As plantações e construções seguem a seguinte regra geral: será proprietário de uma plantação ou construção realizada em determinado bem imóvel o próprio titular do bem imóvel. Vejamos:

> **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.

Todavia, essa regra comporta exceções, vez que a presunção do art. 1.253 do CC é relativa, suportando a possibilidade de prova em contrário. Nesse contexto, temos o art. 1.255 do Código Civil, que assim dispõe:

> **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.

Destarte, temos, no art. 1.255, mais uma exceção à regra geral de que a coisa edificada ou plantada pertencerá ao proprietário do solo, sendo certo que esta exceção existe em observância ao nosso ordenamento, que veda o enriquecimento sem causa, indevido ou ilícito. Além disso, como temos visto, a boa-fé é sempre parâmetro para configuração das relações no âmbito civil, devendo esta ser honrada, já que o agente agiu acreditando sinceramente estar coberto pelo véu da legalidade em seu ato, sem consciência da situação fática.

Nesse mesmo sentido, temos o parágrafo único do art. 1.255 prevendo que aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou poderá adquirir a propriedade do solo se a construção ou plantação exceder consideravelmente o valor do terreno e mediante o pagamento de indenização ao proprietário anterior, podendo esta ser fixada judicialmente se não houver acordo.

Ato contínuo de estudo, temos que observar a possibilidade de existência de má-fé recíproca. A má-fé recíproca restará configurada quando o proprietário do solo tiver total consciência de que existe um terceiro plantando ou edificando a sua propriedade, mas nada faz por ter noção de que a lei estará ao seu lado, vez que a regra geral é que a titularidade da coisa plantada ou construída seja do proprietário. Vejamos:

> **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.

Assim, na hipótese de má-fé recíproca, o proprietário do bem ficará com as sementes, plantas e construções, mas deverá ressarcir o valor das acessões em forma de indenização.

Por fim, temos a hipótese de a construção ser feita em solo próprio, mas acabar invadindo o solo do vizinho. Quando tal invasão se der em proporção não superior à vigésima parte do terreno invadido, adquirirá tal parcela do construído o proprietário do terreno invadido, ficando o construtor com direito a indenização se tiver agido de boa-fé. Contudo, se o valor da construção exceder o valor da parte invadida de terreno, o construtor adquire a propriedade deste pedaço de terra e indeniza o antigo proprietário pelo valor da área perdida e pela desvalorização da área remanescente em razão da construção.