

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 4.321, DE 2008

Altera o art. 1.259 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil.

Autor: Deputado Juvenil

Relator: Deputado Regis de Oliveira

I – RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de lei que visa alterar o art. 1.259 do Código Civil no intuito de elevar o valor da indenização por perdas e danos devidos pelo invasor de má-fé. O valor da indenização, que hoje, é devido em dobro, passaria a ser devido em décuplo.

Como justificativa, o autor alega que “a redação em vigor do art. 1.259 do Código Civil estabelece que o invasor de má-fé é obrigado a demolir o que nele construiu, pagando as perdas e danos apurados, que serão devidos em dobro. Nossa proposta é que tais perdas e danos sejam devidos em décuplo, o que se justifica pelo seguinte: busca de simetria legislativa, o valor das perdas e danos em dobro mostra-se irrisório e injusto tendo em vista a má-fé do construtor e as construtoras se beneficiam da regra do atual art. 1.259 do Código Civil.”

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Quanto aos aspectos constitucional, jurídico e de boa técnica, a proposta em questão atende aos pressupostos formais e materiais previstos na Constituição federal e está em conformidade com os princípios e normas do ordenamento jurídico brasileiro.

O Código Civil, ao tratar da aquisição da propriedade imóvel determina que esta pode ocorrer por acessão que, por sua vez, pode se dar por formação de ilhas, por aluvião, por avulsão, por abandono de álveo e por plantações ou construções. Para o caso em tela, interessa discutir a última hipótese que trata das plantações e construções, modalidades de acessão artificial.

Nos dizeres de Maria Helena Diniz, “as acessões artificiais são as que derivam de um comportamento ativo do homem dentre elas as sementeiras, plantações e construções de obras. Essa modalidade de acessão possui caráter oneroso e se submete à regra de que tudo aquilo que se incorpora ao bem em razão de uma ação qualquer, cai sob o domínio de seu proprietário, ante a presunção *juris tantum* contida no art. 1.253 do Código Civil, que assim reza: “toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário.” (“Curso de Direito Civil Brasileiro”, vol.4, 22ª edição, São Paulo: Ed. Saraiva, 2007, p.148).

Não poderia ser diferente já que o direito de propriedade é uma garantia constitucional prevista no art. 5º, inciso XXII da Constituição Federal. Assim, cabe a legislação infraconstitucional salvaguardar os direitos do proprietário.

Contudo, como se trata de uma presunção *juris tantum* é preciso verificar os casos em que as construções não pertencem, comprovadamente, ao proprietário do solo a que se incorporam.

O Código Civil em vigor, em razão da lacuna do Código Civil de 1916, faz menção a construção em zona lindeira, que invade parcialmente terreno alheio, dispondo no art. 1.258 que, “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.” Com isso prestigia-se a boa-fé do construtor. Prescreve, ainda, no parágrafo único que “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.” A ocorrência desse fato é comum em loteamentos irregulares, com marcos divisórios apagados ou confusos.

Analizando o art. 1.259 do CC nota-se que o pressuposto é o mesmo do artigo anterior, qual seja, proteger os direitos do proprietário contra atos do construtor de má-fé que invade território alheio causando prejuízo. Nota-se que ambos os artigos visam uma conciliação do direito do proprietário que sofreu invasão, com o valor do que foi construído em terreno limítrofe.

Conforme mencionou o ilustre deputado Juvenil em sua brilhante justificativa, a proposta busca, dentre outras medidas, a simetria legislativa já que o parágrafo único do art. 1.258 do CC objetiva o mesmo que o art. 1.259 do CC, objeto dessa proposição: salvaguardar os direitos do proprietário contra atos de má-fé do construtor.

Impor ao construtor de má-fé o pagamento de perdas e danos em décuplo é muito mais efetivo do que o valor em vigor apurado em dobro. Ademais, levando em consideração o poder aquisitivo das construtoras, o valor

das perdas e danos em dobro se mostra irrisório e contribui para o enriquecimento ilícito daqueles que agiram de má-fé.

Embora não se confundam benfeitoria e acessão, a doutrina e a jurisprudência vêm tolerando que se exercite, em ambas, o direito de retenção, porque este se ancora no princípio comum de evitar o enriquecimento sem causa (TJSP, AC 111.752-1, JB, 152:285).

Assim, em boa hora é o projeto de lei que contribuirá para evitar as distorções que o Código Civil atual permite como a má-fé e a violação do direito de propriedade.

Diante do exposto, o parecer é pela constitucionalidade, juridicidade e boa-técnica legislativa do projeto de lei 4.321/08 e, no mérito, pela aprovação.

Sala da Comissão, 11 de março de 2009.

Deputado Regis de Oliveira
Relator