**ACESSÃO POR CONSTRUÇÕES**

São decorrentes de conduta humana e podem ser móvel e imóvel. Se imóvel próprio é considerada como benfeitoria, se imóvel alheio é considerada mera acessão ou coisa, p.ex: plantação, semeadura (art. 1.253 a 1.257, CC).

Conceito de acessões artificiais (art.s 1.253 a 1.259, CC): Resultam de trabalho humano, como *plantações* e*construções* (art. 1.248, V, CC), tendo caráter oneroso e submete-se à regra de que tudo aquilo que se incorpora ao bem, em razão de uma ação qualquer, cai sob o domínio do seu proprietário ante a presunção *juristantum*, contida no art. 1.253, do CC.

Diferença entre acessões artificiais e benfeitorias reside no fato de que as *acessões* *artificiais* são obras que criam uma coisa nova e que se aderem à propriedade anteriormente existente e as *benfeitorias* são as despesas feitas com a coisa, ou obras feitas na coisa, com o fito de conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la. A acessão artificial é a aquisição de uma coisa nova pelo proprietário dela. Não constitui uma acessão a conservação de plantações já existentes, pela substituição de algumas plantas mortas. Esse caso é uma benfeitoria, por não haver nenhuma alteração na substância e na destinação da coisa. Se fizermos um pomar em terreno alheio, onde nada havia anteriormente, teremos uma acessão por plantação, que se caracteriza pela circunstância de produzir uma mudança, ainda que vantajosa, no destino econômico do imóvel, alterando sua substância. Além disso, na acessão, a boa-fé é elemento imprescindível para que haja indenização; na benfeitoria ela é irrelevante, quando se trata de benfeitoria necessária. Na *benfeitoria* há, até certo ponto, uma característica de gestão de negócio, onde se faz presente o princípio da solidariedade humana e do não locupletamento. Na*acessão* o possuidor visa o seu próprio interesse, sem se preocupar com o do proprietário. O art. 1.219, do CC, admite a retenção para as benfeitorias necessárias ou úteis, tendo por fundamento a posse jurídica. Nada há em nosso sistema jurídico que permita o direito de retenção por acessão, em razão de ressarcimento. A título de conclusão e para desmistificar esta celeuma, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, tecem as seguintes considerações:

“*Acessões artificiais e benfeitorias são institutos que não se confundem. As benfeitorias são incluídas na classe das coisas acessórias (art. 96, CC), conceituadas como obras e despesas feitas em coisas alheias para conservá-las (necessárias), melhorá-las (úteis), embelezá-las (voluptuárias). Já as acessões artificiais inserem-se entre os modos de aquisição da propriedade imobiliária, consistindo em obras que criam coisas novas, aderindo à propriedade preexistente.”[[1]](#footnote-2)*

Toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário. Assim, 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.

Marco Aurélio Viana demonstra que o mais adequado seria o dono dos materiais pudesse reivindicá-los, mas por uma questão de política legislativa e necessidade de manutenção do equilíbrio das relações sociais, a aquisição beneficiara o dono do terreno, estando-se os transtornos da destruição da coisa, que nada beneficiaria o prejudiciado, já que não haverá mais identidade entre o que o dono perdeu e o que poderá recuperar. Portanto, só se poderá reivindicar os bens do dono do terreno antes do momento que ele incorpore ao seu solo. O Enunciado nº 81, da 1ª Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho Federal de Justiça, prevê que “*o direito de retenção previsto no art. 1.219 do CC, decorrente da realização de benfeitorias necessárias e úteis, também se aplica às acessões (construções e plantações) nas mesmas circunstâncias*”[[2]](#footnote-3).

Imagine-se o seguinte exemplo: alguém está guardando, por ato de amizade, cimento de parente em sua garagem. Certo dia, essa pessoa utiliza o cimento e constrói em sua casa um canil. No caso em questão o sujeito terá a propriedade do que foi construído, mas por obvio terá que pagar ao amigo o cimento, sem prejuízo dos danos, pois claramente agiu de má-fé, pois o sujeito que guardava o cimento sabia claramente que cimento não era seu, havendo desrespeitado à boa-fé subjetiva, surgindo daí a responsabilidade civil, já que a má-fé induz a culpa.

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. 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.

Imaginemos o seguinte exemplo: alguém planta um pomar em terreno alheio, onde nada havia anteriormente, temos uma acessão por plantação, que se caracteriza pela circunstância de produzir uma mudança, ainda que vantajosa, no destino econômico do imóvel alterando sua

substancia, caso o sujeito se encontre de boa-fé, em virtude do consentimento tácito do dono da terra, passará a ter direito a indenização, Caso a plantação exceda 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. Neste último caso, Marco Aurélio Bezerra Melo e Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald denominam de acessão invertida ou inversa, onde a plantação ou a construção passa a ser considerada como bem principal e o bem imóvel se torna o acessório[[3]](#footnote-4).

*Jurisprudência:*

“*Realizada no bem constrito (terreno). Indivisibilidade. Acessão artificial. Artigo 1255 do Código Civil. 1. A circunstância de a propriedade do terreno ser da empresa devedora e a propriedade da edificação ser dos embargantes constitui hipótese de condomínio indivisível. De regra, verificada acessão (edificação) realizada no bem constrito (terreno), este passa a ter a condição de indivisível, devendo ser reservado valor correspondente à parcela do co-proprietário sem olvidar direito de preferência do mesmo na aquisição do bem.2. In casu, como há acessão de boa-fé, e para evitar prejuízo a eventual arrematante, o qual, provavelmente, estará sujeito à discussão judicial em relação ao artigo 1255, "caput" e parágrafo único do Código Civil, o leilão do imóvel (terreno) somente poderá ser levado a leilão após dirimida, nas vias apropriadas, a controvérsia acerca da acessão artificial.3. Apelação parcialmente provida.*”[[4]](#footnote-5)

No entanto, se de ambas as partes houve má-fé, adquirirá o proprietário as sementes, plantas e construções, devendo ressarcir o valor das acessões. Presume-se má-fé no proprietário, quando o trabalho de construção, ou lavoura, se fez em sua presença e sem impugnação sua. Aplica-se ao caso de não pertencerem as sementes, plantas ou materiais a quem de boa-fé os empregou em solo alheio. 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. Imaginemos o seguinte exemplo: Após o matrimônio, o casal José e Maria delibere por edificar no fundo do terreno de Antonio, pai de José, tempos depois, o casal veio a separar-se, a Maria não terá deferida a propriedade do imóvel, pois este pertencerá a seu sogro Antonio, titular do solo. Todavia, Maria poderá pleitear indenização calculada sobre 50% do valor da acessão, uma vez que o proprietário Antonio obrou de má-fé, ao permitir a construção em seu terreno.

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. 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.

O Enunciado nº 318, da 4ª Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho Federal de Justiça, prevê que “*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*”.

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.

1. *.”(* FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos* *Reais*. Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris, 2006, p. 323.) [↑](#footnote-ref-2)
2. VIANA, Marco Aurélio. *Comentarios ao novo código civil –*volume XVI – p. 151 *apud* FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos* *Reais*. Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris, 2006, p. 319. [↑](#footnote-ref-3)
3. MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das coisas.*2ª Ed. Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris, 2008, p. 147. FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos* *Reais*. Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris, 2006, p. 320. [↑](#footnote-ref-4)
4. TRF4. 1ª Turma. Apelação Civel: AC 6983 RS 2004.71.07.006983-7. Rel. Artur César de Souza. Data do Julgamento: 26/07/2006. DJ 23/08/2006 P. 998.) apelacao-civel-ac-6983-rs-20047107006983-7-trf4 [↑](#footnote-ref-5)