

03.3 AQUISIÇÃO POR ACESSÃO

Da Aquisição por Acesso

O que é acessão?

Acessão é uma forma de adquirir propriedade prevista na lei.

Ela acontece quando **algo se junta ou se incorpora a um bem**, passando automaticamente a pertencer ao dono desse bem.

 Em outras palavras:

Se alguma coisa se une ao seu bem, essa coisa passa a ser sua também.

O jurista **Clóvis Beviláqua** explicou assim:

É um modo de adquirir propriedade em que tudo o que se une ou incorpora ao bem passa a pertencer ao proprietário.

Requisitos da acessão

Para existir acessão, precisam acontecer **duas coisas**:

1 União de duas coisas que antes estavam separadas

Exemplo:

- Terra que o rio traz e deposita no seu terreno.
- Alguém constrói uma casa no terreno.

2 Uma coisa deve ser principal e a outra acessória

A lei segue o princípio:

A coisa acessória segue a principal

 Isso significa:

- A coisa mais importante é a **principal**.
- A que se junta a ela é a **acessória**.
- A acessória passa a pertencer ao dono da principal.

✓ Exemplo simples:

Você é dono de um terreno (coisa principal).
Alguém planta árvores nele (coisa acessória).
As árvores passam a ser do dono do terreno.

Princípio do enriquecimento sem causa

A lei também protege contra injustiças.

Ela evita que alguém fique injustamente mais rico às custas de outro.

Então:

- O dono da coisa principal fica com a acessória.
- Mas quem perdeu algo pode ter direito a **indenização**.

✓ Exemplo:

Se alguém constrói uma casa no terreno de outra pessoa:

- A casa fica com o dono do terreno.
- Mas o construtor pode ter direito a ser indenizado.

A lei faz isso para:

- Evitar que duas pessoas virem donas juntas sem querer (condomínio forçado).
- Evitar enriquecimento injusto.

Formas de aquisição

A lei (art. 1.248 do Código Civil) prevê 5 formas:

1) Formação de ilhas

Quando surge uma ilha em rio ou lago por acúmulo natural de terra.

✓ Exemplo:

O rio deposita terra até formar uma pequena ilha.

2) Aluvião

Acontece quando o rio deposita lentamente terra na margem.

✓ Exemplo:

Seu terreno na beira do rio aumenta aos poucos porque o rio vai trazendo sedimentos.

3) Avulsão

Quando um pedaço grande de terra é arrancado de um terreno e vai parar em outro, de forma repentina (enchente, tempestade).

✓ Exemplo:

Uma enchente arranca parte do seu terreno e leva para o terreno vizinho.

4) Abandono de álveo

Quando o rio muda seu curso e deixa o leito antigo seco.

✓ Exemplo:

O rio passa a correr por outro caminho, e o antigo leito vira terra seca.

5) Plantações ou construções (acessão industrial)

Essa é diferente das anteriores porque depende da ação humana.

É chamada de **acessão industrial**, pois decorre do trabalho do homem.

✓ Exemplo:

- Construir casa em terreno.
- Plantar lavoura em terreno.

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.

Das Ilhas

Art. 1.249. 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 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.

Quando a ilha pertence a alguém?

O artigo **1.249 do Código Civil** trata de ilhas que surgem em **rios particulares (não navegáveis)**.

- Se o rio for **navegável** ou passar por mais de um Estado, ele é **bem público da União**, conforme o art. 20, IV da Constituição.
- Nesse caso, não se aplica a regra do direito civil.

 Rio navegável é aquele onde é possível navegar com qualquer tipo de embarcação (Decreto nº 21.235/1932).

Como surgem essas ilhas?

Podem surgir por causas naturais, como:

- Acúmulo de areia
- Sedimentos trazidos pela correnteza
- Movimentos sísmicos
- Desprendimento de terra

Isso é uma **acessão natural**, pois acontece pela força da natureza.

Quem fica com a ilha?

A propriedade depende de **onde a ilha surge no rio**.

1 Ilha formada no meio do rio

 Regra:

A ilha será dividida entre os proprietários das duas margens.

A divisão é feita:

- De acordo com a largura (testada) de cada terreno
- Até a linha imaginária que divide o rio ao meio

✓ Exemplo:

João tem 40 metros de frente para o rio.
Pedro tem 60 metros do outro lado.

Se surge uma ilha bem no meio:

- João ficará com 40%
- Pedro ficará com 60%

Porque a divisão é proporcional à testada.



2 Ilha formada mais próxima de uma margem

📖 Regra:

Se a ilha se formar entre a linha do meio do rio e uma das margens, ela pertence apenas ao dono daquela margem.

✓ Exemplo:

Se a ilha surge quase encostada na margem de Ana, ela será considerada um acréscimo do terreno de Ana.



3 Ilha formada por desdobramento de novo braço do rio

📖 Regra:

Se o rio abre um novo braço e isola parte da terra, a propriedade continua sendo de quem já era dono daquela terra.

✓ Exemplo:

O rio corta parte do terreno de Carlos e cria um novo braço.
Essa parte isolada vira uma ilha.

Ela continua sendo de Carlos,
porque se formou às custas do terreno dele.



Resumo

Situação da Ilha	Quem é o dono?
No meio do rio	Divide entre os donos das duas margens, proporcionalmente
Mais próxima de uma margem	Pertence ao dono daquela margem
Formada por novo braço do rio	Continua com o dono original do terreno

Ideia principal

A regra geral é:

A ilha pertence aos proprietários ribeirinhos, conforme a posição em que se formou.

Tudo isso é aplicação do princípio da **acessão natural**:
o que se incorpora ao imóvel passa a pertencer ao seu dono.

Da Aluvião

Art. 1.250. 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.

Aluvião

Segundo a definição tradicional de **Justiniano**, **aluvião** é o aumento lento e quase imperceptível de terra que o rio vai acrescentando às margens.

👉 É tão devagar que você não percebe no dia a dia.

Só depois de um tempo é que dá para notar que o terreno aumentou.

Como acontece?

O rio:

- deposita areia e sedimentos aos poucos;
- ou muda levemente o curso da água;
- ou vai aterrando naturalmente a margem.

Com isso, o terreno aumenta gradualmente.

Quem fica com esse aumento?

O artigo **1.250 do Código Civil** diz:

- ✓ Os acréscimos pertencem aos donos dos terrenos marginais.
- ✓ Não há indenização.

Isso acontece porque:

O acessório segue o principal.

Ou seja:

- O terreno é a coisa principal.
- O acréscimo de terra é acessório.
- Logo, pertence ao dono do terreno.

✔ Exemplo simples

Maria tem um terreno na beira do rio.
Durante anos, o rio deposita sedimentos.
O terreno dela aumenta alguns metros.

👉 Esse aumento é dela.

👉 Ela não precisa pagar nada a ninguém.

🔧 E se houver dois proprietários?

Se o terreno aluvial surgir em frente a dois imóveis diferentes:

👉 A divisão será proporcional à testada (largura da frente de cada terreno para o rio).

✔ Exemplo:

João tem 30 metros de frente para o rio.
Carlos tem 70 metros.

O novo terreno será dividido:

- 30% para João
- 70% para Carlos

🚫 Pode provocar aluvião de propósito?

Não.

Aluvião é obra da natureza.
Se alguém fizer obras para forçar o surgimento de terra, não é aluvião natural.

A lei protege apenas o que surge naturalmente.

🌊 Aluvião imprópria

Acontece quando as águas de lagos ou tanques recuam e deixam parte do terreno descoberta.

- Passou a ser admitida tacitamente como forma de aquisição.

Ou seja:

Se a água recua e deixa terra descoberta,
o dono do terreno marginal passa a ser proprietário dessa parte.

Resumo

Situação	Regra
Depósito lento e natural de sedimentos	Pertence ao dono do terreno
Divisa entre dois proprietários	Divide proporcionalmente à testada
Indenização	Não há
Feito artificialmente	Não é aluvião
Retração de águas (aluvião imprópria)	Hoje é admitida como aquisição

Em uma frase:

Aluvião é o aumento lento e natural do terreno pela ação da água, e esse acréscimo pertence ao dono da margem, sem necessidade de indenizar ninguém.

Da Avulsão

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.

Avulsão

Avulsão acontece quando uma **força natural violenta** (enchente, tempestade, deslizamento etc.) arranca uma parte considerável de um terreno e a joga sobre outro.

 Diferente da **aluvião**, que é lenta e quase imperceptível, a **avulsão é brusca e repentina**.

O art. 1.251 do Código Civil diz que isso pode ocorrer por qualquer força natural violenta, não apenas pela corrente do rio.

Como acontece?

Exemplo típico:

- Uma enchente forte arranca parte do terreno de João.
- Esse pedaço vai parar no terreno de Carlos.

Quem fica com a terra arrancada?

A regra é a seguinte:

✓ O dono do terreno que recebeu o acréscimo passa a ser o proprietário.

! Mas ele deve indenizar o dono prejudicado.

Prazo importante: 1 ano

O dono que perdeu a terra tem **1 ano para reclamar**.

Situação 1 – Reclama dentro de 1 ano

O dono que recebeu pode:

- ♦ Pagar indenização e ficar com a terra
ou
- ♦ Permitir que a terra seja removida

Situação 2 – Não reclama em 1 ano

- O novo dono fica definitivamente com a terra
- O prejudicado perde o direito à indenização

Exemplo

Uma enchente arranca parte do terreno de Ana e joga no terreno de Paulo.

Se Ana reclamar dentro de 1 ano:

- Paulo pode pagar indenização e ficar com a terra
ou
- permitir que Ana retire o pedaço

Se Ana não reclamar dentro de 1 ano:

- Paulo fica com a terra definitivamente
- Ana perde qualquer direito

Avulsão de coisa que não adere naturalmente

Aqui é diferente.

Se o que foi levado não é terra, mas objetos que **não se incorporam ao solo**, não há acessão.

Exemplo:

- Madeira
- Cercas
- Objetos soltos

Se um furacão joga madeira do terreno de João para o terreno de Pedro:

- 👉 Pedro não vira dono da madeira.
- 👉 Ele deve permitir que João vá buscar.
- 👉 Pode pedir indenização se tiver prejuízo.

Isso porque não houve união definitiva entre as coisas.

Regulamentação legal

Na avulsão:

- O acréscimo passa ao dono do terreno que recebeu.
- O prejudicado tem 1 ano para reclamar.
- Se reclamar:
 - o outro pode indenizar ou permitir remoção.
- Se não reclamar:
 - perde o direito de reivindicar e de receber indenização.

A lei resolve dois problemas:

1. Quem fica com a terra?
2. Como equilibrar os prejuízos?

Diferença rápida entre aluvião e avulsão

Aluvião	Avulsão
Lenta e imperceptível	Súbita e violenta
Não há indenização	Pode haver indenização
Resultado definitivo	Prazo de 1 ano para reclamar

Em uma frase:

Avulsão é quando uma força natural violenta arranca parte de um terreno e a junta a outro, dando ao prejudicado o prazo de 1 ano para reclamar indenização ou remoção.

Do Álveo Abandonado

Art. 1.252. 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, entendendo-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo.

Álveo abandonado

O **Código de Águas (art. 9º)** define álveo como:

A superfície que as águas cobrem sem transbordar.

Em palavras simples:

👉 **Álveo é o leito do rio**, o “caminho normal” por onde a água corre.

O que é álveo abandonado?

É quando o rio **muda de curso naturalmente** e deixa o antigo leito seco.

Ou seja:

- O rio passa a correr por outro caminho
- O leito antigo fica sem água

Isso é uma forma de **acessão natural**.

Quem fica com o álveo abandonado?

O art. 1.252 do Código Civil diz:

- ✓ O álveo abandonado pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens.
- ✓ A divisão é feita até a linha do meio do antigo leito.
- ✓ Não há indenização.

Como funciona a divisão?

O antigo leito será dividido:

- Metade para os proprietários de uma margem
- Metade para os proprietários da outra margem
- Respeitando a proporção da testada (frente para o rio)

👉 A lei entende que os terrenos marginais se estendem até o meio do rio.

✔ Exemplo

João tem terreno de um lado do rio.
Carlos tem do outro lado.

O rio muda naturalmente de curso e abandona o antigo leito.

Resultado:

- O antigo leito será dividido entre João e Carlos.
- Ninguém recebe indenização.
- Quem perdeu terra para o novo curso também não tem direito a indenização (pois foi fato natural).

💰 Há indenização?

◆ Se for fenômeno natural:

✗ Não há indenização.

◆ Se for ato humano:

✓ Há direito à indenização.

Exemplo:

Se o poder público desviar o rio para obra pública, quem perder terreno deve ser indenizado.

🏛️ Caso especial: utilidade pública

O art. 27 do Código de Águas diz:

Se a mudança do rio ocorreu por utilidade pública:

- O proprietário do terreno ocupado pelo novo leito deve ser indenizado.
- O álveo abandonado passa a pertencer ao expropriante (por exemplo, o poder público), para compensar a despesa da obra.

💬 E se o rio voltar ao leito antigo?

Se o rio retornar ao seu curso anterior:

👉 O álveo abandonado volta aos antigos donos.

Situação	Regra
Rio muda naturalmente de curso	Álveo abandonado divide-se entre os donos das margens
Perda de terreno por fenômeno natural	Não há indenização
Mudança causada por obra pública	Há indenização
Rio volta ao leito antigo	Propriedade retorna aos antigos donos

Em uma frase:

Álveo abandonado é o antigo leito do rio deixado pela mudança natural do curso da água, passando a pertencer aos proprietários das margens, sem direito à indenização.

Das Construções e Plantações

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.

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.

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.

Parágrafo único. Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.

Art. 1.256. Se de ambas as partes houve má-fé, adquirirá o proprietário as sementes, plantas e construções, devendo ressarcir o valor das acessões.

Parágrafo único. Presume-se má-fé no proprietário, quando o trabalho de construção, ou lavoura, se fez em sua presença e sem impugnação sua.

Art. 1.257. O disposto no artigo antecedente aplica-se ao caso de não pertencerem as sementes, plantas ou materiais a quem de boa-fé os empregou em solo alheio.

Parágrafo único. O proprietário das sementes, plantas ou materiais poderá cobrar do proprietário do solo a indenização devida, quando não puder havê-la do plantador ou construtor.

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.

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.

Acessões industriais: construções e plantações

São as acessões que **dependem do trabalho humano**.

Diferente das naturais (como aluvião e avulsão), aqui há ação da pessoa:

- Construir
- Plantar
- Edificar

Por isso são chamadas de **industriais ou artificiais**.

Regra básica (art. 1.253 do Código Civil)

A lei presume que:

Toda construção ou plantação existente no terreno foi feita pelo proprietário e às suas custas.

Mas atenção:

 Essa é uma **presunção relativa (vencível)**.

Pode ser provado o contrário.

Situações possíveis

A lei prevê três situações principais.

1 **Dono do terreno constrói com material alheio**

Exemplo:

João é dono do terreno.

Ele constrói uma casa usando material que pertence a Carlos.

 Terreno → de João

 Material → de Carlos

O que acontece?

- A construção fica com João (dono do solo).
- Carlos tem direito à indenização.

- Se João agiu de má-fé, pode pagar perdas e danos.

📌 Regra importante:

O solo é a coisa principal.
O material é acessório.

2 Dono do material constrói em terreno alheio

Exemplo:

Carlos é dono dos tijolos.
Ele constrói uma casa no terreno de João.

🏠 Terreno → de João
🧱 Material → de Carlos

Resultado:

- A construção pertence a João (dono do terreno).
- Carlos pode ter direito à indenização, se estiver de boa-fé.
- Se estiver de má-fé, pode até perder o direito à indenização.

3 Terceiro usa material alheio em terreno alheio

Exemplo:

Pedro constrói em terreno de João usando material de Carlos.

🏠 Terreno → João
🧱 Material → Carlos
👷 Construtor → Pedro

Aqui a situação é mais complexa.

A lei analisa:

- Quem estava de boa-fé?
- Quem agiu de má-fé?

E define:

- Quem ficará com a construção
- Quem deve indenizar quem

Exemplo com plantação

Maria planta soja no terreno de Ana.

Se Maria acreditava que era dona do terreno (boa-fé):

- Pode ter direito à indenização.

Se sabia que o terreno era de Ana (má-fé):

- Pode perder tudo.

Boa-fé x Má-fé

A solução varia conforme a intenção das partes.

Situação	Consequência
Boa-fé	Geralmente há direito à indenização
Má-fé	Pode perder o direito e pagar perdas e danos

Ideia central

Nas acessões industriais:

- O terreno (solo) é a coisa principal.
- Construções e plantações são acessórias.
- O dono do solo, em regra, fica com o que foi construído ou plantado.
- A indenização depende da boa ou má-fé.

Em uma frase:

Acessão industrial é quando alguém constrói ou planta em um terreno, e a lei decide quem fica com a obra e quem deve indenizar, considerando quem é dono do solo e se houve boa ou má-fé.

Dono das sementes ou materiais que constrói em terreno alheio

Regra geral (art. 1.255 do Código Civil)

Se alguém:

- semeia,
- planta,
- ou constrói

em **terreno que não é seu**,

👉 perde as sementes, plantas ou construção em favor do dono do terreno.

Isso acontece porque:

O solo é a coisa principal.
A construção ou plantação é acessória.

⚖️ **Agora depende da boa-fé ou má-fé**

◆ **1) Se agiu de BOA-FÉ**

Boa-fé significa que a pessoa acreditava legitimamente que tinha direito sobre o terreno.

✔ **Consequências:**

- O dono do terreno fica com a construção.
- O construtor tem direito à indenização.
- Pode exercer direito de retenção (fica no imóvel até receber).

📌 **Exemplo**

Maria compra um terreno acreditando que a escritura está correta.
Constrói uma casa.
Depois descobre que o terreno era de João.

- João fica com a casa.
- Maria tem direito à indenização.
- Pode permanecer no imóvel até ser paga.

◆ **2) Se agiu de MÁ-FÉ**

Má-fé significa que a pessoa sabia que o terreno era de outro.

✔ **O dono do terreno pode escolher:**

1 Exigir que a construção seja demolida ou a plantação retirada

- indenização pelos prejuízos
ou

2 Ficar com a construção, sem pagar nada

📌 A lei não protege quem age conscientemente contra o direito.



Regra especial – quando a construção vale muito mais

O parágrafo único do art. 1.255 traz uma regra importante:

Se:

- a construção ou plantação vale muito mais que o terreno
- e o construtor estava de boa-fé



Ele pode adquirir o terreno.

Mas deve pagar indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.

Essa regra é chamada de:



Acesso inversa

É uma inovação do Código Civil de 2002.

Normalmente:

- O solo prevalece sobre a construção.

Aqui ocorre o contrário:

- A construção prevalece sobre o solo.

Por isso se chama "inversa".



Fundamento: função social da propriedade

A ideia é:

Às vezes, a construção tem mais importância econômica e social do que o terreno vazio.

Exemplo:

Um prédio residencial construído de boa-fé em terreno pequeno.

Seria injusto destruir tudo apenas porque o solo era de outro, principalmente se o proprietário ficou inerte.

Ideia dos autores (Cristiano Chaves e Rosenvald) sobre a acessão inversa

- Às vezes, a **construção/plantação** tem um peso social e econômico muito maior do que o **terreno** em si.
- Então seria injusto e “anti-Constituição” (contra a função social da propriedade) **destruir** ou **tirar** a obra de quem construiu **de boa-fé**, só para beneficiar o dono do terreno que foi **desidioso** (ficou parado, não impediu nada).
- Se o dono do terreno podia ter reagido na hora (por exemplo, entrando com uma ação para barrar a obra), mas não fez, não faz sentido “premiar” essa inércia.

✳ Exemplo bem claro:

Alguém constrói **de boa-fé** uma casa que vale muito, achando que o terreno era seu. O dono verdadeiro vê a obra acontecendo e não toma providência. Depois quer ficar com tudo. A lei cria a saída da **acessão inversa**: o construtor pode ficar com o terreno, pagando indenização.

Art. 1.255 vale para acessão, não para benfeitoria

- **Acessão (industrial)**: cria “coisa nova” no imóvel (casa nova, plantação nova).
- **Benfeitoria**: é melhoria numa coisa que já existe (reforma, conserto, ampliação/modificação em algo já construído).

✳ Exemplo:

- Construir uma casa do zero no terreno → **acessão**.
- Reformar a casa já existente (trocar telhado, pintar, fazer encanamento) → **benfeitoria**.

💰 E quando é acessão (construção/plantação), a indenização costuma buscar o **justo valor**: materiais + mão de obra (o valor efetivo gasto).

Má-fé de ambas as partes (art. 1.256)

✳ O que é “má-fé de ambas as partes” aqui?

- Quem construiu/plantou **sabia** que o terreno era alheio (má-fé do construtor), e
- o dono do terreno também agiu mal (ex.: deixou rolar para tirar vantagem depois).

⚖ **Regra:**

- ✓ O proprietário do terreno **fica** com as sementes/plantas/construções.
- ✓ Mas **tem que ressarcir** o valor das acessões (pagar o valor do que foi incorporado).

✳ Exemplo:

O dono do terreno vê alguém construindo “sabendo que não pode” e pensa: “deixa, depois eu fico com a casa”.

Como ele também agiu com má-fé, a lei não deixa ele ganhar de graça: ele fica com a obra, mas **paga o valor**.

Presunção de má-fé do proprietário (parágrafo único do art. 1.256)

Se não houver prova clara, a lei **presume** má-fé do dono do terreno quando:

- a construção/plantação aconteceu **na presença dele**
- e ele **não impugnou**, não reclamou, não tentou impedir.

✦ Exemplo:

O dono passa todo dia na frente da obra, conversa com vizinhos, vê tudo e não faz nada. Depois aparece dizendo “não sabia”. A lei desconfia: **presume má-fé**.

Invasão de solo alheio por construção (art. 1.258 do CC)

O Código Civil de 2002 passou a tratar expressamente da situação em que:

- 👉 alguém constrói no seu terreno
- 👉 mas invade um pedaço do terreno do vizinho

A regra depende de três fatores:

- tamanho da invasão
- boa-fé ou má-fé
- valor da construção

Regra principal (invasão pequena – até $1/20 = 5\%$)

Se a invasão for **até 5% do terreno invadido**, aplica-se o art. 1.258.

✅ Se o construtor estiver de BOA-FÉ

Ele poderá adquirir a parte invadida, se:

1. A invasão não ultrapassar 5% do terreno do vizinho;
2. O valor da construção for maior que o valor da parte invadida.

Mas ele deve pagar indenização que inclua:

- 💰 valor da área perdida
- 💰 desvalorização do restante do terreno

✦ Exemplo (boa-fé)

O terreno do vizinho tem 1.000 m².
A invasão foi de 30 m² (3%).

A parte invadida vale R\$ 20.000.
A construção naquela área vale R\$ 80.000.

Resultado:

✓ O construtor pode ficar com os 30 m².

✓ Deve pagar:

- os R\$ 20.000 da área
- - eventual desvalorização do restante do terreno.

A lei evita demolir uma obra valiosa por causa de pequena invasão.

! **Parágrafo único – Construtor de MÁ-FÉ**

Aqui a lei é muito mais rigorosa.

O construtor de má-fé só poderá adquirir a área invadida se:

1. A invasão for também até 5%;
2. O valor da construção exceder consideravelmente o valor da parte invadida;
3. Não for possível demolir a parte invasora sem grave prejuízo à construção;
4. Ele pagar em décuplo (10 vezes) as perdas e danos.

📌 **Exemplo (má-fé)**

O construtor sabia que estava invadindo 4% do terreno do vizinho.

A demolição comprometeria toda a estrutura do prédio.

Ele poderá adquirir a parte invadida, mas:

💰 Pagará 10 vezes o valor da indenização prevista.

É uma forma de punição pela má-fé.

🎯 **Ideia central da norma**

A lei busca equilíbrio:

- Evita demolição desnecessária quando há boa-fé e invasão pequena.
- Pune severamente quem age de má-fé.
- Protege o proprietário prejudicado com indenização completa.

💡 **Em uma frase**

Se a invasão for pequena (até 5%) e houver boa-fé, o construtor pode adquirir a parte invadida pagando indenização; se houver má-fé, só excepcionalmente poderá adquirir, pagando valor muito mais elevado.



Requisitos para aquisição da propriedade do solo (art. 1.258 CC)

Estamos falando da situação em que:

- 👉 alguém constrói em seu próprio terreno
- 👉 mas invade um pedaço do terreno vizinho

Para que o construtor **adquira a parte invadida**, precisam existir **todos** estes requisitos:



1) Construção parcialmente em solo próprio

A obra deve ter sido feita no terreno do construtor, mas com invasão parcial do terreno alheio.

✳ Exemplo:

A casa está quase toda no terreno de João,
mas 3 metros avançam sobre o terreno de Pedro.



2) A invasão não pode ultrapassar 1/20 do terreno invadido

Ou seja:

- 👉 no máximo **5% do terreno do vizinho**

Se passar disso, aplica-se outra regra (art. 1.259).



3) O construtor deve estar de boa-fé

Ele precisa acreditar legitimamente que não estava invadindo.

Se sabia da invasão → é má-fé.



4) O valor da construção deve ser maior que o valor da parte invadida

A lógica é evitar demolição desnecessária quando:

- 🏠 a parte construída vale muito
- 🌳 o pedaço invadido vale pouco



5) Deve pagar indenização

O construtor precisa pagar:

- 💰 valor da área perdida

- 💰 desvalorização da área remanescente

Não é "ganhar de graça".

É uma aquisição mediante compensação.

📌 Observação importante (Enunciado 318 da Jornada de Direito Civil)

Mesmo no caso de construtor **de má-fé**, só se admite a aquisição da parte invadida quando:

- ✓ além dos requisitos legais
- ✓ houver necessidade de proteger terceiros de boa-fé

Ou seja: é uma exceção ainda mais restrita.

🔪 Invasão considerável (art. 1.259 CC)

Agora muda a situação:

👉 A invasão ultrapassa 1/20 (5%) do terreno vizinho.

♦ Se o construtor estiver de BOA-FÉ

Ele ainda pode adquirir a parte invadida.

Mas deve pagar:

- valor da área perdida
- desvalorização da área remanescente
- - o valor que a invasão acrescentou à construção

📌 Aqui a indenização é mais pesada.

♦ Se o construtor estiver de MÁ-FÉ

A regra é mais severa:

- ✗ Deve demolir a parte construída no terreno alheio
- ✗ Deve pagar perdas e danos
- ✗ E esses danos serão pagos em dobro

Resumo comparativo

Situação	Boa-fé	Má-fé
Invasão até 5%	Pode adquirir pagando indenização	Só excepcionalmente (condições restritas)
Invasão maior que 5%	Pode adquirir, mas paga indenização maior	Deve demolir + pagar perdas em dobro

Lógica da lei

Quanto maior a invasão e maior a culpa, mais rigorosa é a consequência.

Pequena invasão + boa-fé → solução compensatória.

Grande invasão + má-fé → demolição + punição.