

# **Análise do Instituto da Acessão nos Direitos Reais: Apontamentos Iniciais**

Tauã Lima Verdan<sup>1</sup>

## **Resumo:**

Em uma primeira plana, quadra colocar em destaque que o instituto da acessão é considerado como modo originário de aquisição de propriedade, uma vez que o proprietário de determinado bem passa a adquirir a titularidade de tudo que adere à sua propriedade. Neste sentido, verifica-se que, em decorrência da acessão contínua, uma coisa é incorporada, ou mesmo unida, materialmente a outra, em estado permanente. Em termos conceituais, vale grifar que a acessão, como modo originário de aquisição de propriedade, pode ocorrer de duas formas distintas, a saber: natural ou artificial. Na primeira espécie, a união ou a incorporação quando se dá é fruto de acontecimento natural, ou seja, a coisa acedente, naturalmente, adere à coisa acedida, é a chamada *accessio cedit principali*, é fruto da atuação das forças da natureza, sobre as quais o ser humano não detém qualquer controle. Figuram como modalidades de acessão natural: a formação de ilhas, o aluvião, a avulsão e o abandono de álveo constituem caso desse tipo de acessão, pois se produzem de modo espontâneo, sem a presença de qualquer ação antrópica. A segunda espécie, também denominada de industrial, é decorrente da atuação humana, razão pela qual são contabilizados como exemplos as plantações e construções de obras.

**Palavras-chaves:** Acessão. Aquisição Originária. Propriedade.

**Sumário:** 1 Considerações Iniciais; 2 O Instituto da Acessão nos Direitos Reais: Apontamentos Iniciais; 3 Da Acessão por Formação de Ilhas; 4 Da Acessão por Formação de Aluvião; 5 Da Acessão por Formação de Avulsão; 6 Da Acessão por Formação de Álveo Abandonado; 7 Da Acessão por Plantações e Construções: Acessão Artificial.

---

<sup>1</sup> Bacharel em Direito pelo Centro Universitário São Camilo-ES. Atualmente, cursa a Pós-Graduação *lato sensu* em Direito Penal e Processo Penal, da Universidade Gama Filho. Produziu diversos artigos, voltados principalmente para o Direito Penal, Direito Constitucional, Direito Civil, Direito do Consumidor, Direito Administrativo e Direito Ambiental.

## 1 – Considerações Iniciais.

*Ab initio*, ao se atribuir uma abordagem sobre o tema em pauta, imprescindível se revela o exame da Ciência Jurídica, assim como as suas diversas ramificações, a partir de um prisma cingido pelas maciças alterações que passaram a influenciar seu arcabouço. Nesta linha de raciocínio, ao se observar os aspectos de mutabilidade que passaram a alicerçar o Direito, é viável salientar que não mais subsiste a visão da ciência em comento como algo pétreo e hermético, indiferente ao sucedâneo de situações inauguradas pela sociedade. Como resultante do acinzelado, constata-se que não mais vigora a imutabilidade dos cânones que no pretérito orientavam o Direito, a imutabilidade substancialmente é suplantada pelos anseios e carências vivenciados pela sociedade.

Nessa trilha de apresentação, “*é cogente a necessidade de adotar como prisma de avaliação o brocardo jurídico 'Ubi societas, ibi jus', ou seja, 'Onde está a sociedade, está o Direito', tornando explícita e cristalina a relação de interdependência que esse binômio mantém*”<sup>2</sup>. Oportunamente, o emprego da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, como axioma maior de sustentação é mecanismo necessário, notadamente, quando se tem, como objeto de ambição, a adequação do texto genérico e abstrato das normas que integram o arcabouço pátrio às nuances e complexidades que influenciam a realidade moderna.

Ao lado disso, há que se citar o voto magistral proferido pelo Ministro Eros Grau, ao apreciar a Ação de Descumprimento de Preceito Fundamental Nº. 46/DF, “*o direito é um organismo vivo, peculiar porém porque não envelhece, nem permanece jovem, pois é contemporâneo à realidade. O direito é um dinamismo. Essa, a sua força, o seu fascínio, a sua beleza*”<sup>3</sup>. Aduz, ainda, o mencionado ministro, destacando, com grossos traços e contorno bem definidos, que:

É do presente, na vida real, que se toma as forças que lhe conferem vida. E a realidade social é o presente; o presente é vida --- e vida é movimento. Assim, o significado válidos dos textos é variável no tempo e no espaço,

---

<sup>2</sup> VERDAN, Tauã Lima. Princípio da Legalidade: Corolário do Direito Penal. **Jurid Publicações Eletrônicas**, Bauru, 22 jun. 2009. Disponível no sítio eletrônico: <<http://jornal.jurid.com.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012.

<sup>3</sup> BRASIL. **Supremo Tribunal Federal**. [...]. Acórdão em Ação de Descumprimento de Preceito Fundamental nº. 46-DF. ABRAED – Associação Brasileira das Empresas de Distribuição e Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT. Relator para o Acórdão: Ministro Eros Grau. DJe nº. 35, 25 fev. 2010. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/>>. Acesso em: 18 jan. 2012.

histórica e culturalmente. A interpretação do direito não é mera dedução dele, mas sim processo de contínua adaptação de seus textos normativos à realidade e seus conflitos<sup>4</sup>.

Ainda nesse sedimento de edificação, pode-se evidenciar que a concepção pós-positivista que passou a permear o Direito, ofertou, por via de consequência, uma rotunda independência dos estudiosos e profissionais da Ciência Jurídica. Aliás, há que se citar o entendimento de Verdán, “*esta doutrina é o ponto culminante de uma progressiva evolução acerca do valor atribuído aos princípios em face da legislação*”<sup>5</sup>. Desta sorte, a partir de uma análise mais acurada dos preceitos que abalizam o assunto em destaque, infere-se que o ponto central da corrente pós-positivista cinge-se à valoração da robusta tábua principiológica que Direito e, por conseguinte, o arcabouço normativo passando a figurar, nesta tela, como normas de cunho vinculante, flâmulas hasteadas a serem adotadas na aplicação e interpretação do conteúdo das leis.

Gize-se, por necessário, a brilhante manifestação apresentada pelo Ministro Marco Aurélio, que, ao abordar acerca das linhas interpretativas que devem orientar a aplicação da Constituição Cidadã, expôs:

Nessa linha de entendimento é que se torna necessário salientar que a missão do Supremo, a quem compete, repita-se, a guarda da Constituição, é precipuamente a de zelar pela interpretação que se conceda à Carta a maior eficácia possível, diante da realidade circundante. Dessa forma, urge o resgate da interpretação constitucional, para que se evolua de uma interpretação retrospectiva e alheia às transformações sociais, passando-se a realizar a interpretação que aproveite o passado, não para repeti-lo, mas para captar de sua essência lições para a posteridade. O horizonte histórico deve servir como fase na realização da compreensão do intérprete<sup>6</sup>.

Nessa toada, os princípios jurídicos são erigidos à condição de elementos que trazem em seu âmago a propriedade de oferecer uma abrangência ampla, contemplando, de maneira única, as diversas espécies normativas que integram o

---

<sup>4</sup> BRASIL. **Supremo Tribunal Federal**. [...]. Acórdão em Ação de Descumprimento de Preceito Fundamental nº. 46-DF. ABRAED – Associação Brasileira das Empresas de Distribuição e Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT. Relator para o Acórdão: Ministro Eros Grau. DJe nº. 35, 25 fev. 2010. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/>>. Acesso em: 18 jan. 2012.

<sup>5</sup> VERDAN, 2009.

<sup>6</sup> BRASIL. **Supremo Tribunal Federal**. [...]. Acórdão em Ação de Descumprimento de Preceito Fundamental nº. 46-DF. ABRAED – Associação Brasileira das Empresas de Distribuição e Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT. Relator para o Acórdão: Ministro Eros Grau. DJe nº. 35, 25 fev. 2010. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/>>. Acesso em: 18 jan. 2012.

ordenamento pátrio. Em razão do apresentado tais mandamentos passam a figurar como super-normas, isto é, “*preceitos que exprimem valor e, por tal fato, são como pontos de referências para as demais, que desdobram de seu conteúdo*”<sup>7</sup>. Os dogmas jurídicos se desdobram em verdadeiros pilares sobre os quais o arcabouço teórico que compõe o Direito se estrutura, segundo a brilhante exposição de Tovar<sup>8</sup>. Por óbvio, essa concepção deve ser estendida a interpretação das normas que dão substrato de edificação à ramificação Civilista da Ciência Jurídica, mormente o princípio da função social da propriedade, no que pertine ao instituto da usucapião e seus múltiplos desdobramentos.

## 2 O Instituto da Acessão nos Direitos Reais: Apontamentos Iniciais

Em uma primeira plana, quadra colocar em destaque que o instituto da acessão é considerado como modo originário de aquisição de propriedade, uma vez que o proprietário de determinado bem passa a adquirir a titularidade de tudo que adere à sua propriedade. Neste sentido, verifica-se que, em decorrência da acessão contínua, uma coisa é incorporada, ou mesmo unida, materialmente a outra, em estado permanente. Assim, “*o proprietário da coisa principal adquire a propriedade da coisa acessória que se lhe uniu ou incorporou*”<sup>9</sup>. Vale ressaltar que tal situação pode ser derivada tanto da ação antrópica como por causa natural.

Nesse passo, evidencia-se a existência dos requisitos caracterizadores do instituto em tela, a saber: a) a união ou incorporação entre duas coisas, separadas até então; b) o aspecto acessório da coisa unida ou incorporada, quando comparada com a coisa principal<sup>10</sup>. Cuida salientar o acréscimo ocorrido entre duas coisas corporifica uma nova entidade, surgindo do exterior da coisa, invariavelmente,

---

<sup>7</sup> VERDAN, 2009.

<sup>8</sup> In O Papel dos Princípios no Ordenamento Jurídico. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 10, n. 696, 1 jun. 2005. Disponível no site: <<http://jus2.uol.com.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012.

<sup>9</sup> FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**, 7ª ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2011, p. 386. Neste sentido: VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**, 10ª ed. São Paulo: Editora Atlas, 2010, p. 196: “Pelo princípio, passa a pertencer ao dono da coisa principal o que se adere a ela. Obedece-se à regra geral segundo a qual o acessório segue o principal”.

<sup>10</sup> Neste sentido: DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, volume 4: Direito das Coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2011, p. 151: “*Em todas essas formas de acessão há necessidade de dois requisitos: a) a conjunção entre duas coisas, até então separadas; e b) o caráter acessório de uma dessas coisas, em confronto com a outra. A coisa acedida é a principal, e a acedente, a acessória*”.

passando a integrá-la, quer seja juridicamente, quer seja fisicamente. Ainda nesta senda, impende destacar, com grossos traços, que, em restando configurada que as duas em pertencendo as duas coisas originárias ao mesmo proprietário, não há que falar na ocorrência do instituto em exposição.

Em termos conceituais, vale grifar que a acessão, como modo originário de aquisição de propriedade, pode ocorrer de duas formas distintas, a saber: natural ou artificial<sup>11</sup>. Na primeira espécie, a união ou a incorporação quando se dá é fruto de acontecimento natural, ou seja, a coisa acedente, naturalmente, adere à coisa acedida, é a chamada *accessio cedit principali*. “A formação de ilhas, o aluvião, a avulsão e o abandono de álveo constituem caso desse tipo de acessão, pois se produzem de modo espontâneo sem que haja qualquer intervenção humana”<sup>12</sup>. A segunda espécie, também denominada de industrial, é resultada da ação antrópica, ou seja, a acessão é decorrente do trabalho humano, razão pela qual são contabilizados como exemplos as plantações e construções de obras.

### 3 Da Acessão por Formação de Ilhas

Enumerada pelo Código Civil vigente, em seu artigo 1.248, inc. I<sup>13</sup>, como forma de acessão, a formação de ilha no leito de rio, considerado pela legislação pátria como não navegável, dá ensejo à propriedade dos titulares das margens ribeirinhas, na proporção de suas testadas<sup>14</sup>. É denominado como *insula in flumine nata*. No mais, saliente-se, por oportuno, que a formação da ilha só terá o condão de beneficiar um particular quando, em decorrência de fenômeno natural, surgir um pedaço de terra, em rio não navegável. Ao lado do entalhado, pode-se, ainda, citar as lições de Venosa, notadamente quando, em altos alaridos, pontua que:

---

<sup>11</sup> Neste sentido: FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 274: “A acessão se qualifica como natural ou artificial, dependendo da constatação da participação ou não da atividade humana para a efetivação da aquisição originária. A acessão natural invariavelmente decorre de um evento da natureza, fato jurídico stricto sensu, cujas modalidades são a formação de ilhas, a aluvião, a avulsão e o abandono de álveo”.

<sup>12</sup> DINIZ, 2011, p. 151.

<sup>13</sup> BRASIL. Lei Nº. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012: Art. 1.248. A acessão pode dar-se: I - por formação de ilhas;

<sup>14</sup> Neste sentido: FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 388: “Pertencerá aos proprietários ribeirinhos fronteiros, se formada no meio do rio”.

O fenômeno pode decorrer da sedimentação paulatina que faz nascer a ilha ou pelo rebaixamento das águas que coloca o solo à mostra no leito do rio. As ilhas formadas no meio do rio são consideradas acréscimos aos terrenos ribeirinhos. Divide-se o rio pela linha da metade do álveo, fracionando-se a ilhas em duas partes<sup>15</sup>.

Há, ainda, duas situações passíveis de ocorrerem, em se tratando de formação de ilhas. A primeira dá conta da possibilidade que, em surgindo a ilha entre a linha mediana do rio e uma das margens, a formação não beneficiará os ribeirinhos que tenham propriedade do lado oposto à acessão, aproveitando tão somente os do mesmo lado do surgimento. Outra hipótese, trazida à baila por Diniz<sup>16</sup>, dá conta de, em abrindo o braço do rio a terra, a ilha resultante continuará a pertencer aos proprietários cujas áreas derem ensejo a acessão. Todavia, tal situação não vigorará, caso o rio seja público, eis que a ilha passará a pertencer ao domínio público, sendo devidamente indenizado o proprietário, nos termos que dispõe o parágrafo único do art. 24 do Código de Águas<sup>17</sup>.

Ademais, gize-se, que em restando configurada a formação de ilha em rio navegável, a acessão ocorrente aproveitará pessoa jurídica de Direito Público, uma vez que as águas navegáveis são consideradas públicas, como bem arrazoa a redação do art. 2º do Código das Águas<sup>18</sup>. De igual modo, há que se frisar, com supedâneo no art. 20, inc. IV, da Constituição Federal de 1988<sup>19</sup>, que as ilhas fluviais e lacustres que estejam localizadas em zona fronteira com outros países, assim como as ilhas oceânicas, são consideradas como pertencentes à União.

---

<sup>15</sup> VENOSA, 2010, p. 197.

<sup>16</sup> DINIZ, 2011, p. 154. Neste sentido: FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 389: “*Não há acessão se a ilha origina-se de um trato de terra destacado do terreno (continua a pertencer ao proprietário), bem como se a ilha surgir do desdobramento de um novo braço do rio, pois o terreno ilhado continua a pertencer a seu dono*”.

<sup>17</sup> BRASIL. **Decreto Nº. 26.643, de 10 de Julho de 1934**. Decreta o Código de Águas. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012: “**Art. 24.** *As ilhas ou ilhotas, que se formarem, pelo desdobramento de um novo braço de corrente, pertencem aos proprietários dos terrenos, a custa dos quais se formaram. Parágrafo único. Se a corrente, porém, é navegável ou fluviável, eles poderão entrar para o domínio público, mediante prévia indenização*”.

<sup>18</sup> BRASIL. **Decreto Nº. 26.643, de 10 de Julho de 1934**. Decreta o Código de Águas. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012: “**Art. 2º** *São águas públicas de uso comum: [omissis] b) as correntes, canais, lagos e lagoas navegáveis ou fluviáveis*”

<sup>19</sup> BRASIL. Constituição (1988). **Constituição (da) República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012: “**Art. 20.** *São bens da União: [omissis] IV as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; as praias marítimas; as ilhas oceânicas e as costeiras, excluídas, destas, as que contenham a sede de Municípios, exceto aquelas áreas afetadas ao serviço público e a unidade ambiental federal, e as referidas no art. 26, II*”.

#### 4 Da Acessão por Formação de Aluvião

Consagrada no ordenamento jurídico brasileiro como uma das modalidades de aquisição, a formação de aluvião encontra descanso no inc. II do art. 1.248 do Código Civil. Em linhas meramente conceituais, considera-se a substancialização da aluvião quando há um acréscimo paulatino de terras às margens de um rio ou de uma corrente, por intermédio de imperceptíveis e lentos depósitos ou aterros tidos como naturais ou provenientes dos desvios das águas. Impende frisar que mencionados acréscimos importam em aquisição de propriedade por parte do proprietário do imóvel acedido. Novamente, ressoa como norte a ser observado o princípio que o acessório segue o principal.

Neste passo, necessário se faz trazer a lume uma singela distinção entre aluvião própria e a imprópria. A primeira consiste no “*acrécimo paulatino de terras que o rio deixa naturalmente nos terrenos ribeirinhos*”<sup>20</sup>. Já a segunda é “o acréscimo que se forma quando parte do álveo (superfície que as águas não cobrem – leito do rio) descobre-se em razão do afastamento das águas correntes (aluvião imprópria), muitas vezes como consequências de lesões ambientais”<sup>21</sup>. Em suma, a primeira espécie decorre de acréscimos à porção da terra enquanto que a segunda é fruto do afastamento das águas<sup>22</sup>.

Ao lado do apresentado, necessário se faz trazer à colação o art. 1.250 do Código Civil vigente que assim verbaliza: “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”. Neste sentido, ainda, tendo como pilar de estruturação as disposições contidas nos arts. 16 e 17 do Código das Águas, verifica-se que tais ponderações não vigoram quando os acréscimos se formarem às margens de águas públicas ou dominiais. Em restando configurada tal hipótese, considera-se a aluvião como bem público dominial, caso não esteja destinado ao uso comum ou se não pertencer ao domínio particular.

---

<sup>20</sup> FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 389.

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> Neste sentido: DINIZ, 2011, p. 155: “Será própria a aluvião quando o acréscimo se forma pelos depósitos ou aterros naturais nos terrenos marginais do rio. E imprópria quando tal acréscimo se forma em razão do afastamento das águas que descobrem parte do álveo”.

No que concerne à propriedade da aluvião formada, o parágrafo único do art. 1.250 do Estatuto de 2002 destaca que, em ocorrendo a formação da aluvião em frente a prédios pertencentes a proprietários distintos, a divisão será feita entre eles, observando-se, em proporção, à testada que cada um dos prédios apresentava sobre a antiga margem. “*E o proprietário do imóvel de onde saíram as porções de terra, que, por fato da natureza, se acrescentaram ao de outro, não terá direito a nenhuma indenização*”<sup>23</sup>, vez que o evento que deu azo à acessão ocorreu de modo lento e vagaroso, impossibilitando a apreciação da quantidade acrescida no acedido. Quadra, também, pôr ênfase que o proprietário que se beneficiar com a aluvião proveniente do deslocamento das águas de um rio, não será obrigado a ressarcir aquele que suportou o refluxo. Cuida destacar que este suportará sozinho o dano<sup>24</sup>.

Dispunha o art. 539 do Código Civil de 1916<sup>25</sup> que, em se tratando do fenômeno de águas dormentes, como ocorre em lagos e tanques, não haverá a materialização do fenômeno da aluvião, porquanto os acréscimos são provenientes de fluxos hídricos correntes. Tal fato se dá, repita-se, porque o acréscimo de sedimento não é paulatino ou lento, constituído por depósito de materiais arrastados com a corrente, opondo-se, deste modo, a concepção de acessão. Há que se evidenciar que o mesmo não vigora se o lago pertencer ao domínio particular, restando configurada a aquisição de propriedade por formação de aluvião. Outrossim, os proprietários que têm suas propriedades invadidas por águas dormentes ou, ainda, de forma temporária também não perderão sua propriedade, como ocorre, por exemplo, nos fenômenos naturais de enchentes<sup>26</sup>.

Por derradeiro, faz-se premente ponderar que a aluvião é fenômeno de cunho natural, ou seja, decorre da atuação da própria natureza, logo, não comporta produção artificial, fruto da atuação antrópica. Nesta esteira, acena como razoável trazer à colação que não dá corpo à aluvião os aterros feitos artificialmente ou mesmo os acréscimos de terra decorrente da ação dos ribeirinhos, com o escopo de

---

<sup>23</sup> DINIZ, 2011, p. 155.

<sup>24</sup> FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 389.

<sup>25</sup> BRASIL. **Lei Nº. 3.071, de 1º de Janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012: “**Art. 539**. Os donos de terrenos que confiem com águas dormentes, como as de lagos e tanques, não adquirem o solo descoberto pela retração delas, nem perdem o que elas invadirem”.

<sup>26</sup> VENOSA, 2010, p. 199.



modificar as medições de suas propriedades. Em restando configurado o dano a terceiro, devido à mencionada atuação, o proprietário deverá ressarcir àquele.

## 5 Da Acessão por Formação de Avulsão

Elencado na redação do art. 1.248, inc. III, do Código Civil vigente, a acessão em decorrência da avulsão tem como aspecto preponderante a ser observado o deslocamento repentino de determinada porção de terra, em razão da atuação das forças naturais, que dá de forma violenta. Neste sentido, inclusive, impera trazer à baila a redação do art. 1.251 do Estatuto Civilista de 2002, que assim entalha:

**Art. 1.251.** 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, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado. **Parágrafo único.** Recusando-se ao pagamento de indenização, o dono do prédio a que se juntou a porção de terra deverá aquiescer a que se remova a parte acrescida<sup>27</sup>.

Consoante se depreende da redação do dispositivo ora aludido, denota-se que a avulsão consiste no desprendimento, por força natural, abrupta e violenta, de uma determinada porção e reconhecível de um prédio, que se junta ao terreno de outro proprietário, ocorrendo, por conseguinte, a consolidação de duas coisas em uma. Segundo Rodrigues, ocorre avulsão quando, “*por força natural violenta uma porção de terra se destaca de um prédio e se junta a outro*”<sup>28</sup>.

Por oportuno, há que se citar a redação do art. 19 do Código de Águas, que traz em sua redação o requisito reconhecibilidade do objeto que se une a propriedade de outrem, quando assim diciona: “**Art. 19.** *Verifica-se a 'avulsão' quando a força súbita da corrente arrancar uma parte considerável e reconhecível de um prédio, arrojando-a sobre outro prédio*”<sup>29</sup>. Há que se evidenciar que o fenômeno da avulsão ocorre em correntes de grandes e rápidos caudais. O direito pátrio tem em conta apenas a aderência natural, não se admitindo ações antrópicas

---

<sup>27</sup> BRASIL. **Lei Nº. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012.

<sup>28</sup> RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: Direito das Coisas.** v. 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2009, p. 101.

<sup>29</sup> BRASIL. **Decreto Nº. 26.643, de 10 de Julho de 1934.** Decreta o Código de Águas. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012.

para a configuração da acessão por avulsão. Consoante leciona Venosa, “a situação ocorre não apenas quando há aumento da extensão de área, mas também quando há superposição de terreno, crescendo seu volume”<sup>30</sup>.

O proprietário que é beneficiado pelo súbito deslocamento de terra tão somente consolidará a titularidade sobre a coisa acrescida, caso o proprietário desfalcado mantenha-se inerte em exercer o direito de exigir a sua parte desfalcada. Para tanto, a legislação vigente fixa, prazo decadencial, a contagem de um (01) ano, a contar da data do fenômeno ocorrido, ou seja, o deslocamento do prédio<sup>31</sup>. Vale registrar que a porção de terra desgarrada continua a ser pertencente a seu proprietário, até que deflua o lapso temporal decadencial assinalado em lei. “Note-se que, no prazo decadencial, o titular do prédio acrescido terá o direito potestativo de optar entre aquiescer que se remova a parte acrescida ou indenizar o dono da propriedade do qual se destacara a porção de terra”<sup>32</sup>.

A indenização, no caso da acessão em comento, representa hipótese real de responsabilidade objetivo, porquanto o ressarcimento dá-se independentemente da culpa do novo proprietário. Trata-se, em tal caso, de repúdio ao enriquecimento ilícito por parte do proprietário que tem acrescida em sua propriedade área que outrora pertencia a outrem. Por óbvio, uma vez optando pela indenização, o antigo proprietário perde as acessões que se destacaram de seu terreno; todavia, em sendo a escolha pela retomada, não subsiste qualquer dominial a ser discutida, vez que retorna a coisa ao estado anterior. Defluindo o lapso temporal de um ano, e permanecendo silente o proprietário perdente, a terra é incorporada de maneira gratuita e definitiva ao domínio.

Insta destacar, ainda, que a avulsão só tem configuração quando se tratar de uma porção de terra. Deste modo, demais objetos destacados de um imóvel e levados por força violenta a outro terreno, sem aderência ao prédio, são considerados coisas perdidas, portanto, deve o proprietário restituí-los, aplicando-se, em tal situação às regências do instituto da descoberta. “O art. 543 do Código Civil

---

<sup>30</sup> VENOSA, 2010, p. 200.

<sup>31</sup> Neste sentido: DINIZ, 2011, p. 157: “O dono do imóvel que sofra a avulsão tem, portanto, o prazo de decadência de um ano (CC, art. 1.251, in fine; Código das Águas, art. 20) para reclamar o fato; se não o fizer dentro desse lapso de tempo perderá o direito de receber a indenização e o proprietário do prédio favorecido adquirirá a propriedade do acréscimo, sem efetuar qualquer pagamento”.

<sup>32</sup> FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 390.

de 1916 combinado com o art. 21 do Código das Águas prescrevia que, quando a avulsão fosse alusiva a coisa insuscetível de aderência natural, aplicar-se-ia o disposto quanto às coisas achadas<sup>33</sup>.

## 6 Da Acessão por Álveo Abandonado

Inicialmente, em termos meramente conceituais, pode-se apresentar álveo como “a superfície que as águas cobrem sem transbordar para o solo natural e ordinariamente enxuto”, como bem arrazoa o art. 9º do Código das Águas. Desta feita, considera-se ocorrente a acessão por álveo abandonado (*alveo derelictus*) quando há um permanente e total abandono do fluxo das águas em um leito, pertencente a propriedade particular, ou seja, rio considerado não navegável. Deve-se pontuar que o álveo fica inteiramente descoberto, passando, por consequência, a pertencer aos proprietários ribeirinhos de ambas as margens<sup>34</sup>, observando-se as mesmas regras estabelecidas no tocante à formação de ilhas. Assim, frise-se que o fenômeno do álveo abandonado tem assento quando o rio seca, de forma permanente, ou mesmo seu curso é desviado, em decorrência de fenômeno natural.

Evidencia-se que “*ocorrendo desvio da corrente de água, os proprietários das terras por onde as águas naturalmente abrem novo curso não têm direito à indenização, idêntica solução do Direito Romano. Trata-se de caso fortuito*”<sup>35</sup>. Contudo, em restando consubstanciado o desvio do fluxo natural das águas, por meio artificial, obviamente a perda do terreno deverá ser alvo de indenização, visto que o abandono do álveo não se deu de forma natural, mas sim em decorrência da ação antrópica. “Se a mudança da corrente se fez por utilidade pública, o prédio ocupado pelo novo álveo deve ser indenizado, e o álveo abandonado passa a pertencer ao expropriante para que se compense da despesa feita”<sup>36</sup>, como bem apresenta o art. 27 do Decreto Nº. 26. 643/1934. Neste sentido, há que transcrever o entendimento jurisprudencial que acena:

---

<sup>33</sup> DINIZ, 2011, p. 157.

<sup>34</sup> Neste sentido: FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 390.

<sup>35</sup> VENOSA, 2010, p. 201.

<sup>36</sup> BRASIL. **Decreto Nº. 26.643, de 10 de Julho de 1934**. Decreta o Código de Águas. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012.

**Ementa:** Processo Civil. Agravo no Recurso Especial. Ação de divisão. Desvio do curso do rio. Utilidade pública. Álveo abandonado. Propriedade do Estado. Código de Águas, art. 27. Litigância de má-fé. Atentado à verdade dos fatos. Reexame de prova. Prova do prejuízo e julgamento extra petita. Prequestionamento. Ausência.

- Se o rio teve seu curso alterado por ingerência do Poder Público, e não por fato exclusivo da natureza, pertence ao expropriante a fração de terra correspondente ao álveo abandonado. [...]

(Superior Tribunal de Justiça. Órgão Julgador: Terceira Turma. AgRg no REsp 431698/SP. Rel. Ministra Nancy Andrighi. Julgado em 27.08.2002. Publicado no DJ 30.09.2002, p. 259) (grifo nosso).

Conquanto a concepção de álveo abandonado, enquanto forma de acessão, esteja atrelada ao abandono, de modo permanente, do antigo leito do rio, subsiste a possibilidade de que o fluxo hídrico retorne, em decorrência das forças naturais, ao seu curso inicial. Tal hipótese decorrerá de suas situações distintas, a saber: a primeira se dá quando há o desvio de maneira natural, passando, em razão disso, a recompor a situação dominial anterior, isto é, os proprietários dos terrenos invadidos pelo novo curso do fluxo hídrico voltam a sê-lo, inexistindo o dever de indenização; a segunda situação possível decorre da ação humana, ou seja, o abandono do álveo é fruto da intervenção antrópica, por meio da qual o rio retorna a seu antigo leito, continuando a pertencer ao expropriante. Todavia, nesta última possibilidade, nada impede que “os antigos donos, preferindo obter de volta suas propriedades, resolvam indenizar o Estado”<sup>37</sup>. Arrazoa, ainda, o art. 26 do Código das Águas:

**Art. 26.** O álveo abandonado da corrente pública pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham direito a indenização alguma os donos dos terrenos por onde as águas abrigarem novo curso.

**Parágrafo único.** Retornando o rio ao seu antigo leito, o abandonado volta aos seus antigos donos, salvo a hipótese do artigo seguinte, a não ser que esses donos indenizem ao Estado<sup>38</sup>.

## 7 Da Acessão por Plantações e Construções: Acessão Artificial

Em contraposição às modalidades espancadas até o presente momento, as plantações e construções são consideradas como espécies do gênero acessão artificial, porquanto é resultante da ação antrópica e não da natureza. Em similar substrato, colhe-se o entendimento de Diniz, em especial quando destaca que

<sup>37</sup> DINIZ, 2011, p. 159.

<sup>38</sup> BRASIL. **Decreto Nº. 26.643, de 10 de Julho de 1934.** Decreta o Código de Águas. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012.

“as acessões artificiais são as que derivam de um comportamento ativo do homem, dentre elas as semeaduras, plantações e construções de obras”<sup>39</sup>. Ora, por tais lições, denota-se que ação humana é o aspecto caracterizador das denominadas acessões artificiais; repita-se, inexistente a atuação da natureza.

Ao lado do esposado, há que se pontuar que “o fenômeno da acessão artificial de móvel a imóvel é verificado nas hipóteses de realização de construções e plantações, quando a titularidade das sementes, plantações e materiais de construção não coincidir com a do terreno em que aqueles bens acedem”<sup>40</sup>. Por mais uma vez, subsiste no tema em testilha a prevalência do princípio que o acessório segue o principal. Logo, em sendo o solo reconhecido como a coisa principal, também nomeada de acedida, tudo que for incorporado a sua superfície passará a pertencer ao proprietário, integrando essencialmente.

Nessa senda, pode-se considerar como presunção a premissa de que toda construção e/ou plantação erigida no terreno foi feita pelo proprietário, comportando, obviamente, a produção de prova contrária, como bem diciona o art. 1.253 do Código Civil: “**Art. 1.253.** *Toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário*”<sup>41</sup>. Ora, há que se reconhecer, em razão de tais preceitos que a presunção existente, no caso em tela, é relativa, sendo elidida, por exemplo, com a demonstração que explicita relação contratual mantida com o proprietário da área acedida.

No mais, há que se aclarar que as acessões artificiais em nada se confundem com as benfeitorias. Estas se encontram inclusas na classe de coisas acessórias, disciplinadas pelo art. 96 do Código Civil vigente, sendo apresentadas, comumente, como obras ou mesmo despesas estruturadas com o escopo de conservá-la (sendo nomeada como *benfeitoria necessária*), melhorá-la (chamada de *benfeitoria útil*) ou ainda trazer beleza (denominada de *benfeitoria voluptuária*). De outra banda, impera evidenciar que as acessões artificiais substancializam modos de aquisição de propriedade imobiliária, de forma originária, uma vez que criam coisas novas que se aderem à propriedade já existente.

---

<sup>39</sup> DINIZ, 2011, p. 159.

<sup>40</sup> FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 391.

<sup>41</sup> BRASIL. **Lei Nº. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012.

Além disso, calha sustar que as benfeitorias efetuadas no imóvel com o intuito de facilitar/viabilizar o uso do imóvel, bem como adequar o imóvel à atividade desenvolvida não se coaduna com a concepção de benfeitoria necessária, mas sim a acessão. “Logo, as edificações feitas pela locatária sobre o terreno locado não constituem benfeitoria atributiva de direito de indenização, mas sim acessão”<sup>42</sup>. Desta forma, que, em subsistindo a possibilidade versada acima, o locatário, por exemplo, não terá direito a retenção ou mesmo ao recebimento de indenização pelas acessões erigidas, podendo tão somente proceder a retirada do que lá foi colocando, atentando-se que tal ato não poderá afetar a estrutura ou substância da propriedade preexistente. No tocante ao tema, há que se trazerem à colação os seguintes precedentes jurisprudenciais:

**Ementa:** APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. INDENIZAÇÃO. BENFEITORIAS. CLÁUSULA QUE VEDA A RETENÇÃO E/OU INDENIZAÇÃO. ACESSÃO. Inviável proceder a pretensão reparatória da locatária, uma vez que realizou edificações apenas no intuito de viabilizar seu estabelecimento comercial, no imóvel locado. Precedentes. NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME. (Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – Décima Quinta Câmara Cível/ Apelação Cível Nº. 70044508141/ Rel. Desembargador Otávio Augusto de Freitas Barcellos/ Julgado em 14.12.2011) (destaque nosso).

**Ementa:** LOCAÇÃO. DESPEJO RETOMADA. TERRENO. FINS COMERCIAIS. ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS. BENFEITORIAS. ACESSÕES. INDENIZAÇÃO. RETENÇÃO. DESCABIMENTO. [...]. Na espécie, em verdade, não se tratam de benfeitorias, mas de acessões, pois a locação foi de um terreno sem construções. Acessões não dão direito de retenção do imóvel. Construções efetuadas pelo locatário apenas para adaptar o imóvel ao comércio nele a ser exercido devem ser retiradas e não indenizadas pelo locador. [...]. RECURSO DESPROVIDO. (Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – Décima Quinta Câmara Cível/ Apelação Cível Nº 70012539979/ Rel. Desembargador Ricardo Raupp Ruschel/ Julgado em 26.10.2005) (destaque nosso).

Em contraponto ao expendido, por necessário, faz-se imprescindível trazer à colação o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça no qual as acessões só serão equiparadas às benfeitorias, no que concerne ao recebimento de indenização, se restar demonstrada a boa fé do possuidor. Vale realçar que, por este entendimento, o possuidor de boa fé, inclusive, poderá se valer do direito de

<sup>42</sup> RIO GRANDE DO SUL. **Tribunal de Justiça.** Órgão Julgador: Décima Quinta Câmara Cível. Apelação Cível Nº. 70044508141. Relator Desembargador Otávio Augusto de Freitas Barcellos. Julgado em 14.12.2011. Disponível em: <www.tjrs.jus.br>. Acesso em: 18 jan. 2012.

retenção do bem, enquanto não houver o pagamento da verba indenizatória a que faz jus. "O direito à indenização só se admite nos casos em que há boa fé do possuidor e seu fundamento sustenta-se na proibição do Ordenamento Jurídico ao enriquecimento sem causa do proprietário, em prejuízo do possuidor de boa fé"<sup>43</sup>. Neste caminho, impõe transcrever o seguinte precedente:

**Ementa:** ACESSÃO. CONSTRUÇÕES. POSSE DE BOA-FÉ. RETENÇÃO. O possuidor de boa-fé tem direito à retenção do bem enquanto não indenizado pelas construções (acessões) erguidas sobre o imóvel. Precedentes. Recurso conhecido e provido. (Superior Tribunal de Justiça – Quarta Turma/ Recurso Especial nº 430.810/MS/ Relator Ministro. Ruy Rosado de Aguiar/ Publicado no DJ em 18.11.2002). (destaque nosso)

Ainda no que tange ao instituto em apreciação, faz-se necessário trazer à colação as situações peculiares consagradas pelo ordenamento jurídico e que consistem nas presunções em que, comprovadamente, as sementeiras, plantações e construções não pertencem ao dono do solo a que se incorporam. Para tanto, impõe dispensar uma análise as três hipóteses albergadas pela legislação pátria:

**A. Semeadura, plantação ou construção em terreno próprio com sementes, plantas ou materiais alheios:**

Encontra-se consagrada tal hipótese na redação do art. 1.254 do Código Civil e dá corpo, por mais uma vez, ao preceito da gravitação, no qual a coisa acessória segue a principal. Em ocorrendo tal situação, há que se reconhecer que aquele que utilizou de sementes, plantas ou materiais alheios não perderá a propriedade sobre a plantação ou construção erigida em sua propriedade. Ora, arrimando-se em aspectos irradiados pelo interesse social, não há qualquer utilidade em se destruir a sementeira, plantação ou construção.

Nesse sentido, inclusive, coaduna com o exposto o entendimento de Farias & Rosenvald, notadamente quando acinzelam que “a resposta dada pelo legislador consiste na aquisição da construção ou plantação por parte do proprietário do terreno, face à impossibilidade natural da restituição dos materiais e plantas sem estrago ou deterioração”<sup>44</sup>. Todavia, impera evidenciar que o dono da coisa acedida

<sup>43</sup> BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Órgão Julgador: Primeira Turma. REsp 245.758/PE. Relator Ministro José Delgado. Julgado em: 11.04.2000. Publicado no DJ em 15 mai. 2000, p.144. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/>>. Acesso em: 18 jan. 2012.

<sup>44</sup> FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 393.

deverá indenizar ao proprietário das sementes, plantas ou materiais utilizados, com o escopo de combater o enriquecimento ilícito. *“Pagando-se o valor dos materiais e sementes deixa de haver locupletamento ilícito do proprietário; contudo se houver qualquer prejuízo ao dono dos materiais ou das plantas, superior àquele valor, o mesmo não será ressarcido ante a boa-fé do outro interessado”*<sup>45</sup>.

Mister se faz arrazoar que o terceiro deverá demonstrar a sua condição dos materiais de construção, plantas e sementes, que foram, de maneira indevida, utilizados, a fim de que possa ser indenizado. Tal fato decorre, logicamente, em razão da presunção relativa que salvaguarda o titular do terreno, como bem espanca o art. 1.253 do Código Civil, citado alhures. Se, porventura, o possuidor agiu de boa-fé ao plantar ou construir em seu terreno, em razão de ignorar que aludidos materiais pertenciam a terceira pessoa, indenizará ao verdadeiro proprietário o valor dos materiais, sementes ou plantas. Em tal situação, a indenização está adstrita tão somente ao que foi perdido.

Entrementes, em restando devidamente demonstrado que o proprietário agiu de má-fé, deverá, além de ressarcir ao terceiro com os valores dos materiais, sementes ou plantas, também responderá por perdas e danos<sup>46</sup>. Ofertando o sedimento legal, impõe trazer à colação a redação do art. 1.254 do Estatuto Civilista vigente, que assim dispõe: **“Art. 1.254.** *Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno próprio com sementes, plantas ou materiais alheios, adquire a propriedade destes; mas fica obrigado a pagar-lhes o valor, além de responder por perdas e danos, se agiu de má-fé*<sup>47</sup>.

Contudo, caso os materiais e as plantas não tenham sido incorporados ao solo, a norma contida no dispositivo supra não terá aplicação, porquanto tais bens passarão a ser definidos como pertenças e não mais como acessões, aplicando-se, por conseguinte, as regras contidas no art. 93 do Estatuto Civilista. Tal fato se dá em

---

<sup>45</sup> DINIZ, 2011, p. 160.

<sup>46</sup> Neste sentido: VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil Interpretado**. São Paulo: Editora Atlas, 2010, p. 1.132: *“A primeira hipótese é solucionada pelo art. 1.254. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno próprio com sementes, plantas ou materiais alheios adquire sua propriedade, mas deve pagar o valor das coisas alheias utilizadas. Se estiver de má-fé, além da indenização deverá pagar perdas e danos”*.

<sup>47</sup> BRASIL. **Lei Nº. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012.



razão de manterem sua autonomia e individualidade, podendo ser reivindicados pelo real proprietário, sem que isso possa afetar a coisa principal.

### **B. Semeadura, plantação ou construção em terreno alheio com sementes, plantas ou materiais próprios:**

No tocante à edificação/construção, semeadura ou plantação, formas de acessão artificial, em terreno alheio, o regime jurídico da indenização (diversa do regimento jurídico das benfeitorias), assim encontram-se regulada no atual Código Civil: “**Art. 1.255.** *Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização*”<sup>48</sup>. Ora, verifica-se que a regra insculpida acena no sentido de que “*o simples fato de construção, semeadura ou plantação constitui a acessão e esta produz, de pleno direito, a aquisição da propriedade da coisa acedida em favor do proprietário do solo, a quem fica pertencendo, ex vi legis*”<sup>49</sup>.

Ao lado disso, saliente-se que pela redação do dispositivo em tela, o semeador, o plantador ou o construtor em terreno alheio perde para o proprietário as coisas, com direito a receber a competente indenização, caso tenha agido com boa-fé. Neste mesmo sentido, averbe-se que a perda da coisa acedida para o dono do solo, não tem o condão, por si só, de retirar o direito do terceiro, que agiu orientado pela boa fé, à verba indenizatória, que deverá ser fixada observando-se o valor patrimonial da coisa acedida. “*O credor do direito à indenização (ex-dono da coisa acedida) não tem garantia real derivada de seu crédito, nem a lei lhe garante direito de retenção, mesmo porque não seria o caso dessa providência*”<sup>50</sup>. No caso em apreço, impõe negritar que o direito à percepção da indenização é meramente obrigacional; não é real, nem decorrente da posse<sup>51</sup>.

---

<sup>48</sup> BRASIL. **Lei Nº. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012

<sup>49</sup> NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado**, 7ª ed. (rev., ampl. e atual. Até 25.8.2009). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009, p. 971.

<sup>50</sup> *Ibid.*

<sup>51</sup> Neste sentido: RIO GRANDE DO SUL. **Tribunal de Justiça.** [...] 1. Não há falar em direito de propriedade (direito real) com relação à construção edificada em terreno de terceiro (mãe do companheiro), pois a acessão é forma de aquisição de propriedade e o proprietário do solo será o proprietário da coisa acedida. 2. Imperativo consignar, expressamente, que o direito de postular indenização contra o proprietário do terreno, previsto no art. 1.255 do CCB, de natureza pessoal e obrigacional, somente poderá ser exercido por aquele que ressarcir o outro, ficando sub-rogado nos direitos e ações respectivos. [...]. Negaram Provimento à Apelação. Acórdão Proferido em Apelação

Noutra perspectiva, em sendo devidamente consubstanciada a má-fé do responsável pela acessão, impera realçar que nada receberá a título de indenização. Ora, depreende-se do escopo contido na norma em testilha que o fito salvaguardado é evitar o enriquecimento ilícito do proprietário, assim como do dono dos materiais empregados na acessão artificial, para que de sua atuação indevida não possa colher nenhum fruto nem perceber a indenização.

O Código Civil de 2002, apresentando uma nova realidade, mitigou o clássico preceito que orientava o estudo da acessão, como modo de aquisição originária, como restou consagrado na redação do parágrafo único do art. 1.255. Verifica-se, em um contato primitivo com a estrutura do dispositivo supra, que há uma derrogação do axioma que o solo figura como coisa principal e todo o resto acedido se recobre com o *status* de acessório. Insta evidenciar que se trata “*do modelo jurídico da acessão inversa, lastreada na função social, que, aliás, já fazia parte do anteprojeto do Código Civil de Orlando Gomes (art. 442)*”<sup>52</sup>.

É imprescindível compreender que determinadas edificações tornam-se mais rotundas, a partir de uma ótica socioeconômica, do que as áreas sobre as quais foram erigidas. No mais, o diploma regulador combate o proprietário desidioso que se beneficia do sacrifício feito pelo construtor de boa-fé, nada fazendo para impedir a acessão. Deste modo, em inexistindo oposição por parte do proprietário do solo, restará a este tão somente a percepção de *quantun* indenizatório, a ser pago pelo terceiro de boa-fé que edificou a construção, valores estes arbitrados pelo juiz, em situação que não reste possibilitada a construção de uma avença.

Por derradeiro a expressão “exceder consideravelmente o valor do terreno”, contida no parágrafo único do art. 1.255 do Códex de 2002, é conceito jurídico revestido de indeterminabilidade, que será devidamente preenchido pelo julgador, atentando-se para as circunstâncias singulares do caso concreto colocado em apreciação. Quadra avultar que as balizas que fixam os pontos limítrofes da expressão mencionada alhures não se adstringem tão somente a preceitos e dogmas econômicos que recubram a acessão, estando, de igual maneira, alicerçada nos valores sociais que possam influir na edificação.

---

Cível Nº 70044315240. Relator: Desembargador Luiz Felipe Brasil Santos. DJ 19 nov. 2011. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/>>. Acesso em: 18 jan. 2012.

<sup>52</sup> FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 396.

### **C. Semeadura, plantação ou construção em terreno alheio com sementes, plantas ou materiais próprios, com comportamento de má-fé de ambas as partes:**

A terceira situação consagrada no Ordenamento Jurídico Pátrio trata da situação em que se verifica a presença de má-fé tanto do possuidor quanto do proprietário, há uma bilateralidade. Em tal situação, o proprietário da coisa principal manterá sua propriedade, todavia, como forma de reprimenda pelo comportamento desidioso, deverá indenizar o possuidor, também de má-fé, das sementes, plantas ou materiais. *“A má-fé bilateral será encarada nos efeitos como se fosse a boa-fé de quem realizou a acessão, eis que nada poderá o proprietário dele reclamar, por ter anuído ao seu comportamento, já que não impugnou judicialmente ou extrajudicialmente a realização das obras”*<sup>53</sup>, conquanto tivesse ciência das mesmas.

Na hipótese vertida no art. 1.256, dispositivo que disciplina tal situação, o proprietário não terá direito de vindicar indenização, devendo, de outra banda, indenizar o possuidor, atentando-se para o valor atualizado da acessão artificial. Como aduz Diniz, *“presume-se má-fé no proprietário quando o trabalhado de construção ou lavoura se fez em sua presença e sem sua impugnação (art. 1.256, parágrafo único). Caso em que se entende que o edificador ou lavrador se encontrava de boa-fé, dado o consentimento tácito do dono da terra”*<sup>54</sup>.

#### **7.1 Construções em Imóvel Alheio**

Ainda no que concerne ao estudo das acessões artificiais, infere-se que os arts. 1.258 e 1.259 do Estatuto Civilista inovou, maciçamente, invocando o princípio constitucional da função social da propriedade. Os dispositivos ora mencionados, tal como ocorre na redação do parágrafo único do art. 1.255, apresentaram exceções ao brocardo *superficies solo cedit*, jungindo-se tão somente às construções. O art. 1.258 prestigia a boa-fé do construtor, evitando, por conseguinte, a demolição de construção de valor considerável, que, porventura, invadiu pequena área (1/20) do proprietário vizinho, desde que o proprietário beneficiado proceda a indenização ao vizinho do solo invadido, atentando-se, inclusive, para a possível desvalorização da área remanescente.

---

<sup>53</sup> FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 397.

<sup>54</sup> DINIZ, 2011, p. 163.

Entretanto, se restou demonstrada a má-fé do proprietário beneficiado ao erigir sua edificação, dicciona o parágrafo único do art. 1.258 do Código Civil que esse deverá indenizar, a fim de que obtenha a propriedade, com o décuplo do valor relativo a perdas e danos, caso tivesse atuado com boa-fé. “Tratando-se de comportamento ardiloso do possuidor, o legislador não se contenta com qualquer construção em solo alheio, mas apenas aquela que exceda consideravelmente o valor e não se puder demolir sem grave prejuízo para a edificação”<sup>55</sup>. Neste sentido, colhe-se da redação do dispositivo em destaque:

**Art. 1.258.** Se a construção, feita parcialmente em solo próprio, invade solo alheio em proporção não superior à vigésima parte deste, adquire o construtor de boa-fé a propriedade da parte do solo invadido, se o valor da construção exceder o dessa parte, e responde por indenização que represente, também, o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente. **Parágrafo único.** Pagando em décuplo as perdas e danos previstos neste artigo, o construtor de má-fé adquire a propriedade da parte do solo que invadiu, se em proporção à vigésima parte deste e o valor da construção exceder consideravelmente o dessa parte e não se puder demolir a porção invasora sem grave prejuízo para a construção<sup>56</sup>.

Importante realçar, ainda, que no tema entelado, há que se trazer a lume a redação do enunciado 318 do Conselho de Justiça Federal que dispõe: “O direito à aquisição da propriedade do solo em favor do construtor de má-fé (art. 1.258, parágrafo único) somente é viável quando, além dos requisitos explícitos previstos em lei, houver necessidade de proteger terceiros de boa-fé”. Vale salientar que o teor do enunciado supra apenas ressoa a realidade de muitos assentamentos irregulares, nos quais essas pequenas invasões (5% do solo vizinho) é algo costumeiro, em razão das ausências de marcos reguladores ou escassez de informações sobre a própria área.

Vale arrazoar que, em ambas as hipóteses previstas no art. 1.258 do Código Civil, há uma pequena desapropriação, no que pertine ao interesse privado, restando salvaguardado tão somente o direito do proprietário vizinho à percepção de indenização, em razão das perdas e danos suportados. O dispositivo em destaque dá corpo a um conciliador de interesses privados com a função social da

---

<sup>55</sup> FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 398.

<sup>56</sup> BRASIL. **Lei Nº. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012.

propriedade, axioma norteador do Ordenamento Jurídico, ambicionando pôr termo em exequíveis controvérsias existentes entre vizinhos, assim com manter a construção estruturada.

Ressoando em mesmo sentido, o art. 1.259 do Estatuto Civil de 2002<sup>57</sup> permite ainda mais, isto é, viabiliza a anexação de áreas edificadas que extrapolem a metragem de 1/20 do terreno vizinho, em prol do proprietário beneficiado. “*Mas esta norma se diferencia do dispositivo anterior em dois aspectos: apenas pode ser utilizada em prol de boa-fé e nas perdas e danos pagos ao proprietário prejudicado, somar-se-á ao valor da área invadida e desvalorização do remanescente outra indenização*”<sup>58</sup>, devendo esta ser quantificada pelo valor que a invasão acrescentar à construção. Assim, o acréscimo deverá ser computado no cálculo indenizatório a ser elaborado. Entretanto, como bem arvora a parte final do artigo em comento, em sendo a edificação maculada pela má-fé do vizinho beneficiado, este será obrigado a demolir o que foi erigido na área, arcando, inclusive, com as perdas e danos apurados, os quais serão devidos em dobro.

### Referências:

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição (da) República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012.

BRASIL. **Decreto Nº. 26.643, de 10 de Julho de 1934**. Decreta o Código de Águas. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012.

BRASIL. **Lei Nº. 3.071, de 1º de Janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012.

BRASIL. **Lei Nº. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, volume 4: Direito das Coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2011

---

<sup>57</sup> BRASIL. **Lei Nº. 10.406**, de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012: “**Art. 1.259**. Se o construtor estiver de boa-fé, e a invasão do solo alheio exceder a vigésima parte deste, adquire a propriedade da parte do solo invadido, e responde por perdas e danos que abranjam o valor que a invasão acrescer à construção, mais o da área perdida e o da desvalorização da área remanescente; se de má-fé, é obrigado a demolir o que nele construiu, pagando as perdas e danos apurados, que serão devidos em dobro”.

<sup>58</sup> FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 400.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**, 7ª ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2011.

GAMA, Ricardo Rodrigues. **Dicionário Básico Jurídico**. 1ª ed. Campinas: Editora Russel, 2006.

HOUAISS, Antônio; VILLAR, Mauro de Salles; FR ANCO, Francisco Manoel de Mello. **Minidicionário Houaiss da Língua Portuguesa**. 2ª ed. (rev. e aum.). Rio de Janeiro: Editora Objetiva, 2004.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado**, 7ª ed. (rev., ampl. e atual. até 25.8.2009). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009.

POLITO, André Guilherme. **Dicionário de Sinônimos e Antônimos**. São Paulo: Editora Melhoramentos, 2005.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. v. 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2009.

TOVAR, Leonardo Zehuri. O Papel dos Princípios no Ordenamento Jurídico. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 10, n. 696, 1 jun. 2005. Disponível no site: <<http://jus2.uol.com.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil Interpretado**. São Paulo: Editora Atlas, 2010.

\_\_\_\_\_. **Direito Civil: Direitos Reais**, 10ª ed. São Paulo: Editora Atlas, 2010.

VERDAN, Tauã Lima. Princípio da Legalidade: Corolário do Direito Penal. **Jurid Publicações Eletrônicas**, Bauru, 22 jun. 2009. Disponível em: <<http://jornal.jurid.com.br>>. Acesso em: 18 jan. 2012.