

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO**

Cybele Oliveira e Souza de Gouvêa

**BEM PRINCIPAL E ACESSÓRIO: estudo sobre suas espécies e critérios
identificadores à luz do Código Civil de 2002**

Belo Horizonte
2004

Cybele Oliveira e Souza de Gouvêa

**BEM PRINCIPAL E ACESSÓRIO: estudo sobre suas espécies e critérios
identificadores à luz do Código Civil de 2002**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Minas Gerais como requisito para obtenção do título de Mestre em Direito, na área de concentração: Direito Civil.

Professor Orientador: Prof. Dr. Manuel Galdino da Paixão Júnior

Belo Horizonte
2004

Ficha catalográfica elaborada pela bibliotecária Meire Luciane Lorena Queiroz - CRB-6/2233.

G719b Gouvêa, Cybele Oliveira e Souza de
 Bem principal e acessório [manuscrito]: estudo sobre suas
 espécies e critérios identificadores à luz do código civil de 2002 /
 Cybele Oliveira e Souza de Gouvêa. - 2004.
 116 f.

 Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais,
 Faculdade de Direito.
 Bibliografia: f. 110-116.

 1. Direito civil - Teses. 2. Direitos reais - Teses. 3. Bens imóveis -
 Teses. I. Paixão Júnior, Manuel Galdino da . II. Universidade Federal
 de Minas Gerais - Faculdade de Direito. III. Título.

CDU: 347.21

DEFESA DE DISSERTAÇÃO DE MESTRADO
ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: DIREITO CIVIL
BEL.^a CYBELE OLIVEIRA E SOUZA DE GOUVÊA

Aos vinte e oito dias do mês de janeiro de 2004, às 09:20 (nove horas e vinte minutos), na Sala da Congregação da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais, reuniu-se, em sessão pública, a Banca Examinadora constituída de acordo com o Art. 37 do Regulamento Geral da UFMG, do item 4.2 nas Normas Gerais de Pós-Graduação da UFMG, em sua letra "K", integrada pelos seguintes professores: Prof.^a Mariah Brochado Ferreira (orientadora da candidata/UFMG); Prof.^a Adriana Campos Silva (UFMG) e Prof. Dr. Luiz Carlos Garcia (Universidade Federal do Tocantins), designados pelo Colegiado de Coordenação Didática do Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Minas Gerais, para a defesa de Dissertação de Mestrado da **Bel.^a Cybele Oliveira e Souza de Gouvêa**, matrícula n^o **2000214651**, intitulada: "**Bem Principal e Acessório: estudo sobre suas espécies e critérios identificadores à luz do Código Civil de 2002**". Os trabalhos foram iniciados pelo presidente da mesa e orientador da candidata, Prof. Manuel Galdino da Paixão Júnior, que, após breve saudação, concedeu à candidata o prazo máximo de 15 (quinze) minutos, para fins de exposição sobre o trabalho apresentado. Em seguida, passou a palavra ao Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza, para início da arguição, nos termos do Regulamento. A arguição foi iniciada, desta forma, pelo Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza, seguindo-se Ihe, pela ordem, os Professores Doutores: Manoel Cândido Rodrigues e Manuel Galdino da Paixão Júnior. Cada examinador arguiu a candidata pelo prazo máximo de 20 (vinte) minutos, assegurando a mesma, igual prazo para responder às objeções cabíveis. Cada examinador atribuiu nota à candidata, em cartão individual, depositando-o em envelope próprio. Recolhidos os envelopes, precedeu-se a apuração, tendo se verificado o seguinte resultado:

- Prof. Doutor Manuel Galdino da Paixão Júnior (orientador da candidata/UFMG)

Nota: 10,0 (dez)

- Prof. Doutor Manoel Cândido Rodrigues (UFMG)

Nota: 10,0 (dez)

- Prof. Doutor César Augusto de Castro Fiuza (UFMG)

Nota: 10,0 (dez)

Aos meus pais, Alcy e José Augusto (in memoriam). À minha querida mãe, por ser minha maior incentivadora na busca pelo conhecimento. Ao meu pai, Mestre no estrito sentido do termo, cujo exemplo de ser humano e de profissional acadêmico eu procuro seguir.

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, gostaria de agradecer ao meu orientador, Prof. Manuel Galdino, por haver me estendido as mãos num momento de adversidade. Obrigada de coração. Ademais, obrigada por confiar em mim e por me orientar, no verdadeiro sentido do termo, permitindo-me finalizar este trabalho.

Agradeço, também, à minha mãe, companheira incansável na luta pela concretização do meu sonho. Por sua dedicação a mim e por seu amor, obrigada.

Aos meus tios maternos, que tão felizes ficaram quando da minha aprovação para cursar o Mestrado em Direito e que, desde então, vêm me apoiando na busca por mais esta vitória.

Ao meu marido, Fernando, pelo amor e paciência nos dias de maior tensão e preocupação, e por haver me ajudado na procura de soluções para os mais sérios problemas.

A todos os meus verdadeiros amigos, pelo apoio, confiança e torcida.

RESUMO

O presente trabalho apresenta pormenorizado estudo sobre os bens reciprocamente considerados à luz do Código Civil de 2002. Inicia-se com a diferenciação entre os conceitos de coisa e bem, assim como a identificação e disciplina jurídica dos bens no Código Civil de 2002, incluindo a sua classificação. Após breve exposição acerca da classificação dos bens considerados em si mesmos (móveis e imóveis, simples e compostos), e dos bens reciprocamente considerados (principais e acessórios), passa-se ao estudo aprofundado das novas espécies de bens introduzidas no ordenamento jurídico brasileiro pelo Código Civil de 2002, quais sejam as partes integrantes e as pertenças. Quanto às partes integrantes, apresenta-se o seu conceito, seus requisitos de existência e faz-se a diferenciação em relação às partes componentes, entre partes integrantes essenciais e não essenciais, mobiliárias e imobiliárias e, por fim, responde-se ao questionamento sobre serem ou não bens acessórios. No que diz respeito às pertenças, após conceituá-las, responde-se aos questionamentos sobre serem bens móveis ou imóveis, principais ou acessórios e, ainda, faz-se a diferença entre elas e as partes integrantes. Como não poderia deixar de ser, os frutos, produtos, rendimentos e benfeitorias são estudados sob o prisma da sua eventual classificação como pertenças ou partes integrantes. A última parte do trabalho dedica-se à análise das disposições do Código Civil de 2002 relativas ao Direito das Obrigações, Contratual, Posse, Propriedade e Condomínio, sob o prisma da prévia compreensão acerca dos bens reciprocamente considerados.

Palavras-chave: Código Civil de 2002. Bens principais e acessórios. Diferenciação. Tipos. Pertenças. Partes integrantes.

ABSTRACT

The present work presents a detailed study on the goods mutually considered in the light of the Civil Code of 2002. It begins with the differentiation between the concepts of thing and good, as well as the identification and legal discipline of goods in the Civil Code of 2002, including their classification. After a brief exposition on the classification of goods considered in themselves (movable and immovable, simple and composite), and of the goods considered reciprocally (principal and accessory), we move on to an in-depth study of the new types of goods introduced in the Brazilian legal system by the Civil Code of 2002, which are the integral parts and the belongings. As for the integral parts, its concept is presented, its existence requirements and a differentiation is made in relation to the component parts, between essential and non-essential, furniture and real estate integral parts and, finally, the question about whether or not accessory goods. With regard to belongings, after conceptualizing them, the questions about whether they are movable or immovable, main or accessory assets are answered and, also, the difference between them and the integral parts is made. As it could not be otherwise, the fruits, products, income and improvements are studied under the prism of their eventual classification as belongings or integral parts. The last part of the work is dedicated to the analysis of the provisions of the Civil Code of 2002 relating to the Law of Obligations, Contractual, Possession, Property and Condominium, from the perspective of a prior understanding of the mutually considered assets.

Keywords: Civil Code of 2002. Main goods and accessories. Differentiation. Types. Belongings. Integral parts.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	12
1.1 OBJETO DO DIREITO	12
1.2 COISA E BEM: CONCEITUAÇÃO	12
1.3 A IDENTIFICAÇÃO E A DISCIPLINA JURÍDICA DOS BENS NO CÓDIGO CIVIL DE 2002: A QUESTÃO DOS BENS PRINCIPAIS E ACESSÓRIOS.....	15
2 DAS DIFERENTES CLASSIFICAÇÕES DOS BENS	18
3 DOS BENS CONSIDERADOS EM SI MESMOS	20
3.1 DOS BENS MÓVEIS E IMÓVEIS.....	20
3.2 DOS BENS SIMPLES E COMPOSTOS.....	24
4 DOS BENS RECIPROCAMENTE CONSIDERADOS	27
4.1 DOS BENS PRINCIPAIS E ACESSÓRIOS.....	27
5 PARTES INTEGRANTES E PERTENÇAS	34
5.1 PARTES INTEGRANTES.....	35
5.1.1 Conceito	35
5.1.2 Requisitos para a existência da parte integrante	36
5.1.3 Parte integrante e Parte componente	37
5.1.4 Partes integrantes essenciais e não essenciais	38
5.1.5 Partes integrantes mobiliárias e imobiliárias	41
5.1.6 Partes integrantes: acessórios?	41
5.2 PERTINÊNCIA OU PERTENÇA	42
5.2.1 Conceito	42
5.2.2 Origem da noção de pertinência	45
5.2.3 Pertença: coisa móvel ou imóvel?	48
5.2.4 Identificação das pertenças	50
5.2.5 Pertença: acessório?	52
5.2.6 Situação jurídica da pertença	53
5.2.7 A diferenciação entre partes integrantes e pertenças	56
6 AS DEMAIS ESPÉCIES DE BENS ACESSÓRIOS	59
6.1 FRUTOS.....	59

6.1.1 Frutos: partes integrantes.....	62
6.2 PRODUTOS	64
6.2.1 Produtos: partes integrantes	65
6.3 RENDIMENTOS	65
6.4 BENFEITORIAS	66
6.4.1 Benfeitorias: partes integrantes ou pertenças?	69
7 BEM PRINCIPAL E ACESSÓRIO: INCIDÊNCIA DAS NOÇÕES NAS DISPOSIÇÕES DA PARTE ESPECIAL DO CC DE 2002.....	72
7.1 BEM PRINCIPAL E ACESSÓRIO E O DIREITO DAS OBRIGAÇÕES	72
7.2 BEM PRINCIPAL E ACESSÓRIO E O DIREITO CONTRATUAL	75
7.2.1 Teoria geral do direito contratual.....	75
7.2.2 Contratos em espécie	76
7.2.2.1 Compra e venda.....	77
7.2.2.2 Locação.....	78
7.2.2.3 Depósito.....	78
7.3 BEM PRINCIPAL E ACESSÓRIO E OS EFEITOS DA POSSE	79
7.3.1 Percepção dos frutos	79
7.3.2 Indenização por benfeitorias	80
7.4 AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE EM GERAL	81
7.4.1 A acessão como forma de aquisição da propriedade.....	83
7.4.2 A aquisição da propriedade de bens móveis por acessão.....	86
7.4.2.1 Da confusão, da comistão e da adjunção.....	88
7.4.2.2 Da especificação.....	92
7.4.3 A regulamentação da acessão de imóvel a imóvel no CC de 2002.....	93
7.4.3.1 Da formação de ilhas.....	94
7.4.3.2 Da avulsão.....	96
7.4.3.3 Da aluvião.....	98
7.4.3.4 Do abandono de álveo.....	99
7.4.4 Da acessão de móvel a imóvel no CC de 2002: as construções e plantações	99

7.4.4.1 Da identificação do bem acessório e principal para efeito de atribuição da propriedade no caso específico das construções e plantações.....	102
7.5 BEM PRINCIPAL E ACESSÓRIO E CONDOMÍNIO	105
8 CONCLUSÃO	107
9 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	110

1 INTRODUÇÃO

1.1 OBJETO DO DIREITO

Não há dúvidas no que concerne à identificação da pessoa natural ou jurídica como sujeito da relação jurídica.

Já o objeto, do latim *objectum*, é tudo o que está postado adiante, externamente ao sujeito, sendo a sua identificação um aspecto controvertido da doutrina jurídica.

“Sob o ponto de vista comum, objeto são as coisas que têm existência material. E sob o ponto de vista estritamente técnico-jurídico, objeto da relação jurídica ou do direito subjetivo, são as ações, o comportamento humano”¹.

Num sentido jurídico amplo pode-se afirmar que o objeto do direito é a coisa, nas relações de direitos reais; as ações humanas, nas relações obrigacionais; a própria pessoa, nos direitos de família; e, por fim, até mesmo outro direito.

Jurídica, porém estritamente falando, e é neste sentido que o conceito interessa ao presente estudo, objeto do direito é sinônimo de coisa.

Entretanto, o conceito mesmo de “coisa” acarreta muitas controvérsias, dentre as quais há que se destacar aquela que envolve a discussão acerca da sinonímia ou não entre as palavras “coisa” e “bem”.

1.2 COISA E BEM: CONCEITUAÇÃO

É antiga a discussão acerca dos conceitos de “coisa” e “bem”, sobre seu uso indiscriminado e confuso, sobre a relação que guardam entre si, sobre serem ou não um só conceito.

Antes de mais nada, as referidas definições devem ser procuradas em um dicionário da língua portuguesa.

¹ AMARAL, Francisco. **Direito Civil**: Introdução. 4. ed. rev. atual. e aument. São Paulo: Renovar, 2002, p. 297.

Bem. *s. m.* O que é propriedade de alguém ou lhe pertence; possessão; domínio[...]².

Coisa, *s. f.* tudo o que existe ou pode existir; ente, objeto [...] II Qualquer objeto ou ser inanimado (em oposição a ser animado) [...] II (jur.) Bens, propriedade, tudo o que pode ser objeto de direito³.

Filosoficamente, coisa é qualquer entidade, real ou irreal, pertencente à natureza racional e irracional.

Juridicamente, coisa é tudo que existe na natureza, de maneira objetiva, com exclusão do homem, e que possa ou não ser objeto do patrimônio deste. Assim, tanto a lua, como o sol, os animais, os seres inanimados etc. são coisas⁴.

Pertence a ESPÍN, doutrinador espanhol, a seguinte explanação simples e concisa do conceito de coisa, em sentido jurídico, e da abrangência do referido conceito:

Coisa, juridicamente, é um dos objetos do Direito, o objeto impessoal, ou seja, aquela parte do mundo exterior submetida ao poder jurídico do sujeito. Mas nem toda parte do mundo exterior é suscetível de ser coisa em sentido jurídico. Ferrara indica os seguintes requisitos que devem concorrer na coisa: 1.º que seja capaz de satisfazer um interesse econômico [...]; 2.º que tenha existência separada; 3.º que seja capaz de sujeição jurídica ao titular [...] ⁵ (tradução livre).

Segundo RUGGIERO, tudo aquilo que é suscetível de constituir objeto de direitos, ou seja, tudo o que se pode sujeitar ao poder do homem e produzir-lhe uma utilidade econômica é uma coisa em sentido jurídico⁶.

Neste aspecto, porém, o referido doutrinador parece efetivamente confundir os conceitos de coisa e bem, desfazendo este mal-entendido ao afirmar, no mesmo texto, mais adiante, que “com a apropriação, as coisas se tornam *bens* e podem assim ser ‘bem’ uma quantidade limitada de ar ou de mar” ⁷.

² CALDAS AULETE. **Dicionário Contemporâneo da Língua Portuguesa**. V. 1. ed. bras. atual., rev. e consideravelmente aumentada pela introdução de vocábulos em uso no Brasil, pelo registro completo dos termos técnicos e científicos e pela averbação sistemática dos étimos. Rio de Janeiro: Delta, 1958, p. 662.

³ CALDAS AULETE. **Dicionário...**, cit., p. 1017.

⁴ DAIBERT, Jefferson. **Introdução ao Direito Civil**. São Paulo: Forense, 1975, p. 259.

⁵ ESPÍN, Diego. **Manual de Derecho Civil Español: Parte General**. V. 2. 2. ed. rev. e ampl. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1959, p. 319.

⁶ RUGGIERO, Roberto de. **Instituições de Direito Civil: Direito de Família. Direitos Reais e Posse**. V. 2. Tradução da 6ª edição italiana, com todas as notas remissivas aos Códigos Civis Brasileiro e Português. Dr. Ary dos Santos. 3. ed. inteiramente revista e adaptada aos novos Códigos Civis Italiano e Português pelo Dr. Antônio Chaves e Fábio Maria de Mattia. São Paulo: Saraiva, 1972, p. 259/260.

⁷ RUGGIERO, Roberto de. **Instituições...**, cit., p. 260.

Coisa, intuitivamente, é uma entidade do mundo exterior que constitui uma utilidade, e, como tal, é permutável e tem valor econômico direto ou indireto, podendo, assim, ser submetida à vontade do homem⁸. Neste momento, a coisa se “transforma” em bem.

Assim, “sob a denominação de bens, são designadas todas as coisas que, podendo proporcionar ao homem uma certa utilidade, são suscetíveis de apropriação privada”⁹.

Todas demais coisas que, mesmo tendo existência no mundo exterior, não podem estar sujeitas ao poder do homem, como os astros, os corpos e as substâncias difusas na atmosfera e na estratosfera, não são bens, apesar de serem coisas¹⁰.

Entretanto, não se confundem os conceitos de *coisa* e *bem*. Aquela é o gênero de que este é espécie, reconhecendo-se que tudo o que se caracteriza como bem é coisa, mas a recíproca não é verdadeira.

Conforme esclarece LOPES,

Sob o nome de coisa, pode ser chamado tudo quanto existe na natureza, exceto a pessoa, mas como *bem*, só é considerada aquela coisa que existe proporcionando ao homem uma utilidade, porém com o requisito essencial de lhe ficar suscetível de apropriação. Coisas são o sol, a lua, o mar, mas não são bens porque insuscetíveis de apropriação.

[...]

Bens são as coisas que, pela sua própria natureza podem ser úteis ao homem, incorporando-se ao seu patrimônio, com a destinação de servir-lhe ao seu uso e às suas necessidades¹¹.

O que dá valor às coisas, transformando-as, assim, em bens, é a sua utilidade e a possibilidade de sua apropriação pelo homem para a satisfação de suas necessidades. Desta feita, “bem é tudo aquilo que tem valor e que, por isso, entra no mundo jurídico”¹².

⁸ FERRARA, Luigi. **Istituzioni di Diritto Privato**: Parte General. V. 1. Com riferimento alle piú recenti innovazioni legislative. Torino: Unione Tipografico Editrice Torinese, 1939, p. 218.

⁹ LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de Direito Civil**. V. 1. Introdução, Parte Geral e Teoria dos Negócios Jurídicos. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1953, p. 270.

¹⁰ PACCHIONI, G. **Diritto Civile Italiano**. Parte prima. Le preleggi. Delle leggi in generale e della loro retroattività. V. 1. Padova: Casa Editrice Dott. A. Milani, 1937, p. 207.

¹¹ LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso...**, cit., p. 270.

¹² AMARAL, Francisco. **Direito Civil...**, cit., p. 297/300.

De se ressaltar que tanto no primitivo como no atual Código Civil brasileiro as palavras “coisa” e “bem” são utilizadas indiscriminadamente como se sinônimas fossem, razão pela qual desde já se escusa pela mesma utilização, força do vício.

1.3 A IDENTIFICAÇÃO E A DISCIPLINA JURÍDICA DOS BENS NO CÓDIGO CIVIL DE 2002: A QUESTÃO DOS BENS PRINCIPAIS E ACESSÓRIOS

Sob a influência do Direito Romano, o legislador do Código Civil de 1916 trouxe para nosso ordenamento jurídico várias classificações dos bens, das quais a mais importante, sem dúvida, é aquela que os divide em móveis e imóveis, sendo estes regulados por normas especiais mais severas, dotadas de maior formalidade e publicidade.

Em 2003 entrou em vigor o novo Código Civil cujo conteúdo, naquilo que se refere ao título “Dos bens”, manteve-se fiel ao antigo diploma, com poucas alterações, sendo, assim, também influenciado pelo Direito Romano.

Manteve, ademais, a sinonímia entre as palavras “coisa” e “bem”.

Enquanto os artigos 79 a 84 referem-se à disciplina dos bens móveis e imóveis, ressaltando os que o são por natureza ou por destino, a partir do artigo 92 do referido diploma legal desenvolve-se o estudo das relações que os bens podem guardar uns com os outros, ou seja, trata-se dos bens reciprocamente considerados.

Desta feita, no art. 92 do referido diploma legal encontram-se as definições de coisa principal e acessória, *verbis*:

Art. 92. Principal é o bem que existe sobre si, abstrata ou concretamente; acessório, aquele cuja existência supõe a do principal¹³.

Por sua vez, os artigos 93, 95 e 96 do Código Civil de 2002, tal qual o fazia o art. 60 do Código Civil de 1916 referem-se às diferentes espécies de coisas acessórias, quais sejam os frutos, os produtos e as benfeitorias.

¹³ BRASIL. **Código Civil**. Lei 10.406 de 10-01-2002, acompanhada de Legislação Complementar, Súmulas e Índices Sistemático e Alfabético-Remissivo do Código Civil, Cronológicos da Legislação e Alfabético da Legislação Complementar, da Lei de Introdução e das Súmulas. 54. ed. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 34.

O novo Código Civil não faz mais menção à acessoriedade dos rendimentos, dos produtos orgânicos da superfície, dos minerais contidos no subsolo e das obras de aderência permanente feitas abaixo ou acima da superfície como o fazia o Código Civil de 1916.

Quanto às jazidas, minas e demais recursos minerais, e aos potenciais de energia hidráulica, a interpretação do artigo 1.230 do Código Civil de 2002 conduz à conclusão de que estes bens não são considerados acessórios, pois que independentes do solo em que se encontram.

O Código Civil de 2002, em seu art. 93, refere-se expressamente às pertenças, contrapondo o seu conceito ao de parte integrante, ressaltando, em seu art. 94 que, a não ser por disposição expressa das partes, da lei ou das circunstâncias do caso, o negócio jurídico relativo à coisa principal não abrange aquelas.

A classificação das coisas em principais e acessórias, ou seja, o estudo da relação que as coisas guardam entre si, revela-se muito importante ao se proceder à análise dos efeitos jurídicos da posse e da propriedade, notadamente no que condiz com o estudo da acessão como forma de aquisição originária desta.

Ademais, no que se refere aos efeitos da posse, também se revela de cabal importância a correta identificação do principal e do acessório, e das espécies destes, vez que diversa é a disciplina jurídica aplicada a cada qual, notadamente aos acessórios pertenças e às partes integrantes.

A identificação da coisa principal e acessória é essencial para a compreensão da aplicabilidade do princípio (ou lei) da gravitação jurídica¹⁴, ou regra do acessório, que determina que o acessório segue o principal, encerra a mesma natureza deste e pertence ao seu titular.

Desta feita, se determinado bem, caracterizado como acessório, se une a outro, principal, pertencente a dono diverso, adquire este, segundo o ensinamento do nosso

¹⁴ WALD, Arnoldo. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. Introdução e Parte Geral. V. 1. 6. ed. rev. e atual. com a colaboração do Professor Álvaro Villaça Azevedo. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1989, p. 148.

Código Civil, a propriedade daquele bem, o qual passa também a ser considerado da mesma natureza do principal.

Em linhas gerais tem-se que o critério preponderantemente utilizado em nosso ordenamento para caracterizar o bem como principal, até a entrada em vigor do Código Civil de 2002, era aquele referente à sua posição física em relação à outra coisa, notadamente no que se referia à classificação do solo como bem principal em relação a tudo o que a ele permanentemente se aderisse.

De forma diversa entendia, ao analisar o Código Civil de 1916, o doutrinador FRANCISCO AMARAL, para o qual o critério utilizado para caracterizar o bem como principal “é sua função econômica, em razão da qual se estabelece a relação de dependência, característica da acessoriedade”¹⁵, sendo que a identificação da coisa acessória se dava em razão de seu destino ou de uma natural dependência já existente para com a coisa principal.

Entende-se, particularmente, que o critério preferencialmente utilizado pelo CC de 1916 para definir e diferenciar o acessório e o principal, especialmente para efeito de aquisição da propriedade por acessão, era aquele que considerava a posição física que uma coisa guarda em relação à outra.

Por isso, segundo o disposto naquele diploma legal, no caso dos imóveis o solo era sempre o principal, enquanto as sementes, plantações, edificações e tudo o mais que a ele se aderisse, eram necessariamente acessórios.

Pouca importância se dava à função econômica das coisas e expressamente se negava a utilização do critério de valor para proceder à identificação do acessório e do principal.

Assim, apenas na hipótese de acessão de móveis a móveis o antigo diploma civil implicitamente determinava que principal era a coisa à qual, ou para cujo uso, destinavam-se as outras, acessórias, situação em que se podia vislumbrar de maneira ainda tímida a utilização do critério funcional para proceder à referida identificação.

Por outro lado, não se identificava explícita ou mesmo implicitamente em nenhum dispositivo do CC de 1916 a adoção do critério de valor para classificar como acessório ou principal determinado bem.

¹⁵ AMARAL, Francisco. **Direito Civil...**, cit., p. 319.

Muito pelo contrário, o legislador foi claro ao excluir o critério baseado no valor do bem para dito intuito, como se depreende da letra do art. 62 do referido diploma legal, *verbis*:

Art. 62. “**Também se consideram acessórias** da coisa todas as benfeitorias, **qualquer que seja o seu valor** [...]” (grifo nosso) ¹⁶.

O objetivo primordial do presente estudo é a compreensão dos conceitos de principal e de acessório e, posto isto, a identificação das espécies de bens acessórios.

Posteriormente, após proceder à identificação das espécies de bens acessórios, far-se-á uma incursão pela parte especial do CC de 2002, notadamente pelos dispositivos concernentes aos efeitos da posse e à aquisição da propriedade por acessão com o intuito de interpretar as normas legais relacionadas aos conceitos estudados, a partir da sua prévia compreensão.

2 DAS DIFERENTES CLASSIFICAÇÕES DOS BENS

Considerados em si mesmos, os bens são corpóreos ou incorpóreos.

Os primeiros são perceptíveis pelos sentidos, sejam coisas que têm corpo, no sentido físico, sejam forças naturais como a eletricidade, “e que ocupam espaço limitado: sólidas, líquidas ou gasosas, mas todas limitadas em quantidade e extensão” ¹⁷.

Incorpóreos ou imateriais, por sua vez, são os bens abstratos, não sendo perceptíveis pelos sentidos, mas que são objeto unicamente de percepção intelectual¹⁸, não possuindo, portanto, existência física.

Podem ser ainda móveis, semoventes ou imóveis.

Semoventes são as coisas suscetíveis de movimento próprio. Imóveis são os bens que não se podem transportar de um lugar para outro sem que haja prejuízo de sua

¹⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo (org.). **Novo Código Civil**. Texto Comparado Código Civil de 2002. Código Civil de 1916. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002, p. 548.

¹⁷ GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Princípios de Direito Civil Luso-Brasileiro**. Parte Geral. Direitos Reais ou Direitos sobre as Cousas. V. 1. São Paulo: Max Limonad, 1951, p. 153.

¹⁸ COVIELLO, Nicolas. **Doctrina General del Derecho Civil**. Traducción al castellano de la 4. ed. italiana revisada por el Prof. Leonardo Coviello, por Felipe de J. Tena. Concordancias con el Derecho Mexicano, por Raul Berron Mucel. Mexico: Union Tipografica Hispano-Americana, 1949, p. 276.

integridade material, sendo dito conceito jurídico correspondente, quase sempre, ao conceito físico¹⁹.

Por sua vez, chama-se móvel o corpo que pode ser transportado, sem sofrer necessariamente um dano, de um para outro lugar²⁰. Pode, assim, ser removido por força alheia, sem alteração de sua substância ou de sua destinação econômica, ao contrário dos imóveis, os quais não podem ser removidos sem prejuízo de sua substância.

São fungíveis, por sua vez, os bens móveis passíveis de restituição ou substituição por outros da mesma espécie, qualidade e quantidade, sendo infungíveis, ao revés, aqueles ditos insubstituíveis, em razão de suas qualidades especiais.

Consumíveis são bens móveis cuja destruição de sua substância é consectário de seu uso, sendo inconsumíveis, ao revés, os que não têm fim com o uso ou, ainda, aqueles que, naturalmente consumíveis, consideram-se inconsumíveis por disposição das partes.

Divisíveis são os bens que podem ser fracionados em duas ou mais partes distintas, formando cada uma destas um todo perfeito, com as mesmas qualidades do inteiro, ou seja, sem perda de sua substância, diminuição de seu valor ou prejuízo para seu uso normal, sendo indivisíveis, a seu turno, as coisas que “embora fisicamente partíveis perdem a sua utilidade, o seu valor e até a sua natureza se forem divididas”²¹.

De se ressaltar que algumas coisas naturalmente divisíveis podem ser consideradas indivisíveis por expressa disposição das partes contratantes.

Singulares são os bens individualizados, ou seja, considerados isoladamente. Coletivos são, ao revés, os bens analisados em conjunto, independentemente da individualidade de cada elemento que o compõe.

Os bens singulares, a seu turno, podem ser simples ou compostos. Aqueles são os bens que se apresentam como unidade, tendo em vista não a composição química, mas seu caráter unitário, e estes são os bens formados através de uma relação de conexão entre bens simples, que formam um todo complexo.

¹⁹ MESSINEO, Francesco. **Manual de Derecho Civil y Comercial**. Doctrinas Generales. T. 2. Traducción de Santiago Sentis Melendo. Buenos Aires: Ediciones Juridicas Europa-America, 1954, p. 268.

²⁰ MESSINEO, Francesco. **Manual de Derecho...**, cit., p. 268.

²¹ GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Princípios...**, cit., p. 155.

Já em relação umas com as outras, ou seja, considerando a relação de subordinação ou dependência que as coisas guardam entre si, classificam-se as mesmas como principais e acessórias.

Cousa principal é, não só aquela que existe independente, *por si e para si*, mas também tem anexas ou conjugadas outras que lhe estão subordinadas e seguem o seu destino: estas é que se chamam *acessórias* e supõem a existência das principais²² (itálico no original).

Considerando-se a titularidade do bem, este pode ser público, se pertencente às pessoas jurídicas de Direito Público, sendo particulares aqueles cujo titular seja pessoa de Direito Privado, física ou jurídica.

Por fim, segundo possam ou não ser objeto de alienação, caracterizam-se os bens como no comércio (*res in commercium*) e fora do comércio (*res extra commercium*), sendo de se ressaltar que dentre estes estão também os que são inapropriáveis.

3 DOS BENS CONSIDERADOS EM SI MESMOS

Já se fez menção às diferentes classificações que podem ser conferidas a um bem em si mesmo considerado.

Dentre elas talvez a mais importante seja aquela que os divide em móveis e imóveis, cujo entendimento se revela da máxima importância quando se pretende estudar os efeitos da posse e a acessão como forma de aquisição de propriedade.

Desta feita, partir-se-á da identificação dos bens como móveis ou imóveis, de acordo com o nosso ordenamento jurídico, para, posteriormente, estudar as consequências, para o bem acessório, do fato de ser incorporado ao bem principal, notadamente no que se refere à aquisição da sua natureza física, móvel ou imóvel, aos efeitos da posse, e à aquisição da titularidade do acessório pelo proprietário do principal.

3.1 DOS BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

²² GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Princípios...**, cit., p. 160.

De acordo com o entendimento de MESSINEO, é imóvel o bem que não se pode transportar de um para outro lugar sem prejuízo de sua integridade material, sendo móvel, por exclusão, o corpo passível de ser transportado de um para outro lugar sem que sofra, necessariamente, um dano, e, ainda, o semovente, qual seja aquele apto a mover-se por força própria²³.

Sobre os conceitos de móveis e imóveis se expressa de forma semelhante CANDIAN²⁴.

Desta feita, são imóveis o solo, os mananciais e correntes de água, as árvores, desde que estejam ainda fixas ao solo, os frutos antes da colheita, os edifícios e demais construções, e, por fim, tudo o que esteja incorporado ao solo, seja de forma natural ou artificial.

Móveis, por sua vez, são os animais, a mesa, o sofá, os frutos de uma árvore após a separação, a mercadoria, o produto agrícola e mineral, a energia natural etc.

Segundo o art. 79 do Código Civil, consideram-se imóveis o solo e tudo o que a ele se incorporar, seja de forma natural ou artificial.

Ademais, não perdem o caráter de imóveis as edificações que, separadas do solo, mas conservando a sua unidade, são transportadas de um para outro lugar, assim como os materiais provisoriamente separados de um prédio, para nele mesmo se reempregarem.

Até o advento do novo Código Civil, o diploma regulador da matéria trazia em seu bojo a enumeração das várias espécies de imóveis, em seus artigos 43 a 46. Assim, eram considerados imóveis o solo e tudo o que a ele permanentemente aderisse, além da superfície, com as árvores e frutos pendentes, do espaço aéreo e do subsolo, e tudo quanto o proprietário mantivesse intencionalmente empregado na exploração industrial, aformoseamento ou comodidade do imóvel.

São imóveis por natureza, segundo o novel diploma legal, o solo e tudo o que a ele se incorporar natural ou artificialmente²⁵.

²³ MESSINEO, Francesco. **Manual de Derecho...**, cit., p. 270.

²⁴ CANDIAN, Aurélio. **Instituciones de Derecho Privado**. Traducción de la 2. ed. italiana por Blanca P. L. de Caballero. Revisión de la traducción por Alvaro Pascual Leone. 1. ed. en español. Mexico: Union Tipografica Editorial Hispano Americana, [19--], p. 230.

²⁵ BRASIL. **Código Civil**. Lei n. 10.406..., cit., p. 10.

Ademais, assim se consideram, ainda, as plantas, as árvores, os frutos pendentes, o espaço aéreo e o subsolo, com suas minas e jazidas, enquanto estiverem unidos à terra ou formarem parte integrante de um imóvel²⁶.

Imóveis por acessão física são aqueles bens permanentemente incorporados ao solo por iniciativa do homem. São ainda denominados imóveis por incorporação, sendo tudo o que esteja unido a um imóvel de maneira fixa, de sorte que não se possa separar sem destruição da matéria ou deterioração do objeto, como os edifícios, as plantações, as estátuas e monumentos etc.²⁷.

São imóveis por força da lei os direitos reais sobre imóveis e as ações que os assegurem, assim como o direito à sucessão aberta²⁸.

Por fim, o art. 43, III do Código Civil de 1916 fixava uma outra categoria de bens imóveis, quais sejam os por destinação, ou por acessão intelectual.

Assim se consideravam aqueles direcionados permanentemente ao serviço do fim econômico de determinado imóvel²⁹, sendo nele mantidos intencionalmente para sua exploração, aformoseamento ou comodidade.

São imóveis por acessão intelectual os utensílios das oficinas, entendendo todos os objetos móveis, animados ou inanimados, de grande ou pequena dimensão, de fácil ou difícil remoção ou reparação, e enquanto aderentes ao edifício, os quais devem ser agentes diretos e necessários ao exercício de movimentação dos estabelecimentos³⁰.

ARNALDO RIZZARDO completa afirmando que

Na classe desses bens apontam-se os animais, as máquinas, os tratores, os arados, as ferramentas, os jardins, os para-raios, as cercas, os postes de sustentação, as torres de condutores de eletricidade, os ornamentos, as estátuas, os geradores de energia, as escadas fixadas em edifícios, os elevadores, os equipamentos de incêndio, os aparelhos condicionadores de ar, os medidores de consumo de energia elétrica e de água, as grades de proteção, os equipamentos de segurança, e uma infinidade de

²⁶ VALDECASAS, Guillermo Garcia. **Parte General del Derecho Civil Español**. Madrid: Editorial Civitas S. A., 1983, p. 284.

²⁷ VALDECASAS, Guillermo Garcia. **Parte General...**, cit., p. 284.

²⁸ BRASIL. **Código Civil**. Lei n. 10.406..., cit., p. 10.

²⁹ VALDECASAS, Guillermo Garcia. **Parte General...**, cit., p. 284.

³⁰ CHAVES, Antônio, *in* **Tratado de Direito Civil. Parte Geral**, V. 1, T. 2, citado por Arnaldo Rizzardo em **Parte Geral do Código Civil**. Lei n.º 10.406, de 10.01.2002. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 338.

acréscimos, que podem ser incluídos nas pertenças, termo este significando tudo o que o proprietário mantém em um imóvel com o fim de exploração econômica, de proveito, de comodidade ou de embelezamento³¹.

Segundo o entendimento de RODOLFO PAMPLONA FILHO e PABLO STOLZE GAGLIANO, “são as chamadas pertenças, bens acessórios...”³². Os mesmos autores fazem referência, em nota de rodapé, à polêmica concernente à permanência ou não da utilidade desta categoria de bens, concluindo pela negativa³³.

FÁBIO ULHOA COELHO, a seu turno, propugna pela exclusão da categoria dos imóveis por acessão intelectual do direito brasileiro, mormente a partir da entrada em vigor do CC de 2002, concluindo que, assim, as máquinas, equipamentos e utensílios utilizados para a exploração econômica de um imóvel conservam sua qualidade de móveis³⁴.

Compartilha essa opinião CARLOS ROBERTO GONÇALVES que afirma que a não alusão do Código aos imóveis por destinação do proprietário, ou imóveis por acessão intelectual, deve-se ao fato de que “o novo Código acolhe, seguindo a doutrina moderna, o conceito de *pertença*, que se encontra no art. 93 [...]”³⁵.

De se ressaltar que tais bens, cuja categoria hoje está excluída do nosso ordenamento jurídico, só se consideravam imóveis enquanto ligados àquele, devendo haver um destino efetivo e permanente ao serviço da coisa principal, o que requeria a existência de uma relação espacial entre referidos bens³⁶.

Ademais, a decisão de destinar a coisa móvel (acessória) ao serviço do imóvel (principal) devia provir do proprietário de ambas ou, ao menos, de quem, de fato, tivesse o poder de disposição sobre elas³⁷.

³¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Parte Geral do Código Civil**. Lei n.º 10.406, de 10.01.2002. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 338

³² GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil**. Parte Geral. Contém análise comparativa dos Códigos de 1916 e 2002. V. 1. 4. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 268.

³³ GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso...**, cit., p. 267.

³⁴ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. V. 1. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 268.

³⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. Parte Geral. De acordo com o Novo Código Civil Brasileiro (Lei n. 10.406, de 10-01-2002). V. 1. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 243.

³⁶ VALDECASAS, Guillermo Garcia. **Parte General...**, cit., p. 284.

³⁷ VALDECASAS, Guillermo Garcia. **Parte General...**, cit., p. 284.

Móveis, por sua vez, são os bens suscetíveis de movimento próprio, ou de remoção por força alheia, sem prejuízo de sua substância ou de sua destinação econômico-social (art. 82 do Código Civil).

Ademais, os materiais destinados a alguma construção, enquanto nela não forem empregados, consideram-se móveis, assim como aqueles provenientes da destruição de algum prédio.

São móveis por natureza um animal, um computador, um sofá, uma mesa etc.

Dizem-se móveis por força da lei alguns bens cuja natureza não permite identificar sua mobilidade ou imobilidade, como a energia elétrica, por exemplo, além dos direitos autorais, os direitos reais sobre objetos móveis e as ações correspondentes, e os direitos pessoais de caráter patrimonial e respectivas ações (art. 83 do Código Civil).

Por fim, móveis por antecipação são as árvores destinadas ao corte e os frutos que serão vendidos, bens naturalmente imóveis, mas que só se consideram desta natureza enquanto fixos ao solo ou à árvore que os produziu.

3.2 DOS BENS SIMPLES E COMPOSTOS

Muito claras são as palavras de BIONDI que, ao se referir às coisas simples e compostas aduz

Nas coisas simples não há agregação de muitas coisas, mas unidade orgânica indissociável; podemos decompô-las nos elementos constitutivos, mas não resultam da agregação de várias coisas. Não se pode dizer que o animal seja um agregado de várias coisas; para o pão podemos dizer não que seja um agregado de farinha, água, levedo, mas transformação de tais elementos para dar lugar a uma nova entidade praticamente indissociável. Enquanto nas coisas simples os elementos que as compõem não têm uma própria individualidade nem se podem isolar sem destruir o todo, nas coisas compostas cada coisa conserva a própria individualidade, mesmo formando o todo, tanto que prospecta a questão da separação, que não surge para as coisas simples. Num edifício é possível individualizar cada material, como numa máquina cada parte; ao invés, as coisas simples podem ser decompostas nos elementos que as compõem apenas através de um processo físico-químico que destrói a sua essência. Enquanto separar o material de construção de um edifício praticamente e juridicamente tem sentido e significado, decompor o pão ou a pedra nos elementos químicos que os constituem, na vida comum, não faz sentido.

As coisas compostas apresentam uma unidade complexiva, tanto que nós falamos de casa, de navio, de móvel e não de conjunto de tijolos, cal, ferro, madeira etc.; mas é uma unidade que permite a possibilidade de autonomia de tais elementos, o que se exclui para as coisas simples³⁸ (tradução livre).

Assim, pode-se conceituar a coisa simples como aquela que constitui uma unidade indissociável dos elementos que, natural ou artificialmente, hajam contribuído para formá-la, a exemplo dos animais, dos frutos, de um bloco de pedra, de uma folha de papel etc.³⁹.

A decomposição de uma coisa simples, deste modo, pode ocasionar a destruição da própria coisa, daquela à qual estava aderida ou, ainda, a perda da individualidade prática e jurídica de uma ou outra⁴⁰.

Composta é, por sua vez, a coisa resultante da união ou acoplamento de vários elementos ou partes, suscetíveis de separação e existência independente, a exemplo de um edifício, de um automóvel, de um navio, de uma máquina de escrever, de um relógio etc.⁴¹.

Pela decomposição, as partes das coisas compostas podem readquirir ou adquirir pela primeira vez individualidade e autonomia, como coisas com personalidade própria⁴².

Pode-se deduzir, assim, que as coisas compostas nada mais são do que aglomerados de coisas simples. Estas, através de conexão entre si, formam aquelas.

A conexão, nas coisas compostas, pode resultar ou da coesão (como um edifício, um navio ou uma máquina, por exemplo) ou da simples reunião (como um rebanho de ovelhas ou gado), o que vai influenciar diretamente na classificação das coisas conexas, mesmo após a união, como móveis ou imóveis.

Enquanto as coisas simples encontram-se tanto na natureza quanto são criadas por obra do homem, as coisas compostas são sempre criadas artificialmente.

Mister ressaltar a importância jurídica da noção de coisa composta que, segundo BIONDI, encontra-se em que

³⁸ BIONDI, Biondo. **I Beni**. Torino: Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1953, p. 83.

³⁹ VALDECASAS, Guillermo Garcia. **Parte General...**, cit., p. 290.

⁴⁰ MESSINEO, Francesco. **Manual de Derecho...**, cit., p. 279.

⁴¹ VALDECASAS, Guillermo Garcia. **Parte General...**, cit., p. 290.

⁴² MESSINEO, Francesco. **Manual de Derecho...**, cit., p. 279.

A respeito das coisas compostas é possível a coexistência de relações sobre o todo distintas daquelas sobre cada elemento que as compõem, enquanto tudo isto não é admissível para as coisas simples e nem quanto àquelas que resultam da comistão. [...] Ao contrário, no que se refere às construções é juridicamente possível que alguém seja o proprietário da construção, considerada como complexo, sem ser proprietário de algum elemento que a compõe.

[...]

Justamente em razão do fato de que a propriedade sobre o todo coexiste com aquela dos elementos singulares pertencentes a outrem, se põe a questão da separação, que não vale absolutamente para as coisas simples. [...] O vigente código insiste quanto ao requisito que a separação é permitida enquanto possa ser feita sem grave prejuízo para o todo. Tudo isso demonstra como a coisa composta é sujeita a um particular regime jurídico, que não vale para as coisas simples.

[...]

Mesmo porque a coisa composta se apresenta como conjunto unitário, os atos de disposição do todo são relativos implicitamente às partes que o compõe [...]. Mas enquanto no que se refere ao animal é absurdo pensar que o alienante venda o animal e não os ossos ou o sangue, quanto ao edifício é bem possível que o alienante exclua algum elemento construtivo, ou este de *per si* seja excetuado pelo fato de pertencer a outrem⁴³.

Entretanto, conforme estudar-se-á adiante, apesar de a regra ser a de que os negócios jurídicos concernentes à coisa composta se estendem a todas as suas partes, independentemente de convenção expressa, alguns de seus elementos podem validamente ser excetuados do negócio jurídico que lhe diga respeito.

Para uma melhor compreensão do que se acaba de afirmar, torna-se da maior importância o estudo e a identificação das partes integrantes das coisas compostas, diferenciando-as, ademais, das pertenças, sendo que referidos conceitos e características essenciais serão posteriormente objeto de estudo específico.

Apenas a título ilustrativo, e para que o leitor não sucumba à curiosidade por essa nova nomenclatura, apresentam-se os conceitos supra referidos, sem que dita apresentação signifique a compreensão de sua perfeita exatidão. Repita-se, estudar-se-á cada qual em seção própria desse trabalho.

⁴³ BIONDI, Biondi. **I Beni...**, cit., p. 84/87.

Considera-se como parte integrante, ou parte constitutiva, a que não pode ser separada de outra sem que uma ou outra seja destruída ou alterada em sua essência. Está, portanto, absorvida no todo, de modo que não pode ser objeto de direito separado [...]⁴⁴.

Já as pertenças “são as coisas ajudantes, cuja finalidade é a de auxiliar a coisa principal de forma duradoura, conservando a sua individualidade e autonomia, sem serem partes integrantes”⁴⁵.

De acordo com o ensinamento de LUIZ DA CUNHA GONÇALVES, “de facto a pertença *não integra*, não completa uma outra coisa, não é parte desta, mas apenas uma *dependência econômica*” (itálico no original)⁴⁶.

4 DOS BENS RECIPROCAMENTE CONSIDERADOS

4.1 DOS BENS PRINCIPAIS E ACESSÓRIOS

Segundo o entendimento de SAN TIAGO DANTAS⁴⁷, a classificação dos bens como acessórios ou principais não se funda nas qualidades físicas ou jurídicas destes, mas sim na relação recíproca em que eles se encontram.

Prediz o citado doutrinador que:

Uma coisa, se considerada isoladamente, não é nem principal, nem acessória. Para que ela possa tomar uma dessas designações, é preciso que ela se ache em relação com outra e que se possa, então, perceber, nessa relação, um vínculo de dependência. *A dependência de uma coisa à outra*; é, portanto, a essência mesma desta relação ⁴⁸ (itálico no original).

⁴⁴ ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. **As pertenças no Direito brasileiro** in AJURIS, Revista da Associação dos Juízes do Rio Grande do Sul, Ano XXI. Porto Alegre, 1994, p. 108.

⁴⁵ ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. **As pertenças...**, cit. p. 108.

⁴⁶ GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Princípios...**, cit., p. 158.

⁴⁷ DANTAS, San Tiago. **Programa de Direito Civil**: Parte Geral. Aulas proferidas na Faculdade Nacional de Direito [1942-1945]. Texto revisto com anotações e prefácio de José Gomes Bezerra Câmara. 2ª tiragem. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1979, p. 235.

⁴⁸ DANTAS, San Tiago. **Programa...**, cit., p. 235.

RENAN LOTUFO⁴⁹, FRANCISCO AMARAL⁵⁰ e VALDECASAS⁵¹ têm opiniões semelhantes à de DANTAS, sendo que todos eles, ao escreverem sobre a classificação dos bens em acessórios e principais colocam em relevo a questão da subordinação e da dependência que aqueles têm para com estes.

ARNALDO RIZZARDO, por sua vez, afirma que

Tem-se, aqui, a visão dos bens em relação a si mesmos. Entre eles, cria-se uma relação. Há aqueles que subsistem por si, sem dependência de outros, e os que não subsistem por si mesmos, encontrando-se necessariamente vinculados aos primeiros. Procura-se vê-los do ponto de vista de sua importância no desempenho da função a que se encontram destinados, e sempre no contexto de uns em relação aos outros. Por outras palavras, como tudo na vida, há coisas mais ou menos importantes; umas que desempenham funções principais, e outras coadjuvantes; bens que se encontram numa posição indispensável, e aqueles que são meramente úteis ou que facilitam a existência, ou que simplesmente não têm qualquer justificação por si mesmos.

[...]

A natureza de principal ou acessório é dada, às vezes, pela função econômica que desempenham os bens, como o solo em relação às árvores, ou a casa em vista dos móveis – os primeiros dando a origem e os segundos acrescentando uma função ou utilidade. Também a finalidade caracteriza a distinção, sendo que o acessório está na dependência do principal, destinando-se a dar um suporte, um amparo, um acréscimo a este.

[...], pois o critério mais forte para a distinção está na superioridade das coisas principais em relação às acessórias, envolvendo aspectos que se encontram nas demais formas, como a função que desempenham e o valor econômico de umas e outras⁵².

Semelhantes são as opiniões de FRANCISCO AMARAL⁵³ e CARLOS ROBERTO GONÇALVES, afirmando este, a seu turno, que

O critério para distinguir o bem principal é a sua função econômica, em razão da qual se estabelece a relação de dependência que caracteriza a acessoriedade. ORLANDO GOMES pondera, no entanto, que não há um traço distintivo único, ocorrendo variações que, na prática, dificultam a

⁴⁹ LOTUFO, Renan. **Código Civil Comentado. Parte Geral**. V. 1. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 238.

⁵⁰ AMARAL, Francisco. **Direito...**, cit., p. 319.

⁵¹ VALDECASAS, Guillermo Garcia. **Parte General...**, cit. p. 291.

⁵² RIZZARDO, Arnaldo. **Parte Geral...**, cit., p. 351/352.

⁵³ AMARAL, Francisco. **Direito...**, cit., p. 319.

diferenciação, pois a superioridade que caracteriza o bem principal revela-se também pela extensão e pela qualidade, sendo que muita vez o bem acessório tem valor superior ao principal⁵⁴ (itálico no original).

Enquanto o legislador pátrio do Código Civil de 1916 elegeu, preponderantemente, o critério da qualidade física das coisas para determinar o bem acessório e o principal, o elaborador do Código Civil de 2002, diferentemente, conjugou os critérios da dependência física, econômica, da função, da extensão e do valor para classificar os bens reciprocamente.

Entretanto, tanto um quanto outro legislador, no afã de trazer no bojo da lei a definição de acessório e principal, acabou por apresentar conceitos abstratos e genéricos demais.

Uma proposta para definição legal de coisas acessórias e principais foi elaborada por TEIXEIRA DE FREITAS que, em seu Esboço, prediz:

Art. 368. São *coisas principais* aquelas cujo domínio é conhecido sem referência ao domínio sobre outras coisas, ou ao trabalho de alguém que as produziu.

Art. 369. São *coisas acessórias*:

1.º Aquelas cujo domínio é conhecido, ou pelo menos que se tem sobre outra coisa que as produziu, ou a que elas se acham aderentes.

2.º Aquelas cujo domínio é conhecido pelo trabalho de alguém que as produziu⁵⁵ (itálico no original).

Entretanto, o doutrinador conceituou os bens acessórios a partir dos efeitos da relação de acessoriedade, especificamente no que concerne ao domínio da coisa acessória pelo dono da principal, não considerando a natureza mesma do bem classificado nem a efetiva relação de dependência que o acessório tem para com o principal. Desta feita, não apresentou definição suficientemente clara.

Quanto a uma definição doutrinária, de palmar clareza apresenta-se a de ARNALDO RIZZARDO, segundo o qual

⁵⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil...**, cit., p. 257/258.

⁵⁵ FREITAS, Augusto Teixeira de. **Código Civil**. Esboço. Brasília: Serviço de Documentação do Ministério da Justiça e Negócios Interiores, 1952, p. 212.

Principais são os bens com proeminência entre os existentes, que não podem ser dispensados, e que têm existência própria, autônoma e soberana, tanto concreta como abstratamente, sem precisar de outros bens para o desempenho das funções a que estão destinados. E acessórios denominam-se aqueles bens que têm sua razão de ser em função dos principais, ou que, para existirem, necessitam daqueles.

[...]

De sorte que os bens principais são essenciais ou substanciais, tornando-se necessários à vida, enquanto os acessórios apresentam alguma utilidade, existindo em razão daqueles, procurando torná-los mais aproveitáveis ou ajudando na finalidade a que estão destinados⁵⁶.

Deve-se, entretanto, ressaltar, que a definição de RIZZARDO pecou unicamente pela generalidade da expressão “sem precisar de outros bens para o desempenho de sua função [...]”, deixando a entender que qualquer finalidade atribuída ao bem poderá ser necessariamente desenvolvida sem necessidade do auxílio de nenhuma outra coisa.

O bem principal, segundo se deduz do conceito supra, seria considerado completo e perfeitamente utilizável para toda e qualquer finalidade que se lhe desejasse atribuir sem necessidade do auxílio de qualquer outro.

Se assim fosse, qual seria a razão de ser dos acessórios? Afinal, alguns deles nada mais são do que coisas auxiliares destinadas a acrescentar a outra coisa, considerada principal, a possibilidade de ser utilizada para uma nova finalidade.

Quanto à identificação e classificação dos bens acessórios, LIMONGI FRANÇA⁵⁷ os subdivide em natural ou industrialmente acessórios, sendo os primeiros os que têm origem tão somente em fenômenos naturais, e os segundos, por sua vez, os derivados da atuação humana. Exemplifica citando como industrialmente acessórios as plantações e construções e como naturalmente acessórios os frutos dos seres orgânicos e as terras de aluvião.

De acordo com a intensidade da conexão entre as coisas, da maior ou menor importância de uma delas para a formação e caracterização do todo, da dependência física ou econômica de uma em relação à outra, ou até mesmo do valor de cada uma

⁵⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Parte Geral...**, cit., p. 352/53.

⁵⁷ FRANÇA, Limongi. **Instituições de Direito Civil**. Todo o Direito Civil num só volume. 4 ed. atual. São Paulo: Saraiva, 1996, p. 119/20.

delas, estabelecer-se-á a relação de principalidade ou acessoriedade de uma e outra coisa unida.

No direito espanhol, estabelece-se a acessoriedade segundo os seguintes critérios: a) importância ou finalidade das coisas; b) valor econômico; e c) volume⁵⁸. Assim, a coisa mais valiosa ou mais volumosa é a principal, a outra, a acessória.

De se ressaltar que o legislador do Código Civil brasileiro de 2002 acolheu todos esses critérios para proceder à diferenciação entre bem principal e acessório, sendo que o critério do maior volume pode-se considerar, se bem que indiretamente, aplicável às questões referentes à aquisição da propriedade imóvel por acessão natural, conforme demonstrar-se-á quando da menção às implicações dos conceitos de acessório e principal nos dispositivos da parte especial do Código Civil.

De forma mais clara pode-se perceber a utilização dos critérios da finalidade ou importância e do maior valor como determinantes da qualidade de acessório atribuída a um dito bem.

Quanto ao primeiro critério, vislumbra-se sua utilização quando da caracterização dos frutos e das benfeitorias como acessórios.

No que se refere ao critério de valor, percebe-se sua utilização ao se tratar da acessão de móveis a imóveis, especificamente no que se refere às construções e plantações, quando da aquisição da propriedade móvel por especificação, e, por fim, no caso da acessão de móvel a móvel (confusão, comistão e adjunção).

Entretanto, apesar de nos casos específicos nos quais se utilizou o critério de valor a identificação do acessório e do principal haver se tornado mais fácil, o legislador deveria, ainda, haver melhor delineado a questão em algumas situações específicas, o que será demonstrado adiante.

No que condiz com o critério da importância ou finalidade das coisas, ocorre que a identificação da coisa mais importante é, por vezes, árdua, senão mesmo praticamente impossível, vez que não há, como deveria haver, uma criteriologia específica para identificar a coisa mais importante. Esta é a razão pela qual compreende-se não se tratar, na verdade, de um critério facilitador da identificação da qualidade de acessório ou principal de determinada coisa.

⁵⁸ PEÑA, Frederico Puig. **Derecho Civil Español Común y Foral**. 2. ed. Barcelona: Bosch, [19--], p. 428.

Pode-se dizer, então, que principais são as coisas cuja existência ou sorte jurídica não está na dependência de outras coisas, não estando ligadas a estas por qualquer vínculo de subordinação físico, econômico ou jurídico.

Nas palavras de PABLO STOLZE GAGLIANO e RODOLFO PAMPLONA FILHO, “*principal* é o bem que possui autonomia estrutural [...]”⁵⁹ (itálico no original), ou seja, que para existir enquanto bem não depende da concorrência de qualquer outro.

Não deve haver algo que seja a razão de ser da existência do bem principal. Ao contrário, o bem principal é que se caracteriza por ser determinante para a existência de outras coisas.

Acessórias, a seu turno, são as coisas cuja existência supõe a das outras coisas, ditas principais, sendo que, normalmente, estão exteriormente ligadas a estas com o fito de completá-las, adorná-las, aumentar-lhes a utilidade e, assim, o valor, ou, ainda, para facilitar-lhes o uso.

Ademais, podem estar unidas à principal em razão da dependência física que com ela guardam.

Desta feita, seja em razão de uma dependência estrutural ou física, seja econômica, o bem acessório supõe a existência do principal.

Assim, são acessórios imobiliários os produtos orgânicos ou inorgânicos da superfície, os minerais contidos no subsolo e as obras de aderência permanente feitas acima ou abaixo da superfície.

No caso dos móveis, “principal é aquela para a qual as outras se destinam, para fins de uso, enfeite ou complemento”⁶⁰, como “a portinhola de um cofre, a capa de um livro, o pavio de uma vela, os faróis de um carro etc.”⁶¹.

Em linhas gerais, são acessórios os frutos, os produtos, os rendimentos e as benfeitorias. Alguns assim os consideram as partes integrantes e as pertenças.

A relevância jurídica da distinção entre bens acessórios e principais encontra-se, em nosso diploma civil:

⁵⁹ GAGLIANO, Pablo Stolze, e FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso...**, cit., p. 275.

⁶⁰ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. Teoria Geral do Direito Civil. De acordo com o Novo Código Civil. Lei 10.406 de 10-01-2002. V. 1. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 294.

⁶¹ FIUZA, César. **Direito Civil**. Curso Completo. 5. ed. rev., atual. e ampl. de acordo com o Código Civil de 2002. Belo Horizonte: Del Rey, 2002, p. 182.

- a) na posse, no que concerne à questão das benfeitorias empreendidas pelo possuidor, de boa ou má-fé, e na aquisição dos frutos;
- b) na aquisição da propriedade por acessão;
- c) no condomínio, no que diz respeito à atribuição de preferência ao condômino que benfeitorias mais valiosas tiver, em caso de venda do imóvel comum;
- d) no direito de família, em razão da não exclusão, em caso de comunhão parcial de bens, das benfeitorias dos bens particulares de cada cônjuge;
- e) no direito sucessório, quando da determinação da exclusão da colação das benfeitorias acrescidas aos bens doados antes da morte do *de cuius*, que pertencerão ao herdeiro donatário;
- f) no direito das obrigações, nas seguintes situações:
 - f.1) a possibilidade de exercício do direito de retenção por benfeitorias, pelo possuidor;
 - f.2) o direito do evicto de reembolso das benfeitorias realizadas no bem perdido;
 - f.3) na regulamentação da realização de benfeitorias no bem objeto de pagamento indevido;
 - f.4) na perda de eficácia da obrigação acessória com a nulidade da obrigação principal;
 - f.5) na extensão aos acessórios da coisa na obrigação de dar coisa certa;
 - f.6) na abrangência, quando da cessão de um crédito, de seus acessórios;
 - f.7) na extinção dos acessórios e garantias da obrigação quando da ocorrência da novação.

Proceder-se-á à análise cuidadosa de alguns desses aspectos em seções específicas desse trabalho.

Por fim, da caracterização de um bem como acessório ou principal decorrem importantes efeitos, quais sejam:

[...]

- b) Em razão do caráter subsidiário, de modo geral a coisa acessória segue a principal – *accessorium sequitur principale* -, princípio que vinha

insculpido no art. 59 do Código Civil de 1916 [...]. Embora não reproduzida a regra no Código atual, perdura a mesma. [...]

c) Pode-se afirmar que a natureza do bem reveste da mesma natureza o acessório, isto é, o imóvel torna os móveis colocados sobre ele imóveis, o que impõe, para que tanto não aconteça, que se ressalve expressamente tudo aquilo que não integra ou não faz parte do imóvel.

[...]

d) Como decorrência do princípio acima, sem a ressalva, torna-se o proprietário do solo proprietário de tudo quanto está em sua superfície, isto é, dos frutos, das árvores, da vegetação, do maquinário, dos prédios, das águas, o que encontra consonância no art. 1.209 do Código Civil (art. 498 do Código revogado) : “A posse do imóvel faz presumir, até prova contrária, a das coisas móveis que nele estiverem”⁶².

O princípio segundo o qual o acessório segue o principal, no sentido de se lhe atribuir a natureza deste, de pertencer ao seu proprietário e de seguir a sua sorte denomina-se princípio da gravitação jurídica⁶³, “pelo qual um bem atrai outro para sua órbita, comunicando-lhe seu próprio regime jurídico”⁶⁴.

5 PARTES INTEGRANTES E PERTENÇAS

O Código Civil de 2002 introduziu no ordenamento jurídico pátrio duas grandes espécies de bens acessórios, quais sejam as pertenças e as partes integrantes, sendo que os demais bens até então classificados como tais podem se inserir como subespécies destas.

As coisas acessórias de complemento tornam-se *partes integrantes* da coisa principal (por exemplo, as portas e as janelas de uma casa); aquelas que apenas aumentam a utilidade (por exemplo, o para-raios de um edifício, a bainha de uma espada) recebem o nome específico de *pertinência*⁶⁵.

⁶² RIZZARDO, Arnaldo. **Parte Geral...**, cit., p. 353.

⁶³ WALD, Arnaldo. **Curso de Direito Civil...**, cit., p. 148.

⁶⁴ AMARAL, Francisco. **Direito...**, cit., p. 319/320.

⁶⁵ DUSI, Bartolomeo. **Istituzioni di Diritto Civile**. V. 1. 4. ed. aggiornata e coordinata secondo il nuovo codice civile dal Prof. Silvio Romano. Ristampa. Torino: G. Giappichelli Editore, [19...], p. 100/101.

Assim, antes de tecer considerações acerca das espécies até então conhecidas de bens acessórios, quais sejam os frutos, os produtos, os rendimentos e as benfeitorias, é necessário o estudo aprofundado das pertenças e das partes integrantes.

Ademais, referidos conceitos serão de palmar utilidade para uma melhor interpretação de determinadas normas da parte especial do CC de 2002, as quais guardam íntima relação com a referida classificação.

5.1 PARTES INTEGRANTES

5.1.1 Conceito

São partes integrantes de uma coisa as partes exteriormente diferenciáveis que contribuem para formá-la. Entre as partes integrantes existe uma união corporal mais ou menos forte da qual resulta um todo que, segundo as concepções do tráfico, deve ser considerado como uma só coisa⁶⁶ (tradução livre).

Conceito semelhante é o elaborado por COVIELLO, segundo o qual

São partes integrantes as que, por sua natural conexão com uma coisa, formam com ela um todo, não têm existência material separada, mesmo que sejam separáveis [...]; ou que estão unidas a uma coisa de maneira que esta fique incompleta com a sua separação⁶⁷.

Desta feita, podem ser conceituadas como as coisas autônomas que, conservando sua identidade e individualidade, se unem para formar um todo complexo. Não se confundem, entretanto, na massa, formando o inteiro sem deixarem de ser coisas simples⁶⁸.

⁶⁶ VALDECASAS, Guillermo Garcia. **Parte General...**, cit., p. 292.

⁶⁷ COVIELLO, Nicolas. **Doctrina General...**, cit., p. 83.

⁶⁸ GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Tratado de Direito Civil**. Em comentário ao Código Civil Português. 2. ed. atual. e aument. 1. ed. brasileira. V. 3. T. 1. Adaptação ao direito brasileiro completada sob a supervisão dos Ministros Orozimbo Nonato, Laudo de Camargo e Prof. Vicente Ráo. Anotado por Acácio Rebouças. São Paulo: Max Limonad, 1958, p. 83.

Apesar de estarem incorporadas na coisa principal, as partes integrantes não perdem a sua individualidade e substância, nem deixam de ser passíveis de identificação e separação, mesmo que materialmente se confundam com a coisa principal. É o caso das janelas e portas de uma casa.

Como o próprio nome revela, as partes integrantes completam ou integram a coisa principal. Uma casa sem portas e janelas não está completa, não tem utilidade e habitabilidade desejáveis em uma residência. Um lustre sem lâmpada não tem qualquer utilidade prática, restando incompleto para o uso a que se destina.

No entendimento de PONTES DE MIRANDA, “partes integrantes são as partes concretas que entram na unidade que faz a coisa”⁶⁹.

Em razão do fato de estarem unidas à coisa principal para com ela formarem um todo, crê-se que são acessórios, vista a relação de complemento assim estabelecida.

5.1.2 Requisitos para a existência da parte integrante

Para que uma coisa seja parte integrante de outra, segundo ESPÍN,

Requer-se que exista uma conexão corporal entre ambas [...], mesmo que não precise de aderência física (chave e fechadura), e, ademais, que formem um todo segundo a concepção do tráfico (tradução livre)⁷⁰.

Semelhante é a opinião de HÖRSTER, segundo o qual as partes integrantes são coisas móveis ligadas a um imóvel, não havendo necessidade de aderência física entre as coisas⁷¹.

LUIZ DA CUNHA GONÇALVES também se expressa analogamente, aduzindo que

Não é forçoso que haja entre elas ligação física ou material; podem, em certos casos, existir disjuntas, pôsto que numa relação de *complemento*

⁶⁹ MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. Parte Geral. Bens. Fatos Jurídicos. T. 2. Rio de Janeiro: Borsoi, 1954, p. 40.

⁷⁰ ESPÍN, Diego. **Manual...**, cit., p. 327.

⁷¹ HÖRSTER, Heinrich Ewald. **A Parte Geral do Código Civil Português**. Teoria Geral do Direito Civil. Coimbra: Almedina, 1992, p. 187.

necessário, como a que se realiza entre as peças dum jogo de xadrez ou gamão, entre as cartas de um baralho, ou entre a fechadura e a chave⁷².

Acrescenta, ainda, que para que haja parte integrante a união das coisas deve ser atual, ou seja, se tiver cessado ou ainda se não houver realizado não existe parte integrante, mas coisa independente⁷³.

5.1.3 Parte integrante e Parte componente

LUIZ DA CUNHA GONÇALVES elucida que existem dois conceitos que devem ser compreendidos separadamente. O de parte componente ou constitutiva, e o de parte integrante. Senão vejamos:

Se, pelo contrário, as cousas se unirem de modo a fazerem bloco ou massa, perdendo a sua individualidade ou natureza, são *partes componentes*, ou mais exatamente, *elementos componentes* [...] ⁷⁴.

E, em razão do fato de não poderem ser identificadas como peças corporalmente distintas, compreende que

Não são, pois, *partes*, no sentido técnico: 1.º *os elementos de composição de uma coisa simples* [...]; 2.º *os materiais de construção, transformação, especificação ou junção*: por exemplo, as pedras, tijolos e cal ou ferro e cimento incorporados num edifício, as madeiras, cobre e aço de que é construído o navio, o chumbo, estanho ou gesso com que são ligadas certas cousas, enfim, a tinta aplicada aos tecidos, a pintura feita na tela, a escrita traçada no papel; 3.º *as porções idealmente delimitadas duma coisa simples* [...]; 4.º *a quota ou quinhão* [...]; 5.º *as cousas já destacadas ou separadas* [...] ⁷⁵.

Apesar da maestria de GONÇALVES, discorda-se que os materiais empregados na construção, como pedras, cal, tijolo, cimento etc. não sejam partes integrantes da coisa, vez que sua retirada implicará necessariamente prejuízos para a construção e para a própria coisa unida, vez que uma e outra restarão danificadas com a separação,

⁷² GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Tratado de Direito...**, cit., p. 83.

⁷³ GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Tratado de Direito...**, cit., p. 83.

⁷⁴ GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Princípios...**, cit., p.156/157.

⁷⁵ GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Tratado de Direito...**, cit., p. 83.

situação está caracterizadora da presença da parte integrante essencial, como ver-se-á adiante.

Coaduna com esta opinião ENNECCERUS, para quem “também são partes integrantes essenciais de um edifício e, portanto, também do terreno [...], as ‘*coisas encaixadas para a fabricação do edifício*’” (itálico no original) (tradução livre) ⁷⁶.

Semelhante a opinião de LARENZ⁷⁷, segundo o qual compreendem-se entre as partes integrantes essenciais do edifício as coisas incorporadas para sua construção.

5.1.4 Partes integrantes essenciais e não essenciais

O Direito alemão distingue as partes integrantes, no parágrafo 93 do BGB, em essenciais e não essenciais.

Em primeiro lugar, são essenciais as “partes integrantes de uma coisa que *não podem separar-se sem que uma ou outra se destruam ou se alterem em sua essência*” (§93).

[...] não basta que a separação suprima a coisa até então composta enquanto tal, senão é mister que *uma ou outra das partes integrantes* se destrua pela separação. Mas à destruição há de equiparar-se uma diminuição considerável que reduza grandemente o valor⁷⁸ (itálico no original) (tradução livre).

Essenciais são, assim, as partes integrantes não aptas a serem objeto de direitos especiais⁷⁹, vez que não podem ser separadas da coisa à qual se unem sem que alguma delas reste destruída ou substancialmente modificada. Esta a letra da lei alemã.

⁷⁶ ENNECCERUS, Ludwig. **Derecho Civil**. Parte General. Introducción. Derecho Objetivo. Derechos Subjetivos. Sujeto del Derecho. Objeto del Derecho. V. 1. Traducción de la 39. ed. alemana con estudios de comparación y adaptación a la legislación y jurisprudencia españolas por GONZÁLEZ, Blas Pérez y ALGUER, José. Barcelona: Bosch, 1934, p. 572.

⁷⁷ LARENZ, Karl. **Derecho Civil**. Parte General. 3ª edición. Edersa: Revista de Derecho Privado, 1978, p. 383.

⁷⁸ ENNECCERUS, Ludwig. **Derecho Civil...**, cit., p. 570/571.

⁷⁹ LOEWENWARTER, Victor. **Derecho Civil Aleman. Código Civil Aleman**. Parte General. Relaciones Obligatorias. Contratos Principales. Con las características del Derecho Mercantil. En comparación con las legislaciones extranjeras, especialmente con la legislación chilena. Santiago: Prensas de la Universidad de Chile, 1935, p. 30.

LARENZ⁸⁰ afirma que se pode verificar a “substancial modificação” da coisa ou da parte separada quando a utilidade de uma ou de outra, e com isto o seu valor, fiquem muito reduzidos em decorrência da separação.

Assim, a encadernação de um livro é parte integrante inseparável⁸¹, e também o são cada uma de suas páginas, e as cartas de um baralho⁸².

*A parte integrante inseparável [...] está absorvida no todo, de tal sorte que não pode ser objeto de direitos separados, isto é, não podem haver propriedade, posse, hipoteca ou penhor duma parte integrante inseparável independentes do direito sobre a coisa inteira. Por isso, as aquisições ou alienações da coisa abrangem forçosamente as suas partes inseparáveis; e a incorporação duma coisa como parte integrante inseparável de outra, intencional ou casualmente feita, pelo proprietário ou por um terceiro, produz a extinção dos direitos que se haviam já constituído sobre essa parte e a transmissão desta para o dono da *cousa principal*, ou seja, da coisa à qual fora unida como *ornato, complemento ou utensílio*, salvo se a coisa unida for mais preciosa ou de mais valor, como a gema cravada num anel, ou, em igualdade de valor, for a de mais volume⁸³ (itálico no original).*

As partes integrantes não essenciais caracterizam-se por exclusão, ou seja, “são aquelas *que não pertencem ao grupo das essenciais*, por exemplo, as partes do solo que formam um terreno, as partes de outras coisas divisíveis, e, ademais, regra geral, a moldura e o quadro, o anel e a pedra [...]”⁸⁴ (itálico no original) (tradução livre).

Assim, podem perfeitamente ser separadas da coisa principal sem que haja prejuízo para esta ou para aquelas, e

Podem ser objeto de direitos distintos, e até é lícito, em caso de alienação, reservar a sua propriedade, por exemplo, pode ser vendido um quadro sem a moldura, ou uma casa sem a instalação elétrica ou calefatória ou balneária, ou uma fábrica sem certas máquinas, ou sem todas elas, ou um jardim sem certas plantas ou todos os vasos, estatuetas, bancos, etc., ou um prédio rústico sem os frutos pendentes⁸⁵.

⁸⁰ LARENZ, Karl. **Derecho Civil...**, cit., p. 381.

⁸¹ PACCHIONI, Giovanni. **Diritto Civile Italiano...**, cit., p. 358.

⁸² LARENZ, Karl. **Derecho Civil...**, cit., p. 382.

⁸³ GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Tratado de Direito...**, cit., p. 84.

⁸⁴ ENNECCERUS, Ludwig. **Derecho Civil...**, cit., p. 577.

⁸⁵ GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Tratado de Direito...**, cit., p. 84.

O que ocorre, entretanto, é que o conceito de parte essencial e não essencial no direito alemão deriva não tanto de uma diferenciação de qualidades físicas ou econômicas de umas e outras, senão da opção legal de conferir a algumas partes integrantes regime jurídico diverso.

Interessante mencionar a opinião de OERTMANN⁸⁶, que afirma que as partes integrantes não essenciais são acessórias, enquanto as essenciais não o são.

Segundo referido doutrinador, as partes essenciais de uma coisa não podem ser objeto de direitos separados, enquanto as não essenciais podem perfeitamente sê-lo, muito embora, na dúvida, pertençam também ao proprietário da coisa da qual fazem parte⁸⁷.

Ocorre que o regime jurídico aplicado às duas classes de parte integrante induz à compreensão de que as partes essenciais é que se devem considerar necessariamente acessórias, por sempre estarem submetidas à mesma condição jurídica da coisa à qual se encontram aderidas.

Já as partes integrantes não essenciais, em razão do fato de poderem ser objeto de negócios jurídicos independentes daqueles aos quais se submete a coisa à qual se aderem, é que poderiam, eventualmente, ser consideradas não acessórias.

Entretanto, como regra, tanto umas quanto outras submetem-se ao mesmo regime jurídico da coisa de que fazem parte e, assim, seguem-lhe o destino, sendo esta a razão primordial para que neste trabalho ambas se considerem acessórias.

Assim, partes integrantes, independentemente de sua classificação como essenciais ou não, são acessórias em relação à coisa à qual estão unidas, e assim serão tratadas no decorrer do presente trabalho.

Por fim, deve-se ressaltar que o presente texto, ao tratar da inserção do conceito de parte integrante no ordenamento jurídico brasileiro e de suas consequências na interpretação de determinadas normas da parte especial do Código Civil de 2002, não se preocupará em proceder à diferenciação entre partes integrantes essenciais e não essenciais, vez que se considera que tanto às primeiras quanto às segundas aplicar-se-á, indiscriminadamente, o mesmo regime jurídico.

⁸⁶ OERTMANN, Paul. **Introducción al Derecho Civil**. Traducción de la 3. ed. alemana por Luis Sancho Seral. Barcelona-Buenos Aires: Labor, [19--], p. 144.

⁸⁷ OERTMANN, Paul. **Introducción...**, cit., p. 144/145.

5.1.5 Partes integrantes mobiliárias e imobiliárias

Segundo o entendimento de LUIZ DA CUNHA GONÇALVES,

São partes constitutivas imobiliárias: a) o terreno com tudo o que nele está incorporado pela natureza, inclusive minas, águas, óleos ou gases; b) as plantações e florestas; c) os edifícios e construções, inclusive os subterrâneos, tanques, cisternas, canais, poços e tudo que está em íntima conexão com os edifícios e serve para os *completar*: muros, janelas, sacadas, varandas, colunas, estatuetas, escadas, telhas, bancos fixos, portões e gradeamentos, instalações ou tubagem para água, gás, eletricidade, etc.; mas não o que está simplesmente suspenso ou pregado de leve: candieiros, espelhos, quadros, tapetes e passadeiras, etc. Tratando-se de uma fábrica, são partes integrantes dela as cousas que a *completam* segundo o seu caráter industrial, especialmente os fornos e máquinas fixas ao solo⁸⁸ (itálico no original).

Mobiliárias seriam, a seu turno, a encadernação de um livro, a lâmpada de um candieiro⁸⁹, a moldura de um quadro, o cartucho de uma impressora, o motor de um automóvel etc.

5.1.6 Partes integrantes: acessórios?

São variadas as opiniões acerca da caracterização das partes integrantes como acessórias.

COVIELLO entende que “[...] para os efeitos práticos de direito há que se distinguir cuidadosamente duas espécies de coisas acessórias: as que são parte integrante de uma coisa e as que são simples pertinências da mesma”⁹⁰ (tradução livre).

Diferentemente compreende SÍLVIO DE SALVO VENOSA, que aduz que “não basta a simples relação de dependência com a coisa, pois não há que se confundir *acessório* com a noção de *parte integrante*, que é parte constitutiva da própria coisa”⁹¹ (itálico no original).

⁸⁸ GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Tratado de Direito...**, cit., p. 84.

⁸⁹ GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Tratado de Direito...**, cit., p. 84.

⁹⁰ COVIELLO, Nicolas. **Doctrina General...**, cit., p. 303.

⁹¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**. Parte Geral. Atualizado de acordo com o Novo Código Civil. Estudo comparado com o Código Civil de 1916. V. 1. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 334.

Também MARCELO JUNQUEIRA CALIXTO, ao afirmar que o “Código Civil de 2002 determina a ocorrência de três situações jurídicas, uma para as partes integrantes, outra para as pertenças e outra para os bens acessórios”⁹², deixa a entender que compreende tratarem-se os três conceitos de espécies distintas de bens.

Confirma esse entendimento quando, mais adiante, aduz que “os bens acessórios, entendidos como aqueles que não se enquadram no conceito de partes integrantes nem no de pertença [...]”⁹³.

Entretanto, o conceito mesmo de acessório postado no artigo 92 do Código Civil de 2002 abrange a noção de partes integrantes, e com nítida clareza a de partes integrantes essenciais, quando diz que o acessório depende do principal, supondo a existência dele.

Afinal, conforme explicitado, as partes integrantes essenciais são as que não se podem separar da coisa principal sem que esta ou aquelas se destruam, ou sem que perca uma ou outra a sua utilidade econômica.

Assim, vez que a separação da parte integrante da coisa principal acarreta a sua destruição ou a perda de sua utilidade econômica, pode-se dizer que, uma vez unida àquela, passa a parte integrante a supor a existência da principal, a depender da existência dela e, mais ainda, depender da união entre si e a principal para subsistir.

Desta feita, por compreender-se no sentido de acessório elucidado pelo art. 92 do Código Civil, torna-se a parte integrante coisa acessória em relação àquela a qual se une.

5.2 PERTINÊNCIA OU PERTENÇA

5.2.1 Conceito

“O ordenamento jurídico não deve apenas ter em conta que existem partes integrantes que formam uma coisa, senão também a conexão econômica entre coisas principais e acessórias (pertinências)”⁹⁴.

⁹² CALIXTO, Marcelo Junqueira. **Dos Bens**, in A Parte Geral do Novo Código Civil. Estudos nas perspectiva civil-constitucional. Coordenador Gustavo Tepedino. 2 ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 172.

⁹³ CALIXTO, Marcelo Junqueira. **Dos Bens...**, cit., p. 173.

⁹⁴ ENNECCERUS, Ludwig. **Derecho Civil...**, cit., p. 579.

A pertinência consiste no vínculo econômico e jurídico de uma coisa em relação a outra, num relacionamento de complementariedade funcional. A pertinência conserva a sua individualidade e autonomia, mesmo sendo posta numa duradoura relação de subordinação com a coisa principal, para servir ao melhor uso desta; mas pode ser desta separada. Na relação pertinência, [...], a ligação entre a coisa principal e acessória é tomada em consideração pela lei não como relação de conexão material, mas como relação econômico-jurídica de instrumentalidade e complementariedade funcional [...] ⁹⁵ (tradução livre).

ENNECCERUS⁹⁶ conceitua pertença como uma coisa móvel que, sem ser parte integrante da coisa principal, está destinada a servir ao seu fim econômico, e, para tanto, foi colocada na relação espacial correspondente, a não ser que este destino seja meramente transitório, ou que o tráfico não a considere pertença.

Para CUNHA GONÇALVES:

Chamam-se *pertinências* ou *pertenças*, todas as cousas que, embora separadas da cousa principal e tendo individualidade distinta, são destinadas a *auxiliar, proteger* ou *consertar* uma outra cousa, são *postas a serviço* desta, sobretudo, as que são *destinadas ao seu perpétuo uso*, [...], e, por isso, seguem a sua condição jurídica [...]. A pertinência não *integra* ou não *completa* uma cousa, não é uma *parte* desta, mas sim uma cousa em *dependência econômica doutra*, porque é um *meio* para melhor utilização desta, tem por função *servir ao fim* a que a cousa principal se destina⁹⁷ (itálico no original).

Nas obras de COVIELLO⁹⁸, PONTES DE MIRANDA⁹⁹ e LOEWENWARTER¹⁰⁰ apresentam-se conceitos análogos.

CUNHA GONÇALVES, a seu turno, completa a noção de pertenças afirmando que

As pertinências ou pertenças são sempre coisas móveis, que crescem aos imóveis ou a outros móveis. Assim, são pertenças dum navio os botes, lanchas, escaleres, salva-vidas, aprestos, aparelhos, armas, provisões e mais objetos destinados ao seu uso, e bem assim a máquina e seus acessórios [...]. São pertenças duma viatura automóvel os

⁹⁵ COMPORTI, Marco. **Cosi, Beni e Diritti Reali in Istituzioni di Diritto Privato** a cura di Mario Bessone. Seconda edizione. Torino: G. Giappichelli Editore, 1995, p. 301/302.

⁹⁶ ENNECCERUS, Ludwig. **Derecho Civil...**, cit., p. 579.

⁹⁷ GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Tratado de Direito...**, cit., p. 88.

⁹⁸ COVIELLO, Nicolas. **Doctrina...**, cit., p. 303.

⁹⁹ MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito...**, cit., p. 113/114.

¹⁰⁰ LOEWENWARTER, Victor. **Derecho Civil Aleman...**, cit., p. 30.

pneumáticos, as jantes, os contra quilômetros, magnetos, instalações, aparelhos elétricos e mais objetos *destinados ao seu uso* [...], tais como buzinas ou *klacsons*, bomba de encher os *pneus*, câmaras de ar, ferramentas da respectiva caixa, capas, saca-rodas, etc.¹⁰¹ (itálico no original).

Para PACCHIONI,

Uma posição intermediária entre as coisas simples e as partes de coisas compostas (assim chamadas coisas-parte) têm as pertinências. Com as coisas simples as pertinências têm em comum o fato de serem coisas autônomas, e poderem, enquanto tais, formar objeto de distintas relações jurídicas. Com as partes das coisas compostas, ou coisas-parte, têm em comum o fato de estarem em certa relação de dependência em face de outra coisa diversa, que frente àquela, é a coisa principal [...] ¹⁰² (tradução livre).

Assim, podem-se conceituar pertinências ou pertenças como coisas móveis que têm a finalidade precípua de auxiliar outra coisa, móvel ou imóvel, de forma duradoura, prestando-lhe serviço, servindo-lhe de adorno, conservando-lhe ou facilitando-lhe o uso¹⁰³.

Mantêm, assim, com a coisa à qual servem apenas e tão somente uma relação econômico-jurídica visando a que esta atinja as suas finalidades essenciais.

Sendo colocadas a serviço da coisa de forma permanente, são a estas subordinadas de forma que a separação de ambas normalmente causa prejuízo à função econômica de uma ou outra, mas não à sua integridade física.

De se ressaltar que

Para as pertinências esta relação de dependência é puramente social, enquanto para as partes de coisas compostas (coisas-parte), é físico ou mecânico. Todas as coisas, na verdade, são, por natureza, principais. Se alguma dessas vem, em face de outra, a ser considerada acessória, isto é consequência de um certo juízo social sobre a relação estabelecida entre as coisas. [...]

¹⁰¹ GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Tratado de Direito...**, cit., p. 90.

¹⁰² PACCHIONI, Giovanni. **Diritto...**, cit., p. 356.

¹⁰³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil...**, cit., p. 261; COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso...**, cit., p. 274; MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. Parte Geral. De acordo com o Novo Código Civil (lei n. 10.406, de 10-01-2002). Atualizado por Ana Cristina de Barros Monteiro França Pinto. V. 1. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 185.

Mas isto depende justamente do fato de o conceito de pertinência ser fundado, sobretudo, num juízo social, o qual nem sempre é unânime, e varia de tempos em tempos, e de povo para povo¹⁰⁴.

5.2.2 Origem da noção de pertinência

A noção de pertença encontra sua origem naquela dos imóveis por destinação do proprietário encontrada em nosso direito no Código Civil de 1916 (art. 43, III), sendo que referida classificação inspirou-se naquela encontrada no Código Civil francês de 1804.

Imóveis por destinação são as coisas verdadeiramente móveis que a lei entende por bem colocar na categoria de imóveis, em razão do fato de se considerarem acessórios definitivos ou necessários de um imóvel por natureza¹⁰⁵.

Assim, segundo o disposto na legislação francesa, diz-se haver um imóvel por destino quando uma coisa móvel é colocada em relação direta com um imóvel qualquer, desde que esse o seja por natureza, e desde que tanto aquela quanto esse pertençam ao mesmo proprietário, sendo, ainda, necessário o estabelecimento de uma relação de destino entre as coisas unidas, de forma que o móvel torne-se acessório do imóvel¹⁰⁶.

Ressaltam os doutrinadores franceses que há dois procedimentos diferentes pelos quais se estabelece a relação entre o móvel e o imóvel para que, então, exista um imóvel por destino.

O primeiro procedimento é o de afetação do móvel ao serviço ou à exploração do fundo, feita toda a abstração da ligação material entre as coisas, e o segundo é o da união daquele a esse em caráter de perpetuidade, pressupondo uma união material entre o móvel e o imóvel.

¹⁰⁴ PACCHIONI, Giovanni. **Diritto...**, cit., p. 356/357.

¹⁰⁵ HUBRECHT, G. **Notions Essentielles de Droit Civil**. 3 ed. revue, augmenté et mise à jour. Paris: Sirey, 1952, p. 67.

¹⁰⁶ BONNECASE, Julien. **Elementos de Derecho Civil**. Nociones Preliminares. Personas. Família. Bienes. V. 1. Traducción por el Lic. José M. Cajica Jr. Puebla: Editorial José M. Cajica Jr., 1945, p. 631; Petit Précis Dalloz. **Précis de Droit Civil**. V. 1. 6 ed. Paris: Dalloz, 1956, p. 413; JOSSERAND, Louis. **Derecho Civil**. La propiedad y los otros derechos reales y principales. V. 3. T. 1. Revisado e completado por André Brun., Traducción de Santiago Cunchillos y Manterola. Buenos Aires: Bosch, 1950, p. 32.

Explicando esses procedimentos, JOSSERAND¹⁰⁷ menciona o artigo 524 do Código Civil francês. Referido artigo de lei considera imóveis por destino os objetos que o proprietário de um fundo nele colocou para seu serviço e exploração, além daqueles que o proprietário une ao fundo para que nele permaneçam perpetuamente.

A determinação da união com caráter de perpetuidade se dá quando a coisa móvel é unida fisicamente à imóvel, sendo que o artigo 525 do Código Civil francês determina que se supõe a união perpétua quando, para unir as coisas, o proprietário haja empregado gesso, cimento ou cal.

O mesmo artigo complementa a noção quando determina que também se está diante de imóvel por destino quando a coisa móvel fisicamente unida ao imóvel não pode deste ser separada sem que o local ao qual estava unida se deteriore ou se destrua, ou sem que a própria coisa tenha prejudicada sua integridade física.

A colocação do móvel a serviço do imóvel, de forma a caracterizar aquele como imóvel por destino pode apresentar conotação agrícola como, por exemplo, a utilização de animais para o cultivo, e maquinário agrícola; industrial, quando se está diante de uma ferramenta, máquina industrial, de estradas de ferro, veículos e animais destinados ao transporte das mercadorias, ou seja, quando se está diante de coisas que servem à exploração da indústria e à fabricação dos produtos; comercial, como o mobiliário de um quarto de hotel, a decoração de um teatro, as mesas de um restaurante; ou meramente civil, a exemplo dos objetos consagrados ao culto nas igrejas¹⁰⁸.

São também imóveis por destino servientes à exploração do fundo as sementes, antes de serem efetivamente plantadas, os fertilizantes necessários à exploração do fundo, e os animais livres que vivem sobre o terreno e que possam ser considerados desse uma dependência, como os pombos dos pombais, coelhos, peixes de represas, colmeias¹⁰⁹.

¹⁰⁷ JOSSERAND, Louis. **Derecho Civil...**, cit., p. 32.

¹⁰⁸ BONNECASE, Julien. **Elementos...**, cit., p. 631; Petit Précis Dalloz. **Précis...**, cit., p. 67; FOIGNET, Nouvelle Collection. **Manuel Elementaire de Droit Civil**. Avec résumé en tableaux synoptiques, liste de sujets de composition écrite, recueil méthodique des principales questions pour la preparation de l'examen oral. V. 1. 19 ed. Paris: Rousseau, 1946, p. 459/460; JOSSERAND, Louis. **Derecho Civil...**, cit., p. 33/34.

¹⁰⁹ Petit Précis Dalloz. **Précis...**, cit., p. 413.

BONNECASE elucida em sua explanação acerca dos imóveis por destino que

A imobilização por destino, que é um resultado exclusivamente da técnica jurídica, se justifica, na realidade, porque formam, no fundo, um todo, um valor econômico com o imóvel por natureza, sem que obste a necessidade de distinguir as coisas móveis que realmente formem parte integrante do imóvel [...] ¹¹⁰ (tradução livre).

Distingue, assim, as noções de pertença e parte integrante, muito embora deixando entender que ambas são espécies do gênero imóveis por destino.

A própria leitura do Código Civil francês (art. 525) denota que a noção genérica de imóveis por destino abarca as espécies *partes integrantes* e *pertenças*, quando determina que se está diante de um imóvel por destino quando ocorre a união física da coisa móvel à imóvel de forma a não mais ser possível a separação sem detrimento de uma ou outra, o que caracteriza a parte integrante, e, ainda, quando uma coisa móvel é destinada ao uso ou serviço da coisa imóvel por natureza, equivalente à noção de pertença.

COVIELLO não tem a mesma opinião, entendendo, ao contrário, que os imóveis por destino abarcam tão somente a noção de pertinência e não a de parte integrante, compreensão que expressa ao afirmar que

Há coisas que são móveis por si mesmas, as quais se consideram pela lei como imóveis pelo fato de que o proprietário as destinou a ser uma pertinência do imóvel, isto é, a servir de modo estável ao uso, ao cultivo, à maior utilidade ou adorno do imóvel ¹¹¹.

Para o referido doutrinador, as espécies de imóveis por destino nada mais são que uma separação das pertenças segundo a sua finalidade e segundo a sua ligação física com a coisa imóvel.

Assim, compreende que a intenção do proprietário de permanentemente destinar uma coisa móvel à utilidade de um imóvel, desejando não separá-las.

¹¹⁰ BONNECASE, Julien. **Elementos...**, cit., p. 631.

¹¹¹ COVIELLO, Nicolas. **Doctrina...**, cit., p. 286.

[...] há de manifestar-se de um dos seguintes modos: a) mediante destinação efetiva das coisas móveis ao cultivo de um fundo ou ao serviço do mesmo para fins agrários, industriais ou outros comuns da vida; b) e conexão permanente de objetos móveis a um determinado fundo ou edifício. Daqui nascem as duas espécies de imóveis por destino [...].

A imobilização da primeira espécie se dá quando existe uma relação objetiva entre o serviço que presta a coisa móvel e o uso a que está destinado o fundo; em outras palavras, o bem móvel deve servir para alcançar o fim a que está destinado o próprio fundo, qualquer que seja, agricultura, comércio, indústria, culto; de modo que o bem móvel acrescente a utilidade do fundo [...].

[...]

A segunda espécie de imóveis por destino está constituída pelas coisas móveis unidas pelo mesmo proprietário a um edifício ou a um fundo, por alguns meios exteriores eficazes para tornar estável a anexação, e para utilidade ou ornamento do fundo mesmo.

[...]

Os meios exteriores para obter a anexação estável são indicados pela lei de maneira enunciativa e não taxativa. Assim, são imóveis por destino os bens móveis aderidos a um imóvel com chumbo, gesso, cal, estuque etc., de modo que não possam separar-se sem romper-se ou deteriorar-se, ou sem romper ou deteriorar a parte do fundo ou edifício à que estão aderidos¹¹² (tradução livre).

Finalmente, cabe ressaltar que o conceito de pertença se funda, sobretudo, em um juízo social, o qual nem sempre é unânime, variando de tempos em tempos e entre os diferentes povos.

5.2.3 Pertença: coisa móvel ou imóvel?

Enquanto o Direito Alemão (§ 97 do BGB) é expresso no sentido de que apenas as coisas naturalmente móveis podem ser pertenças, o ordenamento jurídico brasileiro não apresentou tal restrição.

¹¹² COVIELLO, Nicolas. **Doctrina...**, cit., p. 287/289.

Segundo COMPORTI¹¹³, a relação pertinencial pode ocorrer entre móvel e móvel, entre móvel e imóvel, **entre imóvel e imóvel**.

Coaduna da mesma opinião GAZZONI, que afirma que “[...] coisa principal e pertinência podem ser indiferentemente coisas móveis ou imóveis” ¹¹⁴ (tradução livre).

Semelhante a compreensão de GIORGIO DE SEMO, ao afirmar que “quanto à natureza das coisas coligadas, deve-se notar que a respectiva relação pode ocorrer entre imóvel e móvel, entre móvel e móvel, entre imóvel e imóvel” ¹¹⁵ (tradução livre).

Compreende-se, entretanto, que as pertenças são sempre coisas móveis que acrescem a outros móveis ou a imóveis, não havendo possibilidade de ser pertença um imóvel ou um direito.

Assim, deve prevalecer a opinião de BARASSI¹¹⁶, para quem não pode haver imóvel pertinência, vez que para a constituição de uma relação econômica entre prédios basta o estabelecimento da servidão.

Referido instituto jurídico foi criado exatamente para regulamentar a situação específica em que um prédio necessita, para sua melhor utilização ou aproveitamento, do estabelecimento de uma relação com outro, seu vizinho, em que este sirva àquele.

Desta feita, existindo a possibilidade de constituição de servidão para que um determinado imóvel sirva às necessidades de outro, exclui-se a possibilidade de haver imóvel caracterizado como pertinência de outro.

Ademais, conforme explicitado na subseção anterior, a origem da pertinência reside na noção de imóveis por destinação do proprietário ou por acessão intelectual, que nada mais são do que móveis que o proprietário destina ao imóvel com o intuito de explorá-lo, embelezá-lo ou aumentar-lhe a utilidade.

¹¹³ COMPORTI, Mario. **Cose, Beni...**, cit., p. 302.

¹¹⁴ GAZZONI, Francesco. **Manuale di Diritto Privato**. 5. ed. aggiornata. Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane, 1994, p. 194.

¹¹⁵ SEMO, Giorgio de. **Istituzioni di Diritto Privato**. 7. ed. ampliata e corredata di note. Firenze: Casa Editrice Dott. Carlo Cya, 1955, p. 184.

¹¹⁶ BARASSI, Lodovico. **Istituzioni di Diritto Civile**. 4. ed. riveduta e aggiornata. Milano: Giuffrè, 1948, p. 107.

FRANCISCO AMARAL¹¹⁷, ao afirmar que os imóveis por acessão intelectual se denominam pertenças, confirma que esta noção veio substituir aquela classificação e, uma vez que os imóveis por acessão intelectual eram sempre coisas móveis imobilizadas, também móveis o serão as pertenças.

Não devem ser outras as razões pelas quais os doutrinadores brasileiros, ao fazerem referência às pertenças, mencionam-nas como coisas móveis colocadas a serviço de outro móvel ou de um imóvel.

5.2.4 Identificação das pertenças

Muitas vezes apresenta-se difícil a caracterização de determinado bem como sendo ou não pertença de outro.

Assim, a solução da doutrina italiana é especificar certos critérios indicativos da relação de pertinencialidade, sem os considerar, entretanto, absolutos. São eles, nos dizeres de PACCHIONI,

- 1.º a destinação efetuada (ou seja, não apenas pensada ou projetada) da pertença ao serviço da coisa principal, por parte do proprietário;
- 2.º a constituição de uma conseqüente relação entre as duas coisas, que pode consistir em uma conjunção ou vizinhança, estável ou intermitente, mas que não seja de natureza física ou mecânica¹¹⁸ (tradução livre).

Nas palavras de LUIZ DA CUNHA GONÇALVES

Para que haja *pertinência* ou *pertença* no sentido técnico é preciso que se verifiquem as seguintes condições:

- 1.º *A coisa deve ser destinada ao fim econômico da coisa principal, e não aos interesses individuais do proprietário desta coisa, isto é, entre a coisa principal e a pertinência deve existir uma relação objetiva, independentemente da pessoa a que ambas as coisas pertencem. [...]; e são, pelo contrário, pertenças o vasilhame duma adega, as moendas e prensas dum lagar, o para-raios, as persianas ou o aparelho de*

¹¹⁷ AMARAL, Francisco. **Direito...**, cit., p. 308/309.

¹¹⁸ PACCHIONI, Giovanni. **Elementi...**, cit., p. 357.

aquecimento dum prédio urbano, os escaleres e salva-vidas dum navio, a bainha duma espada, o estojo duma joia.

2.º *O destino deve ter carácter permanente e ser determinado pelo proprietário* ou possuidor de boa-fé, tanto da coisa principal como da acessória; pois não pode atribuir destino estável a uma coisa o possuidor efêmero e em nome alheio, como o usufrutuário ou locatário [...];

3.º *A conexão material ou a relação econômica entre a coisa principal e a acessória deve estar plenamente realizada*, não bastando um simples projeto. Não é forçoso, porém, que o uso se tenha já verificado; basta que a coisa possa prestar o serviço quando necessário, por exemplo, uma bomba de incêndio. Não é também necessária a conjugação física entre a coisa principal e a pertença, pois que o serviço de certas cousas depende do seu frequente deslocamento, e outras subsistem frequentemente separadas da coisa principal, e até podem estar temporariamente afastadas destas, sem que por este facto percam a sua qualidade de pertença¹¹⁹ (itálico no original).

Para ENNECCERUS¹²⁰, para que se fale em pertença, devem ser perfeitamente identificadas uma coisa principal, uma coisa acessória móvel de existência independente e, por fim, deve-se perceber a efetiva destinação da coisa acessória ao serviço do fim econômico da coisa principal.

Requisitos semelhantes são elencados por PONTES DE MIRANDA¹²¹ ao proceder ao estudo das pertenças.

A partir da análise dos requisitos apresentados pelos vários doutrinadores, pode-se concluir que, apesar de ser necessário o estabelecimento de uma relação espacial entre a pertença e a coisa principal, no sentido de que estas devem estar situadas na mesma unidade, tal relação não se mostra rígida, vez que ambas podem manter-se autônomas e distintas sem que se exija uma conexão material que, no entanto, pode existir.

Por fim, para se caracterizar determinada coisa como pertença devem estar presentes os elementos objetivo e subjetivo, aquele consistindo na presença do caráter auxiliar da pertença, que estabelece com a coisa à qual serve uma relação funcional, e este na destinação de uma coisa ao uso, serviço ou ornamento de outra, por quem tenha legitimidade para tanto, no ordenamento jurídico brasileiro tanto o proprietário quanto aquele que detenha um direito real ou pessoal sobre a coisa principal.

¹¹⁹ GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Tratado de Direito...**, cit., p. 88/89.

¹²⁰ ENNECCERUS, Ludwig. **Derecho Civil...**, cit., p. 579.

¹²¹ MIRANDA, Pontes de. **Tratado...**, cit., p. 125 a 127.

5.2.5 Pertença: acessório?

COVIELLO¹²² entende serem acessórias as pertinências ou pertenças, e as partes integrantes.

A favor da condição de acessório da pertença também opina ANTONIO M. BORREL Y SOLER¹²³.

De opinião diversa coadunam SÍLVIO VENOSA¹²⁴ e MARCELO CALIXTO¹²⁵, para os quais pertença e coisa acessória são entidades completamente distintas.

No direito português, o próprio Código Civil, em seu artigo 210, confunde as noções de pertenças e de bens acessórios indicando serem conceitos sinônimos ao afirmar: “são coisas acessórias, ou pertenças [...]”¹²⁶.

A grande maioria dos doutrinadores brasileiros entende que o Código Civil de 2002 incluiu entre as espécies de bens acessórios as pertenças.

Assim, ORLANDO GOMES afirma serem

[...] as coisas acessórias destinadas a conservar ou facilitar o uso dos bens principais, sem que destas sejam parte integrante [...] as pertenças são, por outras palavras, coisas acessórias, que o proprietário mantém intencionalmente empregadas num imóvel para servir à finalidade econômica deste [...] ¹²⁷.

Também WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO aduz que

Cuida-se, portanto, de bens acessórios destinados a conservar ou facilitar o uso das coisas principais, mantendo a sua individualidade e integridade próprias, e que são mantidas intencionalmente em um só bem principal, para servir à sua finalidade econômica¹²⁸.

¹²² COVIELLO, Nicolas. **Doctrina General...**, cit., p. 303.

¹²³ SOLER, Antonio M. Borrell y. **Derecho Civil Español**. Parte General. T. 1. Barcelona: Bosch, 1954, p. 291.

¹²⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil...**, cit., p. 334.

¹²⁵ CALIXTO, Marcelo Junqueira. **Dos Bens...**, cit., p. 172.

¹²⁶ BASTOS, Jacinto Fernandes Rodrigues. **Código Civil Português**. 3. ed. actual. e anot. Coimbra: Almedina, 1972, p. 96.

¹²⁷ GOMES, Orlando. **Introdução ao Direito Civil**. 13 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 134.

¹²⁸ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso ...**, cit., p. 185.

ARNALDO RIZZARDO afirma que “a rigor, as pertenças estão dentro de gênero de coisas acessórias [...] Destinam-se a dar alguma utilidade ou vantagem ao bem, fator que lhes fornece o caráter de acessoriedade”¹²⁹.

A mesma opinião é compartilhada por CARLOS ROBERTO GONÇALVES¹³⁰, RENAN LOTUFO¹³¹, MARIA HELENA DINIZ¹³², PABLO STOLZE GAGLIANO e RODOLFO PAMPLONA FILHO¹³³.

De se ressaltar que FÁBIO ULHOA COELHO, discorda dessa classificação quando afirma:

Note-se que, a rigor, as pertenças não deveriam ser classificadas como acessório, como parece ter sido a opção da lei. Com efeito, elas *não* seguem o assim chamado bem principal *exceto* em situações especiais; desse modo, não ostentam aquela dependência característica dos bens acessórios¹³⁴ (itálico no original).

Entretanto, o próprio conceito de coisa acessória, enunciado no art. 92 do Código Civil de 2002 inclui nessa classificação a pertença.

Prediz o referido artigo:

Art. 92. Principal é o bem que existe sobre si, abstrata ou concretamente; acessório, aquele cuja existência supõe a do principal.

A pertença, apesar de apresentar existência corpórea independentemente da existência de qualquer outra coisa à qual eventualmente haja de servir, pode-se dizer “supor” a existência dessa mesma coisa, se se compreender como determinante o fato de que ela mesma somente tem utilidade e aplicabilidade se inserida no contexto de uma relação de serviço ou utilidade para outra coisa.

5.2.6 Situação jurídica da pertença

¹²⁹ RIZZARDO, Arnaldo. **Parte Geral...**, cit., p. 358.

¹³⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil...**, cit., p. 261.

¹³¹ LOTUFO, Renan. **Código Civil Comentado...**, cit., p. 240.

¹³² DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil...**, cit., p. 295.

¹³³ GAGLIANO, Pablo Stolze, e FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso...**, cit., p. 275.

¹³⁴ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso...**, cit., p. 275.

Neste momento cabe a indagação a respeito da aplicabilidade do princípio da gravitação jurídica ou da regra do acessório, como preferem alguns, às pertenças.

No entendimento de COVIELLO,

O princípio *accessorium sequitur principale* não vale com respeito a estas coisas em toda a sua extensão, senão dentro dos limites estabelecidos pela lei, quer dizer, com a limitação do fim a que estão destinadas. A importância prática consiste em que, na falta de vontade contrária ou de expressa disposição da lei, todas as modificações na condição jurídica da coisa principal repercutem em suas pertenças não só quando tais modificações acontecem por vontade do proprietário, como nos casos de alienação, apreensão, hipoteca voluntária, senão também quando se realizam sem sua vontade ou contra ela, como na expropriação forçada, no sequestro, na hipoteca legal ou judicial. Mas as pertenças podem alienar-se separadamente da coisa principal; e, por outro lado, diferentemente das partes integrantes, o simples fato material do destino de uma coisa ao serviço de outra não basta para fazer com que se extingam os direitos que existam sobre ela [...] ¹³⁵ (itálico no original) (tradução livre).

SOLER afirma que as coisas unidas a outras por um vínculo jurídico e não natural ou físico, ou seja, as pertenças, nem sempre seguem a sorte da coisa principal¹³⁶.

ENNECCERUS, por sua vez, entende que alguns negócios jurídicos sobre a coisa principal se referem também, na dúvida, às pertenças, tais como aqueles que criam uma obrigação de alienar ou gravar a coisa principal¹³⁷.

Por fim, aduz que quando o efeito de um negócio jurídico deva se estender à pertença, este efeito se produz mesmo que aquele negócio específico não seja aplicável à pertença como coisa isolada, ou mesmo que não se tenha utilizado a forma adequada para um negócio que tivesse por objeto apenas e tão somente a pertença¹³⁸.

CARLOS ROBERTO GONÇALVES¹³⁹, por sua vez, analisando o artigo 94 do Código Civil de 2002, entende que o princípio da gravitação jurídica não atinge a pertença, de forma que apenas caso o desejem as partes, ou o determine a lei ou as

¹³⁵ COVIELLO, Nicolas. **Doctrina General...**, cit., p. 303.

¹³⁶ SOLER, Antonio M. Borrell y. **Derecho Civil...**, cit., p. 291.

¹³⁷ ENNECCERUS, Ludwig. **Derecho Civil...**, cit., p. 583/584.

¹³⁸ ENNECCERUS, Ludwig. **Derecho Civil...**, cit., p. 584.

¹³⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil...**, cit., p. 262.

circunstâncias especiais do caso, deve-se entender que os negócios jurídicos concernentes à coisa principal se estendem às pertenças.

A opinião supra é compartilhada por numerosos doutrinadores nacionais, tais como RENAN LOTUFO¹⁴⁰, FÁBIO ULHOA COELHO¹⁴¹, WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO¹⁴² e SÍLVIO DE SALVO VENOSA¹⁴³.

Entretanto, deve-se ressaltar que o fato de a lei haver designado regime jurídico especial para as pertenças não implica em que as mesmas não possam ser consideradas acessórios.

Compreende-se que o objetivo do legislador foi promover uma maior segurança quando da realização dos negócios jurídicos, vez que enquanto instituto novo no ordenamento pátrio, pode eventualmente causar controvérsias acerca de sua natureza (de acessório ou não) e, conseqüentemente, acerca do regime jurídico aplicável.

Imagine-se a seguinte situação: alguém que compreende ser a pertença acessório realiza contrato de compra e venda de um imóvel rural com outrem cujo entendimento acerca do novel instituto seja diverso, ou seja, que compreende não ser acessório a pertença.

Enquanto o primeiro compreende estarem as pertenças necessariamente incluídas no negócio, ou seja, que o fundo será transferido com todas as pertenças, vez que a caracterização da pertença como acessório implica, geralmente, a presunção de que todos os negócios jurídicos concernentes à coisa principal se estendem àquelas, o que entende diferentemente acreditaria que as pertenças não são parte do negócio, a não ser por expressa menção no contrato. E isso poderia ocasionar vários problemas de execução contratual.

Assim, no intuito de facilitar a interpretação dos negócios jurídicos dos quais possam eventualmente ser parte as coisas móveis denominadas pela lei como pertenças, o legislador do Código Civil de 2002, apesar de considerá-las acessórias da coisa com a qual mantêm relação, entendeu por bem excluí-las, no geral, do alcance do princípio da gravitação jurídica ou, como preferem alguns, da regra do acessório.

¹⁴⁰ LOTUFO, Renan. **Código Civil Comentado...**, cit., p. 242/243.

¹⁴¹ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso...**, cit., p. 275.

¹⁴² MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso...**, cit., p. 185.

¹⁴³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil...**, cit., p. 335.

Mas, repita-se, isso não significa dizer que no ordenamento jurídico brasileiro as pertenças não sejam consideradas coisas acessórias.

Apenas e tão somente, a esta espécie de acessório destina-se diferente tratamento jurídico, assim como o que ocorre com os minerais contidos no subsolo, os quais, por sua natureza, são acessórios do solo, mas que a lei entendeu por bem, por razões de evidente ordem econômica, excluir da incidência das regras concernentes.

As características mesmas das quais se reveste o novel instituto revelam, inexoravelmente, que o mesmo se inclui entre as espécies de bens acessórios, o que quer dizer que, atualmente, o são os frutos, os produtos, as benfeitorias, as partes integrantes e as pertenças, sendo de se ressaltar que dentre as duas últimas espécies de acessórios, podem existir as três primeiras subespécies, o que será ressaltado quando do estudo específico de cada qual.

5.2.7 A diferenciação entre partes integrantes e pertenças

Para CUNHA GONÇALVES,

A distinção entre *parte e pertinência*, assaz nítida em teoria, nem sempre é fácil na prática. Decerto, o critério econômico é muito claro: é *parte constitutiva ou integrante* aquela que *completa* uma coisa; é *pertinência* aquela que só *presta serviço a uma coisa completa*. Assim, não pode existir casa habitável sem telhas (parte integrante), mas pode sem para-raios, sem elevador, e sem *chauffage* ou instalação eléctrica (pertinência); a espada pode não ter bainha (pertinência), mas não pode estar sem punho (parte integrante). Todavia, a concepção do que serve para *completar* a coisa e do que apenas *eleva a sua utilidade* pode variar com os países e os tempos. Por exemplo, um aparelho de aquecimento da habitação pode ser *parte integrante* num país frio e não o é num país temperado.

De igual modo, pode ser duvidoso se certas cousas constituem um complemento, por exemplo, se as máquinas duma fábrica são partes integrantes ou meras pertinências dela. A solução depende da espécie e situação das máquinas e também do respectivo edifício. Se este foi construído de modo que só pode servir a determinados maquinismos, por exemplo, um *alto forno* de metalurgia, as máquinas são partes integrantes; se as máquinas, embora não conexas com a feição do edifício, estão fixas ao solo, são pertinências imobiliárias; as outras máquinas, não essenciais ao regular funcionamento da fábrica, não são partes, nem pertinências.¹⁴⁴ (itálico no original).

¹⁴⁴ GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Tratado de Direito...**, cit., p. 89/90.

Quanto à diferença entre a relação de dependência instituída entre a pertença e a coisa principal e entre a parte integrante e a coisa principal, composta, na qual se insere, PACHIONNI afirma que “para a pertinência esta relação de dependência é meramente social, enquanto para a parte da coisa composta (coisa-parte), é físico ou mecânico” ¹⁴⁵ (tradução livre).

COVIELLO, por sua vez, afirma que

Importa, pois, distinguir se em um caso determinado se trata de uma pertinência ou de uma parte integrante, questão que deve decidir-se tendo em conta os elementos de fato; os critérios absolutos devem ser deixados de lado. De fato, não é exato o que se poderia deduzir da capacidade de existência corporal independente da coisa principal, porque se não pode haver pertinência sem tal capacidade, há, ao contrário, partes integrantes que podem assumir uma existência separada da coisa principal, como os frutos. Tampouco é justo o critério da união material com a coisa principal, já que também esta união pode se dar com relação às pertinências como ocorre evidentemente com as coisas que se tornam imóveis por sua anexação material a um fundo ou edifício. Só quando se encontra uma coisa materialmente unida a outra, e haja dúvida sobre sua natureza, deve-se indagar se, segundo a opinião comum e os usos da vida, a coisa principal pode ou não se reputar completa sem a acessória. Se sim, a coisa acessória será uma pertinência enquanto fisicamente conexa (por exemplo, os para-raios, o elevador); se não, a coisa acessória será parte integrante, mesmo que possa ter uma existência completa (por exemplo, as portas de uma casa). Por isso, a questão é de fato mais do que de direito¹⁴⁶ (tradução livre).

GIORGIO DE SEMO, em exemplar explanação acerca desta matéria aduz

Quanto à relação entre várias coisas, surge a distinção das mesmas em *principais* e *acessórias*. Sob um aspecto muito geral, pode-se dizer que a segunda encontra-se num vínculo de dependência e subordinação quanto à primeira. Mas isto pode ocorrer ou por força de uma relação natural ou artificial, em que a coisa acessória aparece como *parte integrante* da coisa principal (assim, a erva, as árvores, os frutos, os edifícios e construções feitas sobre o solo e tudo o que é conexo naturalmente ou artificialmente com o solo e com os edifícios, de forma a não poderem ser destacados sem destruí-lo ou mudar-lhe a função ou posição, [...]); ou por força, sobretudo, de um vínculo de unitária destinação econômica, de forma que a coisa acessória, *mesmo conservando a sua própria autonomia individual*, seja colocada a serviço da coisa principal para completá-la,

¹⁴⁵ PACHIONNI, Giovanni. **Diritto...**, cit., p. 356.

¹⁴⁶ COVIELLO, Nicolas. **Doctrina General...**, cit., p. 304/305.

protegê-la ou embelezá-la ([...], as máquinas, as sementes, os animais que servem à cultura do fundo, a moldura quanto ao quadro [...]). E se fala, neste segundo caso, de *pertinência*¹⁴⁷ (itálico no original) (tradução livre).

VICENTE RÁO, a seu turno, leciona

Qualificam-se como *partes integrantes* as coisas acessórias: *a)* que por sua natural conexão com a coisa principal com esta formam um só todo e são desprovidas de existência material própria; *b)* que à coisa principal estão por tal modo unidas que, dela separadas, esta ficaria incompleta. Compreendem-se entre as primeiras (letra *a*), além de outras e salvas as restrições legais, os produtos orgânicos ou inorgânicos do solo; entre as segundas (letra *b*) se incluem certas partes de um organismo vivo, ou as coisas artificiais como os edifícios em relação ao solo.

Tanto os móveis, quanto os imóveis, podem ter partes integrantes: assim também se definem, de fato, a lã dos carneiros, as peças de um relógio, a encadernação de um livro. Ora, acrescentam os autores, máxima segundo a qual *accessorium sequitur principal, accessorium cedit principali*, só se aplica, em rigor, às coisas acessórias que fazem parte integrante das coisas principais.

Chamam-se *pertences* as coisas destinadas e emprestadas ao uso, serviço, ou ao ornamento duradouro de outra coisa, a qual, segundo a opinião comum, continuaria a ser considerada como completa, ainda que estes acessórios lhe faltassem: tais são as coisas imóveis por destino, os acessórios que servem ao uso das coisas móveis como o estojo das joias, a bainha da espada etc. Ora, para essa categoria de acessórios, a máxima citada acima não tem aplicação rigorosa e absoluta, comportando, ao contrário, as limitações prescritas pela lei, em atenção aos fins a que esses acessórios se destinam¹⁴⁸.

A parte integrante normalmente perde o seu caráter de coisa autônoma no exato momento em que se adere de forma perpétua ao imóvel.

A pertença, ao contrário, permanece perfeitamente individualizada mesmo que efetivamente já esteja a serviço do imóvel.

Tanto no caso da pertença como no caso da parte integrante, não é necessário que a titularidade de ambas as coisas unidas, acessória e principal, seja da mesma pessoa.

Aliás, em se tratando de parte integrante, ocorre com frequência que os proprietários sejam diversos, tanto que, conforme ver-se-á adiante, a acessão é a forma

¹⁴⁷ SEMO, Giorgio de. *Istituzioni...*, cit., p. 183/184.

¹⁴⁸ RÁO, Vicente. *O Direito e a Vida dos Direitos*. V. 2. São Paulo: Max Limonad, 1960, p. 195.

por excelência de aquisição da propriedade da coisa móvel que se torna parte integrante de outra pelo proprietário dessa.

Partes integrantes são os frutos, os produtos e algumas benfeitorias. Tudo o que não possa ser encaixado em um dos conceitos supra, mas que efetivamente esteja ligado a uma coisa prestando-lhe serviço duradouro deve-se classificar como pertença.

6 AS DEMAIS ESPÉCIES DE BENS ACESSÓRIOS

6.1 FRUTOS

O conceito jurídico de fruto depende do conceito econômico de produtividade das coisas, ou seja, da aptidão delas para dar produtos e outras utilidades, permanecendo mais ou menos inalteradas como bens-capitais (ou coisas-mãe) (tradução livre) ¹⁴⁹.

Assim, pode-se conceituar fruto como a utilidade periodicamente produzida pela coisa, sem prejuízo de sua substância, assim como as prestações periódicas originárias da concessão do uso ou gozo da coisa a terceiro.

Conceituam fruto de maneira semelhante CLÓVIS BEVILÁQUA¹⁵⁰, MANUEL A. DOMINGUES DE ANDRADE¹⁵¹ e ENRICO BESTA¹⁵².

Importante ressaltar que para a caracterização dos frutos é essencial que a sua retirada não altere a substância da coisa que os produz. Caso isto se dê, estar-se-á diante dos produtos, como os minerais, cuja retirada vai, aos poucos, diminuindo a produtividade da jazida.

Também no Direito italiano, segundo MESSINEO:

[...] os elementos que concorrem para a constituição do conceito de fruto, entendido como produto orgânico do bem, separável deste por força natural, são a periodicidade e o fato de que a coisa-mãe seja conservada

¹⁴⁹ MESSINEO, Francesco. **Manual de Derecho...**, cit., p. 313.

¹⁵⁰ BEVILÁQUA, Clóvis. **Theoria Geral do Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1929, p. 241.

¹⁵¹ ANDRADE, Manuel A. Domingues de. **Theoria Geral da Relação Jurídica**. Sujeitos e Objeto. V. 1. 4ª reimpressão. Coimbra: Almedina, 1974, p. 268.

¹⁵² BESTA, Enrico. **I Diritti sulle cose nella storia del Diritto Italiano**. Padova: Dott. A. Milani, 1933, p. 61.

em sua substância e que seja respeitado seu destino econômico¹⁵³ (tradução livre).

O Direito alemão, ao contrário do que dispõem os ordenamentos italiano e brasileiro, não exige que a substância da coisa não se altere com a percepção dos frutos, o que amplia consideravelmente dito conceito, abarcando nele a noção de produtos.

Da mesma forma, o direito italiano reconhece como frutos aquilo que o ordenamento jurídico nacional reconhece como produtos, quais sejam os minerais contidos no subsolo, as pedras das pedreiras etc., considerando também com certa relatividade o requisito de que a substância da coisa deva restar inalterada para que haja fruto.

Desta feita, há que se interpretar com reservas a questão da necessidade de conservação da substância da coisa como requisito para a caracterização dos frutos.

Afinal,

[...] o conceito de inalterabilidade da substância não é absoluto. É inevitável, por razões físicas, o lento consumo da coisa e o esgotamento de sua força produtiva em maiores ou menores proporções; mas assim como tal alteração é compatível com uma duração indefinida ou prolongada da coisa, ou de sua força produtiva, assim a substância se considera íntegra, mesmo que seu desfrute tenda a esgotá-la gradualmente, no todo ou em parte¹⁵⁴.

Por fim, necessário mencionar as espécies de frutos.

O Direito brasileiro os classifica como naturais, industriais e civis.

“Os frutos naturais são o produto derivado diretamente, segundo o processo natural ou mesmo com a intervenção do homem, de uma coisa-mãe” ¹⁵⁵ (tradução livre). Provêm da força orgânica da coisa e se renovam periodicamente, sendo de se ressaltar que não perdem essa característica se houver concorrência do homem com processos técnicos no intuito de melhorar sua qualidade ou aumentar a produção.

¹⁵³ MESSINEO, Francesco. **Manual de Derecho...**, cit. p. 313.

¹⁵⁴ COVIELLO, Nicolas. **Doctrina General...**, cit., p. 306.

¹⁵⁵ COMPORTI, Marco. **Cosi...**, cit., p. 304.

Industriais são os frutos resultantes da intervenção do homem sobre a natureza, ou seja, são aqueles produzidos pela coisa com o auxílio do homem¹⁵⁶.

Civis, a seu turno, são as rendas provenientes do capital ou da utilização de uma coisa frugífera por uma terceira pessoa que não o proprietário, sendo de se ressaltar que este conceito é sinônimo daquele que define o que são rendimentos.

Assim, são frutos civis as rendas, os aluguéis, o valor obtido com o arrendamento da terra, os juros de uma quantia de dinheiro aplicado ou emprestado, foros e dividendos, “os cânones enfiteúticos, as rendas vitalícias, [...], mas ainda os dividendos acionários e obrigacionais [...]”¹⁵⁷.

Naturais são as crias dos animais, os ovos, os frutos de uma árvore, a erva dos campos, a lã, o leite, “[...] os produtos agrícolas, a lenha [...]”¹⁵⁸ e, por fim, industriais são, por exemplo, os cereais, o algodão, o café e os produtos de uma fábrica.

Ademais, distinguem-se os frutos em pendentes, se ainda estão fisicamente ligados à coisa que os produziu, e colhidos ou percebidos, quando já houverem sido separados daquela.

Quanto aos frutos colhidos, podem ser estantes se, já separados, ainda se encontram armazenados em depósito para serem alienados; consumidos, se já utilizados pelo possuidor e, por fim, percipiendos quando, podendo haver sido percebidos ou separados, não o foram.

Fazem referência à distinção supra, dentre outros, J. M. DE CARVALHO SANTOS¹⁵⁹ e JOÃO FRANZEN DE LIMA¹⁶⁰, ressaltando, ademais, a importância e aplicabilidade prática destas divisões nos institutos da posse e do usufruto.

Já o Direito alemão, em seu Código Civil, o BGB, reconhece apenas dois conceitos de frutos: o orgânico e o econômico.

Organicamente falando, são frutos os chamados produtos de uma coisa, como as crias dos animais, as árvores, as plantas, as frutas, os minerais etc., desde que

¹⁵⁶ SANTOS, J. M.de Carvalho. **Código Civil Brasileiro Interpretado**. Principalmente sobre o ponto de vista prático. Parte Geral. Art. 43 a 113. V. 2. Rio de Janeiro: Calvino Filho, 1938, p. 74.

¹⁵⁷ GAZZONI, Francesco. **Manuale...**, cit., p. 192.

¹⁵⁸ GAZZONI, Francesco. **Manuale...**, cit., p. 191.

¹⁵⁹ SANTOS, J. M.de Carvalho. **Código Civil...**, cit., p. 74.

¹⁶⁰ LIMA, João Franzen. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. Introdução e Parte Geral. V. 1. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 245/246.

provenham diretamente da coisa, concorra ou não para tal a atividade humana¹⁶¹ (são os frutos naturais do Direito brasileiro).

Economicamente, são frutos também os benefícios que se obtêm de uma coisa conforme seu destino, o rendimento obtido de uma coisa ou de um direito mediante uma relação jurídica estabelecida no intuito de obtê-lo¹⁶² (são os frutos civis do Direito brasileiro).

6.1.1 Frutos: partes integrantes

Assim se manifesta COVIELLO acerca da caracterização dos frutos como partes integrantes e, desta forma, acessórios da coisa

Das coisas acessórias, **e principalmente das partes integrantes das coisas, merecem especial menção os frutos**, os quais têm a particularidade de que, para serem úteis ao homem, devem ser separados da coisa que os produziu **e de que formam parte** e ter existência por si, o que não acontece se se tratar das demais partes integrantes, mesmo as suscetíveis de separação¹⁶³ (tradução livre) (grifos nossos).

Enquanto não separados da coisa que os produziu, ou seja, enquanto pendentes ou não percebidos, consideram-se os frutos como partes integrantes dessa mesma coisa.

¹⁶¹ MESSINEO, Francesco. **Manual de Derecho...**, cit., p. 313.

¹⁶² LEHMANN, Heinrich. **Parte General**. V. 1. Traducción de la última edición alemana com notas de Derecho español por Jose M.^a Navas. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1956, p. 563.

¹⁶³ COVIELLO, Nicolas. **Doctrina...**, cit., p. 303.

De forma semelhante compreendem PACHIONNI¹⁶⁴, COMPORTI¹⁶⁵, TRABUCCHI¹⁶⁶, OSWALDO DE FREITAS¹⁶⁷, SANTORO-PASSARELLI¹⁶⁸ e COVIELLO, afirmando este último que

São *pendentes* enquanto permanecem aderidos à coisa que os produz: como tais formam parte integrante da mesma e estão submetidos ao mesmo tratamento jurídico; são móveis, se aquela é móvel; imóveis caso contrário, e não podem ser objeto de propriedade ou de outro direito real separadamente da coisa de que formam parte¹⁶⁹ (tradução livre).

Acessórios, ademais, por dependerem da coisa à qual estão unidos. Referida dependência pode ser tanto física quanto econômica.

A caracterização dos frutos naturais como partes integrantes e, assim, acessórios da coisa, é mais fácil. Afinal, não há fruto sem árvore nem cria sem animal.

Desta forma, a existência do fruto natural supõe a existência material anterior da coisa principal que o originou, de forma a caracterizar o que se pode denominar dependência física originária.

Os civis, por sua vez, também são dependentes da existência de uma coisa cuja utilização os origina, no sentido de que somente são percebidos se existe uma coisa cuja fruição possa ser entregue a outra pessoa que não o proprietário. Entretanto, este é um caso de dependência econômica e não física.

Por fim, os frutos industriais para surgirem dependem efetivamente dos processos técnicos desenvolvidos pelo homem, que auxilia a natureza na sua produção. Dependem, portanto, tanto física quanto economicamente da indústria que os cria.

¹⁶⁴ PACCHIONI, Giovanni. **Diritto...**, cit., p. 359.

¹⁶⁵ COMPORTI, Mario. **Cosi...** cit., p. 304.

¹⁶⁶ TRABUCCHI, Alberto. **Instituciones de Derecho Civil**. Parte General. Negocio Jurídico. Familia. Empresas y Sociedades. Derechos Reales. V. 1. Traducción de la decimoquinta edición italiana, con notas y concordancias al Derecho español por Luis Martínez-Calcerrada. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1967, p. 414.

¹⁶⁷ FREITAS, Oswaldo de. **Pessoas e Bens no Código Civil e no Anteprojeto de Código Civil**. Uberlândia: [s.n.], 1963, p. 30.

¹⁶⁸ PASSARELLI, Francesco Santoro. **Dottrine Generali del Diritto Civile**. 9ª edizione. Ristampa. Napoli: Eugenio Jovene, 1983, p. 64.

¹⁶⁹ COVIELLO, Nicolas. **Doctrina...**, cit., p. 307.

Convém, ademais, identificar se os frutos percebidos, estantes e percipiendos são acessórios da coisa.

Os percebidos, uma vez separados da coisa que os originou poderiam ser entendidos como coisas autônomas e, assim, não sendo mais partes integrantes, não se caracterizariam como acessórios.

Entretanto, apesar de já separados aquelas espécies de frutos não deixam de ser uma dependência física da coisa que os produziu, no sentido de que da existência dela não prescindiram para surgir. Ao contrário, se a coisa não existir, frutos não produzirá. Nem mesmo os que já foram desgarrados.

Talvez seja esta a razão pela qual sejam atribuídos, em princípio, ao proprietário da coisa que os originou.

Da mesma forma os frutos estantes são acessórios apesar de já separados e armazenados para alienação. Ademais, enquanto não alienados, continuam a pertencer ao proprietário da coisa que os gerou.

Já os frutos consumidos, vez que percebidos e alienados, perdem o caráter de acessoriedade a partir do momento em que deixam o patrimônio do dono da coisa que os produziu, entrando no patrimônio daquele que os adquiriu.

Por fim, quanto aos frutos percipiendos, ou seja, aqueles que não foram percebidos apesar de poderem sê-lo, continuam, assim, a ser parte integrante da coisa, seu acessório, portanto, pertencendo ao proprietário daquela.

6.2 PRODUTOS

O conceito de produtos distingue-se do conteúdo dos frutos, pois este envolve as riquezas advindas dos bens, que nascem e renascem, e aquele refere-se à própria coisa, ou compreende as utilidades retiradas da coisa, diminuindo a sua quantidade¹⁷⁰.

Assim, produtos são utilidades que se extraem da coisa, de forma a diminuir-lhe a sua substância, pois não se produzem periodicamente como os frutos. Ao contrário, diminuem paulatinamente de quantidade até o esgotamento.

¹⁷⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Parte Geral...**, cit., p. 356.

Nas palavras de OSWALDO DE FREITAS, “*produto* é a coisa que outra coisa produz pelo esforço do homem e com destruição de sua substância; tudo quanto o homem retira do subsolo é produto [...]”¹⁷¹.

Conceitos semelhantes de produtos podem ser encontrados em MANUEL A. DOMINGUES DE ANDRADE¹⁷², J. M. DE CARVALHO SANTOS¹⁷³ e JOÃO FRANZEN DE LIMA¹⁷⁴.

Exemplificativamente, são produtos o petróleo de um poço, o ouro de uma mina, o sal de uma salina e as pedras de uma pedreira.

6.2.1 Produtos: partes integrantes

Enquanto ainda não extraídos da coisa os produtos são suas partes integrantes essenciais, vez que a retirada dos mesmos ocasiona diminuição da coisa da qual se retiram e, assim, são acessórios.

No sentido de que os produtos são partes integrantes da coisa se manifesta RENAN LOTUFO¹⁷⁵.

Mesmo que já hajam sido extraídos ainda se caracterizam como acessórios da coisa em razão da dependência física que com ela guardam.

Os produtos pressupõem a existência da coisa principal de que se extraem, vez que ela os cria, o que caracteriza a dependência física daqueles com relação a esta, denotando a sua acessoriedade.

6.3 RENDIMENTOS

O novo Código Civil não faz menção a esta espécie de bens acessórios, mas, segundo o art. 60 do Código Civil de 1916, rendimentos “são o mesmo que frutos civis,

¹⁷¹ FREITAS, Oswaldo de. **Pessoas e Bens...**, cit., p. 32.

¹⁷² ANDRADE, Manuel A. Domingues. **Teoria Geral...**, cit., p. 269.

¹⁷³ SANTOS, J. M. de Carvalho. **Código Civil...**, cit., p. 75.

¹⁷⁴ LIMA, João Franzen de. **Curso de Direito Civil...**, cit., p. 246.

¹⁷⁵ LOTUFO, Renan. **Código Civil...**, cit., p. 244.

ou seja, são as prestações periódicas, em dinheiro, decorrentes da concessão do uso e gozo de que um bem que uma pessoa faz a outra”¹⁷⁶.

Constituem sempre o lucro, ou o resultado positivo, ou a remuneração em face da entrega e uma coisa, fungível ou infungível, para o proveito de outrem. Concedem-se o uso e gozo de um bem a uma outra pessoa, a qual retribui mediante o pagamento de quantias periódicas¹⁷⁷.

Entende-se que por ser redundante a referência a esta espécie de coisa acessória, quando já se sabe ao certo que frutos civis o são, sendo ambos os conceitos sinônimos, o legislador do novel diploma civilista achou por bem retirar da letra da lei a referência a este conceito.

Como a própria definição de rendimentos denota, é necessária a existência de uma coisa sobre a qual se constitua direito real de uso, ou de uso e gozo, para que o concedente os aufera.

Assim, caracterizada a dependência econômica dos rendimentos para com a coisa, conclui-se que os mesmos, para existirem, supõem a existência da coisa principal e, desta feita, enquadrados no conceito de acessório do art. 92 do Código Civil estão.

6.4 BENFEITORIAS

As benfeitorias são obras empreendidas ou despesas efetuadas em coisa móvel ou imóvel com o intuito de conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la, donde a sua distinção entre necessárias, úteis e voluptuárias.

O conceito de benfeitoria, assim como a distinção de suas espécies é semelhante em ESPÍNOLA e ESPÍNOLA FILHO¹⁷⁸, COELHO DA ROCHA¹⁷⁹, CARLOS ALBERTO

¹⁷⁶ DOWER, Nelson Godoy Bassil. **Curso Moderno de Direito Civil**. Parte Geral. V. 1. São Paulo: Editora Nelpa Ltda., 1976, p. 152.

¹⁷⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Parte Geral...**, cit., p. 357.

¹⁷⁸ ESPÍNOLA, Eduardo, e FILHO, Eduardo Espínola. **Introdução ao Estudo do Direito Civil**. Rio de Janeiro: Freitas, 1939, p. 528.

¹⁷⁹ ROCHA, M. A. Coelho da. **Instituições de Direito Civil**. T.1. São Paulo: Saraiva, 1984, p. 45.

BITTAR¹⁸⁰, CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA¹⁸¹, MARIA HELENA DINIZ¹⁸², dentre outros.

Necessárias são as benfeitorias realizadas para fins de conservação da coisa, para preservar-lhe o uso e o valor, evitando sua destruição ou seu perecimento.

Úteis são, a seu turno, as obras realizadas na coisa visando a um seu melhor aproveitamento, facilitando ou mesmo aumentando as suas possibilidades de uso e até mesmo o seu valor. Seu fim precípua é “otimizar o uso da coisa, aumentando-o ou facilitando-o”¹⁸³.

Voluptuárias são as benfeitorias realizadas tão somente para embelezar a coisa, sendo essencialmente desnecessárias no sentido de proporcionar o correto e devido uso da mesma.

Segundo FIUZA “são as de mero deleite, recreio, aformoseamento, que não otimizem o uso habitual da coisa, ainda que a tornem mais agradável ou aumentem-lhe o valor”¹⁸⁴.

Assim, necessárias são o reforço das fundações de um edifício, a desinfecção de uma plantação atacada por praga, a substituição do vigamento apodrecido de um telhado.

Benfeitorias úteis são a construção de uma garagem, a instalação de modernos aparelhos sanitários ou hidráulicos.

Por fim, voluptuárias são a construção de piscina ou quadra de tênis em residência particular, a decoração de um aposento ou a troca do piso de cerâmica, em bom estado de conservação, por um piso de mármore¹⁸⁵.

De se ressaltar que não se consideram benfeitorias os acréscimos ou melhoramentos sobrevindos à coisa sem que haja intervenção do proprietário, possuidor ou detentor, ou seja, resultantes das acessões naturais, acréscimos advindos de fatos eventuais e fortuitos.

¹⁸⁰ BITTAR, Carlos Alberto. **Curso de Direito Civil**. V. 1. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1994, p. 108.

¹⁸¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil. Introdução ao Direito Civil. Teoria Geral de Direito Civil**. V. 1. 16 ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1994, p. 276.

¹⁸² DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil...**, cit., p. 296.

¹⁸³ FIUZA, César. **Direito Civil...**, cit., p.183.

¹⁸⁴ FIUZA, César. **Direito Civil...**, cit., p.183.

¹⁸⁵ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil...**, cit., p. 297.

Também não se deve confundir benfeitorias com as acessões imobiliárias, tais como as plantações e construções, nem com os resultados da especificação, tais como a pintura, a escultura, a escrita e o trabalho gráfico, em relação à tela, matéria prima ou papel sobre os quais sejam feitos.

“Benfeitorias são obras ou despesas efetuadas na coisa para conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la; acessões são obras que criam coisas novas, diferentes, que vêm aderir à coisa anteriormente existente”¹⁸⁶.

Segundo GONÇALVES,

O conceito de *acessão por ação do homem* pode ser confundido com o de *benfeitorias*, que também são *cousas que o homem acrescenta* a uma coisa principal [...]. Já se julgou que a diferença entre os dois conceitos consiste em que as *benfeitorias* visam à conservação ou valorização da coisa ou ao seu maior recreio, ao passo que as *acessões* alteram a substância do objeto, modificam a sua anterior aplicação.

Não é, porém, seguro este critério. A palavra *benfeitoria* é suficientemente clara; significa o ato de *melhorar, aperfeiçoar, fazer bem* a uma coisa; e, por isso, a benfeitoria é sempre um acessório [...]; mas quem a faz procede *como dono* ou legítimo possuidor tanto da coisa principal, como da acessória, ou como mandatário expresso ou tácito do dono da primeira [...]. Na *acessão*, pelo contrário, uma das coisas *não pertence* a quem a uniu a outra ou a quem a transformou; o autor da *acessão* não procede *na convicção* de ser dono ou legítimo possuidor de ambas as coisas unidas, ou como mandatário de quem o é de uma delas, antes *sabe que não o é*.

As *acessões* são coisas subordinadas, mas desnecessárias à coisa a que crescem e que sem elas já existia ou podia existir; mas, a união com esta é tão estreita e até indissolúvel, que as *acessões* funcionam como se fossem *partes* dela e participam da sorte jurídica do todo¹⁸⁷.

Assim, por suas características, as benfeitorias são consideradas acessórias em relação à coisa em que foram empreendidas, pertencendo, assim, ao proprietário desta em razão do princípio segundo o qual o acessório segue o principal.

Manifestam-se nesse sentido ALEXANDRE CORREIA e GAETANO SCIASCIA, os quais afirmam que “entre as coisas acessórias hoje se compreendem os frutos (*fructus*) e as benfeitorias (*impensae*)”¹⁸⁸.

¹⁸⁶ MONTEIRO, Washigton de Barros. **Curso de Direito Civil**. Parte Geral. 23 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 1984, p. 151/152.

¹⁸⁷ GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Tratado de Direito...**, cit., p. 86/87.

¹⁸⁸ CORREIA, Alexandre e SCIASCIA, Gaetano. **Manual de Direito Romano**. V. 1. Textos em correspondência com os artigos do Código Civil Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 1949, p. 45.

Entretanto, deve-se ressaltar que a benfeitoria tanto pode ser pertença como parte integrante, sendo que, caracterizando-se como uma ou outra, diverso deve ser o tratamento jurídico a cada qual dispensado, tendo em vista a expressa disposição do art. 94 do CC que prediz que, como regra, os negócios jurídicos concernentes à coisa principal não englobam as pertenças.

6.4.1 Benfeitorias: partes integrantes ou pertenças?

Os fios que compõem a rede elétrica de uma residência e os canos do sistema hidráulico, por fazerem parte da estrutura do imóvel, sem poder ser removidos sem danos para o mesmo, podem ser considerados suas partes integrantes essenciais.

Ademais, são partes integrantes por serem necessários para que o imóvel se torne habitável, para que sua utilidade prática seja alcançada. Completam, assim, o mesmo.

O fato de se proceder à troca ou reparação de referidos móveis, em razão de problemas ou simplesmente visando à sua conservação, consubstancia-se benfeitoria necessária.

Da mesma forma, as telhas que substituem outras danificadas.

Por serem empreendidas em partes integrantes essenciais do imóvel, as referidas benfeitorias necessárias, notadamente aquelas nas quais há substituição de elementos estruturais deteriorados, caracterizam-se como seus acessórios, e, então, a elas se aplica o princípio da gravitação jurídica.

Já a colocação de um elevador em um edifício ou casa considera-se benfeitoria útil ou voluptuária, ou apenas e tão somente inserção de uma parte integrante no mesmo, dependendo, no mais das vezes, de quantos andares, de qual a destinação dada ao imóvel no qual foi instalado e de quem o habita.

Cumprido ressaltar que se o elevador, por exemplo, for instalado em um edifício de mais de três andares, ele se caracteriza como parte integrante essencial do imóvel, mas não como benfeitoria, vez que sua instalação intenta a complementação do referido imóvel, em razão do fato de que a legislação exige que em imóveis desse patamar sejam instalados elevadores.

Entretanto, por ser a parte integrante acessório, o elevador instalado segue, nesta situação, a sorte jurídica do imóvel, fazendo parte de todos os negócios jurídicos que a este disserem respeito.

O mesmo elevador pode-se caracterizar como benfeitoria útil se o edifício tiver menos do que três andares, pois que aumenta a facilidade de uso do mesmo sem ser necessário para a sua perfeita constituição, para que o imóvel resulte completo.

Assim, por não ser necessário para completar o imóvel enquanto tal, o qual continua perfeito e plenamente habitável sem referida benfeitoria, esta não se caracteriza como parte integrante, mas sim como pertença daquele podendo, assim, ser separadamente objeto de direitos, não seguindo, necessariamente, a sorte do imóvel.

Instalado em uma casa de dois andares, a qual abrigue uma família de pessoas saudáveis e sem qualquer dificuldade de locomoção, o elevador se caracteriza como uma benfeitoria voluptuária.

Por não ser indispensável para que a residência seja utilizada enquanto tal, por não ser complemento estrutural necessário do referido imóvel, sendo tão somente um bem móvel colocado a serviço do imóvel, para sua mais cômoda utilização pelos moradores, e por representar, na realidade, a consecução de um mero deleite de seus moradores, resulta em pertença do imóvel e, assim, a ele não se aplica, geralmente, o princípio da gravitação jurídica.

Diferentemente, se na mesma casa viver um deficiente impossibilitado de subir as escadas ou se a casa abrigar um asilo para idosos, o mesmo elevador pode ser considerado benfeitoria útil, no sentido exato de aumentar ou facilitar o uso para seus habitantes.

Entretanto, mesmo nesta situação o elevador não passa a fazer parte da estrutura mesma do imóvel no qual fora instalado e, assim, por não ser exigível para completá-lo, apesar de ser necessário para o uso a que este se destina, considerar-se-ia sua pertença e, como regra, não se lhe aplicaria a regra de que o acessório segue a sorte do principal, pois que no que condiz com as pertenças, o Código Civil de 2002 fez a ressalva de que o referido princípio não deve ser às mesmas aplicado (art. 94).

Ademais, aquela mesma residência pode ser alienada para uma família de pessoas saudáveis que não tenham necessidade da presença de um elevador para

poderem fruir plenamente de seu imóvel e, assim, quando da realização do contrato de compra e venda, os adquirentes podem não apresentar interesse em que o elevador permaneça no imóvel, quando ele poderá ser livremente retirado sem afetar sua estrutura ou a do imóvel no qual antes estava instalado.

Apenas a título ilustrativo, apresenta-se mais um exemplo.

Uma piscina construída no terreno de alguém será, também, benfeitoria útil ou voluptuária, dependendo da utilização dada pelo proprietário ao terreno, vez que em um clube, a piscina é benfeitoria útil, enquanto em uma residência, é voluptuária, mas o que interessa momentaneamente é identificá-la como parte integrante ou pertença para fins de aplicação da regra do acessório.

Novamente encontra-se diferença na disciplina jurídica da mesma situação se se tem uma piscina instalada em uma residência, destinada exclusivamente ao recreio de seus moradores, ou uma piscina construída em uma escola de hidroginástica ou em um clube, situação em que a mesma benfeitoria torna-se útil, senão mesmo indispensável para que o imóvel possa cumprir as finalidades para as quais se destina.

No primeiro caso, a piscina é, como regra, benfeitoria voluptuária e pertença; no segundo, benfeitoria útil e parte integrante.

Se, por exemplo, a piscina colocada numa residência particular for de vinil, daquelas que se podem retirar e mudar de lugar sem que haja prejuízo para sua integridade física, enquanto benfeitoria voluptuária e pertença, em princípio não está incluída na venda da residência, a não ser que as partes contratantes estipulem o contrário.

Se, na mesma residência, a piscina for de alvenaria, construída com tijolos e ladrilhos, aderida, assim, de forma permanente ao solo, sendo impossível a sua retirada sem prejuízo para sua integridade física, a mesma benfeitoria, mesmo voluptuária, consubstancia-se parte integrante do imóvel e, assim, o contrato de compra e venda dele necessariamente inclui a piscina.

Da mesma forma, a piscina de vinil instalada numa casa onde funciona uma escola de hidroginástica, apesar de ser benfeitoria útil, é pertença e, assim, não necessariamente estará incluída nos negócios jurídicos relativos ao imóvel a não ser, evidentemente, que o imóvel seja alienado para quem pretenda nele desenvolver o

mesmo ramo de negócio, ou seja, uma escola de natação ou hidroginástica, quando as circunstâncias do caso fazem presumir que a pertença se deva incluir no negócio relativo ao bem principal.

Se, no mesmo imóvel supracitado, a piscina for de alvenaria, parte integrante do mesmo se torna e, assim, segue o seu destino, independentemente de convenção das partes contratantes.

Esta diferenciação é de suma importância também para efeito de caracterização do direito a indenização por benfeitorias pelo possuidor, o que será analisado em seção específica.

Por fim, a instalação de um extintor de incêndio e de equipamentos de segurança etc. é, geralmente, benfeitoria.

Em razão do fato de manterem sua individualidade, tanto um quanto outros, não se unindo indissociavelmente ao imóvel no qual estão instalados, servindo-lhe tão somente ao uso, são suas pertenças.

Desta forma, podem continuar sendo de propriedade de seu fabricante, que apenas cede o seu uso ao proprietário do imóvel.

Assim, apesar de a benfeitoria enquadrar-se como acessório, o fato dela se caracterizar como pertença ou parte integrante influi diretamente no regime jurídico a ser-lhe aplicado, o que, conforme afirmado linhas acima, implicará em diferenças na interpretação das normas da parte especial do CC que guardam relação com o presente conceito.

7 BEM PRINCIPAL E ACESSÓRIO: INCIDÊNCIA DAS NOÇÕES NAS DISPOSIÇÕES DA PARTE ESPECIAL DO CC DE 2002

7.1 BEM PRINCIPAL E ACESSÓRIO E O DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

Conforme previamente explicitado, o princípio da gravitação jurídica, mais conhecido como regra do acessório, apesar de não mais vir expresso no CC de 2002 como estava no CC de 1916, ainda subsiste, sendo que apresenta ampla aplicação no direito obrigacional.

A partir da utilização dos conceitos frutos, produtos, benfeitorias, partes integrantes e pertenças, pretende-se facilitar a compreensão e o alcance das normas de direito obrigacional que se relacionam com o conceito de acessóriedade, acarretando, assim, uma mais fácil interpretação do alcance de determinados negócios jurídicos.

Segundo o art. 233 do Código Civil, *verbis*:

Art. 233. A obrigação de dar coisa certa abrange os acessórios dela embora não mencionados, salvo se o contrário resultar do título ou das circunstâncias do caso.

Entretanto, analisando a disposição do art. 94 do Código Civil, a qual é clara ao expressar que os negócios jurídicos concernentes ao bem principal não abrangem as pertenças, poder-se-ia concluir que estas não estariam abrangidas pela disposição do art. 233.

Porém, a expressão “embora não mencionados” é compreendida como a determinação legal de uma exceção à regra do art. 94 e, assim, tanto as pertenças como as partes integrantes de uma coisa, por serem seus acessórios, estão abrangidas pelo alcance daquele artigo.

Desta feita, os frutos de uma coisa, enquanto a ela unidos, por se considerarem suas partes integrantes, devem ser com ela transmitidos quando esta for o objeto da obrigação de dar coisa certa.

Se, ao contrário, já tiverem sido separados da coisa, deixam de ser partes integrantes e, por conseguinte, acessórios, para tornarem-se coisas independentes e, assim, não hão que ser transmitidos juntamente com a coisa que os originou, pertencendo ao devedor.

Também quanto aos produtos, partes integrantes (portanto, acessórios) que são enquanto não retirados da coisa principal, seguem juntamente com este, passando, assim, à titularidade do credor da obrigação de dar coisa certa.

Quanto aos produtos já retirados da coisa principal, deixam, assim como os frutos, de ser partes integrantes e, assim, passam a pertencer ao devedor que deles se tornou proprietário antes da transmissão da propriedade, segundo expressa disposição de lei.

No que se refere aos rendimentos, os percebidos pertencem ao devedor e aqueles a perceber desde a data do adimplemento da obrigação, com a entrega da coisa, pertencem ao credor, ou seja, são transmitidos com a coisa, seus acessórios que são.

Também no que condiz com as benfeitorias, tanto as caracterizadas como pertenças como aquelas que são parte integrante da coisa transmitem-se juntamente com esta, em razão da disposição expressa do art. 233 conjugado com a parte final do art. 94 do Código Civil.

Já o art. 237 prediz, *verbis*:

Art. 237. Até a tradição pertence ao devedor a coisa, com seus melhoramentos e acréscidos, pelos quais poderá exigir aumento no preço; se o credor não anuir, poderá o devedor resolver a obrigação. Parágrafo único. Os frutos percebidos são do devedor, cabendo ao credor os pendentes.

Os melhoramentos e acréscidos referidos no artigo em comento equivalem aos frutos, às benfeitorias e às acessões.

Em um como em outro caso, se a acessão se der de forma que a coisa acedida se torne parte integrante da outra, há um efetivo acréscimo à coisa objeto da obrigação e, desta forma, razoável é o pedido de aumento do preço.

Ao contrário, se a coisa acedida consubstancia-se pertença, diverso deve ser o tratamento jurídico dispensado à situação, vez que o negócio jurídico relativo à coisa principal não abrange como regra as suas pertenças.

Diferentemente do que dispõe o artigo 237 do Código Civil, ao devedor deveria ser lícito retirar da coisa a pertença ou oferecê-la ao credor, sendo que nesse caso caberia o aumento no preço.

Entretanto, caso o credor discordasse em pagar pela pertença, ela deveria ser retirada do bem a ser entregue, sem que fosse possível a resolução do pacto.

Se a obrigação for de restituir coisa certa e a esta sobrevier acréscimo ou melhoramento, sem despesa ou trabalho do devedor, o credor lucrará, independentemente de indenização (art. 241 do Código Civil).

Diferentemente, segundo o art. 242 do Código Civil, se para o acréscimo ou melhoramento empregou o devedor trabalho ou dispêndio, caberá ou não indenização a este, dependendo da análise de sua boa ou má-fé.

São aplicáveis à espécie as regras atinentes às benfeitorias e, por isso, entende-se que também deveria ser observada a caracterização do melhoramento ou acréscimo empreendido como parte integrante ou pertença para, assim, compreendendo o alcance do artigo em questão em relação com o disposto no art. 94 do CC, permitir ou não a sua retirada.

Por exemplo, se o devedor, possuidor de má-fé, houver empreendido acréscimo caracterizado como pertença, deveria podê-la retirar da coisa, em razão da disposição expressa do art. 94 do Código Civil, evitando, assim, um injusto enriquecimento por parte do credor da coisa a restituir.

Diferentemente, se o devedor, de má-fé, houver acrescido um melhoramento na coisa caracterizado como parte integrante, acessório da coisa ao qual se aplica o princípio da gravitação jurídica, perdê-la-á em proveito do credor sem direito a indenização, entendendo-se esta perda como uma pena para aquele que, sabendo não poder crescer tão intimamente algo à coisa alheia, mesmo assim insistiu em fazê-lo.

7.2 BEM PRINCIPAL E ACESSÓRIO E O DIREITO CONTRATUAL

7.2.1 Teoria geral do direito contratual

Na teoria geral do direito contratual importante se torna a correta identificação do acessório para fins de indenização em caso de evicção.

Segundo o art. 453 do Código Civil, *verbis*:

Art. 453. As benfeitorias necessárias ou úteis, não abonadas ao que sofreu a evicção, serão pagas pelo alienante.

Isto significa que aquele que sofre a evicção tem o direito de ser ressarcido pelas despesas que teve com a manutenção ou o melhoramento da coisa.

Antes de mais nada, deve-se analisar cada situação específica para saber se determinada benfeitoria é útil, necessária ou voluptuária, analisando, ademais, se cada

benfeitoria identificada é pertença ou parte integrante da coisa para, posteriormente, encontrar o tratamento jurídico adequado a ser aplicado.

Quanto às benfeitorias necessárias, é de fácil compreensão a razão pela qual não que ser indenizadas. São partes integrantes e, assim, acessórios da coisa que seguem o seu destino, sendo que, assim, acrescem ao patrimônio do proprietário.

Desta feita, cabível é a indenização, sob pena de injusto enriquecimento do proprietário à custa do prejuízo do evicto.

Evidentemente, é aquele que alienou *a non domino* o devedor do ressarcimento ao evicto, e não o proprietário que reivindicou a coisa.

Já no que se refere às benfeitorias úteis, primeiramente deve-se proceder à identificação delas como pertença ou parte integrante.

As benfeitorias caracterizadas como partes integrantes não podem ser retiradas e, assim, não que ser indenizadas pelo alienante.

Já as benfeitorias pertenças, ao contrário, podem ser levantadas pelo evicto ou, se este preferir, deixá-las na coisa e exigir indenização do alienante.

7.2.2 Contratos em espécie

7.2.2.1 Compra e venda

O artigo 504 do Código Civil, ao tratar da venda de parte de coisa em condomínio, aduz que entre os condôminos prefere aquele que tiver na coisa benfeitorias de maior valor.

Entretanto, entende-se que o critério poderia ser mais específico, considerando-se não só o valor da benfeitoria mas também a sua caracterização como pertença ou parte integrante já que, na verdade, vez que a pertença pode ser objeto de direito separado e retirada da coisa ao alvedrio do proprietário, apenas e tão somente a parte integrante traria uma verdadeira valorização à parte da coisa indivisa pertencente a determinado condômino de forma a abarcar o entendimento de que na parte daquele condômino há benfeitoria de maior valor.

Uma vez que as benfeitorias necessárias, por serem partes integrantes, são acessórias, devem ser indenizadas ao adquirente posteriormente desapossado da coisa em razão da utilização da cláusula de retrovenda (art. 505).

O que ocorre é que dito artigo 505 apenas faz menção às benfeitorias necessárias, sem considerar que as úteis e as voluptuárias que, por também poderem ser caracterizadas como partes integrantes e, assim, acessórias, da mesma forma deveriam ser indenizadas nesta situação específica.

Quanto às benfeitorias úteis e voluptuárias caracterizadas como pertença, deveria haver a possibilidade delas serem retiradas da coisa ou indenizadas de acordo com o interesse das partes.

Assim, conclui-se que a benfeitoria necessária, parte integrante e acessório que é, necessariamente aproveita ao dono da coisa.

Quanto às úteis e às voluptuárias, sendo pertenças ou partes integrantes, podem receber diverso tratamento jurídico.

7.2.2.2 Locação

Pelo disposto no art. 566, I do Código Civil, é dever do locador entregar ao locatário a coisa com suas pertenças, o que denota que, neste artigo, o legislador pareceu efetivamente confundir as noções de pertenças e acessórios, incluindo naquelas, estes.

O legislador dever ter estabelecido, ao invés, que o locador está obrigado a entregar a coisa com seus acessórios e pertenças, como dispõe o artigo 1.712, ao tratar da instituição do bem de família.

Entretanto, interpretando a *contrário sensu* os dizeres do artigo, talvez se compreenda que a inclusão expressa do dever de entregar as pertenças da coisa locada resulte da necessidade de as incluir nos negócios jurídicos referentes à coisa a que servem, conforme dispõe o art. 94.

Quanto aos demais acessórios da coisa locada, não há necessidade de os mencionar pois que, por o serem, seguem a coisa nas mãos de quem quer que ela se encontre, locador ou locatário.

Também no caso do direito de retenção pelas benfeitorias úteis autorizadas, elencado no art. 578, deveria haver a preocupação em identificar se elas são pertença ou parte integrante. Neste caso, o direito à indenização deveria ser cogente, em razão da aplicação do princípio da gravitação jurídica e para evitar o enriquecimento sem causa e, naquele, não havendo expressa anuência do locador, deveria haver a possibilidade de levantamento por parte do locatário, em razão do disposto no art. 94 do Código Civil, que expressamente prediz que, como regra, os negócios jurídicos relativos à coisa principal não abrangem as suas pertenças.

7.2.2.3 Depósito

O art. 629 do Código Civil dispõe que o depositário é obrigado a restituir a coisa com seus frutos e acréscidos.

Ademais, permite a compreensão do caráter acessório dos frutos e induz a interpretação de que as benfeitorias necessárias (parte integrante) também o são.

Assim, os frutos devem ser restituídos junto com a coisa, pois que pertencem ao seu proprietário, acessórios que são, enquanto as benfeitorias necessárias seguem o mesmo destino.

No que concerne às benfeitorias úteis e voluptuárias, as que se consubstanciarem partes integrantes da coisa seguem-lhe a sorte e, assim, hão que ser devolvidas juntamente com a coisa depositada.

Diferentemente se diz acerca das benfeitorias úteis ou voluptuárias caracterizadas como pertenças.

Poder-se-ia pensar na possibilidade de o depositário levantá-las quando da devolução da coisa dada em depósito.

Entretanto, como não é dado ao depositário nem mesmo usar a coisa, o fato de haver nela empreendido melhoras poderia ser caracterizado como ato de mera liberalidade e, assim, as referidas benfeitorias adeririam à coisa mesmo que seu regime

jurídico devesse ser diferente daquele atribuído às suas partes integrantes, lucrando-as o depositante.

7.3 BEM PRINCIPAL E ACESSÓRIO E OS EFEITOS DA POSSE

7.3.1 Percepção dos frutos

Segundo o disposto no artigo 1.214 do Código Civil de 2002, *verbis*

Art. 1.214. O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos.

Parágrafo único. Os frutos pendentes ao tempo em que cessar a boa-fé devem ser restituídos, depois de deduzidas as despesas da produção e custeio; devem ser também restituídos os frutos colhidos com antecipação.

Conforme demonstrado quando da explicação sobre a classificação dos frutos como acessórios, eles o são por se considerarem partes integrantes da coisa que os produziu.

Os frutos, desde que percebidos deixam o patrimônio do dono do solo para passar à titularidade do possuidor que, entretanto, pode ser também o proprietário do imóvel.

Os frutos pendentes ainda são parte integrante da coisa à qual estão aderidos e, assim, são seus acessórios, razão pela qual, cessada a boa-fé, devem ser devolvidos juntamente com a coisa principal.

Quanto aos frutos colhidos por antecipação, estes ainda deveriam estar unidos à coisa, consubstanciando suas partes integrantes e, assim, seus acessórios, donde se explica que cessada a boa-fé, a devolução da coisa implique desde já a devolução de todos os frutos colhidos antecipadamente, vez que ainda deveriam ser de propriedade do dono do solo se não houvesse ocorrido a separação prematura.

Caso contrário, o possuidor de má-fé poderia, de forma deliberada, colher antecipadamente os frutos para, separando-os, fazer com que aos mesmos se aplicasse a regra do *caput* do artigo em comento, transferindo-os assim para seu patrimônio e, ao final, auferir lucros com a alienação de coisas que, naturalmente, não deveriam pertencê-lo.

Já o artigo 1.216 do Código Civil de 2002 determina, *verbis*

Art. 1.216. O possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé; tem direito às despesas da produção e custeio.

A constituição da má-fé do possuidor acarreta modificação na situação dos frutos da coisa possuída.

Tanto os frutos colhidos quanto os percebidos deixam, como regra, de ser partes integrantes da coisa à qual estavam aderidos e, assim, deixam de ser-lhe um acessório.

Desde a colheita ou percepção, ao patrimônio do possuidor, mesmo que esse seja diverso do proprietário do solo.

Entretanto, da mesma forma que na hipótese dos frutos colhidos por antecipação, o legislador entendeu por bem tratá-los como se partes integrantes ainda fossem, atribuindo o direito de propriedade sobre os mesmos ao dono do imóvel onde se produziram quando o possuidor estiver de má-fé.

Ademais, os frutos que deveriam ter sido colhidos, mas não o foram por negligência do possuidor devem ser indenizados ao proprietário que deixou de receber incremento em seu patrimônio em razão da atuação do possuidor.

7.3.2 Indenização por benfeitorias

Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

Considera-se que a benfeitoria voluptuária pode ser tanto pertença como parte integrante, o que foi explicitado quando do estudo desta espécie de bens acessórios.

Sendo pertença, e observando-se o regime jurídico a ela aplicável, pode ser retirada do bem no qual foi empreendida.

Deveria haver a possibilidade de a mesma ser, alternativamente, deixada no imóvel e indenizada, vez que é passível de direito separado.

Para que as benfeitorias se caracterizem como partes integrantes é mister que elas sejam imprescindíveis para a constituição mesma da coisa na qual se encontram, de forma a que sua ausência implique a impossibilidade do uso desta para os fins aos quais se destina precipuamente ou, alternativamente, que a sua retirada da coisa implique destruição desta ou da parte retirada.

Em se tratando de benfeitorias voluptuárias, elas apenas serão partes integrantes se a sua retirada do imóvel acarretar a este ou àquelas, prejuízos consideráveis.

Caracterizadas como partes integrantes, por preencherem o requisito da inseparabilidade sem prejuízo, as benfeitorias voluptuárias devem seguir a sorte do bem ao qual se aderem, passando a pertencer ao seu proprietário sem qualquer direito a indenização, por se lhes aplicar o princípio da gravitação jurídica.

Quanto às benfeitorias necessárias, que são as que se realizam com o intuito de conservar a coisa, mantendo-a utilizável para os fins a que se destina, são, em regra, identificadas como partes integrantes do imóvel, vez que empreendidas para conservar a sua estrutura mesma, mantendo em perfeito funcionamento cada uma das partes que o compõem estruturalmente.

Por se consubstanciarem em conservação de suas partes integrantes, indispensáveis, então, para que a coisa se mantenha perfeita e em condições de utilização, tanto o possuidor de boa quanto o de má-fé devem ser ressarcidos pelos gastos com elas empreendidos.

7.4 AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE EM GERAL

Segundo o nosso ordenamento jurídico, adquire-se a propriedade das coisas imóveis por usucapião, por sucessão (*inter vivos* ou *mortis causa*), com o registro do título, e pela acessão.

A propriedade móvel, por sua vez, adquire-se por usucapião, por ocupação, por sucessão, com a tradição, por especificação, por confusão, por comistão e por adjunção, estas últimas consideradas por alguns doutrinadores como espécies de acessão.

É de grande importância prática a distinção entre os modos de adquirir os bens móveis e imóveis. Basta atentar na circunstância de que os bens *imóveis* se adquirem ordinariamente *inter vivos* e pela *transcrição* do título em registro público apropriado, enquanto os bens *móveis* se adquirem por simples *tradição*. A lei cerca de maiores garantias a circulação da riqueza imobiliária, exigindo solenidades para a transmissão da propriedade dos bens imóveis, que se estendem até ao próprio *título*. Assim é que a alienação de tais bens deve obedecer necessariamente à forma da *escritura pública* [...]. Por outro lado, os prazos para a aquisição da propriedade de um bem imóvel por *usucapião* são mais dilatados do que para a aquisição da propriedade de um bem móvel¹⁸⁹.

Deve-se ressaltar que há diversas classificações para os modos de aquisição da propriedade.

Assim, quanto à distinção dos bens, há a aquisição peculiar aos bens móveis, a peculiar aos bens imóveis e a comum a ambas as espécies de bens, cuja identificação já foi exposta no primeiro parágrafo da presente seção.

Segundo a causa de aquisição, adquire-se a título originário e a título derivado, e, por fim, quanto ao objeto encarado sob o ponto de vista da individualização, classificam-se os modos de aquisição como a título universal e a título singular¹⁹⁰.

Entende-se por originária a aquisição quando esta se encontra desvinculada de qualquer relação com o titular anterior, ainda que este haja efetivamente existido, não havendo, assim, relação jurídica de transmissão¹⁹¹.

Já a aquisição derivada ocorre quando existe relação jurídica com o anterior proprietário, podendo-se falar, assim, que há transmissão da propriedade de um para outro sujeito.

Classificam-se como modos originários de aquisição da propriedade a ocupação, a usucapião e a acessão, nesta incluindo-se as suas subespécies, a especificação, confusão, a adjunção e a comistão.

Diz-se serem modos derivados de aquisição da propriedade a tradição e o registro do título.

¹⁸⁹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 13. ed. atualizada por Humberto Theodoro Júnior. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 136.

¹⁹⁰ GOMES, Orlando. **Direitos Reais...**, cit., p. 136.

¹⁹¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**. Direitos Reais. São Paulo: Atlas, 2001, p. 156.

A importância da distinção reside nos efeitos que se produzem conforme o modo de aquisição seja originário ou derivado. Se a propriedade é adquirida por *modo originário*, incorpora-se ao patrimônio do adquirente em toda a sua plenitude, tal como a estabelece a vontade do adquirente. Se por modo *derivado*, transfere-se com os mesmos atributos, restrições e qualidades que possuía no patrimônio do transmitente [...] ¹⁹².

Por fim, a aquisição dá-se a título singular quando seu objeto é apenas um ou mais bens individualizados, enquanto se considera a título universal a aquisição de um patrimônio, composto por uma série de bens indeterminados.

Nesta seção do presente trabalho tratar-se-á da acessão enquanto forma de aquisição da propriedade mobiliária e imobiliária, considerando-se especificamente a aplicação, em sede de acessão, da regra *accessorium sequitur principale*, analisando os critérios utilizados pelo legislador pátrio para proceder à identificação do bem principal e do acessório e, assim, atribuir a propriedade do todo resultante da acessão ao titular do bem principal.

7.4.1 A acessão como forma de aquisição da propriedade

Em sentido lato, tem-se a acessão como o aumento da coisa que constitui objeto do direito de propriedade, por produção ou união, sem alteração do direito que o proprietário antes tinha sobre a mesma.

Referido aumento, em volume ou valor, pode se dar tanto por força interna da própria coisa, quando se verifica a produção, como por força externa à mesma, quando ocorre a união¹⁹³.

Na acepção restrita, por conseguinte, a *acessão* é o aumento do volume ou do valor do objeto da propriedade, devido a forças externas. Numa palavra, é a *acessão contínua*, pela qual a uma coisa se une ou se incorpora a outra por ação humana ou causa natural. O proprietário da coisa *principal* adquire a propriedade da coisa *acessória*, que se lhe uniu ou incorporou¹⁹⁴.

¹⁹² GOMES, Orlando. **Direitos Reais...**, cit., p. 137

¹⁹³ GOMES, Orlando. **Direitos Reais...**, cit., p. 149.

¹⁹⁴ GOMES, Orlando. **Direitos Reais...**, cit., p. 149.

Pode-se dizer que “dá-se a acessão quando com a coisa que é propriedade de alguém se une e incorpora outra coisa, que não lhe pertencia”¹⁹⁵.

Incorporante é aquele que provocou a união das coisas, e beneficiário da acessão aquele a quem há de ser atribuída a propriedade total das coisas unidas¹⁹⁶.

Para que haja acessão devem concorrer dois requisitos, quais sejam:

a) união inseparável de duas ou mais coisas pertencentes a distintos proprietários, ou sendo uma delas *res nullius*;

b) a coisa acedida tornar-se parte da que a recebeu mesmo que conserve a sua individualidade física¹⁹⁷.

Assim, pode-se afirmar que a acessão repousa “necessariamente numa determinada situação material, que é a resultante da união de duas coisas pertencentes a dono diverso”¹⁹⁸.

A inseparabilidade das coisas para fins de acessão não resulta tão somente da impossibilidade física de as separar, ou seja, não se trata de inseparabilidade meramente material, mas, principalmente, de inseparabilidade econômica, no sentido de não ser economicamente vantajoso proceder-se ao fracionamento da coisa em tantas quantas dela sejam parte, em evidente prejuízo para o todo ou para alguma das partes unidas.

Por fim, é de se ressaltar que a aquisição da propriedade dos frutos de um bem não é considerada acessão propriamente dita, como forma de aquisição da propriedade, mas uma das faculdades inerentes ao domínio, qual seja a consistente no poder de fruir a coisa.

Os frutos não são acessão, vez que aqueles, como produtos naturais da própria força interna da coisa principal, e sendo perfeitamente desta separáveis sem prejuízo para qualquer das coisas, não encerram os requisitos característicos deste modo de aquisição da propriedade apesar de pertencerem evidentemente ao dono da coisa que a produz.

¹⁹⁵ MARTINS, António Carvalho. **Acessão**. Coimbra: Coimbra Editora, 1992, p. 16.

¹⁹⁶ ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil**. Direitos Reais. 4. ed. reimp. Coimbra: Coimbra Editora Ltda., 1987, p. 397.

¹⁹⁷ MARTINS, António Carvalho. **Acessão...**, cit., p. 19.

¹⁹⁸ ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil...**, cit., p. 397.

Assim, ao examinar-se a acessão como forma de aquisição da propriedade não se aterá à aquisição dos frutos, vez que estes não são considerados acessão propriamente dita.

Do conceito e dos requisitos da acessão, retiram-se as seguintes consequências:

- a) a coisa acedida fica sendo propriedade do dono da coisa principal;
- b) pela regra *accessorium sequitur principale*, aquela coisa adquire a natureza e segue o destino desta;
- c) o fato de a coisa acedida não pertencer ao dono da principal é natural da acessão¹⁹⁹.

Quando da acessão, cria-se um novo valor econômico resultante da iniciativa de unir bens alheios ou bens próprios a bens alheios. Dito valor pode ser atribuído por lei tanto ao (s) proprietário (s) dos bens unidos ou ao que tornou efetiva a nova criação com sua atividade inventiva.

Regra geral, se um dos bens unidos pode ser considerado principal em relação ao outro, será o proprietário daquele o adquirente da propriedade do todo formado com a união.

Ademais, também como regra, a mais valia resultante da acessão não tem que ser restituída, pertencendo, assim, ao proprietário do todo.

Entretanto, o proprietário desapossado de seu bem há que ser indenizado pelo valor nominal dele antes da incorporação.

Esta é a regulamentação da matéria no Código Civil de 1916, que sofreu modificações quando da elaboração do novo Código Civil, as quais se consideram insuficientes para bem resolver o problema imposto pela perda da propriedade de um bem em benefício de outrem, que a adquire, o que efetivamente representa uma perda no patrimônio do desapossado e um evidente aumento na propriedade daquele que adquire a propriedade do bem acessório.

Neste momento há necessidade de se retomar a distinção entre a coisa principal e a acessória, vez que ao dono daquela passa a pertencer esta, donde a proeminência da fixação de critérios seguros e razoáveis para dita identificação.

¹⁹⁹ MARTINS, António Carvalho. **Acessão...**, cit., p. 23.

Assim, colocam-se à frente do estudioso duas situações a serem debatidas: como identificar o bem principal e o acessório para efeito de atribuição da propriedade deste ao dono daquele, por acessão, e como proceder para efetivamente indenizar o desapossado, ou seja, o dono do acessório, pela perda patrimonial sofrida em razão da acessão.

Quanto ao primeiro destes aspectos, o legislador do Código Civil de 2002, inspirado pelas disposições de legislações estrangeiras, trouxe para o ordenamento jurídico pátrio critérios identificadores até então estranhos ou insuficientemente utilizados pelo aplicador da lei.

Acrescente-se que, por vezes, torna-se suficiente proceder à identificação do bem acedido como pertença ou parte integrante para, concluindo pela afirmativa tanto em um como noutro caso, atribuir-lhe a qualidade de acessório e, assim, transferir-lhe a propriedade para o titular da coisa principal.

Quanto ao segundo aspecto, deve-se parabenizar o legislador do Código Civil de 2002, vez que em certas situações propôs soluções mais justas do ponto de vista econômico, preocupação ausente quando da elaboração do Código Civil de 1916.

7.4.2 A aquisição da propriedade de bens móveis por acessão

Verifica-se a acessão mobiliária quando a uma coisa móvel principal, pertencente a uma certa pessoa, se une outra coisa móvel, acessória e pertencente a outrem, de modo a formar um todo.

De se ressaltar que dita união há que resultar da vontade exclusiva de apenas um dos proprietários das coisas unidas, ou de caso fortuito, vez que sendo fruto da manifestação de vontade de ambos os proprietários não se fala em acessão.

Opera-se a acessão de móvel a móvel com a confusão, a adjunção e a comistão, sendo de se ressaltar que no CC 2002 este termo foi substituído por comissão.

Entretanto, entendendo ser comistão expressão mais adequada desta utilizar-se-á ao tratar da regulamentação do assunto.

Tem-se a comistão quando há a mistura de sólidos pertencentes a diferentes donos, de modo que ditas coisas não se possam separar.

A seu turno, ocorre a confusão quando da união de líquidos homogêneos ou heterogêneos nas mesmas condições supra referidas.

Por fim, diz-se que há adjunção quando uma coisa se justapõe a outra, sendo impossível fazer a separação das mesmas sem deterioração de ambas ou de alguma delas.

Importante ressaltar que da união das coisas diversas não pode resultar coisa nova, vez que neste caso ocorrerá a especificação, e que para que se opere é imprescindível que se caracterize a impossibilidade de separação das coisas unidas.

Ademais, deve-se considerar a impossibilidade de separação não apenas no sentido material, como também, e principalmente, no sentido econômico, quando resultar da separação prejuízo para os donos das coisas unidas.

7.4.2.1 Da confusão, da comistão e da adjunção

Segundo o art. 1.272 do Código Civil de 2002, se as coisas misturadas, confundidas ou adjuntas puderem ser separadas sem prejuízo para sua integridade física ou econômica, proceder-se-á à separação e, assim, cada qual continuará a pertencer ao seu primitivo dono.

Não sendo possível empreender-se a separação, o todo formado pelas coisas misturadas, unidas ou adjuntas passa a pertencer a cada um dos primitivos proprietários em quinhão proporcional ao valor da sua coisa, instituindo-se, assim, um verdadeiro condomínio forçado (art. 1.272, § 1º).

Se a confusão, comistão ou adjunção operou-se de má-fé por qualquer dos proprietários das coisas unidas, caberá ao proprietário da coisa misturada por outrem escolher entre adquirir a propriedade do todo formado, pagando pelo que não for seu ou, alternativamente, renunciar à sua coisa, caso em que receberá indenização daquele que a adquirir (art. 1.273 do Código Civil).

De se ressaltar que, caso o proprietário não culpado pela união entre as coisas decida ficar para si com o todo formado, do valor da coisa adquirida, que deverá ser indenizada, há que se deduzir o valor a si devido pelo outro proprietário, que realizou a união sem seu consentimento, a título de indenização por perdas e danos.

Por fim, aquele que teve a sua coisa unida sem seu consentimento pode optar, ainda, pelo recebimento de uma indenização pela perda de seu bem, passando o todo a pertencer tão só àquele que procedeu à mistura.

Em outras palavras, ao proprietário que teve sua coisa unida à de outrem sem o seu consentimento cabe, se for de seu interesse, adquirir a propriedade do todo pagando o valor da coisa que não era sua, descontada a indenização que lhe for devida.

Sendo possível, mas excessivamente onerosa a separação, vigem as mesmas regras cabíveis em caso de ser impossível a separação (art. 1.272, § 1º).

Para a incidência destas regras, desnecessária se torna a diferenciação entre coisa acessória e principal, e a própria lei já traça a sua regulamentação.

Diferente se torna a situação se houver possibilidade de identificação de uma coisa principal e outra acessória, quando a propriedade do todo formado pela união caberá ao dono daquela, sendo devida uma indenização ao proprietário da coisa acessória. É o que prediz o parágrafo segundo do art. 1.272 do Código Civil de 2002.

Entretanto, o grande problema na análise da acessão de móvel a móvel, reside exatamente na identificação da coisa principal e da coisa acessória.

Estranho mesmo é considerar um determinado líquido, da mesma espécie de outro que com ele se mistura indissociavelmente (confusão), principal ou acessório em relação àquele. O mesmo se diz no caso da comistão, ou seja, no caso da união entre sólidos pertencentes a proprietários diversos.

Qual o critério utilizado para fazer dita identificação, para fins de atribuição da propriedade do todo formado? Valor?

Tanto no Código Civil de 1916 quanto no de 2002 há expressa menção à aquisição da propriedade, nos casos de confusão, comistão ou adjunção, pelo proprietário da coisa principal, se dentre as coisas unidas houver uma que assim possa ser considerada.

Entretanto, ambos os diplomas legais são omissos na determinação de critérios que possibilitem a identificação do acessório e do principal, não obstante a maestria de TEIXEIRA DE FREITAS que expressamente propôs possíveis regras, as quais deveriam haver, ao menos, servido de base para a regulamentação da matéria na nova codificação civil de 2002. Senão vejamos:

Art. 378. Quando houver *adjunção* de coisas móveis, a saber, quando as coisas móveis aderem a outras coisas móveis, sem que se altere a sua substância e seja impossível a separação, elas serão *principais ou acessórias*, segundo as regras que abaixo se seguem:

1.º Reputar-se-ão *principais* as coisas móveis a que outras não se unem senão para o fim de uso, ornato ou complemento.

2.º Se umas tendo aderido às outras para formar um só todo, não for possível discriminar a acessória da principal, reputar-se-á *principal* a que for mais considerável em *valor ordinário*.

3.º Se os valores forem iguais, reputar-se-á como *principal* a que for maior em volume.

4.º Se os valores e os volumes forem iguais, não haverá coisa principal e coisa acessória²⁰⁰.

Aplicando as regras propostas por FREITAS à regulamentação da matéria no CC de 2002 tem-se que, primeiramente, se uma das coisas móveis unidas puder ser considerada pertença da outra, aquela será a acessória e esta a principal, adquirindo, então, o proprietário desta a propriedade daquela.

Caso a coisa móvel unida não seja pertença cabe, ainda, analisar se a mesma pode ser considerada parte integrante da coisa, caso em que também estar-se-á diante de um acessório.

Se não for possível identificar a coisa como pertença ou parte integrante utilizar-se-ão os demais critérios propostos por FREITAS, segundo a ordem exposta em seu texto supracitado.

Assim, o proprietário da coisa mais valiosa adquirirá a propriedade da coisa menos valiosa.

A expressão “valor ordinário” a que se refere FREITAS deve ser entendida, para fins de aplicabilidade prática da norma, como valor comercial da coisa móvel.

Desta feita, se dentre os sólidos ou líquidos unidos for possível identificar aquele possuidor de maior valor comercial, será este considerado o principal e o seu proprietário adquirirá, desta forma, a propriedade da coisa menos valiosa, mediante indenização de seu valor.

Se dentre as coisas móveis unidas não houver uma mais valiosa, mas o volume ou a quantidade das mesmas, antes da união, for diferente, o proprietário da coisa de

²⁰⁰ FREITAS, Augusto Teixeira de. **Código Civil...**, cit., p. 214/215.

maior volume ou quantidade torna-se proprietário do todo, vez que a sua coisa se reputa principal em relação à outra.

Por fim, se não houver coisa mais valiosa nem mais volumosa, não se fala em coisa principal nem acessória e, assim, estabelece-se condomínio forçado entre os proprietários das coisas unidas, na proporção exata da sua parte na mistura.

Entretanto, mesmo estas regras são de difícil aplicabilidade prática já que, no mais das vezes, o valor ordinário de cada coisa misturada é o mesmo e determinar que uma coisa é principal em relação a outra simplesmente por seu maior volume ou quantidade mostra-se injusto.

Ademais, mesmo o critério de valor, segundo o qual a coisa principal é aquela que tem maior valor econômico, ou seja, maior preço de mercado, considera-se de objetividade extrema, sem que se atente para as questões subjetivas relativas à identificação do acessório e do principal.

Por outro lado, há quem sustente a aplicabilidade de um critério puramente subjetivo, em detrimento da observância de quaisquer aspectos objetivos das coisas, que é aquele que determina que principal é o bem classificado como mais importante.

Compreende-se ser extremamente subjetivo referido critério tendo em vista que a menor ou maior importância de determinada coisa pode variar de cidade para cidade, de Estado para Estado, de região para região econômica do país, e o Código Civil é de aplicabilidade nacional. Assim, revela-se de difícil aplicação.

Assim, mesmo considerando a possibilidade de aplicação dos critérios outrora sugeridos por FREITAS, conclui-se pela não existência, legal ou doutrinária, de uma criteriologia específica que permita a identificação do acessório e do principal para efeito de aquisição da propriedade por acessão, que possa se considerar justa em todos os seus aspectos, no sentido de culminar numa solução prática ideal dos eventuais problemas levados à apreciação judicial.

Ademais, deve-se ressaltar que, quando da indenização ao proprietário da coisa acessória, surge o problema da identificação do valor a ser pago, se apenas o valor nominal da coisa perdida, antes da incorporação, ou se, ao contrário, se deve tomar em conta também o valor agregado à coisa principal com a junção, de forma que, ao final,

haja um efetivo rateio do valor acrescentado pela acessão proporcionalmente ao valor de cada uma das coisas unidas ou confundidas.

Enquanto no direito brasileiro a lei prediz que o dono da coisa principal deve indenizar o da coisa acessória pelo valor desta, de forma a proporcionar o entendimento de que dita indenização deve se dar tão somente pelo valor nominal da coisa deslocada do patrimônio de uma para o de outra pessoa, no direito português, ao invés, diz-se que a indenização deve ser fixada segundo a regra que veda o enriquecimento sem causa, de forma a permitir a conclusão de que, se a coisa acedida, individualmente, adquire um acréscimo de valor com a acessão, também há que se considerar este acréscimo para fins de indenização, vedando, assim, que aquele que lhe adquire a propriedade, por ser proprietário da coisa principal, adquira, ademais, um valor agregado maior do que o correspondente à sua parte no todo, ou seja, mais do que o valor agregado à sua coisa principal.

Um exemplo citado por ANTÓNIO MARTINS, se bem que tratando da acessão por construções, traz em si a perfeita explanação da afirmativa supra:

[...] se alguém constrói um prédio em terreno alheio, depende efetivamente o valor dos materiais que vão sendo incorporados para a construção. O prédio resultante pode ter um valor superior ao desses materiais. A indemnização deve abranger, se houver boa-fé, o valor do prédio, mas se houver má-fé abrange apenas o valor efetivamente despendido: esse é o sentido da lei ao mandar calcular a indenização segundo as regras do enriquecimento sem causa²⁰¹.

7.4.2.2 Da especificação

Dá-se a especificação quando o trabalho humano empreendido em matéria prima, no todo ou em parte alheia, faz com que nasça espécie nova (art. 1.269 do Código Civil).

Se a matéria-prima utilizada for própria daquele que empreende nela o seu trabalho, não há problemas em determinar que ao especificador caberá a propriedade da coisa nova criada.

²⁰¹ MARTINS, António. **Acessão...**, cit., p.

Entretanto, se a matéria-prima for alheia, no todo ou em parte, o Código Civil traça regras relativas à aquisição da propriedade da espécie nova.

Ao atribuir ao especificador a propriedade da coisa criada com matéria prima em parte alheia, a qual não possa ser reduzida à sua forma natural (art. 1.269 do Código Civil), pressupõe o legislador ser o trabalho humano principal em relação àquela.

Da mesma forma, se a matéria-prima for alheia em sua totalidade, e irredutível à sua forma original, a propriedade da coisa nova criada pertencerá ao especificador de boa-fé, sendo que ao dono daquela esta pertencerá se o especificador tiver agido de má-fé e, ainda, quando seja possível a redução à forma anterior (art. 1.270, *caput* e § 1º).

Por fim, se for possível a redução da matéria-prima utilizada ao seu estado original, sendo ela em parte alheia, a reversão se realizará e, assim, ao seu dono ela será devolvida, independentemente da boa ou má-fé do especificador (art. 1.269).

Tanto o especificador de boa-fé que vier a perder o resultado de seu trabalho quanto o dono da matéria-prima dela desaposado deverão ser indenizados pelos prejuízos sofridos.

A maioria dos artigos do CC que tratam da especificação não fazem expressa menção ao bem acessório e principal, mas, intuitivamente, conforme afirmado, ressaltam a prevalência do trabalho e da obra completa sobre a matéria-prima que o recebeu ou que lhe deu origem.

Entretanto no parágrafo segundo do art. 1.270, o legislador deixa claro que critério preponderante para atribuir ao especificador a obra por ele empreendida em matéria-prima alheia é o valor do resultado do trabalho daquele, ou seja, o valor da coisa nova criada.

No referido parágrafo do art. 1.270, antes de se disciplinarem os casos da pintura, da escultura, da escritura e de qualquer outro trabalho gráfico, o Código Civil de 2002 afirma que, em qualquer caso, a espécie nova será do especificador se o seu valor exceder consideravelmente o da matéria-prima, numa indireta afirmação de que, normalmente, o resultado prático do trabalho humano é principal em relação à matéria-prima que o recebe.

Neste aspecto o legislador do Código Civil de 2002 foi mais feliz do que o do de 1916, vez que este, no § 2º do art. 612, expressamente previa que caso o valor da mão-

de-obra, quando da ocorrência da especificação, fosse maior do que o da matéria prima modificada pelo trabalho do especificador, a este caberia o todo formado, ignorando por completo a questão do valor da coisa formada pela especificação, aspecto de relevância prática superior àquele do valor atribuído à mão-de-obra utilizada para criá-la.

Deste modo, desde os idos de 1916 o ordenamento jurídico pátrio apresenta o critério de valor como preponderante para a identificação do acessório e do principal para efeito de aquisição da propriedade móvel por especificação.

7.4.3 A regulamentação da acessão de imóvel a imóvel no CC de 2002

7.4.3.1 Da formação de ilhas

Segundo RUGGIERO e MAROI, citados por CAIO MÁRIO²⁰², a acessão de imóvel a imóvel fica adstrita ao que aqueles denominam “incrementos fluviais”.

Ocorre a formação de ilha quando, “por força natural, surge um trato de terra em um rio”²⁰³.

Destaca-se, no primeiro plano, a formação de ilha no leito dos rios não navegáveis – *insula in flumine nata* – seja pelo depósito paulatino de matérias trazidas pela corrente, seja pelo rebaixamento das águas, deixando a descoberto e a seco uma parte do álveo²⁰⁴.

A regulamentação da atribuição da propriedade da ilha formada encontra-se no art. 1.249 do Código Civil e seus incisos.

Quando a ilha formada situa-se no meio do rio, pertence aos proprietários dos terrenos cujas margens tocam o rio, na proporção de suas testadas, até a linha divisória do álveo em duas partes iguais (art. 1.249, I).

Se a ilha se formar entre a linha que divide o álveo em duas partes iguais e uma das margens do rio, a mesma pertencerá ao proprietário do terreno que margeia o rio

²⁰² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil. Direitos Reais. Posse. Propriedade. Direitos Reais de Fruição, Garantia e Aquisição.** V. 4. 18. ed. rev. e atual. de acordo com o Código Civil de 2002. Atualizador Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 128.

²⁰³ GOMES, Orlando. **Direitos Reais...**, cit., p. 153.

²⁰⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições...**, cit., p. 128.

deste mesmo lado, sem que qualquer lucro advenha ao proprietário do lado oposto (art. 1.249, II).

Por fim, as ilhas que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram (art. 1.249, III).

Surge, então, a questão referente à necessidade, bem como à utilidade e possibilidade de identificação do bem acessório e principal para efeito de aquisição da propriedade imóvel por acessão.

Na falta de regulamentação expressa da legislação nacional, e dentre os critérios dos quais se tem conhecimento, pode-se aplicar tanto o do valor como o do volume, como se faz na Espanha.

A maior porção de terra equivalente ao terreno que margeia o local onde se formou a ilha há que ser considerada principal em relação a esta, seja por seu maior valor comercial seja por seu maior volume.

Ademais, analisando do ponto de vista da utilidade social da terra, também, no mais das vezes, o terreno marginal tem maiores possibilidades de aproveitamento e, assim, por esta razão, há que ser considerado principal em relação à ilha formada, donde a atribuição da propriedade desta ao titular daquele.

O que ocorre, entretanto, é que a lei expressamente prevê a divisão da ilha formada entre os proprietários ribeirinhos.

Entretanto, tratando-se de bem acessório e principal, deveria haver a possibilidade de um dos referidos terrenos ser principal em relação ao outro e, assim, pertencer a totalidade da ilha ao proprietário daquele.

Novamente poder-se-iam utilizar os critérios de valor comercial e volume para, primeiramente, identificar entre os terrenos ribeirinhos qual seria considerado principal para, somente após dita identificação, atribuir a este ou aquele proprietário de terreno marginal a propriedade da ilha formada.

Porém, talvez o critério mais adequado, neste caso específico, deveria ser aquele referente não ao valor comercial, volume ou extensão, mas, ao contrário, o critério da utilização economicamente mais aproveitável da terra.

Assim, dentre os ribeirinhos, principal seria o terreno cujo aproveitamento fosse maior, no sentido de ser mais bem utilizado de acordo com as suas potencialidades.

Em outras palavras, principal seria o terreno que melhor estivesse cumprindo sua função social e, desta feita, ao proprietário deste deveria ser atribuída a titularidade da ilha formada no rio que o margeia.

Entretanto, como a legislação nacional é omissa na instituição de critérios para identificar o acessório e o principal nesta situação específica, senão mesmo ignora a importância de proceder à referida identificação e, a partir de então, traçar normas justas aplicáveis à matéria, faz-se das presentes considerações uma sugestão para a aplicabilidade do instituto.

Ademais, na eventualidade de existirem conflitos entregues à apreciação judicial referentes ao assunto ora tratado, oferecem-se também ao aplicador da lei estas breves considerações como sugestões para a solução de demandas, na busca incessante pela justiça na aplicação das regras do direito, mesmo sabendo que a aplicação das regras sugeridas se consubstancie em negar vigência a determinadas normas expressas em nossa legislação civil.

7.4.3.2 Da avulsão

Avulsão é o desprendimento, por força natural violenta, de uma porção de terra considerável e identificável que se vai juntar ao terreno de outro proprietário²⁰⁵.

Segundo o disposto no art. 1.251 do Código Civil o proprietário do terreno ao qual aderiu a porção de terra destacada adquire a sua propriedade mediante indenização ou, mesmo sem o pagamento de referida indenização se, em um ano, ninguém a houver reclamado.

Se houver recusa no pagamento da indenização devida, o dono do prédio a que se juntou a terra destacada deverá consentir na sua remoção (art. 1.251, parágrafo único).

Apesar de a regra ser que as terras desprendidas continuam a pertencer ao seu proprietário, revela-se forma de aquisição da propriedade por acessão quando o

²⁰⁵ Código de Águas, arts. 19 a 22.

proprietário do terreno ao qual se aderiram não consente em que as mesmas sejam removidas, pagando indenização equivalente, ou, ainda, quando dentro de um ano desde o deslocamento e a junção o seu proprietário não as reclamar.

Nosso ordenamento jurídico nem mesmo faz menção à consideração de que o terreno que adquire a terra removida é principal e de que aquela é acessória, mas a análise mesma da regulamentação das hipóteses previstas leva à esta conclusão.

Assim, principal é o terreno acrescido, acessória a porção de terra removida de um terreno e acrescida a outro. É o que se pode deduzir das disposições legais concernentes.

Pergunta-se: qual a razão para que se considere principal o terreno ao qual se adere a terra removida de outro imóvel?

Como era de se prever, nem o Código Civil de 2002 e nem mesmo nossos mais ilustres doutrinadores de manuais de Direito Civil, como CAIO MÁRIO, WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, SÍLVIO RODRIGUES, ORLANDO GOMES E MARIA HELENA DINIZ, demonstraram qualquer preocupação em identificar o critério utilizado para atribuir a qualidade de acessório à terra deslocada e a de principal àquela à qual esta se adere.

Utilizando os critérios espanhóis de identificação de bens principais e acessórios, alguns dos quais foram utilizados pelo legislador do Código Civil de 2002 para identificar o acessório e o principal em matéria de acessão de móvel a móvel, poder-se-ia dizer, sem dúvida, que o terreno ao qual se adere a terra deslocada é normalmente mais valioso do que esta. Ademais, tem maior volume.

Também é mais importante, no sentido de que um pouco de terra não tem muita utilidade para agricultura nem plantio, ou seja, não pode produzir tanto como a gleba extensa e, assim, a finalidade precípua da terra pode ser mais facilmente atingida quanto maior o imóvel a ela destinado.

Por isso, havendo sido preenchidos todos os requisitos possivelmente utilizados para identificar o bem principal, conclui-se ser este a terra que recebe o acréscimo, enquanto acessória é a terra deslocada, razão pela qual optou o legislador por atribuir-lhe a propriedade ao titular daquela.

7.4.3.3 Da aluvião

Aluvião, a seu turno, é o acréscimo paulatino de terra que o rio deixa naturalmente nos terrenos ribeirinhos, assim como o que se forma pelo desvio das águas.

Dá-se a aluvião própria quando o acréscimo se forma pelos depósitos ou aterros naturais nos terrenos marginais dos rios, sendo imprópria quando dito acréscimo se forma com o afastamento das águas, descobrindo parte do álveo.

Conforme esclarece ORLANDO GOMES,

É norma invariável em todas as legislações atribuir a propriedade da *aluvião* aos donos dos terrenos marginais. Mas se o terreno é separado do rio por estrada pública, a aluvião não será propriedade do dono desse terreno. Já em relação à *aluvião imprópria*, é indiferente que o rio seja público ou particular; a acessão se realiza em proveito do dono do terreno ribeirinho²⁰⁶.

A terra paulatinamente aderida ao terreno alheio, de forma que não seja mais fisicamente identificável nem mesmo separável, consubstancia-se parte integrante deste e, confundida no todo que se apresenta, torna-se acessória do imóvel ao qual se adere.

Assim, para identificar a coisa acessória no caso de aluvião, não é necessário nem mesmo passar por todos os critérios antes sugeridos para as situações de formação de ilhas e avulsão, quais sejam o de finalidade e importância, o de valor e o de volume, sendo suficiente a utilização de critérios concernentes à identificação da porção de terra aderida como parte integrante do imóvel.

Entretanto, cumpre ressaltar que não fosse por este critério, também os de maior importância, valor e volume, todos levariam à conclusão lógica de que o terreno alheio que recebe a terra deslocada é principal em relação a esta e, por isso, esta há que pertencer ao dono daquele.

²⁰⁶ GOMES, Orlando. **Direitos Reais...**, cit., p. 154.

7.4.3.4 Do abandono de álveo

Dá-se acessão por abandono de álveo quando a corrente de um rio muda por ação de forças naturais ou humanas, abandonando de forma total e permanente o antigo leito, ficando este inteiramente descoberto.

O leito abandonado pertencerá aos proprietários ribeirinhos de ambas as margens, sendo que o proprietário do terreno sobre o qual o rio abrir novo curso não terá direito a nenhuma indenização, vez que o abandono de álveo é acontecimento natural, “não havendo motivo para obrigar-se o dono do terreno acrescido ao pagamento de indenização” ²⁰⁷.

Novamente, a atribuição da propriedade do álveo abandonado a determinado proprietário deriva da classificação de um imóvel como principal em relação ao álveo, acessório.

Neste caso específico, percebe-se facilmente a aplicação velada, talvez pelas mesmas razões aduzidas para o caso da formação de ilha, dos critérios de maior valor ou maior volume para a identificação do principal e do acessório para efeito de atribuição da propriedade.

Diferentemente reza o ordenamento francês que, “em solução de aplicação difícil, atribui o leito abandonado aos proprietários dos terrenos invadidos proporcionalmente às perdas sofridas em consequência da abertura do novo curso” ²⁰⁸.

O que interessa, precipuamente, neste breve comentário às formas de acessão de imóvel a imóvel, é destacar que, aqui, não há menção expressa à qualidade de acessório ou principal deste ou daquele bem para efeito de aquisição da propriedade, assim como ocorre nos casos de acessão de móveis, mas, na realidade, pode-se identificar a utilização e determinação velada de critérios identificadores, sejam estes concernentes à identificação da presença de uma parte integrante, seja em razão da utilização dos critérios de maior valor, maior volume ou, alternativamente, como se propõe, do critério da utilização socialmente mais proveitosa.

²⁰⁷ GOMES, Orlando. **Direitos Reais...**, cit., p. 154.

²⁰⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil, V. 4**, cit., p. 131.

7.4.4 Da acessão de móvel a imóvel no Código Civil de 2002: as construções e plantações

Antes de tecer considerações acerca das hipóteses de acessão de móvel a imóvel empreendidas com as construções e plantações, cabe ressaltar que também o legislador do Código Civil de 2002 se ateve ao princípio da gravitação jurídica para, identificando entre as coisas unidas a principal e a acessória, atribuir a propriedade do todo formado ao proprietário daquela.

Entretanto, os critérios utilizados para efetuar dita identificação modificaram-se sobremaneira, culminando numa solução mais justa para este problema.

No Código Civil de 1916, não se levou em consideração em momento algum, quando da identificação do bem principal e acessório na hipótese de acessão de móvel a imóvel, o valor econômico dos bens unidos.

Principal era sempre o solo, do qual se tornavam parte integrante as sementes, plantas ou construções empreendidas, não interessando em nada a mais valia acrescentada ao mesmo pela edificação, plantação ou sementeira efetivada, nem mesmo o próprio valor representativo daquelas.

Teoricamente falando, o pedaço de terra em si tem, normalmente, um valor substancialmente maior do que aquele das sementes, plantas e materiais de construção nele empregados.

Provavelmente deve ter sido esta a razão pela qual o legislador do CC de 1916 determinou que o solo era sempre o principal em relação a tudo o que a ele permanentemente se aderisse.

Entretanto, pergunta-se: é suficiente este critério? O resultado prático produzido com a atribuição dos materiais, plantas ou sementes ao dono do solo é justo, principalmente considerando que após pronta a construção ou levantada a plantação, esta pode representar um valor econômico e social infinitamente superior ao valor apenas do solo?

Não há que se pensar que um terreno edificado, semeado ou plantado valha o mesmo que valia antes da plantação, edificação ou construção. E não há também que se dizer que os materiais, sementes ou plantas acrescentados ao terreno não lhe tragam tantas benesses que lhe transmudem o valor.

Dever-se-ia ter considerado, desde então, o valor das construções ou plantações levantadas em terreno alheio para efeito de identificação do bem acessório e principal, e a consequente atribuição da propriedade daquele ao titular deste.

Entretanto, tal possibilidade foi estranha ao raciocínio do legislador de 1916.

Ademais, para efeitos de indenização a ser paga ao dono das sementes, plantas ou materiais empregados em solo alheio, não se deveria considerar apenas e tão somente o valor nominal daquelas, como se fez na legislação revogada, senão, e principalmente, o valor acrescentado ao terreno pela obra alheia.

Entender que aproveita tão somente ao dono do terreno a mais valia acrescentada constitui a negação da aplicação da regra que veda o enriquecimento sem causa.

Caso fosse aplicada esta regra pura e simplesmente, o dono do terreno auferiria por inteiro as benesses advindas da acessão efetuada, e o dono das sementes, plantas ou materiais, mesmo tendo agido de boa-fé, perderia não só seus bens como também aquilo que gastou para semear, plantar ou edificar, vez que o legislador foi omisso neste mister, não permitindo interpretar extensivamente para efeito de atribuir àquele o direito de ser ressarcido dos gastos com a plantação.

Entretanto, legislações mais modernas têm regulamentado de forma diversa a identificação do acessório e do principal para efeito de atribuição da propriedade em caso de construções e plantações.

Têm permitido, outrossim, a aquisição do solo por parte do construtor, semeador ou plantador de boa-fé quando, na prática, o valor da construção ou plantação levantada for maior do que o do terreno sobre o qual se situam.

Dita solução vem, à primeira vista, de encontro ao princípio de que o acessório segue o principal, tomando-se a terra como o bem principal por excelência, mas, se analisada profundamente, pode resultar em exatamente perpetrar dito princípio no direito

atual, somente levando em conta que nem sempre é mais a terra o bem principal, vez que há edificações e plantações muito mais importantes sob o ponto de vista econômico e social do que a própria terra sobre que se elevam.

Assim, não se pode mais dizer, no estágio atual de nossa sociedade, que sempre é a terra o bem mais importante, devendo sempre ser elevada à categoria de bem principal a atrair para seu dono a propriedade de tudo o que a ela se adere.

Torna-se mister estender para a disciplina jurídica a realidade fática, de forma a perpetuar novos critérios de identificação de bens acessórios e principais para efeitos de acessão, permitindo ao direito acompanhar a evolução socioeconômica.

Foi este, sem dúvida, o pensamento do legislador do Código Civil de 2002 ao regulamentar a acessão de móvel a imóvel por construções ou plantações, considerando, para tanto, o valor representativo destas em comparação com o valor do solo.

7.4.4.1 Da identificação do bem acessório e principal para efeito de atribuição da propriedade no caso específico das construções e plantações

Enquanto a formação de ilhas, o abandono de álveo, a avulsão e a aluvião são casos em que se verifica acessão natural, fala-se em acessão artificial quando da edificação e da plantação, formas de acessão de móvel a imóvel.

A verificação do bem principal e do acessório apresenta uma maior importância em se tratando desta espécie de acessão, e, então, ater-se-á à enumeração de cada uma das situações previstas pelo legislador para fins de aquisição da propriedade de móveis por acessão industrial a imóveis.

O princípio capital enuncia-se por via de uma presunção: toda construção ou plantação, existente em um terreno, presume-se feita pelo proprietário e à sua custa (art. 1.253). Daí decorre o corolário segundo o qual se presume do dono do terreno qualquer construção ou plantação nele existente²⁰⁹.

²⁰⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil. V. 4**, cit., p. 131.

Por ser presunção relativa, cede em face de prova contrária. Antes de mais nada, cumpre ressaltar que ao sementeiro ou construtor podem pertencer as sementes, plantas ou materiais, e não o solo; este e não aqueles, ou nem uns nem outros. Ademais, deve-se tomar em conta a boa ou má-fé daquele que planta ou edifica.

Segundo o artigo 1.254 do Código Civil vigente, aquele que plantou, semeou ou edificou em terreno próprio, de boa-fé, com plantas, sementes ou materiais pertencentes a outrem, adquire, como regra, a propriedade destes, devendo apenas e tão somente ressarcir o dono pelo valor dos bens cuja propriedade perdeu.

A aquisição da propriedade dos materiais empregados se justifica pois “o que adere ao solo a este se incorpora”²¹⁰, tornando-se sua parte integrante.

Se obrar de má-fé, adquire a propriedade das sementes, plantas ou materiais alheios, vez que estes se tornam partes integrantes do solo que lhe pertence, mas, não obstante, deve pagar não apenas o valor dos materiais indevidamente empregados como, ainda, ser obrigado a ressarcir seu dono por todos os demais prejuízos que haja sofrido (art. 1.254 segunda parte).

Por outro lado, aquele que semeia, planta ou constrói com bens próprios em terreno alheio, perde para o dono deste os seus bens, tendo em vista prevalecer a mesma regra que considera o solo principal em relação a tudo o que a ele se adere (art. 1.255, *caput*).

De se ressaltar que referida regra prevalece em razão do fato já mencionado de que tudo o que se incorpora ao solo se torna sua parte integrante, seu acessório, portanto, devendo seguir a sua sorte jurídica.

Estando de boa-fé, recebe indenização pelo valor dos bens perdidos, mas, se de má-fé, perde seus bens sem direito a qualquer indenização (art. 1.255, *caput*, segunda parte).

No caso do artigo 1.255, há a possibilidade de o dono das sementes, plantas ou materiais adquirir a propriedade do terreno no qual semeou, plantou ou edificou, caso o

²¹⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil. V. 4**, cit., p. 131.

valor de sua obra seja consideravelmente superior ao valor do terreno em que a levantou. Neste caso, deverá indenizar o valor do terreno.

Referido dispositivo veio suprir a necessidade de uma melhor regulamentação da matéria, socialmente mais coerente, pois que no ordenamento anterior o proprietário do solo sempre adquiria a propriedade das sementes, plantas ou materiais, em razão do fato de estas se tornarem sua parte integrante, não se atentando para o fato de que o resultado da sementeira, do plantio ou da construção pudesse representar um valor ordinário bem maior do que o valor do terreno.

O resultado era, segundo GOMES, que:

Em nenhuma hipótese, por conseguinte, o proprietário das sementes, plantas ou materiais adquire a propriedade do imóvel [...]. Pelo exposto, verifica-se que o princípio da *acessão* se aplica em toda linha. O dono do solo sempre adquire a propriedade das sementeiras, plantações e construções. A boa ou má-fé influi, tão-somente, no *direito à indenização*.²¹¹.

Significava a aplicação, às cegas, do brocardo latino *superfície solo cedit*, sem qualquer atenção para o real significado e para a justa e correta identificação do bem principal e do acessório.

Como se não bastasse, o dono do solo ainda adquiria a mais valia representada pela construção ou plantação, auferindo todos os lucros consequentes, vez que nada mais devia ao empreendedor do que o valor nominal dos insumos empregados.

Atualmente, após a entrada em vigor do Código Civil de 2002, modificou-se, nesta situação específica, o critério utilizado para a identificação do bem acessório, que se caracteriza não mais, necessariamente, por ser aquele que se haja tornado parte integrante de outro, senão aquele portador de maior valor.

Estando tanto o proprietário do solo quanto o das sementes, plantas ou materiais de má-fé, aquele adquire a propriedade destes, mas deve indenizar o seu dono pelo valor das acessões, ou seja, pelo valor da construção ou plantação empreendida, presumindo-

²¹¹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais...**, cit., p. 159.

se a má-fé do proprietário do terreno quando os trabalhos de plantio ou construção se deram às suas vistas e sem qualquer oposição (art. 1.256 *caput* e parágrafo único).

Neste caso, preferiu o legislador fazer prevalecer o critério antes utilizado, ou seja, aquele que determina ser o acessório o bem que se torne parte integrante do outro, independentemente do valor da obra ou plantação empreendida.

Contudo, intentando punir os agentes de má-fé, o legislador preferiu atribuir a propriedade da construção ou plantação, mesmo que mais valiosa do que o terreno, ao proprietário deste, imputando-lhe, ao revés, apesar de receber a obra mais valiosa, o dever de ressarcir o dono desta pelo seu valor real, mesmo que este seja maior do que o valor do terreno que recebe a acessão.

Por fim, se ocorre a plantação, sementeira ou construção com materiais alheios, em solo alheio, o proprietário deste adquire a propriedade dos materiais, que se tornam parte integrante. Todavia, o antigo titular tem direito a ser indenizado por aquele que indevidamente empregou seus materiais (art. 1.257 *caput*).

Prevê o parágrafo único do art. 1.257 do Código Civil que, caso o empreendedor não tenha condições de arcar com o valor da indenização, o dono do solo pode ser compelido a pagá-la ao antigo titular dos materiais incorporados permanentemente ao seu imóvel.

Novamente o critério do maior valor da construção comparativamente ao valor do solo no qual indevidamente se levantou foi utilizado pelo legislador de 2002 no art. 1.258 para fins de identificação do bem acessório e principal e atribuição da propriedade por acessão. Referido artigo da lei prediz, *verbis*:

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.

Entretanto, para que o construtor de má-fé possa adquirir a propriedade do solo invadido na hipótese do artigo 1.258, parágrafo único, exige o Código Civil de 2002 não só que o valor da construção seja superior ao valor daquele, mas, ainda, que a demolição da porção invasora da construção levantada possa prejudicar a obra como um todo.

Em outras palavras, considera a questão da identificação da obra levantada em solo alheio como parte integrante da construção global, a qual pode sofrer prejuízos com a retirada daquela.

Por fim, o art. 1.259 prevê a hipótese de a obra levantada em parte em terreno próprio invadir terreno alheio em proporção superior à vigésima parte deste, caso em que o construtor de boa-fé adquirirá a propriedade da parte do solo invadido indenizando aquele que perde a propriedade por perdas e danos que abrangem não apenas o valor da área perdida, mas, também, a desvalorização da área remanescente.

Neste caso o legislador se utilizou dos critérios de valor e volume para identificar o acessório e o principal para fins de aquisição da propriedade por acessão.

A segunda parte do mesmo artigo prevê que se o construtor estiver de má-fé será compelido a demolir o que construiu e, ainda, pagar em dobro as perdas e danos apurados.

Neste mister compreende-se não haver bem pensado o legislador, o qual não previu a possibilidade de ser efetivamente antieconômico fazer a demolição da obra levantada.

Dever-se-ia, outrossim, atribuir a propriedade da construção ao dono do solo invadido, o qual, necessariamente, adquiriria a propriedade do solo pertencente ao construtor de má-fé, devendo ressarcir-lo tão somente pelo valor nominal do terreno e dos materiais adquiridos.

7.5 BEM PRINCIPAL E ACESSÓRIO E CONDOMÍNIO

O artigo 1.391 do Código Civil diz que cada condômino deve responder aos outros pelos frutos da coisa por si percebidos.

Os frutos pendentes, enquanto acessórios da coisa, pertencem aos condôminos na proporção de cada qual na coisa comum que os gerou (art. 1.326).

Percebidos, os frutos deixam de ser acessórios em evidência, por não mais serem parte integrante, mas devem ser da mesma forma atribuídos a cada condômino de acordo com a sua quota na coisa geradora, por todas as razões expostas quando da classificação dos frutos civis e naturais como acessórios.

Assim, aquele que percebeu frutos, ou seja, que lhes retirou a evidente qualidade de acessório e, desta feita, a evidência da titularidade de cada consorte, há que prestar contas aos demais, entregando-lhes, se for o caso, sua parte dos frutos.

Já o artigo 1.322 prediz que em caso de venda da coisa indivisa, prefere na venda, dentre os condôminos, aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas e, não as havendo, o que possuir maior quinhão.

A questão do cálculo do valor das benfeitorias para o fim de aplicação deste artigo da lei já foi explicitada ao se tratar da compra e venda.

Compreende-se que, para a concepção deste artigo do Código Civil o legislador tomou em consideração o fato de que entre os acessórios colocados por cada condômino na coisa comum, ou seja, entre as benfeitorias individualmente empreendidas, também há que prevalecer a regra do valor para determinar a preferência em caso de aquisição da coisa indivisa colocada à venda.

Em outras palavras, dentre os acessórios institui-se uma espécie de classificação que atribui a uns a qualidade de principais em relação aos outros.

Ficção jurídica que seja, o fato é que o condômino que houver empreendido na coisa acessórios “principais”, por serem mais valiosos, terá preferência na aquisição da coisa indivisa a ser alienada.

8 CONCLUSÃO

O novo Código Civil brasileiro, Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002, em vigor desde janeiro de 2003, empreendeu algumas modificações na disciplina dos bens reciprocamente considerados, mormente no que se refere à identificação das espécies de acessórios e ao regime jurídico a elas aplicável.

Primeiramente, o referido diploma normativo introduziu no ordenamento pátrio os conceitos de parte integrante e de pertença, inserindo-os na abrangência do art. 92 que define o bem acessório e principal.

Em outras palavras, pelo Código Civil de 2002 classificam-se como acessórios as partes integrantes, as pertenças, os frutos, os produtos, os rendimentos e as benfeitorias.

Deve-se ressaltar que as até então conhecidas espécies de bens acessórios podem também, mas não necessariamente, ser identificadas como pertenças ou partes integrantes.

Em outras palavras, nem sempre é possível inserir os frutos (naturais, industriais e civis), produtos, rendimentos e benfeitorias na classificação mais ampla dos acessórios como pertenças ou partes integrantes.

Há, assim, bens acessórios que o são única e exclusivamente pelo fato de dependerem de outra coisa para existirem, como, por exemplo, os frutos civis ou rendimentos. São acessórios, mas não se inserem nem na categoria das pertenças, nem na das partes integrantes.

Quanto ao fruto natural, é parte integrante da coisa enquanto a ela aderido, não deixando, porém, de ser considerado acessório pelo só fato da separação, vez que depende fisicamente da coisa principal para existir.

Conforme a espécie de acessório *sub examine* se classifique como pertença ou parte integrante, diferente há que ser o regime jurídico a ela aplicável, vez que enquanto às partes integrantes aplica-se o princípio da gravitação jurídica, ou regra do acessório, os negócios jurídicos que dizem respeito à coisa principal não abrangem, como regra, as suas pertenças.

Compreende-se, assim, que o legislador do Código Civil de 2002, ao introduzir como espécies de acessórios as pertenças e as partes integrantes, inseriu na lei, de

forma velada, um critério para identificar a qualidade de acessório ou de principal de determinado bem.

Havendo dúvida quanto à qualificação de uma coisa, primeiramente cabe analisar se a mesma pode ser considerada pertença ou parte integrante daquela à qual se une ou para a qual presta serviço.

Identificada a presença de uma ou outra das situações supra expostas, estar-se-á, sem dúvida, diante de uma coisa acessória.

Neste aspecto o legislador de 2002 inseriu no corpo do Código Civil, de forma indireta, um primeiro critério que possibilita a identificação do bem acessório nas situações em que tal determinação se faz necessária.

No que condiz com a aplicabilidade dos conceitos de bem acessório e principal na parte especial do Código Civil de 2002, a maior inovação trazida pelo novel diploma refere-se à inserção expressa de um critério identificador do bem acessório na disposição do art. 1.270, § 2º, referente à especificação.

Segundo o referido dispositivo da lei, a espécie nova criada mais valiosa do que o material empregado em sua construção considera-se principal em relação a este e, assim, àquele que procedeu a transformação cabe a propriedade do todo.

Quanto ao instituto da acessão, em suas mais variadas situações, o legislador do Código Civil de 2002 efetivamente elencou certos critérios identificadores do acessório e do principal, mesmo que de forma indireta em alguns casos, quedando-se, entretanto, omissos na maioria das situações.

Não apenas importante se torna a identificação do acessório e do principal, como mesmo é estritamente necessário que se lhe faça antes de aplicar ao caso concreto as normas expressamente dispostas no diploma civil e, assim, atribuir a um dos titulares das coisas unidas a propriedade do todo formado.

Ao disciplinar a aquisição da propriedade no caso das construções e plantações o legislador não faz expressa menção à identificação do acessório e do principal.

Porém, de forma efetiva, mesmo que tácita, determina que o dono do principal adquirirá a propriedade do acessório.

Outra não pode ser a conclusão ao se proceder à análise dos artigos 1.255, parágrafo único, 1.258, *caput* e parágrafo único, e 1.259, os quais determinam que o proprietário do bem mais valioso ou de maior volume (construção ou plantação, em relação ao solo) adquirirá a propriedade do todo formado pelo solo e pelos materiais empregados.

Assim, observa-se que o legislador do Código Civil de 2002 procurou trazer para o bojo da lei critérios de identificação do bem acessório e do principal para efeito de aquisição da propriedade, mas ainda pecou pela falta de objetividade em certas situações e por omissão em outras, conforme se afirmou quando do comentário às disposições concernentes à matéria.

Entretanto, conforme demonstrado quando da análise das situações específicas, houve no Brasil, como há na legislação estrangeira concernente ao assunto, a proposição de critérios a serem utilizados para identificar o acessório e o principal para fins de aquisição da propriedade por acessão.

Cabia então, como hoje ainda é atribuída à doutrina e aos magistrados, de acordo com os usos e costumes sociais, e com os princípios gerais de direito, a função de determinar, em cada caso concreto, qual critério a ser utilizado para efetuar a diferenciação entre o bem acessório e o principal e, ademais, para fixar o valor da indenização a ser paga àquele que perde a sua propriedade em favor do dono da coisa principal.

Referidos critérios propostos, apesar de não constarem expressamente da lei, podem e devem ser utilizados quando da interpretação da norma jurídica e de sua aplicação a casos concretos submetidos à apreciação judicial mesmo após a entrada em vigor do Código Civil de 2002 que, conforme afirmado, quedou-se omissa na maioria das situações em que efetivamente deveria haver expressamente ditado normas que possibilitem a identificação do bem acessório.

Entretanto, muitas vezes até mesmo a criteriologia apresentada expressamente na lei revela-se insuficiente ou inadequada para uma justa regulamentação da matéria e solução dos problemas práticos que se apresentam.

Principalmente, o novel diploma legal ainda não é muito claro ao determinar como se deve calcular a indenização devida pelo adquirente da coisa alheia ao expropriado, sendo que, por vezes, é até mesmo injusto, pois não faz sequer menção às regras do enriquecimento sem causa para fins de determinação do *quantum* da indenização, como o faz, sabiamente, a legislação portuguesa.

Assim, louvável a inserção no bojo da lei de critérios norteadores da identificação de bens acessórios e principais, mas, conforme demonstrado no decorrer do trabalho, ainda não foi desta vez que o legislador conseguiu solucionar de forma completa, justa e objetiva a questão.

Apesar de grande parte dos estudiosos, dos legisladores e dos aplicadores da lei não perceberem, a justa e correta identificação da qualidade de acessório ou principal de determinado bem revela-se de suma importância do ponto de vista socioeconômico, e não só jurídico, vez que a aquisição da propriedade daquele pelo dono do bem principal acarreta reflexos no patrimônio dos envolvidos e deve-se atentar, justamente, para a aplicação da regra que veda o enriquecimento ilícito de uma das partes em detrimento da outra, o que ainda restou prejudicado.

Assim, o verdadeiro objetivo destas breves considerações acerca da disciplina dos bens reciprocamente considerados no Código Civil de 2002 é, além de demonstrar as mais recentes inovações concernentes à matéria e proporcionar a interpretação de algumas normas correlatas, propor aos estudiosos do Direito, a seus aplicadores e ao legislador que se dediquem a pensar na grande importância prática que representa a correta identificação do bem acessório e do principal, preocupando-se em propor a inserção, no corpo da lei, de critérios suficientemente objetivos e justos que permitam que se faça a referida identificação.

9 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMARAL, Francisco. **Direito Civil**. Introdução. 4. ed. rev. atual. e aument. São Paulo: Renovar, 2002.

ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. **As pertenças no Direito brasileiro** in AJURIS, Revista da Associação dos Juízes do Rio Grande do Sul, Ano XXI. Porto Alegre, 1994.

ANDRADE, Manuel A. Domingues de. **Teoria Geral da Relação Jurídica**. Sujeitos e Objeto. V. 1. 4ª reimpressão. Coimbra: Almedina, 1974.

ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil**. Direitos Reais. 4. ed. reimp. Coimbra: Coimbra Editora Ltda., 1987.

BARASSI, Lodovico. **Istituzioni di Diritto Civile**. 4. ed. riveduta e aggiornata. Milano: Giuffré, 1948.

BASTOS, Jacinto Fernandes Rodrigues. **Código Civil Português**. 3. ed. actual. e anot. Coimbra: Almedina, 1972.

BESTA, Enrico. **I Diritti sulle Cose nella storia del Diritto Italiano**. Padova: Dott. A. Milani, 1933.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Theoria Geral do Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1929.

BIONDI, Biondo. **I Beni**. Torino: Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1953.

BITTAR, Carlos Alberto. **Curso de Direito Civil**. V. 1. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1994.

BONNECASE, Julien. **Elementos de Derecho Civil**. Nociones Preliminares. Personas. Família. Bienes. V. 1. Traducción por el Lic. José M. Cajica Jr. Puebla: Editorial José M. Cajica Jr., 1945.

BRASIL. **Código Civil**. Lei 10.406 de 10-01-2002, acompanhada de Legislação Complementar, Súmulas e Índices Sistemático e Alfabético-Remissivo do Código Civil, Cronológicos da Legislação e Alfabético da Legislação Complementar, da Lei de Introdução e das Súmulas. 54. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

CALIXTO, Marcelo Junqueira. **Dos Bens**, in A Parte Geral do Novo Código Civil. Estudos nas perspectiva civil-constitucional. Coordenador Gustavo Tepedino. 2 ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

CANDIAN, Aurelio. **Instituciones de Derecho Privado**. Traducción de la 2. ed. italiana por Blanca P. L. de Caballero. Revisión de la traducción por Alvaro Pascual Leone. 1. ed. en español. México: Union Tipografica Editorial Hispano Americana, [19--], p. 231.

CALDAS AULETE. **Dicionário Contemporâneo da Língua Portuguesa**. V. 1. ed. bras. atual., rev. e consideravelmente aumentada pela introdução de vocábulos em uso no Brasil, pelo registro completo dos termos técnicos e científicos e pela averbação sistemática dos étimos. Rio de Janeiro: Delta, 1958.

CHAVES, Antônio, *in* Tratado de Direito Civil. Parte Geral, V. 1, T. 2, citado por RIZZARDO, Arnaldo. **Parte Geral do Código Civil**. Lei n.º 10.406, de 10.01.2002. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

COELHO, Fábio Ulhôa. **Curso de Direito Civil**. V. 1. São Paulo: Saraiva, 2003.

COMPORTI, Marco. **Cosi, Beni e Diritti Reali** *in* Istituzioni di Diritto Privato a cura di Mario Bessone. Seconda edizione. Torino: G. Giappichelli Editore, 1995.

CORREIA, Alexandre e SCIASCIA, Gaetano. **Manual de Direito Romano**. V. 1. Textos em correspondência com os artigos do Código Civil Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 1949.

COVIELLO, Nicolas. **Doctrina General del Derecho Civil**. Traducción al castellano de la 4. ed. italiana revisada por el Prof. Leonardo Coviello, por Felipe de J. Tena. Concordancias con el Derecho Mexicano, por Raul Berron Mucel. México: Union Tipografica Hispano-Americana, 1949.

DAIBERT, Jefferson. **Introdução ao Direito Civil**. São Paulo: Forense, 1975.

DALLOZ. **Précis de Droit Civil**. V. 1. 6 ed. Paris: Dalloz, 1956.

DANTAS, San Tiago. **Programa de Direito Civil**. Parte Geral. Aulas proferidas na Faculdade Nacional de Direito [1942-1945]. Texto revisto com anotações e prefácio de José Gomes Bezerra Câmara. 2ª tiragem. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1979.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. Teoria Geral do Direito Civil. De acordo com o Novo Código Civil. Lei 10.406 de 10-01-2002. V. 1. São Paulo: Saraiva, 2002.

DOWER, Nelson Godoy Bassil. **Curso Moderno de Direito Civil**. Parte Geral. V. 1. São Paulo: Editora Nelpa Ltda., 1976.

DUSI, Bartolomeo. **Istituzioni di Diritto Civile**. V. 1. 4. ed. aggiornata e coordinata secondo il nuovo codice civile dal Prof. Silvio Romano. Ristampa. Torino: G. Giappichelli Editore, [19...].

ENNECCERUS, Ludwig. **Derecho Civil**. Parte General. Introducción. Derecho Objetivo. Derechos Subjetivos. Sujeto del Derecho. Objeto del Derecho. V. 1. Traducción de la 39. ed. alemana con estudios de comparación y adaptación a la legislación y jurisprudencia españolas por GONZÁLEZ, Blas Pérez y ALGUER, José. Barcelona: Bosch, 1934.

ESPÍN, Diego. **Manual de Derecho Civil Español**. Parte General. V. 2. 2 ed. rev. e ampl. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1959.

ESPÍNOLA, Eduardo, e FILHO, Eduardo Espínola. **Introdução ao Estudo do Direito Civil**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1939.

FERRARA, Luigi. **Istituzioni di Diritto Privato**. Parte General. V. 1. Com riferimento alle piú recenti innovazioni legislative. Torino: Unione Tipografico Editrice Torinese, 1939.

FIUZA, César. **Direito Civil**. Curso Completo. 5. ed. rev., atual. e ampl. de acordo com o Código Civil de 2002. Belo Horizonte: Del Rey, 2002.

FOIGNET, Nouvelle Collection. **Manuel Elementaire de Droit Civil**. Avec resumé en tableaux synoptiques, liste de sujets de composition écrite, recueil méthodique des principales questions pour la preparation de l'examen oral. V. 1. 19 ed. Paris: Rousseau, 1946.

FRANÇA, Limongi. **Instituições de Direito Civil**. Todo o Direito Civil num só volume. 4 ed. atual. São Paulo: Saraiva, 1996.

FREITAS, Augusto Teixeira de. **Código Civil**. Esboço. Brasília: Serviço de Documentação do Ministério da Justiça e Negócios Interiores, 1952.

FREITAS, Oswaldo de. **Pessoas e Bens no Código Civil e no Anteprojeto de Código Civil**. Uberlândia: [s.n.], 1963.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil**. Parte Geral. Contém análise comparativa dos Códigos de 1916 e 2002. V. 1. 4. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

GAZZONI, Francesco. **Manuale di Diritto Privato**. 5. ed. aggiornata. Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane, 1994.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 13. ed. atualizada por Humberto Theodoro Júnior. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

GOMES, Orlando. **Introdução ao Direito Civil**. 13 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. Parte Geral. De acordo com o Novo Código Civil Brasileiro (Lei n. 10.406, de 10-01-2002). V. 1. São Paulo: Saraiva, 2003.

GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Princípios de Direito Civil Luso-Brasileiro**. Parte Geral. Direitos Reais ou Direitos sobre as Cousas. V. 1. São Paulo: Max Limonad, 1951.

GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Tratado de Direito Civil**. Em comentário ao Código Civil Português. V. 3. T. 1. 2. ed. atual. e aument. 1. ed. brasileira. Anotado por Acácio Rebouças. São Paulo: Max Limonad, 1958.

HÖRSTER, Heinrich Ewald. **A Parte Geral do Código Civil Português**. Teoria Geral do Direito Civil. Coimbra, Almedina, 1992.

HUBRECHT, G. **Notions Essentielles de Droit Civil**. 3 ed. revue, augmenté et mise à jour. Paris: Sirey, 1952.

JOSSERAND, Louis. **Derecho Civil**. La propiedad y los otros derechos reales y principales. V. 3. T. 1. Revisado e completado por André Brun., Traducción de Santiago Cunchillos y Manterola. Buenos Aires: Bosch, 1950, p. VER

LARENZ, Karl. **Derecho Civil**. Parte General. 3. ed. Edersa: Revista de Derecho Privado, 1978.

LEHMANN, Heinrich. **Parte General**. V. 1. Traducción de la última edición alemana com notas de Derecho español por Jose M.^a Navas. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1956.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de Direito Civil**. V. 1. Introdução, Parte Geral e Teoria dos Negócios Jurídicos. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1953.

LOTUFO, Renan. **Código Civil Comentado**. Parte Geral. V 1. São Paulo: Saraiva, 2003.

LOEWENWARTER, Victor. **Derecho Civil Aleman. Código Civil Aleman**. Parte General. Relaciones Obligatorias. Contratos Principales. Con las características del Derecho Mercantil. En comparación con las legislaciones extranjeras, especialmente con la legislación chilena. T. 1. Santiago: Prensas de la Universidad de Chile, 1935.

MARTINS, António. **Acessão**. Coimbra: Coimbra Editora, 1992.

MESSINEO, Francesco. **Manual de Derecho Civil y Comercial**. Doctrinas Generales. T. 2. Traducción de Santiago Sentis Melendo. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-America, 1954.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. Parte Geral. Bens. Fatos Jurídicos. T. 2. Rio de Janeiro: Borsoi, 1954.

MONTEIRO, Washigton de Barros. **Curso de Direito Civil**. Parte Geral. 23 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 1984.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. Parte Geral. De acordo com o Novo Código Civil (lei n. 10.406, de 10-01-2002). Atualizado por Ana Cristina de Barros Monteiro França Pinto. V. 1. São Paulo: Saraiva, 2003.

OERTMANN, Paul. **Introducción al Derecho Civil**. Traducción de la 3. ed. alemana por Luis Sancho Seral. Barcelona-Buenos Aires: Labor, [19--].

PACCHIONI, G. **Diritto Civile Italiano**. Parte prima. Le preleggi. Delle leggi in generale e della loro retroattività. V. 1. Padova: Casa Editrice Dott. A. Milani, 1937.

PASSARELLI, Francesco Santoro. **Dottrine Generali del Diritto Civile**. 9ª edizione. Ristampa. Napoli: Eugenio Jovene, 1983.

PEÑA, Frederico Puig. **Derecho Civil Español Común y Foral**. 2. ed. Barcelona: Bosch, [19--].

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Introdução ao Direito Civil. Teoria Geral de Direito Civil. V. 1. 16. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Direitos Reais. Posse. Propriedade. Direitos Reais de Fruição, Garantia e Aquisição. V. 4. 18. ed. rev. e atual. de acordo com o Código Civil de 2002. Atualizador Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

RÁO, Vicente. **O Direito e a Vida dos Direitos**. V. 2. São Paulo: Max Limonad, 1960.

RIZZARDO, Arnaldo. **Parte Geral do Código Civil**. Lei n.º 10.406, de 10.01.2002. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

RUGGIERO, Roberto de. **Instituições de Direito Civil**. Direito de Família. Direitos Reais e Posse. V. 2. Tradução da 6ª edição italiana, com todas as notas remissivas aos Códigos Civis Brasileiro e Português. Dr. Ary dos Santos. 3. ed. inteiramente revista e adaptada aos novos Códigos Civis Italiano e Português pelo Dr. Antônio Chaves e Fábio Maria de Mattia. São Paulo: Saraiva, 1972.

SANTOS, J. M. de Carvalho. **Código Civil Brasileiro Interpretado**. Principalmente sobre o ponto de vista prático. Parte Geral. Art. 43 a 113. V. 2. Rio de Janeiro: Calvino Filho, 1938.

SEMO, Giorgio de. **Istituzioni di Diritto Privato**. 7. ed. ampliata e corredata di note. Firenze: Casa Editrice Dott. Carlo Cya, 1955.

SOLER, Antonio M. Borrell y. **Derecho Civil Español**. Parte General. T. 1. Barcelona: Bosch, 1954.

TRABUCCHI, Alberto. **Instituciones de Derecho Civil**. Parte General. Negocio Jurídico. Familia. Empresas y Sociedades. Derechos Reales. V. 1. Traducción de la decimoquinta edición italiana, con notas y concordancias al Derecho español por Luis Martínez-Calcerrada. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1967.

VALDECASAS, Guillermo Garcia. **Parte General del Derecho Civil Español**. Madrid: Editorial Civitas S. A., 1983.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**. Direitos Reais. Atualizado de acordo com o Novo Código Civil. Estudo comparado com o Código Civil de 1916. V. 5. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2001.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**. Parte Geral. Atualizado de acordo com o Novo Código Civil. Estudo comparado com o Código Civil de 1916. V. 1. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2003.

VENOSA, Sílvio de Salvo (org.). **Novo Código Civil**. Texto Comparado Código Civil de 2002. Código Civil de 1916. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

WALD, Arnoldo. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. Introdução e Parte Geral. V. 1. 6. ed. rev. e atual. com a colaboração de Álvaro Vilaça Azevedo. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1989.