

## Acessão Imobiliária

António cumpriu um dos seus sonhos de criança. Com 35 anos comprou um pequeno terreno no Alentejo pelo valor de 30 mil euros. Para ficar plenamente satisfeito só faltava completar o seu outro objetivo: convidar a sua amada para ir viver com ele. E foi o que sucedeu. Em janeiro de 2012, António e Beatriz “juntaram os trapinhos” e foram viver juntos para a quinta. Dadas as dificuldades financeiras de António, Beatriz decidiu ajudar o seu amado, construindo uma pequena moradia e uma piscina naquele terreno. Contudo, de há um ano para cá, as coisas começaram a ficar cada vez piores para o casal. As constantes brigas tornaram-se insustentáveis, fazendo com que António expulsasse Beatriz de casa.

Contudo, Beatriz não aceita esta decisão de António. Segundo ela, com a construção da moradia e da piscina, o valor do terreno passou a ser de 70 mil euros, o que a torna, segundo ela, proprietária da quinta.

Responda fundamentadamente às perguntas seguintes tendo em conta os factos adicionais nela pressupostos. Os factos pressupostos em cada questão não devem ser considerados na resposta às demais.

a) Beatriz tem razão quando afirma que é titular do direito de propriedade sobre a quinta?

Podemos estar perante um caso de acessão. A acessão constitui um modo de aquisição originária do direito de propriedade (art. 1317º, al. d). Nos termos do art. 1325º do Código Civil, “dá-se a acessão, quando com a coisa que é propriedade de alguém se une e incorpora outra coisa que lhe não pertencia”. Para que haja acessão, terão de ser preenchidos dois requisitos prévios: i) a união ou a mistura de duas ou mais coisas (art. 1325º) e ii) a inseparabilidade que resultou dessa união ou mistura de duas ou mais coisas autónomas (art. 1333º n. 1). Ambos os requisitos estão preenchidos no presente caso. O próximo passo será o de verificarmos qual a posição jurídica de Beatriz nessa hipótese.

Beatriz, ao construir a moradia e a piscina em terreno que pertence a António, suscita a aplicação do regime da acessão industrial imobiliária, presente nos art. 1340º e 1341º do CC. A norma a ser aplicada, depende de dois fatores: i) da boa ou má-fé do autor da união; e ii) do valor que o implante proporcione ao prédio.

Iniciando o nosso excuro pelo primeiro fator, nos termos do artigo 1340º n. 4 “entende-se que houve boa f-e, se o autor da obra, sementeira ou plantação desconhecia que o terreno era alheio, ou se foi autorizada a incorporação pelo dono do terreno”. Tendo em conta que Beatriz foi autorizada a construir no terreno de António, não existem quaisquer dúvidas sobre a boa-fé desta quando decidiu construir a moradia e a piscina.

Estamos assim no âmbito do art. 1340º que se aplica às “obras, sementeiras ou plantações feitas de boa-fé em terreno alheio” e que, na verdade, derroga o princípio superficies solo cedit, na medida em que Beatriz, estando de boa-fé, poderá adquirir o direito de propriedade sobre a quinta, contando que o implante tenha trazido uma valorização superior ao prédio. Isto mesmo confirma o art. 1340º n. 2, estipulando que “se alguém, de boa-fé, construir obra em terreno alheio, ou nele fizer sementeira ou plantação, e o valor que as obras, sementeiras ou plantações tiverem trazido à totalidade do prédio for maior que o valor que este tinha antes, o autor da incorporação adquire a propriedade dele, pagando o valor que o prédio tinha antes das obras, sementeiras ou plantações”. O valor a aferir deverá ser o valor atual do prédio, e não o valor a que o mesmo foi adquirido. Neste sentido, se o mesmo, sem os implantes, ainda mantiver o valor de 30 mil euros, Beatriz poderá adquirir o prédio unido, tendo de proceder ao pagamento do valor respetivo a António.

- b) Admitindo que Beatriz tinha razão, em que momento é que se daria a aquisição do direito de propriedade? Poderiam Beatriz e António contrariar, voluntariamente, a cominação legal?

Ao contrário da acessão natural, a acessão industrial constitui um direito potestativo. Relacionando-se a nossa hipótese com um caso de acessão industrial imobiliária, poderemos invocar a regra presente no art. 1340º n. 1 do Código Civil, que estabelece que “o autor da incorporação adquire a propriedade dele, pagando o valor que o prédio tinha antes das obras (...)”. Com efeito, querendo Beatriz exercer o seu direito de acessão, esta terá de proceder ao pagamento do valor que o prédio tinha antes das obras, constituindo esta uma condição para aquisição do direito de propriedade da coisa unida. Qualquer manifestação de vontade por parte de Beatriz em adquirir a propriedade da coisa unida, quando não acompanhada pelo pagamento do valor do prédio, não terá quaisquer efeitos reais.

Sem embargo, o direito potestativo de acessão não obstará a que as partes, por meio de negócio jurídico, estipulem uma solução diferente daquela que é reservada por lei. Por exemplo, permitindo que António pague a Beatriz o montante devido pela incorporação realizada por esta, sendo, com efeito, António a beneficiar da acessão.