

AS PARTES INTEGRANTES E A PERTENÇA NO CÓDIGO CIVIL

GUSTAVO HAICAL

Mestre em Direito Privado e Especialista em Direito Civil pela UFRGS. Advogado.

ÁREA DO DIREITO: Civil

RESUMO: A entrada em vigor do Código Civil de 2002 trouxe importante alteração ao regime dos bens reciprocamente considerados. Ao contrário do Código Civil de 1916, no qual imperava a categoria do imóvel por destinação, no Código Civil em vigor, além de expressamente restar consignada a existência das partes integrantes no sistema jurídico, veio a ser regradada, nos arts. 93 e 94, a pertença. Entretanto, ambas as categorias têm sido mal interpretadas por ampla maioria da doutrina, e, por consectário, têm sido aplicadas equivocadamente pelos tribunais. Por tais razões, no presente trabalho analisam-se, na primeira parte, as partes integrantes e, na segunda, a pertença, de modo a apresentar os elementos que permitam ambas serem distinguidas.

PALAVRAS-CHAVE: Coisas – Partes integrantes – Pertença.

ABSTRACT: The entry into force of the Brazilian Civil Code in 2002 brought about important changes in the Law of things considered in relation to each other. Unlike the 1916 Civil Code, in which intellectual accession prevailed, the present Civil Code, in addition to expressly referring to the existence of integral parts in the legal system, has also regulated appurtenance in Art. 93 and 94. However, both categories have been misinterpreted by the majority of the doctrine and, therefore, have been wrongly applied by courts. For these reasons, the present paper first analyzes the integral parts and, secondly, appurtenance, so as to provide subsidies to enable their differentiation.

Keywords: Things – Integral parts – Appurtenance.

SUMÁRIO: 1. Introdução – 2. As partes integrantes: 2.1 Os pressupostos à existência da parte integrante; 2.2 Parte integrante essencial; 2.3 Parte integrante não essencial;

2.4 A acessão e as partes integrantes; 2.5 A falsa parte integrante; 2.6 A separação das partes integrantes – 3. A pertença: 3.1 Síntese histórica da categoria da pertença: do direito romano ao Código Civil de 2002; 3.2 Do conceito de pertença: o suporte fático do art. 93 do Código Civil; 3.3 Pressupostos da relação de pertinencialidade: 3.3.1 A relação de subordinação entre coisas; 3.3.2 A destinação pertinencial; 3.3.3 A destinação pertinencial de modo duradouro; 3.3.4 Atender a coisa destinada ao fim econômico-social da coisa principal; 3.3.5 A relação espacial; 3.4 A relação de pertinencialidade como elemento do suporte fático de negócio jurídico: art. 94 do Código Civil; 3.4.1 Quando resultar da lei; 3.4.2 Quando resultar de manifestação de vontade; 3.4.3 Quando resultar das circunstâncias do caso; 3.5 A extinção da relação de pertinencialidade; 3.6 Ônus da prova – 4. Conclusões – 5. Bibliografia.

1. INTRODUÇÃO

Dentre as muitas alterações efetuadas pelo legislador pátrio na redação do Código Civil em vigor, em comparação ao Código Civil abrogado, uma se destaca no Capítulo II, do Livro II, da Parte Geral, intitulado “Dos bens reciprocamente considerados”,¹ pois, nos arts. 93 e 94 foram dispostas as categorias das partes integrantes e da pertença. Muito embora tenha representado um avanço a inclusão das respectivas categorias quanto às coisas consideradas entre si, o legislador não foi dogmaticamente preciso a uma correta sistematização da matéria, ao manter o conceito de acessório em relação ao principal no art. 92 do CC/2002. Ainda que não conste expresso o adágio *accessorium sequitur principale*, como existia no art. 59 do CC/1916, implicitamente o legislador o manteve por estar a palavra “acessório”, cunhada no suporte fático do art. 92 do CC/2002, a ele ligado.² Por essa razão, criou

1. No Código Civil em vigor fora mantida a equivocada expressão “bens reciprocamente considerados”, existente no Código Civil de 1916 ao contrário de se incluir a expressão “dos bens considerados entre si”, por inexistir entre coisas relação de reciprocidade. Assim é como ensina Pontes de Miranda: “Em lugar das expressões ‘bens considerados uns em relação aos outros’ grafou-se ‘bens reciprocamente considerados’, emenda lamentável do senador Rui Barbosa, pois entre coisas principais e acessórias a relação não é recíproca, nem são recíprocas as proposições do art. 58-64: podia dizer, em melhor forma e sem impropriedade, ‘dos bens considerados entre si’” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Fontes e evolução do direito civil brasileiro*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981. p. 87-88).

2. AZEVEDO, Antonio Junqueira de. *Bens acessórios. Estudos e pareceres de direito privado*. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 80.

“híbrido injustificável”,³ pois bastaria, quanto às coisas, a distinção entre coisa principal, parte integrante e pertença, para que a matéria apresentasse traçado mais lógico e menos confuso.⁴

Pontes de Miranda ensinava, já ao tempo do Código Civil de 1916, que às coisas consideradas entre si o conceito de acessório não é apropriado, pois a “ciência prescinde de tal conceito”.⁵ Ademais, considerava a definição do art. 58 do CC/1916 – atual art. 92 – “sem valor científico”.⁶ A manutenção da palavra “acessório” é inadequada à matéria, por ser um conceito jurídico indeterminado assaz amplo.⁷ Torna-se ainda maior a inadequação, em razão do

3. CHAVES, Antonio. *Tratado de direito civil: parte geral*. São Paulo: Ed. RT, 1982. vol. 1, t. 2, p. 1054.

4. Nesse ponto, Clóvis do Couto e Silva, ao analisar o projeto do Código Civil vigente, sugeriu que a redação dos atuais arts. 92 a 94 viesse a constar, sem inclusão do termo acessório, da seguinte forma: “Art. 88. Principal é o bem que existe sobre si abstrata ou concretamente. As partes integrantes essenciais submetem-se ao regime jurídico do bem principal. Parágrafo único. Os bens fundamentais para utilização do bem principal e que sejam destacáveis sem lhe causarem destruição ou dano ponderável podem ser objeto de relações jurídicas próprias. Art. 89. Pertencas são coisas que servem de modo permanente a outras, salvo se o contrário resultar dos usos e costumes. Parágrafo único. As relações jurídicas que têm por objeto a coisa principal abrangem as pertencas” (COUTO E SILVA, Clóvis do. In: MOREIRA ALVES, José Carlos. *A parte geral do Projeto de Código Civil brasileiro (subsídios históricos para novo Código Civil brasileiro)*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 43, nota 5).

5. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. 4. ed. São Paulo: Ed. RT, 1983. t. II, § 138, I, p. 72: “A relação de acessoriedade deriva de concorrerem, a respeito de duas coisas, certas circunstâncias que tornem a sorte de uma dependente da outra, sem que isso resulte de serviço de uma à finalidade da outra. A ciência prescinde de tal conceito de acessório; bastam-lhe o de pertença, o de frutos e o de proveitos”.

6. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. 4. ed. São Paulo: Ed. RT, 1983. t. XI, § 1189, I, p. 95.

7. WINDSCHEID, Bernhard. *Diritto delle pandette*. Trad. di professori Carlo Fadda e Paolo Emilio Bensa con note e riferimenti al Diritto Civile Italiano. Torino: Utet, 1925. vol. I, § 143, p. 492: “Il concetto per la sua indeterminatezza non è giuridicamente utilizzabile”. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito civil italiano*. Napoli: ESI, 1985. p. 795; BIONDI, Biondo. *I beni*. 2. ed. Torino: Utet, 1956. p. 147; FULGÊNCIO, Tito. *Do direito das obrigações: das modalidades de obrigações*. 2. ed. atual. por José de Aguiar Dias. Rio de Janeiro: Forense, 1958. p. 48.

fascínio que adágios latinos podem exercer aos juristas de modo a afastar reflexões aprofundadas de importantes temas no plano teórico e prático.⁸ O reflexo disso constata-se ao serem incluídas, no conceito de acessório, quando aplicado às coisas consideradas entre si, categorias que, em sentido técnico, não o poderiam ser, como, por exemplo, a acessão.⁹ Em verdade, o conceito de acessório serve somente a relação entre direitos.

Por consectário, perante o Código Civil vigente, doutrina e jurisprudência, em sua maioria, confundem e conspurcam os conceitos de partes integrantes e pertença, vindo com isso a aplicá-los equivocadamente.¹⁰ Exemplo está em se classificar como acessório o fruto.¹¹ Em verdade, o fruto deve ser classificado em relação à coisa principal ou como parte integrante, ou como pertença, ou como coisa independente.¹² O fruto não colhido, por exemplo,

8. AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Op. cit., p. 80.

9. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 139, 3, p. 72-73; AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Op. cit., p. 82; LÔBO, Paulo. *Direito Civil: parte geral*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 202. Em sentido contrário, considerando a acessão conceito de acessório: PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios: acessões, partes integrantes e pertenças*. Curitiba: Juruá, 2010. p. 203-206. CHAVES, Antonio. Op. cit., p. 1054. GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil: parte geral*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. vol. I, p. 269.

10. Como exemplo das dificuldades ao correto trato do conceito de coisa principal, parte integrante e pertença é a posição adotada por Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, ao classificarem como conceito de acessório: os frutos, os produtos, os rendimentos (frutos civis); as pertenças; as benfeitorias e as partes integrantes (op. cit., p. 269).

11. E.g., MOREIRA ALVES, José Carlos. *A parte geral do projeto de Código Civil brasileiro (subsídios históricos para novo Código Civil brasileiro)*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 44. AMARAL, Francisco. *Direito civil: introdução*. 6. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 330; DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: teoria geral do direito civil*. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. vol. 1, p. 335. AZEVEDO, Álvaro Villaca; NICOLAU, Gustavo Rene. *Código Civil comentado: das pessoas e dos bens*. São Paulo: Atlas, 2007. vol. 1, p. 205. NASCIMENTO, Amauri Mascaro. Os bens. *O novo Código Civil: homenagem ao Professor Miguel Reale*. 2. ed. São Paulo: Ed. LTr, 2005. p. 111-112. LÔBO, Paulo. Op. cit., p. 202. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. Op. cit., p. 205. GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Op. cit., p. 269.

12. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., § 1.189, t. XI, 3, p. 93: "Porém a letra do art. 59, encambrando partes integrantes, frutos, produtos, rendimentos, e talvez pertenças, chamaria de acessório ao que o não é, pois a

deve ser classificado como parte integrante.¹³ Igualmente devem ser classificados como parte integrante os produtos¹⁴ e as benfeitorias.¹⁵ Essa posição ainda mais se justifica por não ter sido repetido, no Código Civil em vigor, o disposto nos arts. 60 a 62 do CC/1916.¹⁶ Portanto, ao contrário de acessório, perante o atual Código Civil a terminologia dogmaticamente correta à distinção das coisas consideradas em relação à coisa principal é a de: a) parte integrante essencial; b) parte integrante não essencial; c) pertença.¹⁷

maioria dos produtos orgânicos da superfície se compõe de partes integrantes, bem assim certos minerais e certas obras; e a parte integrante, uma vez que não teve, nem tem, ou perdeu a existência como coisa, não pode ser acessória". ALVES, Vilson Rodrigues. *Uso nocivo da propriedade*. São Paulo: Ed. RT, 1992. p. 87-88. AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Op. cit., p. 88. FERRARA, Francesco. Op. cit., p. 795, nota 3.

13. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 139, 2, p. 74: "Os produtos orgânicos da terra, solo ou subsolo, são frutos (inclusive quanto à madeira, o capim, as parasitas das árvores); são também partes integrantes essenciais, se não podem ser despregadas sem dano para o imóvel (art. 43, I e II), ou pertenças, quando existem independentemente mas ajudam à função do imóvel (e.g., o gado destinado à exploração econômica, os produtos agrícolas que são necessários à próxima plantação, o estерco existente no terreno). (...) Frutos pendentes são partes integrantes, sendo o solo o cerne; frutos destinados à exploração, ou à próxima plantação, são pertenças" (grifos do autor). BRANDELLI, Leonardo. Pertenças imobiliárias no Código Civil de 2002 e sua interconexão com o registro de imóveis. *Direito civil e registro de imóveis*. São Paulo: Método, 2007. p. 218, nota 10. MENEZES CORDEIRO, Antônio. *Tratado de direito civil português: parte geral*. 2. ed. Coimbra: Almedina, 2002. vol. I, t. II, p. 131.

14. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 139, 2, p. 74.

15. Idem, 3, p. 75.

16. Arts. 60 a 62 do CC/1916: "Art. 60. Entram na classe das coisas acessórias os frutos, produtos e rendimentos. Art. 61. São acessórios do solo: I. Os produtos orgânicos da superfície. II. Os minerais contidos no subsolo. III. As obras de aderência permanente, feitas acima ou abaixo da superfície. Art. 62. Também se consideram acessórias da coisa todas as benfeitorias, qualquer que seja o seu valor, exceto: I. A pintura em relação à tela. II. A escultura em relação à matéria prima. III. A escritura e outro qualquer trabalho gráfico, em relação à matéria prima que os recebe (art. 614)".

17. COUTO E SILVA, Clóvis do. Op. cit., p. 41, nota 5. "A divisão que normalmente se faz na doutrina é entre parte integrante essencial, parte integrante não essencial e pertença". FERRARA, Francesco. Op. cit., p. 795.

A distinção entre partes integrantes essenciais, não essencial e pertença dá-se por intermédio dos diversos graus de vinculação que determinada coisa tem em relação à coisa principal. O grau mais intenso de vinculação é o da parte integrante essencial. O grau médio é o da parte integrante não essencial. Ambas possuem conexão física com a coisa principal. A pertença apresenta um grau mínimo de vinculação com a coisa principal, por não decorrer a vinculação de uma conexão física, mas de uma relação espacial reconhecida em um critério econômico-social.¹⁸

Para que se possa compreender e distinguir essas categorias, tanto pelo viés teórico como pelo viés prático, importam, conquanto sejam independentes, os conceitos de: a) unidade; b) coisa simples e composta; c) coisa principal.

A unidade de uma coisa identifica-se quando essa, por sua natureza e materialidade, se individualiza de outras pelas concepções do tráfico.¹⁹ Apesar de consideradas como unidade, a coisa simples é distinta da composta.

A coisa simples é um todo individual e incindível, embora juridicamente possa ser divisível, sendo formada ou por ação da natureza (e.g., cavalo) ou por ação humana (e.g., pão). A coisa composta é formada pela junção de duas ou mais coisas simples, que, embora formem a unidade, são suscetíveis de

18. COUTO E SILVA; Clovis do. Op. cit., p. 42, nota 5. AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Op. cit., p. 82-83. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios*... cit., p. 209. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 218. ANDRADE, Manuel A. Domingues de. *Teoria geral da relação jurídica*. Coimbra: Almedina, 2003. vol. I. p. 267, nota 1. FRADERA, Vera Jacob de. *Pertences. Revista Jurídica*. Porto Alegre: Revista Jurídica, 1988. vol. 126, p. 24. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. *Comentários ao novo Código Civil: dos bens, dos fatos jurídicos, do negócio jurídico, disposições gerais, da representação, da condição, do termo e do encargo*. Rio de Janeiro: Forense, 2008. vol. II, p. 101. MARTINS-COSTA, Judith. *O novo Código Civil brasileiro: em busca da "ética da situação"*. In: _____; BRANCO, Gerson Luiz Carlos. *Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 101. TERRA, Marcelo et al. *Comentários ao Código Civil brasileiro: parte geral*. Rio de Janeiro: Forense, 2005. vol. I, p. 638. HONSTER, Heinrich Ewald. *A parte geral do Código Civil português: teoria geral do direito civil*. Coimbra: Almedina, 2009. p. 187.

19. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 3, p. 41. Idem. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.182, 3, p. 75. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 80. LEHMANN, Heinrich. *Tratado del derecho civil: parte general*. Trad. José M.^a Navas. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1956. vol. I, § 50, II, 2, p. 540. ANDRADE, Manuel A. Domingues de. Op. cit., p. 260, nota 4.

individualização e diferenciação sem serem independentes, e.g., uma bicicleta.²⁰ Da distinção se percebe que, na coisa simples, não há identificação das coisas que a formam, em decorrência do alto grau de intensidade da união,²¹ enquanto que a coisa composta é formada pela ligação de duas ou mais coisas simples, identificáveis na unidade.

Quando entre duas coisas existe vinculação material ou espacial e uma delas está em situação de subordinação perante a outra, seja para atender a fim econômico ou socioeconômico, seja por que uma delas terá igual destinação jurídica da outra, aquela coisa, sob a qual outra está subordinada, é a principal.²² A partir da caracterização da coisa principal, por intermédio de concepção do tráfico,²³ se poderá saber, se frente às circunstâncias do caso e às regras aplicáveis, qual será o efeito jurídico atribuído à coisa vinculada à principal por ser, ou parte integrante essencial; ou não essencial; ou pertença.

O tema transcende a construção teórica de conceitos jurídicos, porque apresenta implicações práticas relevantes, por exemplo, para se saber se uma parte integrante pode ser objeto mediato de relações jurídicas em separado da coisa à qual esteja ligada; se o contrato de compra e venda, que tem por objeto mediato uma fazenda que explora o cultivo de arroz, obrigatoriamente abrange o maquinário agrícola que serve ao cultivo etc.

20. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 115, 2, p. 10-11 e § 134, 1, p. 67. BIONDI, Biondo. Op. cit., p. 88-91. ANDRADE, Manuel A. Domingues de. Op. cit., p. 259-261. GOMES, Orlando. *Introdução ao direito civil*. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1987. p. 199. CARVALHO SANTOS, J. M. de. *Código Civil brasileiro interpretado*. 7. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1958. vol. II, p. 50-51. CUNHA GONÇALVES, Luiz da. *Tratado de direito civil*. São Paulo: Max Limonad, 1958. vol. III, t. I, p. 81-82. AMARAL, Luiz Otávio de Oliveira. *Teoria geral do direito*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 381.

21. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 2, p. 40-41. AMARAL, Luiz Otávio de Oliveira. Op. cit., p. 381.

22. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 142, 2, p. 113: "Coisa principal é aquela em relação à qual outra coisa é destinada a lhe servir ao fim econômico, ou social, ou cuja sorte as regras jurídicas atribuem influir na sorte de outra".

23. WESTERMANN, Harry; WESTERMANN, Harm Peter; GURSKY, Karl-Heinz; EICKMANN, Dieter. *Derechos reales*. 7. ed. Trad. Ana Cañizares Laso; José María Miguel González; José Miguel Rodríguez Tapia; Bruno Rodríguez-Rosado. Madrid: Fundación Cultural del Notariado, 2007. t. I, p. 716.

Destarte, o presente trabalho tem por objetivo analisar as categorias das partes integrantes e da pertença, tendo como arrimo a doutrina, nacional e estrangeira, e a jurisprudência pátria. A categoria das partes integrantes é analisada na primeira parte do trabalho, na qual é traçada a distinção entre as partes integrantes essenciais e não essenciais e os efeitos jurídicos obrigacionais e reais relativos a cada uma das espécies. Igualmente, é abordada a figura das falsas partes integrantes. A categoria da pertença é analisada, na segunda parte do trabalho. Inicia-se a análise da pertença pela delimitação da categoria, regada no art. 93 e 94 do CC, e por uma síntese histórica. São abordados cada um dos elementos do suporte fático do art. 93 do CC a caracterizar a existência da pertença, e os elementos do suporte fático do art. 94 do CC, relativos à incidência ou não do princípio da consorte da pertença para com a coisa principal. Por fim, é abordada a extinção da relação de pertencinialidade e o ônus da prova quanto à alegação de existência ou não da referida relação.

2. AS PARTES INTEGRANTES

Foram os juristas romanos que legaram o conceito da parte integrante.²⁴ Parte (*pars*) é toda a coisa que, por ligação material e permanente (*perpetuus usus*), contribui a *perfectio* ou *consummatio* da coisa principal.²⁵ Havia, assim, para se identificar a parte de uma coisa dois critérios: um natural e um econômico-jurídico. Por intermédio dessa construção, fora elaborada a atual doutrina das partes integrantes. No direito pátrio anterior ao Código Civil ab-rogado, que não declarou a existência da categoria das partes integrantes, a doutrina já apresentava a precisa e atual conceituação.²⁶ Pontes de Miranda

24. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XII, § 1.311, 10, p. 161. MENEZES CORDEIRO, Antônio. Op. cit., p. 133. ASTURI, Guido. Cosa (storia). *Enciclopedia del diritto*. vol. XI, p. 9. Milano: Giuffrè, 1962.

25. IGLESIAS, Juan. *Direito romano*. Atual. por Juan Iglesias Redondo. Trad. Cláudia de Miranda Avena. São Paulo: Ed. RT, 2011. p. 307. MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito romano*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. vol. 1, p. 143. Justo, Antônio dos Santos. *Direito privado romano: parte geral*. 4. ed. Coimbra: Coimbra Ed., 2008. vol. I, p. 173. Jörs, Paul; KUNKEL, Wolfgang. *Derecho privado romano*. Trad. L. Prieto Castro. Madrid: Labor, 1937. p. 114. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 42-43. ASTURI, Guido. Op. cit., p. 9.

26. CARVALHO, Carlos Augusto de. *Direito civil brasileiro recopilado ou nova consolidação das leis civis*. Porto: E. Nogueira, 1915. p. 56. "Art. 177 - (...): § 2.º São

foi quem, assentado no direito germânico, tratou da categoria com a devida precisão.²⁷

Na Parte Geral do Código Civil em vigor, não há um conceito de parte integrante. Há somente referência à categoria no art. 93 para contrapor-se à definição de pertença. Por essa peculiaridade legal, a parte integrante é um conceito jurídico indeterminado. Assim, para seu entendimento e aplicação, deve o intérprete tomar por arrimo os pressupostos apresentados pelo modelo jurídico hermenêutico, advindo da doutrina e da legislação comparada, em conjunto com a análise sistemática do ordenamento.²⁸

A compreensão do conceito de parte integrante, a doutrina apresenta dois fundamentos: um ontológico, vinculado à natureza da coisa, no sentido de que a separação entre suas partes importa em afetação da essência da própria coisa; outro econômico baseado, apenas, nas implicações econômicas que geram a ligação entre coisas, de modo a evitar separações improdutivas.²⁹ Consoante se observará ao longo deste item, ao conceito de parte integrante os dois fundamentos são válidos, embora haja, por parte da doutrina, maior consideração ao viés naturalista.³⁰ O conceito de partes integrantes visa proteger a unidade da coisa, pois, se separada uma parte integrante da coisa principal, essa pode se destruir ou sofrer alteração da essência.³¹

A partir da identificação da parte integrante, várias implicações exsurgem no âmbito dos direitos reais, quanto ao poder de disposição, jurídico e de fato, do proprietário da coisa principal imóvel ou móvel.³² Dentre essas, duas

imoveis por seu destino ou por acto humano a) os bens que fazem parte integrante dos predios rusticos ou urbanos, isto é, a elles materialmente ligados ou incorporados ou adherentes ao solo; (...)".

27. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127-129, p. 40-61. Seguindo a doutrina de Pontes de Miranda podem ser destacados: GUSMÃO, Sady Cardoso de. Pertença. *Repertório enciclopédico do direito brasileiro*. vol. XXXVII, p. 80. Rio de Janeiro: Borsoi, 1947. FRADERA, Vera Jacob de. Op. cit., p. 24-25. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 80-89.

28. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. Op. cit., p. 98.

29. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 133.

30. Idem, p. 134.

31. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. É necessária a figura das pertenças no Código Civil? *Revista de informação legislativa*. vol. 48, n. 191, p. 9. Brasília: Senado Federal, jul.-set. 2011.

32. HEDEMANN, Justus Wilhelm. *Tratado del derecho civil: derechos reales*. Trad. y notas de Jose Luis Diez Pastor y Manuel Gonzalez Enriquez. Madrid: Revista de

podem ser destacadas: o princípio da consorte das partes integrantes,³³ essencial e não essencial ao destino jurídico da coisa principal,³⁴ e, a possibilidade de se reconhecer direitos em separado à parte integrante não essencial.

Ao estudo do tema, primeiro são destacados os pressupostos à configuração das partes integrantes e a distinção entre a parte integrante essencial, a não essencial e a falsa parte integrante.³⁵ Após, é analisada a separação da parte integrante de uma coisa principal.

2.1 Os pressupostos à existência da parte integrante

Uma coisa é formada pela união de elementos concretos. Cada um desses elementos são partes integrantes porque formam a unidade.³⁶ Ao ordenamento jurídico o conceito de parte integrante interessa, quando uma das partes a integrar a unidade é corporalmente delimitada e identificada.³⁶ É conceito que importa às coisas compostas.³⁷ Por essa razão,

Derecho Privado, 1955. vol. II, § 18, II, 4, p. 143. ASCENÇÃO, José de Oliveira. *Direito civil: teoria geral*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. vol. I, p. 310.

33. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 10, p. 52.

34. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., v. I, § 50, II, 2, p. 540. MOREIRA ALVES, José Carlos. *A parte geral...* cit., p. 42.

35. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 1, p. 40. Idem. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.183, I, p. 81. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 80.

36. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.183, I, p. 81. ANDRADE, Manuel A. Domingues de. Op. cit., p. 261-262. GOMES, Orlando. *Introdução...* cit., p. 201. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., § 50, II, 2, p. 540. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 134. LARENZ, Karl. *Derecho civil: parte general*. Trad. y notas de Miguel Izquierdo y Macías-Picavea. Madrid: Edersa, 1978. p. 378. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. *Tratado de derecho civil: parte general*. 2. ed. Barcelona: Bosch, 1950. t. I, vol. 2, § 118, I, p. 554.

37. ANDRADE, Manuel A. Domingues de. Op. cit., p. 261-262. GOMES, Orlando. *Introdução...* cit., p. 201. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., § 50, II, 2, p. 540. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 134. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 378. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, I, p. 554. CUNHA GONÇALVES, Luiz da. Op. cit., p. 81-82. FERRARA, Francesco. Op. cit., p. 772. SERA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de direito civil: introdução, parte geral e teoria dos negócios jurídicos*. 5. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1971. vol. I, p. 329. Pontes de Miranda embora considere o conceito de parte integrante de

só coisa corpórea pode ser parte integrante. Não há parte integrante de direitos.³⁸

As partes integrantes podem existir tanto às coisas móveis como às imóveis.³⁹ Para se poder afirmar ser uma coisa parte integrante de outra, entre elas devem existir certos requisitos.

O primeiro requisito é entre as coisas existir conexão corporal.⁴⁰ Parte integrante é toda a coisa ligada materialmente a uma coisa principal. Contudo, não se exige à configuração da conexão corporal fixação, encaixe, cola etc.⁴¹

maior relevância às coisas compostas, considera ter igual importância às coisas simples porque, embora o conceito dessas decorra do tráfico, ele pode "resultar da concepção de um certo círculo de interessados" (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 7, p. 47). Acompanha a posição de Pontes de Miranda: ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 81.

38. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 2, p. 41: "Somente coisa ('coisa corpórea') pode ter parte integrante. Direitos não têm partes integrantes, no sentido que aqui se emprega". ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 80. LIMA, Ricardo Pereira. Crédito imobiliário e sua concepção. A revogação da categoria dos bens imóveis por acesso intelectual pelo Código Civil brasileiro de 2002: consequências. As pertenças e seu regime jurídico. A securitização. Os recebíveis: Créditos Recebíveis Imobiliários (Cris) e as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs). O Continuum Imobiliário como lastro da emissão desses títulos mobiliários. RF 373/211.

39. RAO, Vicente. *O direito e a vida dos direitos*. 3. ed. anot. e atual. por Ovidio Rocha Barros Sandoval. São Paulo: Ed. RT, 1991. vol. 2, p. 778. TERRA, Marcelo et al. Op. cit., p. 638.

40. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.183, 2, p. 81. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, I, 3, p. 554. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 378. ANDRADE, Manuel A. Domingues de. Op. cit., p. 260. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. Op. cit., p. 99. CHAVES, Antonio. Op. cit., p. 1.043. AMARAL, Francisco. Op. cit., p. 333. SERA LOPES, Miguel Maria de. Op. cit., p. 329. TERRA, Marcelo et al. Op. cit., p. 638. LIMA, Ricardo Pereira. Op. cit., p. 211. HÖRSTER, Heinrich Ewald. Op. cit., p. 187. MENEZES CORDEIRO, António. Op. cit., p. 133. ASCENÇÃO, José de Oliveira. Op. cit., p. 310. FULGÊNCIO, Tito. Op. cit., p. 44-45. GUSMÃO, Sady Cardoso de. Op. cit., p. 80. ABILIO NETO; MARTINS, Herlander A. *Código Civil anotado*. 6. ed. Lisboa: Livraria Petrony, 1987. p. 97. FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direito civil: teoria geral*. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007. p. 361.

41. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 2, p. 41. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 84. ANDRADE, Manuel A. Domingues de. Op.

Ela pode restar configurada por força da gravidade.⁴² Entretanto, nem toda a coisa a possuir conexão corporal com outra, salvo pelas circunstâncias do caso e concepções do tráfico, é considerada parte integrante, e.g., o broche que prende o vestido e o cinto em relação ao terno.⁴³

Destaca-se que, embora a conexão corporal, baseada em uma concepção naturalística, seja um requisito fundamental à qualificação de uma coisa como parte integrante, ela não é um critério exclusivo.⁴⁴ Pode uma coisa ser parte integrante de outra sem que exista conexão eminentemente corporal. Nesse caso, a conexão será reconhecida por concepção do tráfico. Isso ocorre quando uma coisa serve como complemento de outra a formar uma unidade, como as coisas em par – e.g., par de sapatos; obra jurídica em dois tomos – e as coisas em conjunto – e.g., o tabuleiro e as peças do jogo de xadrez, o baralho.⁴⁵ Ao contrário da universalidade de fato, que forma uma relação de coordenação atípica, configura-se entre as coisas anteriormente designadas uma relação de coordenação típica, pois o alastamento de qualquer uma delas

cit., p. 260, nota 4. ANDREOLI, Giuseppe. *Le pertinenze*. Padova: Cedam, 1936. p. 126. LIRA, Ricardo Pereira. Op. cit., p. 211.

42. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.183, 2, p. 81. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 84. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, I, 3, p. 554. ANDRADE, Manuel A. Domingues de. Op. cit., p. 260, nota 4. SERPA LOPES, Miguel Maria de. Op. cit., p. 329. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. Op. cit., p. 99.

43. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.183, 2, p. 81. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 84. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, I, 3, p. 554. SERPA LOPES, Miguel Maria de. Op. cit., p. 329. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. Op. cit., p. 99.

44. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.183, 2, p. 81. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, I, 3, p. 554. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 378. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 134.

45. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 6, p. 47. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 379. CUNHA GONÇALVES, Luiz da. Op. cit., p. 83. Cabe destacar que Alexandre Pimenta Batista Pereira, após apresentar os fundamentos dogmáticos a se considerar como unidade as coisas em relação espacial, afirma que, ao contrário de serem consideradas como partes integrantes essenciais, elas devem ser consideradas como pertencências mútuas, por sustentar não se permitir haver interpretação extensiva do conceito de partes integrantes (PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 149).

da relação importa em diminuição substancial do valor da unidade.⁴⁶ Essa extensão do conceito de conexão entre coisas em relação espacial decorre, em razão de um atributo funcional, da necessidade jurídica de se proteger a dependência econômica entre coisas.⁴⁷ Deve restar configurada uma relação sob a égide de um contexto funcional, econômico e duradouro.⁴⁸ O conseqüente de serem consideradas como unidade implica a relativização da autonomia e da independência delas, vindo a limitar a negociabilidade (disposição e constituição de garantias) de qualquer uma delas em separado.⁴⁹ Não será parte integrante se uma das coisas só servir ao uso da outra, e.g., o porta-lápis e os lápis; a vela e o castiçal.⁵⁰

O segundo requisito é o da “*incorporação permanente*”. Ainda que não tenha esse conceito sido reiterado no art. 79 do CC, como era disposto no art. 43, II do CC/1916,⁵¹ ele há de ser considerado como inserto ao sistema atual.⁵² Desse modo, a incorporação de determinada coisa ao solo, por exemplo, para que reste configurada como parte integrante há de ser permanente.⁵³ A

46. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 146.

47. Idem, p. 147.

48. Idem, p. 148.

49. Idem, p. 147-148.

50. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 6, p. 47. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 379.

51. Art. 43, II, do CC/1916: “São bens imóveis (...): II – Tudo quanto o homem incorporar permanentemente ao solo, como a semente lançada à terra, os edifícios e construções, de modo que se não possa retirar sem destruição, modificação, fratura, ou dano”.

52. AMARAL, Francisco. Op. cit., p. 320. DINIZ, Maria Helena. Op. cit., p. 318. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. Op. cit., p. 21. FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Op. cit., p. 353. RIZZARDO, Arnaldo. *Parte geral do Código Civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005. p. 351. GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: parte geral*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. vol. 1, p. 249. PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 20. ed. rev. e atual. por Maria Celina Bodin de Moraes. Rio de Janeiro: Forense, 2004. vol. I, p. 416. VERNOSA, Silvío de Salvo. *Direito civil: parte geral*. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2008. vol. I, p. 293. COSTA, José Eduardo da. *Dos bens*. In: LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore. *Teoria geral do direito civil*. São Paulo: Atlas, 2008. p. 371.

53. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 3, p. 41-42. “As coisas que foram unidas ao terreno, ou ao edifício, com intuito temporário, não são partes integrantes. (...) O emprego há de ser permanente, para o *usus*

incorporação será considerada permanente ou será por fim transitório não por intermédio de um critério subjetivo, auferido na vontade, mas por um critério objetivo.⁵⁴ auferido com base nas circunstâncias do caso e nos usos do tráfico.⁵⁵ No entanto, não se deve considerar excluído o caráter permanente da conexão corporal, quando a limitação temporal decorre da própria natureza e existência física da parte integrante, relacionada à coisa principal. E.g., os frutos e produtos.⁵⁶ Não havendo incorporação, não há que se buscar a existência ou não de fim de permanência quanto às partes integrantes.⁵⁷

Por aplicação do art. 81 do CC, ainda que de fato tenha sido separada do solo, a edificação que conserva sua unidade e será incorporada em outro lugar, assim como os materiais provisoriamente separados de um prédio para nele serem empregados – e.g., as portas e venezianas retiradas de uma casa para serem reformadas e pintadas –, não perdem o caráter de parte integrante e, por conseguinte, a qualidade de imóvel.⁵⁸

Se houver incorporação, mas sem haver o critério da permanência, estar-se-á perante a categoria das falsas partes integrantes.⁵⁹

2.2 Parte integrante essencial

Uma coisa é parte integrante essencial de outra, se sua separação importar em destruição ou grande diminuição do valor dela ou das outras par-

perpetuus do imóvel. O que se uniu para algum tempo não se fez parte integrante”. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 5, p. 46. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, I, 3, p. 555. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 81. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 134. FULGÊNCIO, Tito. Op. cit., p. 45. OERTMANN, Paul. *Introducción al derecho civil*. Trad. de la 3. ed. Alemana por Luis Sancho Serál. Barcelona/Buenos Aires: Labor, 1933. p. 148. CALIXTO, Marcelo Junqueira. *Dos bens*. In: TEPELINO, Gustavo (coord.). *A parte geral do novo Código Civil: estudos na perspectiva civil-constitucional*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2003. p. 169.

54. ANDREOLI, Giuseppe. Op. cit., p. 142, nota 1.

55. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 5, p. 46. “O que mais importa é a concepção do tráfico, com a qual não se deve pôr em contradição a temporariedade”.

56. ANDREOLI, Giuseppe. Op. cit., p. 146.

57. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 5, p. 47.

58. Idem, § 131, 3, p. 63.

59. O tema é analisado no item 2.4 desse trabalho.

tes a compor a unidade.⁶⁰ E.g., os materiais incorporados à construção do edifício;⁶¹ as máquinas incorporadas, de modo permanente, a um edifício, serão consideradas partes integrantes essenciais se sua retirada diminuir o valor ou causar deterioração, dela ou do edifício.⁶² O que se visa com o conceito de parte integrante essencial é a proteção econômica da conexão entre coisas, a fim de se evitar a separação custosa.⁶³ Mas não só o critério econômico importa ao conceito, também importam os critérios estabelecidos nos usos do tráfico e no ordenamento jurídico.⁶⁴

É parte integrante essencial, ainda que possa ser separada sem que seja afetada a unidade ou a própria parte desmembrada do todo, a coisa que, pela circunstância do caso e pelos usos do tráfico, não pode ser compreendida em separado de outra, por haver considerável depreciação econômica.⁶⁵ E.g., de-

60. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 1, p. 40.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.183, 3, p. 82.

ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, II, 1, p. 556.

AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Op. cit., p. 85. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 80-81. GOMES, Orlando. *Introdução...* cit., p. 192. FRADERA, Vera Jacob de.

Op. cit., p. 24. CHAVES, Antonio. Op. cit., p. 1042. CALIXTO, Marcelo Junqueira.

Op. cit., p. 168. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p.

138. FULGÊNCIO, Tito. Op. cit., p. 44-45. COSTA, José Eduardo da. Op. cit., p.

379. TERRA, Marcelo et al. Op. cit., p. 638. LIRA, Ricardo Pereira. Op. cit., p.

211. AMARAL, Luiz Otávio de Oliveira. Op. cit., p. 383. VENOSA, Sílvio de Salvo.

Op. cit., p. 297. GUSMÃO, Sady Cardoso de. Op. cit., p. 80. WESTERMANN, Harry;

WESTERMANN, Harm Peter; GURSKY, Karl-Heinz; EICKMANN, Dieter. Op. cit., p. 716.

WESTERMANN, Harry. *Código Civil alemão: parte geral*. Trad. Luiz Dória Furquim.

Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 1991. p. 92. SCHAPP, Jan. *Direito das*

coisas. Trad. da 3. ed. alemã de Klaus-Peter Rurack e Maria da Glória Lacerda

Rurack. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 2010. p. 38-39. THUR, Adreas

von. *Parte general del derecho civil*. Trad. Wenceslao Roces. San José Costa Rica:

Juricentro, 1977. p. 59.

61. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 128, 3, p. 55.

62. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.183, 3, p. 82.

ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, II, 1, p. 556.

LARENZ, Karl. Op. cit., p. 381. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., § 50, IV, p. 544.

63. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 380-381. GOMES, Orlando. *Introdução...* cit., p. 192.

PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 136.

64. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 1, p. 41.

65. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, II, 1, p. 556:

“Si una de ellas está determinada únicamente por la otra y coordinada en ella

terminada moldura em relação à tela; determinado anel em relação ao diamante; a encadernação de determinado livro.⁶⁶ Nesse contexto, igualmente serve como critério para se poder afirmar ser uma coisa parte integrante essencial de outra o fato de ser uma parte insubstituível perante a unidade.⁶⁷ E.g., o aro de um automóvel do início do século XX, por ser impossível fabricar outro igual.

Ainda que a regra, a se levar em consideração para se saber se determinada coisa é parte essencial ou não essencial, independa da afetação que a separação cause ao todo,⁶⁸ em determinados casos é a proteção do todo que se haverá de recorrer. Exemplo é o art. 36 da Lei 8.245/1991⁶⁹ que proíbe a retirada de benfeitoria volutuária, se vier a afetar a estrutura e a substância do imóvel.

Importa também, para se poder observar se determinada coisa é parte integrante essencial ou não essencial, o plano de construção de um edifício. A coisa incorporada de modo permanente a uma construção será classificada como parte integrante essencial, embora possa ser retirada sem afetação, se pelo plano de construção é parte fundamental ao acabamento e à conclusão do edifício. Serve ao plano de construção do edifício tudo que é necessário para atender características e finalidade.⁷⁰ Desse modo, “as estatuas que se

de tal modo que después de la separación no pueda ya llenar su cometido, la separación implicará una alteración esencial”. OERTMANN, Paul. Op. cit., p. 146. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.183, 3, p. 82-83. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., § 50, IV, p. 544. GOMES, Orlando. *Introdução...* cit., p. 192.

66. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, II, 1, p. 556. OERTMANN, Paul. Op. cit., p. 146.

67. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 10, p. 51. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 82.

68. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 1, p. 41 e § 1.183, 3, p. 82. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, II, 1, p. 556. OERTMANN, Paul. Op. cit., p. 146. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 380. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., § 50, III, p. 543. WESTERMANN, Harry. Op. cit., p. 92-93. SCHAPP, Jan. Op. cit., p. 38-39.

69. Art. 36 da Lei 8.245/1991: “As benfeitorias volutuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel”.

70. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.183, 5, p. 83. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 82-83. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 383. EN-

colocam nas escadarias ou cantos dos salões, não são parte integrantes essenciais, mas o plano do edifício as pode fazer”.⁷¹ Se determinada coisa não atinge finalidade do prédio, é parte integrante não essencial.⁷² Os usos do tráfico servirão de parâmetro para que se possa considerar ou não determinada coisa como destinada ao fim do edifício.⁷³ Elementos circunstanciais também podem tornar uma coisa que em si é parte integrante não essencial em parte integrante essencial de um prédio.⁷⁴ E.g., o fogão industrial afixado à cozinha de um salão de festas que tem por fim ser objeto de contrato de locação. Por esta feita, correia foi a decisão que considerou impenhorável elevadores que atendem à finalidade hoteleira desenvolvida no prédio, pois eles são partes integrantes essenciais do edifício.⁷⁵

Ao se classificar determinada coisa como parte integrante essencial, ela não pode ser tida como coisa independente e, como tal, não pode ser objeto de direito real em separado da coisa principal à qual está unida.⁷⁶ Por con-

NECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, II, 2, p. 558. WESTERMANN, Harry; WESTERMANN, Harm Peter; GURSKY, Karl-Heinz; EICKMANN, Dieter. Op. cit., p. 714.

71. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.183, 5, p. 83.

72. Idem, ibidem. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 82. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 384.

73. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, II, 2, p. 558.

74. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.183, 5, p. 83: “Muitas vezes, circunstâncias de lugar, tempo e indústria podem, por si só, essencializar alguma parte integrante. Exemplo: o aparelho para projeções, se se trata de salões de conferências ou de diversões”. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 82. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, II, 1, p. 556.

75. STJ, REsp 786.292/RJ, 4.ª T., j. 20.04.2010, rel. Min. Aldir Passarinho Júnior: “Processual civil. Recurso Especial. Embargos de terceiro. Penhora de elevadores de hotel. Impossibilidade. I. É inadmissível a penhora de elevadores de imóvel em que funciona um hotel, porquanto, além de estarem incorporados à estrutura do prédio, são bens essenciais para a realização da atividade e o seu desligamento importará em inviabilidade da própria utilização do bem, como um todo. II. Recurso conhecido e provido para, reformando o v. acórdão recorrido, desconstituir a penhora efetuada”.

76. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.183, 3, p. 82 e § 1.184, 6, p. 84. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 380 e 387. WESTERMANN, Harry; WESTERMANN, Harm Peter; GURSKY, Karl-Heinz; EICKMANN, Dieter. Op. cit., p. 713. GOMES, Orlando. *Introdução...* cit., p. 193. FRADERA, Vera Jacob de. Op. cit.,

sectário, os direitos reais que recaem sobre a coisa principal abrangem a parte integrante essencial.⁷⁷ Igualmente, o negócio jurídico obrigacional, que tem por objeto mediato coisa principal, abrange a parte integrante essencial. E.g., a alienação de imóvel implica a do forno de padaria incorporado, de modo permanente, ao imóvel.⁷⁸

Os negócios jurídicos reais e as medidas de construção judicial (penhora, arresto ou sequestro), que tenham por objeto determinada parte integrante essencial de certa coisa, são ineficazes.⁷⁹ Todavia, válido e eficaz é o negócio jurídico obrigacional que tenha por objeto parte integrante essencial, quando considerada coisa móvel futura,⁸⁰ conforme dispõe o art. 95 do CC, e.g., os frutos não percebidos e os produtos.

Aqui, cabe atentar a um ponto.

Ao contrário do que afirma grande parte da doutrina,⁸¹ o art. 95 do CC não é o reconhecimento da teoria da coisa móvel por antecipação, via modelo jurídico legal, no direito pátrio. Em verdade, o referido dispositivo trata da

p. 24. ANDRADE, Manuel A. Domingues de. Op. cit., p. 262. CUNHA GONÇALVES, Luiz da. Op. cit., p. 84. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 136-137. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 220. SCHAPE, Jan. Op. cit., p. 39. FULGÊNCIO, Tício. Op. cit., p. 46. CALIXTO, Marcelo Junqueira. Op. cit., p. 168. AMARAL, Luiz Otávio de Oliveira. Op. cit., p. 383. VENOSA, Sílvio de Salvo. Op. cit., p. 297.

77. THUR, Andreas von. Op. cit., p. 59. WESTERMANN, Harry; WESTERMANN, Harm Peter; GURSKI, Karl-Heinz; EICKMANN, Dieter. Op. cit., p. 713.

78. TARS, ApCiv 24980, 2.ª Cam. Civ., j. 05.05.1981, rel. Adroaldo Furtado Fabrício: "Ação possessória. Imóvel por acesso. Forno de padaria, constituído de construção de alvenaria e parte metálica, instalado quando da construção do próprio prédio em que se encontra: caracterização como coisa imóvel por acesso física e intelectual, e decorrente presunção de ter sido incluído na venda do prédio. Falta de prova capaz de elidir essa presunção. (...)".

79. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 82. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 136.

80. COUTO E SILVA, Clóvis do. Op. cit., p. 44, nota 6. CUNHA GONÇALVES, Luiz da. Op. cit., p. 84-85. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 144. SCHAPE, Jan. Op. cit., p. 39-40.

81. E.g., TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007. vol. 1, p. 198. OLIVEIRA, James Eduardo. *Código Civil anotado e comentado: doutrina e jurisprudência*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense,

possibilidade jurídica de existirem e serem válidos negócios obrigacionais sobre coisas móveis futuras. A teoria do móvel por antecipação, embora acolhida pela jurisprudência pátria,⁸² é uma ficção sem fundamento no direito pátrio.⁸³ Aceitá-la é descon siderar, no direito pátrio, que: a) em decorrência do art. 1.245 do CC, a transmissão da propriedade de coisa imóvel entre vivos somente se dá quando registrado o negócio jurídico júri-real no Registro de Imóveis competente; b) em decorrência do art. 1.267 do CC, não há transmissão da propriedade de coisa móvel futura, enquanto essa não existir, em hora se possa prometer a transmissão de propriedade.⁸⁴ As partes integrantes essenciais imóveis – e.g., árvores para corte –, como coisas móveis futuras, podem ser objetos mediatos de negócio jurídico obrigacional e júri-real. Isso permite se reconhecer ser objeto mediato de ambos os negócios jurídicos sobre coisa móvel e não imóvel, a fim de não se exigir como requisito à validade do contrato a completude do suporte fático do art. 104, III do CC, o que permite afirmar não ser concretizado, por exemplo, o suporte fático do

2010. p. 109. CALIXTO, Marcelo Junqueira. Op. cit., p. 168. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. Op. cit., p. 40. TERRA, Marcelo et al. Op. cit., p. 649.

82. E.g., RT 762/210. STJ, AgRg no AgIn 174.406/SP, 3.ª T., j. 25.08.1998, rel. Min. Eduardo Ribeiro: "Venda de safra futura. Bens móveis por antecipação. A venda de frutos, de molde a manifestar o intuito de separação do objeto da venda em relação ao solo a que adere, impõe a consideração de que tais coisas tenham sido, pela manifestação de vontade das partes contratantes, antecipadamente mobilizadas. Se, no momento do ajuizamento do feito, já havia sido realizada a colheita, tem-se como acertada a decisão que nega aos frutos a natureza de pendentes. Agravo a que se nega provimento". RT 707/169. STJ, REsp 23.195/PR, 3.ª T., j. 09.11.1993, rel. Min. Eduardo Ribeiro: "Árvores. Venda para Corte. Mobilização antecipada. Efetuada a venda de árvores, separadamente do solo, considera-se antecipadamente como móveis, desde a data em que concluído o contrato".

83. BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado*. 11. ed. atual. por Achilles Beviláqua e Isaias Beviláqua. Rio de Janeiro: Paula de Azevedo, 1956. vol. I, p. 221. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 5, p. 43. AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Op. cit., p. 86. RT 254/579: "Bens imóveis. Árvores aderentes ao solo. Como devem ser consideradas em face da lei civil. Inexistência de bens móveis por destinação. Inteligência dos arts. 47 e 43 do Código Civil. Voto vencido. Enquanto aderente ao solo, a árvore é imóvel, como estabelece o inciso I do art. 43 do Código Civil".

84. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. 4. ed. São Paulo: Ed. RT, 1983. t. XV, § 1.751, 4, p. 247-248. ASCENÇÃO, José de Oliveira. Op. cit., p. 312-313.

art. 108 do CC.⁸⁵ Contudo, essa possibilidade jurídica não implica tornar a parte integrante imóvel em móvel à data em que se conclui o negócio jurídico obrigacional, porque a parte integrante de imóvel somente passa a ser móvel quando separada.⁸⁶ Como no direito romano, ao ter a parte integrante seu destino jurídico regulado pelo da coisa principal, só após a separação ela poderá ter destino jurídico autônomo da principal.⁸⁷ Ademais, a transmissão da propriedade por negócio júri-real só se dá no momento da separação, conforme o art. 1.267 do CC.⁸⁸ Não se pode confundir o momento de eficácia plena do negócio jurídico obrigacional com o momento da eficácia do negócio jurídico de direito real.⁸⁹

Por certo, na prática jurídica, a teoria dos móveis por antecipação tem acolhida por dar proteção ao comprador contra terceiros que venham a adquirir

85. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 5, p. 43. AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Op. cit., p. 86.

86. PIRES DE LIMA, Fernando Andrade; ANTUNES VARELA, João de Matos. *Código Civil anotado*. 4. ed. Coimbra: Coimbra Ed., 2010. vol. I, p. 197. MENEZES CORDEIRO, António. Op. cit., p. 131.

87. KASER, Max. *Direito privado romano*. Trad. Samuel Rodrigues e Ferdinand Hämerle. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1999. p. 124.

88. JUSTO, António dos Santos. *Direitos reais*. 2. ed. Coimbra: Coimbra Ed., 2010. p. 129. ABÍLIO NETO; MARTINS, Herlander A. Op. cit., p. 99.

89. Todos esses aspectos ficam claros no seguinte ensinamento de Pontes de Miranda: "Não se precisa recorrer à ficção, segundo a qual as árvores, destinadas a serem cortadas e serradas para fins industriais, se considerem bens móveis por antecipação. Tal ficção não tem base em direito; e desacertada andou a 1.^a Turma, a 18 de janeiro de 1945 (R. dos T., 169, 378), quando dela lançou mão: primeiro, porque o objeto da relação jurídica obrigacional não precisa já existir ao tempo de se assumir a obrigação; segundo, se o obrigado se recusa a cortar as árvores ou deixar que o credor as corte, nenhuma separação acontece, o que de si só bastaria para se ver quão atecnicamente se pensou em ficção. A árvore, como o fruto, como o barro, ou a pedra, ou qualquer outro produto ou parte integrante do solo, somente se torna *res* quando separada. Se o alienante da árvore dá poder para entrada no imóvel e para o corte da árvore, nem por isso torna móvel, desde logo, a árvore, de jeito que a mobilização por antecipação aberra dos princípios, afeando alguns acórdãos, nos quais ressalta a confusão entre obrigação de prestar a árvore, acordo sobre posse, permissão de corte e direito real sobre coisa futura. A eficácia real só se dá quando a árvore está cortada e na posse do adquirente" (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 5, p. 43-44). Transcrevendo a lição de Pontes de Miranda: AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Op. cit., p. 86.

o imóvel, antes mesmo de a parte integrante do imóvel ser separada e tornar-se coisa móvel. Mas, à proteção do comprador das partes integrantes – e.g., árvores a serem cortadas (coisas móveis futuras) – contra terceiros, para existir e ser eficaz, deverá se dar pela averbação do respectivo contrato no Registro de Imóveis, com base nos arts. 167, II, 4^º e art. 246⁹¹ da Lei 6.015/1973, quanto ao futuro desmembramento.⁹² Assim se pode afirmar, pois a leitura do art. 246 da Lei 6.015/1973 dá azo a concluir que as hipóteses elencadas no inc. II do art. 167 da precitada lei são exemplificativas, permitindo, pela averbação, ser dada publicidade a qualquer alteração fática ou jurídica do imóvel.⁹³

Por último, os direitos reais de garantia sobre a coisa principal se estendem à nova parte integrante essencial.⁹⁴ Igualmente, a coisa de propriedade de terceiro, ao passar a ser parte integrante essencial de coisa principal de propriedade de outrem, gera ao primeiro a perda do direito de propriedade. Em razão disso, ainda que a coisa incorporada venha ser separada, não volta a ser de propriedade daquele que a perdeu.⁹⁵

2.3 Parte integrante não essencial

Não essencial é a parte integrante que pode ser separada da coisa principal sem ocasionar destruição ou diminuição do valor dela ou das partes a compo-

90. Art. 167 da Lei 6.015/1973: "No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. (...) II – a averbação: (...) 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis".

91. Art. 246 da Lei 6.015/1973: "Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbados na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro. § 1.º As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil".

92. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 5, p. 43. Em sentido contrário, por entender não ser possível a averbação sem antes ter havido o desmembramento (separação) da parte integrante: OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. Op. cit., p. 98.

93. LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2011. p. 243.

94. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 72, I, p. 416.

95. Idem, ibidem. WESTERMANN, Harry; WESTERMANN, Harm Peter; GURSKI, Karl-Heinz; EICKMANN, Dieter. Op. cit., p. 712.

rem a unidade.⁹⁶ O conceito foi formado pela doutrina e pela jurisprudência alemã, valendo-se de argumento em contrário do disposto no § 93 do Código Civil.⁹⁷ Esse conceito fica expresso no direito pátrio no *caput* e § 1.º do art. 1.272 do CC,⁹⁸ quanto à possibilidade de serem ou não separadas as coisas confundidas, misturadas ou adjuntadas, pelo critério da deterioração ou dispêndio excessivo. Exemplo de parte integrante não essencial é a moldura em relação ao quadro; o anel em relação à pedra;⁹⁹ o pneumático em relação ao veículo automotor;¹⁰⁰ a carga em relação à caneta;¹⁰¹ o para-raios¹⁰² e o aparelho de ar-condicionado¹⁰³ fixados em um edifício.

A parte integrante não essencial, em decorrência do princípio da consorciação da parte integrante,¹⁰⁴ participa da destinação jurídica da coisa principal.

96. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, I, p. 41. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 82. GOMES, Orlando. *Introdução...* cit., p. 192-193. AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Op. cit., p. 85. FRADERA, Vera Jacob de. Op. cit., p. 24. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 219. CUNHA GONÇALVES, Luiz da. Op. cit., p. 84. CHAVES, Antonio. Op. cit., p. 1042. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 145. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. Op. cit., p. 100. COUTO E SILVA, Clóvis do. Op. cit., p. 42, nota 5. SCHAPP, Jan. Op. cit., p. 38. CALIXTO, Marcelo Junqueira. Op. cit., p. 170. VENOSA, Silvio de Salvo. Op. cit., p. 297. GUSMÃO, Sady Cardoso de. Op. cit., p. 80. COSTA, José Eduardo da. Op. cit., p. 379. AMARAL, Luiz Otávio de Oliveira. Op. cit., p. 383. WESTERMANN, Harry; WESTERMANN, Harm Peter; GURSKY, Karl-Heinz; EICKMANN, Dieter. Op. cit., p. 717.
97. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 145.
98. Art. 1.272 do CC: "As coisas pertencentes a diversos donos, confundidas, misturadas ou adjuntadas sem o consentimento deles, continuam a pertencer-lhes, sendo possível separá-las sem deterioração. § 1.º Não sendo possível a separação das coisas, ou exigindo dispêndio excessivo, subsiste indiviso o todo, cabendo a cada um dos donos quinhão proporcional ao valor da coisa com que entrou para a mistura ou agregado. (...)".
99. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, I, p. 51. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, IV, p. 562.
100. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, I, p. 51. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 382. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 219. GOMES, Orlando. *Introdução...* cit., p. 193, nota 6. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 82.
101. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 145.
102. JUSTO, Antônio dos Santos. *Direitos reais* cit., p. 185, nota 856.
103. VASCONCELOS, Pedro Pais de. *Teoria geral do direito civil*. Coimbra: Almedina, 2010. p. 224.
104. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, I, p. 52.

Mas esse princípio à parte integrante não essencial é dispositivo, por ela ser passível de separação, sem ocasionar destruição ou diminuição do valor dela ou das outras partes a comporem a coisa principal. Por ser dispositivo, esse princípio pode ter sua incidência afastada pela declaração de vontade dos figurantes do negócio jurídico obrigacional e juri-real.¹⁰⁵ Esse princípio consta no § 1.º do art. 115 da Lei 7.565/1986,¹⁰⁶ ao estabelecer que a alienação da aeronave importará a dos motores, em não havendo declaração de vontade expressa em contrário. Por conseguinte, em um contrato de compra e venda, cujo objeto mediato é um imóvel, o armário embutido pode ser excluído da alienação, por declaração de vontade dos contratantes, quando for parte integrante não essencial.

Por tal particularidade, a parte integrante não essencial é passível de ser objeto de relação jurídica obrigacional e juri-real em separado da coisa principal.¹⁰⁷ Destarte, pode ser objeto mediato de um contrato de compra e venda um automóvel com reserva de domínio do motor,¹⁰⁸ ou ser objeto de hipoteca exclusivamente o motor de aeronave, conforme preceitua o art. 138 da Lei

105. Idem, ibidem. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., § 50, VI, 2, p. 550. AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Op. cit., p. 86.

106. Art. 115 da Lei 7.565/1986: "Adquire-se a propriedade da aeronave: I – por construção; II – por usucapião; III – por direito hereditário; IV – por inscrição do título de transferência no Registro Aeronáutico Brasileiro; V – por transferência legal (artigos 145 e 190). § 1.º Na transferência da aeronave estão sempre compreendidos, salvo cláusula expressa em contrário, os motores, equipamentos e instalações internas. § 2.º Os títulos translativos da propriedade de aeronave, por ato entre vivos, não transferem o seu domínio, senão da data em que se inscreverem no Registro Aeronáutico Brasileiro".

107. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.184, 6, p. 84. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, IV, p. 562. WESTERMANN, Harry; WESTERMANN, Harm Peter; GURSKY, Karl-Heinz; EICKMANN, Dieter. Op. cit., p. 717. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 82. CUNHA GONÇALVES, Luiz da. Op. cit., p. 85. AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Op. cit., p. 85. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 146. COUTO E SILVA, Clóvis do. Op. cit., p. 42, nota 5. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 220. CALIXTO, Marcelo Junqueira. Op. cit., p. 170. AMARAL, Luiz Otávio de Oliveira. Op. cit., p. 383.

108. COUTO E SILVA, Clóvis do. Op. cit., p. 42, nota 5. Sobre a possibilidade de ser ou não considerado o motor de aeronave parte integrante não essencial quanto ao critério da separação: BERLURI, Luigi Vittorio. Sul regime giuridico delle parti separabili dell'aeromobile. *Rivista di diritto aeronautico*, n. 2, p. 191-200. FERRARA JR., Francesco. Il concetto di parte costitutiva, in relazione ai motori degli aeromobili. *Rivista di diritto aeronautico*, n. 3, p. 265-283.

7.565/1986.¹⁰⁹ A parte integrante não essencial pode ser objeto de penhora, arresto ou sequestro em separado da coisa principal.¹¹⁰ E.g., o *caput* do art. 155 da Lei 7.565/1986¹¹¹ admite a penhora somente sobre o motor de aeronave. Ao contrário da parte integrante essencial, quando uma coisa é incorporada a outra como parte integrante não essencial, persistem os direitos que sobre ela existiam bem como pretensão à separação.¹¹²

Entretanto, muito embora apresente particularidades a importar em distinção para com a parte integrante essencial, a parte integrante não essencial não pode ser considerada como coisa independente, pois não possui autonomia em relação à coisa principal.¹¹³

2.4 A acessão e as partes integrantes

A categoria das partes integrantes tem importância acentuada à aquisição da propriedade pela acessão.¹¹⁴ A coisa integrada à outra, como parte integrante es-

109. Art. 138 da Lei 7.565/1986: "Poderão ser objeto de hipoteca as aeronaves, motores, partes e acessórios de aeronaves, inclusive aquelas em construção. § 1.º Não pode ser objeto de hipoteca, enquanto não se proceder à matrícula definitiva, a aeronave inscrita e matriculada provisoriamente, salvo se for para garantir o contrato, com base no qual se fez a matrícula provisória. § 2.º A referência à aeronave, sem ressalva, compreende todos os equipamentos, motores, instalações e acessórios, constantes dos respectivos certificados de matrícula e aeronavegabilidade. § 3.º No caso de incidir sobre motores, deverão eles ser inscritos e individualizados no Registro Aeronáutico Brasileiro, no ato da inscrição da hipoteca, produzindo esta os seus efeitos ainda que estejam equipando aeronave hipotecada a distinto credor, exceto no caso de haver nos respectivos contratos cláusula permitindo a rotatividade dos motores. § 4.º Concluída a construção, a hipoteca estender-se-á à aeronave se recair sobre todos os componentes; mas continuará a gravar, apenas, os motores e equipamentos individualizados, se somente sobre eles incidir a garantia. § 5.º Durante o contrato, o credor poderá inspecionar o estado dos bens, objeto da hipoteca".

110. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 10, p. 52. ALVES, Wilson Rodrigues. *Op. cit.*, p. 82. ASSIS, Araken de. *Manual da execução*. 14. ed. São Paulo: Ed. RT, 2012. p. 706.

111. Art. 155 da Lei 7.565/1986: "Toda vez que, sobre aeronave ou seus motores, recair penhora ou apreensão, esta deverá ser averbada no Registro Aeronáutico Brasileiro".

112. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 10, p. 52. LEHMANN, Heinrich. *Op. cit.*, § 50, VI. 2, p. 550.

113. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 145.

114. ANDRADE, Manuel A. Domingues de. *Op. cit.*, p. 263. CHAVES, Antonio. *Op. cit.*, p. 1043.

sencial, tem por consectário gerar a perda do direito de propriedade daquele que dela era dono.¹¹⁵ Se A efetuou a incorporação de uma coisa à outra, de propriedade de B, passando a ser parte integrante essencial, B torna-se o proprietário da coisa incorporada, por ter se concretizado a acessão. Aqui resta claro o princípio da gravação jurídica.¹¹⁶ Se determinada coisa se tornou, sem permissão do dono, parte integrante essencial de uma coisa de propriedade de outrem, aplicam-se ao caso, em se tratando de imóvel, as regras dos arts. 1.253 a 1.259 do CC quanto à acessão por construção e plantações¹¹⁷ e, em se tratando de móvel, as regras dos artigos 1.272 a 1.274 do CC referentes à acessão (adição).¹¹⁸

No caso da acessão a imóvel, não importa quem efetuou a incorporação, se o proprietário ou um terceiro, ou se ocorreu por fato natural, para que se dê a perda da propriedade da coisa essencialmente parcializada.¹¹⁹ Por consectário, não há ao antigo proprietário *ius tollendi*,¹²⁰ pois a retirada de coisa incorporada

115. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 9, p. 50. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. *Tratado de derecho civil: derecho de cosas*. 2. ed. Barcelona: Bosch, 1951. t. III, vol. 1, § 72, I, p. 416. ANDRADE, Manuel A. Domingues de. *Op. cit.*, p. 262-263. CUNHA GONÇALVES, Luiz da. *Op. cit.*, p. 84. BRANDELLI, Leonardo. *Op. cit.*, p. 220. GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1987. p. 153.

116. SAN TIAGO DANTAS. *Programa de direito civil: parte geral*. Rio de Janeiro: Rio, 1979. p. 236.

117. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.206, 8, p. 185. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. *Op. cit.*, § 72, I, p. 416. GOMES, Orlando. *Introdução...* cit., p. 193. BRANDELLI, Leonardo. *Op. cit.*, p. 220. TJRS, ApCiv 583048475, 4.ª Cam. Civ., j. 29.02.1984, rel. Oscar Gomes Nunes: "Ação ordinária de anulação de inventário. Procedência do pedido para declarar-se a nulidade da partilha. Sendo as acessões partes integrantes essenciais do solo, não é lógica, nem juridicamente possível separá-las do principal, como se fossem bens autônomos. Nulidade da partilha em que a terra foi paga à viúva e as acessões aos herdeiros".

118. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XV, § 1.709, I, p. 143: "A propriedade das coisas que se tornaram partes integrantes desaparece, pois que alguém adquiriu o todo, se foi outrem que o dono, a separação não restitui a coisa ressurrecta ao que era dono dela. Esse ponto é extremamente importante, porque frisa existir momento a que não mais se volta. Não assim se acessão não houve, mas apenas união desfazível sem deterioração".

119. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. *Op. cit.*, § 72, I, p. 416.

120. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.184, 6, p. 84. GOMES, Orlando. *Introdução...* cit., p. 193. BRANDELLI, Leonardo. *Op. cit.*, p. 220. LARENZ, Karl. *Op. cit.*, p. 384.

causará destruição.¹²¹ Exceção à acessão relativa aos imóveis, se dá quando da concreção do parágrafo único do art. 1.255 do CC ou quando há a constituição do direito real de superfície, regido nos arts. 1.369 a 1.377 do CC.

Haverá o direito de retirada e, por consectário, permanecerá o direito de propriedade, se a coisa, ainda que incorporada permanentemente à principal, tenha a qualidade de parte integrante não essencial.¹²² Esse princípio, quanto aos móveis, consta expresso no *caput* e no § 1.º do art. 1.272 do CC, e, implicito quanto aos imóveis. E.g., se foi alienado fiduciariamente um caminhão e, posteriormente, foram incorporados carroceria de madeira, climatizador de ar, aparelho de rádio e jogo de pneus, que podem ser retirados sem danos, não estão essas coisas abrangidas pela garantia do credor do caminhão, nem pela medida de busca e apreensão, pois, em não se tornando parte integrante essencial, mas sim não essencial, tem o devedor *ius tollendi*.¹²³

Outro ponto relativo à acessão é a categoria da parte integrante essencial e não essencial, quanto à reserva de domínio e à alienação fiduciária em garantia.

Se a coisa principal, objeto mediato de contrato de compra e venda com reserva de domínio, outra for incorporada permanentemente, sem a possi-

121. TJRS, ApCiv 70002595320, 9.ª Câm. Civ., j. 01.09.2004, rel. Leila Vani Pandolfo Machado: "Apelação cível. Responsabilidade Civil. Danos em imóvel. Posse. Ainda que as obras tenham sido realizadas pelo possuidor de boa-fé, não está ele autorizado a retirar partes integrantes da construção, causando destruição parcial do imóvel. Limites da controvérsia autorizando julgamento conforme o estado do processo, inexistindo nulidade de sentença. Recurso não provido".

122. WESTERMANN, Harry; WESTERMANN, Harm Peter; GURSKY, Karl-Heinz; EICKMANN, Dieter. Op. cit., p. 717.

123. TJSC, ApCiv 2010.083804-6, 3.ª Câm. Dir. Com., j. 24.02.2012, rel. Paulo Roberto Camargo Costa: "(...). Apelação Cível. Ação de restituição de valores. Consórcio de veículo automotor. Alienação fiduciária. Caminhão apreendido por força de inadimplência. Carroceria de madeira, climatizador, aparelho de rádio e jogo de pneus incorporados ao veículo pela devedora posteriormente à dação em alienação fiduciária. Restituição dos valores desembolsados pelo devedor. Inteligência dos arts. 93 e 94 do CC. Enriquecimento sem causa. Vedação. Recurso parcialmente provido no ponto. Bens que não fazem parte integrante do veículo e que não foram objeto da alienação fiduciária, mas foram a ele agregados para melhorar seu aproveitamento ou acrescer conforto quando do uso, conservando sua individualidade e autonomia, desde que identificáveis e destacáveis sem dano de uns e outro, não são alcançados pela busca e apreensão, devendo ser devolvidos ao devedor, ou ressarcidos seus valores".

bilidade de separação, por importar em deterioração ou diminuição do valor, passará ela a ser parte integrante essencial da coisa principal e objeto abrangido pela garantia. Por conseguinte, isso implica afirmar que, se não for adimplido o contrato, não terá o credor o *ius tollendi*. E.g., se concluído contrato de compra e venda com reserva de domínio de máquina e essa for incorporada ao prédio, a ponto de não poder ser retirada sem deterioração, passa a ser parte integrante essencial e, por consectário, o alienante perde a propriedade pela acessão ao dono do prédio, não importando a ausência de consentimento à incorporação ou a má-fé ou boa-fé do proprietário do prédio.¹²⁴ A reserva de domínio, nesse caso, torna-se ineficaz no plano do direito das coisas.¹²⁵ Deixa a coisa incorporada de ser independente. Pela acessão, torna-se dela proprietário o dono da coisa principal, porque as regras do arts. 1.253 a 1.257 do CC são cogentes, quando se trata de partes integrantes essenciais. Sobreponem-se as regras da parte geral sobre coisas consideradas entre si e do direito das coisas, sobre as regras relativas ao direito obrigacional quanto ao contrato de compra e venda com reserva de domínio.¹²⁶

Igual tratamento se dá ao contrato de alienação fiduciária.¹²⁷ Se silos de 18,30m de diâmetros por 18,67m de altura, alienados fiduciariamente, são

124. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.206, 6, p. 183.

125. Idem, § 1.206, 4, p. 178 e 6, p. 183. ENNECERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 72, 1, p. 416. OERTMANN, Paul. Op. cit., p. 144. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 380. WESTERMANN, Harry; WESTERMANN, Harm Peter; GURSKY, Karl-Heinz; EICKMANN, Dieter. Op. cit., p. 712. HEDEMANN, Justus Wilhelm. Op. cit., § 18, II, 4, p. 144. Esse exemplo fica claro, quando, em 31.01.1996, foi lançado Assento pelo pleno do Supremo Tribunal de Justiça de Portugal que uniformizou a jurisprudência, o qual assim define: "A cláusula com reserva de propriedade convencionada em contrato de fornecimento e instalação de elevadores em prédios urbanos torna-se ineficaz logo que se concretize a respectiva instalação" (MENEZES CORDEIRO, António. Op. cit., p. 137. ASCENÇÃO, José de Oliveira. Op. cit., p. 310, nota 438. MOTA PINTO, Carlos Alberto da. *Teoria geral do direito civil*. 4. ed. atual. por António Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto. Coimbra: Coimbra Ed., 2005. p. 342, nota 396).

126. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.206, 6, p. 183.

127. Nesse ponto, cabe destacar que se está a tomar em consideração as coisas móveis, que têm a possibilidade de ser objeto mediato do contrato de alienação fiduciária garantia, pois podem vir a ser retiradas sem danificação ou diminuição de valor dela ou das outras partes integrantes da coisa principal. Assim, embora a doutrina especializada no tema não aborde a questão avocando os

fixados em grande base de concreto armado e não podem ser separados sem danificação ou destruição deles ou da base, passam a ser parte integrante essencial do prédio, ocasionando tal fato a perda da propriedade ao credor (proprietário fiduciário) pela acessão (art. 1.254, parte primeira), independentemente de boa-fé ou má-fé da alienante, proprietário do solo, ou do consentimento do credor.¹²⁸

2.5 A falsa parte integrante

A falsa parte integrante, também conhecida por parte integrante aparente,¹²⁹ é a coisa que, embora incrustada à outra, mantém a qualidade de coisa móvel e independente, em face de ter sido transitória a incorporação ou de ser decorrente do exercício de um direito real ou pessoal.¹³⁰ Vem disposta

conceitos de partes integrantes, acaba por transparecer a posição ora apresentada de que, em havendo incorporação permanente da coisa (objeto mediato) alienada fiduciariamente, e com isso passando a ser parte integrante essencial da coisa principal, pela acessão, torna-se ineficaz o contrato de alienação fiduciária. (MOREIRA ALVES, José Carlos. *Alienação fiduciária em garantia*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979. p. 91. OPITZ, Oswaldo; OPITZ, Sílvia C. B. *Alienação fiduciária em garantia*. 4. ed. Porto Alegre: Síntese, [197-?]. p. 213-214. RESTIFFE NETO, Paulo; RESTIFFE, Paulo Sérgio. *Garantia fiduciária: direito e ações*. 3. ed. São Paulo: Ed. RT, 2000. p. 356-357).

128. TJRS, ApCiv 586024291, 3.ª Câmara, Civ. j. 25.09.1986, rel. Galeno Vellinho de Lacerda: "Ação de restituição de silos. Objeto de contrato de alienação com garantia fiduciária. Sua incorporação definitiva ao solo configura acessão física (art. 43, II, do CC [1916]), fato que acarreta a perda da propriedade ao credor fiduciário, em favor do proprietário do solo, a empresa financiada, falida nos termos do art. 546 do CC [1916], a provocar a carência da ação restitutória. Sentença confirmada".

129. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, II, 3, p. 558. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., § 50, III, p. 542. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 157. Karl Larenz considera incorreto classificar as falsas partes integrantes como parte integrante aparente. Sustenta que o conceito de parte integrante é jurídico, devendo, por isso, pautar-se a qualificação de alguma coisa como parte integrante somente por critério jurídico (LARENZ, Karl. Op. cit., p. 386).

130. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 8, p. 49. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. *Tratado de derecho civil...* cit., t. I, vol. 2, § 118, II, 3, p. 558-559. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 385. WESTERMANN, Harry. Op. cit., p. 94. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., § 50, III, p. 542. OERTMANN,

no § 95 do Código Civil alemão. Nesse caso, a coisa não passa a ser parte integrante.¹³¹

A falsa parte integrante é uma exceção ao regime da parte integrante essencial e não essencial. Por manter a qualidade de coisa móvel e independente,¹³² pode ser objeto de direito em separado da coisa principal à qual está ligada, podendo sobre ela incidir penhora, arresto ou sequestro.¹³³ Existem duas hipóteses à existência de falsa parte integrante.

A primeira ocorre se for transitória a incorporação de alguma coisa à outra, móvel ou imóvel, tida por principal.¹³⁴ São exemplos de falsas partes integrantes por incorporação transitória: as barracas, quiosques e tendas instaladas para atender a festas e feiras;¹³⁵ as palmeiras plantadas somente para cercar partes dos fundos de uma casa durante a festa;¹³⁶ o andaime e as barras fixadas ao solo ao tempo da construção de um edifício.¹³⁷

Paul. Op. cit., p. 148. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 158. SCHAPP, Jan. Op. cit., p. 40. THUR, Andreas von. Op. cit., p. 59. WESTERMANN, Harry; WESTERMANN, Harm Peter; GURSKY, Karl-Heinz; EICKMANN, Dieter. Op. cit., p. 714.

131. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 130, 3, p. 60.

132. THUR, Andreas von. Op. cit., p. 59.

133. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 8, p. 49. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 158.

134. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 1, p. 60. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.183, 5, p. 83. OERTMANN, Paul. Op. cit., p. 148. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, II, 3, p. 559. THUR, Andreas von. Op. cit., p. 59. HEDERMANN, Justus Wilhelm. Op. cit., § 18, II, 4, p. 144. FULGÊNCIO, Tito. Op. cit., p. 45.

135. CARVALHO SANTOS, João Manuel de. *Código Civil...* cit., p. 10. Lobo, Paulo. Op. cit., p. 196. OERTMANN, Paul. Op. cit., p. 148. ANDREOLI, Giuseppe. Op. cit., p. 146, nota 2. RT 84/345. "Benfeitorias. Construções provisórias. Pretendida inclusão entre aquelas para o efeito de indenização pelo proprietário do solo. Não se incluem no rol de benfeitorias, cujo valor ou custo pode ser exigido ao proprietário do solo, as construções provisórias, a título precário, que não aumentam o valor da coisa e podem ser desmontadas e transportadas para outro local, como chalés de madeiras".

136. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 5, p. 45. FULGÊNCIO, Tito. Op. cit., p. 44-45.

137. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 375.

Se advierem os pressupostos, o fim transitório pode se tornar definitivo assim como o fim definitivo pode se tornar transitório.¹³⁸ Ao último caso, contudo, “há de se ter por separada a parte integrante, antes, ou com novo fim, ou após ele”.¹³⁹ Nesse caso, entende-se que se aplica essa transfiguração somente quanto à parte integrante não essencial. Não se pode admitir a transfiguração da parte integrante essencial para falsa parte integrante, por ser interpretação por demais extensiva.¹⁴⁰ Podem os figurantes de um contrato estabelecer que uma falsa parte integrante passe a ser parte integrante essencial ou não essencial do prédio por alteração de destinação.¹⁴¹ Assim, um armário embuído pode vir a se tornar parte integrante não essencial de um apartamento, se, ao fim do contrato de locação, o locatário o deixa fixado ao prédio, em dação em pagamento aos alugueis em atraso.¹⁴² Outrossim, foi legítimo o direito de retirada de quatro estufas construídas pelo locatário, ao restituir a posse imediata do imóvel ao locador. Só não haveria o regime da falsa parte integrante, se a retirada das estufas viesse a ser “impraticável” por causar deterioração, ou seja, por terem se tornado partes integrantes essenciais do imóvel. Nessa última hipótese, haveria acesso e caberia ao locador o dever de restituir ao locatário o valor das estufas construídas, na forma preceituada no artigo 1.255 do CC.¹⁴³

138. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 129, I, p. 60.

139. *Idem*, *ibidem*. Alexandre Pimenta Batista Pereira não admite a hipótese de uma falsa parte integrante vir a se tornar parte integrante essencial, por considerar a interpretação por demais extensiva (PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 160). Contudo, cabe ressaltar que o autor observa exclusivamente a hipótese quanto à parte integrante essencial, ao contrário de Pontes de Miranda que admite a hipótese de a falsa parte integrante se tornar parte integrante não essencial.

140. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 160. WESTERMANN, Harry; WESTERMANN, Harm Peter; GURSKY, Karl-Heinz; EICKMANN, Dieter. Op. cit., p. 715.

141. *Idem*, *ibidem*.

142. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 160.

143. TJRS, Recurso Cível 71001709724, 2.^a Turma Recursal Cível, j. 15.10.2008, rel. Maria José Schmitt Santanna: “Indenização. Levantamento de estufas para plantas construídas pelo locatário após a desocupação do imóvel. Pedido de ressarcimento da autora, fundado em cláusula contratual que prevê a perda da propriedade para a locadora de benfeitorias construídas pelo locatário. Distinção entre benfeitoria e acesso. As quatro estufas para plantas construídas pelo locatário não se enquadram como benfeitorias, pois são acessórios, ou seja,

A segunda ocorre quando a coisa é incorporada ao prédio, em decorrência do exercício de algum direito real ou pessoal.¹⁴⁴ E.g., direito real de usufruto, servidão, superfície, uso, habitação, ou anticrese;¹⁴⁵ direito pessoal de locação ou comodato.¹⁴⁶ Embora a incorporação de certa coisa a ser efetuada pelo exercício de um direito real ou pessoal seja um critério pacífico na doutrina à configuração da falsa parte integrante, é correto o entendimento que considera ser a transitoriedade da incorporação o verdadeiro fundamento.¹⁴⁷

No caso do contrato de locação, por exemplo, é falsa parte integrante do imóvel locado o aparelho de ar-condicionado, instalado pelo locatário. Neste caso, têm de serem observadas as regras referentes aos efeitos da posse (art. 1.219 e 1.220 do CC).¹⁴⁸ Por exercício do direito do comodatário, são exemplos de falsas partes integrantes as bombas de abastecimento e os postes de propaganda de postos de combustíveis, incorporados ao imóvel, para serem, ao final do contrato, restituídos ao comodante.¹⁴⁹

Pode uma falsa parte integrante tornar-se parte integrante essencial, se vier a ser alterada a finalidade, em razão de ter se tornado a incorporação permanente pela impossibilidade de separação sem dano.¹⁵⁰ Nesse caso, altera-se

construções novas que não se destinam ao acréscimo de outra já existente. Como o contrato nada dispõe acerca das acessões, que seriam necessariamente construídas pelo locatário (tendo em vista que o objeto da locação para fins comerciais consiste num simples terreno), foi legítimo o ato do locatário de, após a desocupação do imóvel, levantar suas estufas. Apenas se o levantamento delas fosse impraticável é que surgiria ao locatário (não à locadora) o direito de indenização previsto no art. 1.255 do CC. Recurso improvido”.

144. ENNECERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 118, I, 3, p. 559-560. OERTMANN, Paul. Op. cit., p. 148. THUR, Adreas von. Op. cit., p. 59.

145. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 3, p. 60.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.183, 5, p. 83.

146. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 3, p. 60.

147. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 157.

148. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 130, 3, p. 61.

“(....); se o contrato não permitir unir e retirar, o titular do direito pessoal perde a propriedade, salvo quanto às benfeitorias volutárias se as puder levantar sem detrimento das coisas (art. 516 [1.219])”.

149. TJRS, ApCiv 70026697623, 19.^a Câmara. Civ., j. 31.03.2009, rel. José Francisco Pellegriini.

150. WESTERMANN, Harry; WESTERMANN, Harm Peter; GURSKY, Karl-Heinz; EICKMANN, Dieter. Op. cit., p. 715.

a destinação finalística da fixação da coisa, deixando de ser transitória e passando a ser definitiva, pela prática de um ato-fato.¹⁵¹ Exemplo dessa hipótese está no art. 36 da Lei 8.245/1991, que não permite a separação da benfeitoria volutária a qual, ao não poder ser separada sem dano, passou a ser parte integrante essencial.

Com base nesses princípios, passa-se ao estudo de três julgados referentes ao contrato de comodato de bombas de abastecimento, tanques de armazenamento de combustível e postes de propaganda.

Nos primeiros dois julgados analisados,¹⁵² os relatores consideraram afastada a possibilidade de existir acesso dos tanques de armazenamento de combustível incorporados ao subsolo, porque sendo objetos de contrato de comodato, a incorporação obrigatoriamente seria transitória, levando isso a não concreção do suporte fático do disposto no art. 43, II do CC/1916 ou do art. 79 do CC em vigor. Nesses dois casos, o equívoco encontra-se no fato de não terem os relatores observado se as respectivas coisas móveis, ao serem incorporadas ao subsolo, teriam se tornado partes integrantes essenciais, por ser a separação de elevado custo ou ocasionar a destruição das partes a serem retiradas.

O contrário ocorreu em outro julgado. Embora não se valendo dos conceitos de partes integrantes essenciais e não essenciais, foi correta a decisão

151. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 160.

152. RT 770/395. IAMG, Agn 2743695, 5.ª Câmara. Civ., j. 18.03.1999, rel. Eduardo Andrade: "Os equipamentos dados em comodato a posto de gasolina, pela empresa distribuidora de petróleo, para possibilitar a venda de seus produtos, tais como tanques de armazenagem de combustível, bombas de abastecimento e postes de propaganda, não podem ser considerados bens imóveis por acesso físico artificial, nos moldes do art. 43, II, do CC [1916], por não se incorporarem permanentemente ao solo, sendo, portanto, legítima a eleição de foro para a propositura de ações oriundas de direitos e obrigações do contrato, aplicando-se, no caso, o art. 111 do CPC e a Súmula 335 do STF". TJRS, ApCiv 70034883397, 19.ª Câmara. Civ., j. 04.10.2011, rel. Eugênio Facchini Neto: "Contrato de fornecimento de derivados de petróleo e comodato. Tanques reservatórios de combustível. Distrato. Dever de restituir os bens recebidos em comodato. Ausência de pactuação a respeito da responsabilidade pelos gastos com a restituição dos bens dados em comodato. Repartição entre ambas as partes. Cabimento de fixação de aluguel, a título de perdas e danos, em razão da mora na restituição, na forma do art. 582 do CC. 1. Os tanques reservatórios, embora incorporados ao solo, não o são com ânimo permanente. Tanto assim, que foram objeto de comodato, modalidade de contrato que, por natureza, é temporário. Dessa maneira, os tanques não podem ser classificados na categoria de 'bens imóveis por acesso artificial', regulados na parte final do art. 79, CC. (...)".

do relator ao só considerar passíveis de restituição as bombas de abastecimento, por serem de fácil remoção, e não os tanques de combustível, por ser irrazoável e custosa sua separação do subsolo.¹⁵³ Não se pode, porém, concordar com o relator, ao considerar ter o comodante, por ter perdido a propriedade da coisa pela acesso ao comodatário, direito a perdas e danos, na forma disposta às obrigações de dar coisa certa. O equívoco está assentado em dois pontos. O primeiro, por não ter sido aplicada ao caso a regra disposta no art. 1.254 do CC, mas as regras sobre obrigação de restituir coisa certa. O segundo; ao afirmar ter o comodante direito a perdas e danos, sem ter analisado se o comodatário estava de má-fé. No caso, a má-fé não existiu. Por ter sido concluído o contrato de comodato de tanques de armazenamento, que obrigatoriamente seriam incorporados ao solo, houve impedimento à configuração da má-fé do comodatário e, por isso, o comodante só teria direito à restituição pelo valor equivalente aos tanques de armazenamento, na forma como atribui o art. 1.254 do CC.

2.6 A separação das partes integrantes

Outro ponto a destacar a importância de se distinguir a parte integrante essencial e não essencial está vinculado ao plano do direito das coisas, quando da separação de umas das espécies de parte da coisa principal.

153. TJRS, ApCiv 70026697623, 19.ª Câmara. Civ., j. 31.03.2009, rel. José Francisco Pellegrini: "Direito privado não especificado. Rescisão contratual. Contrato de fornecimento de derivados de petróleo e contrato de comodato de equipamentos para o funcionamento de posto de combustível. Cabimento do pedido em face do descumprimento contratual pela ré-comodatária, a qual deixa de adquirir quantidades mínimas informadas no pacto rescindendo, e rompe com a exclusividade, passando a negociar com distribuidora outra. Cabimento da devolução dos bens de superfície (bombas), de fácil remoção, ao passo que se deve resolver em perdas e danos a questão do equipamento subterrâneo, cuja extração é irrazoável e custosa. Alugueres devidos, na forma da lei civil, diante da inação da comodatária ainda que notificada a devolver os bens. Tutela antecipada não concedida; irreversibilidade do provimento pleiteado. Ação cautelar. Impedimento de a comodatária prosseguir utilizando-se da marca registrada da autora, a identificar o estabelecimento comercial como filiado a esta. Apelo da demandante provido em parte. Inadimplemento contratual pela ré, como dá conta a prova dos autos; mero descerto negocial entre as partes conforme o narrado, quanto a prazos para o pagamento de dívidas contraídas pela ré, não configura o inadimplemento da autora, como alegou-se. Cabimento e procedência da ação cautelar. Apelo dos réus improvido".

A parte integrante de determinada coisa, ao ser separada, independentiza-se. Torna-se coisa autônoma.¹⁵⁴ Essa já era a regra no direito romano.¹⁵⁵ Só não o será, se a separação da coisa principal for transitória, na forma como preceitua o art. 81 do CC.¹⁵⁶ E.g., as janelas retiradas de um edifício, para serem reintegradas após conserto, seguem sendo partes integrantes. A parte integrante separada de um imóvel, ao se tornar coisa independente, passa a ser móvel, e.g., o fruto percebido.¹⁵⁷ Contudo, certas coisas, ainda que separadas, permanecem como imóvel por ser natural a imobilidade. E.g., o terreno dividido.¹⁵⁸

A separação da parte integrante essencial ou não essencial dá-se por fato ou ato não jurídico – e.g., a separação dos frutos – ou por ato-fato jurídico.¹⁵⁹

A importância do tema ressalta principalmente quanto à aquisição do domínio, tanto das coisas imóveis como móveis que venham a ter partes separadas.¹⁶⁰

Quanto ao domínio, primeiro, se faz necessário distinguir se a coisa a ser separada é parte integrante essencial ou não essencial, para se saber se sobre ela recai ou não direito real. A parte integrante essencial só poderá ser objeto de direito real a partir da separação. A parte integrante não essencial, ao contrário, pode ser objeto de direito real em momento anterior ao da separação.¹⁶¹ Desse modo, no caso de separação de parte integrante essencial, o

154. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XV, § 1.724, 1, p. 163. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 77, 1, p. 438-439.

155. JÖRS, Paul; KUNKEL, Wolfgang. Op. cit., p. 114: "Los frutos naturales eran partes integrantes de la cosa que los producía hasta que se separaban de ella; por la separación natural o artificial se convertían en las cosas independientes". Justo, Antônio dos Santos. *Direito privado...* cit., p. 174, nota 846. KASER, Max. Op. cit., p. 124.

156. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 131, 3, p. 63. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 88.

157. RAO, Vicente. Op. cit., p. 758. MENEZES CORDEIRO, Antônio. Op. cit., p. 131.

158. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 131, 1, p. 62. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 89.

159. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XV, § 1.724, 3, p. 164. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 88.

160. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XV, § 1.725, 1, p. 166. HEDEMANN, Justus Wilhelm. Op. cit., § 18, II, 4, p. 144.

161. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XV, § 1.724, 1, p. 163. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 77, 1, p. 439.

proprietário da coisa principal seguirá sendo proprietário da parte integrante separada. No caso da parte integrante não essencial, poderá sobre ela não ter a propriedade o proprietário da coisa principal, por já poderem existir, em período anterior à separação, direitos e deveres, pretensões e obrigações, ações e situações do acionado, exceções e situações do excepcionado em relação a outrem.¹⁶²

No momento da separação de uma parte integrante, que se independentiza, a aquisição é originária e não derivativa. O proprietário da parte integrante, no igual momento em que a separa, deixa de ser proprietário e passa a ser da res nova por aquisição originária.¹⁶³ Em princípio, estampado no artigo 1.232 do CC,¹⁶⁴ o proprietário da parte integrante separada é o proprietário da res nova. As dificuldades exsurgem quando uma pessoa, distinta do proprietário, tem a posse da coisa principal ao momento da separação.¹⁶⁵ Nesse caso, o proprietário da coisa principal não será proprietário dos frutos ou produtos separados se, por exemplo, restar concretizado o suporte fático dos arts. 1.214 e 1.215 do CC; dos arts. 1.283 e 1.284 do CC; ou se a aquisição decorrer do exercício de direito real – e.g., de uso ou de usufruto –; ou se a aquisição decorrer do direito pessoal de apropriação mais posse.¹⁶⁶

3. A PERTENÇA

No Código Civil em vigor, ao contrário do ab-rogado, veio a ser regradada a categoria da pertença no direito pátrio. Portanto, antes de se analisar os pressupostos caracterizadores da pertença, será traçada, ainda que de modo sintético, sua evolução histórica.

162. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XV, § 1.725, 1, p. 166. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 77, 1, p. 439.

163. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XV, § 1.725, 1, p. 166.

164. Art. 1.232 do Código Civil: "Os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem".

165. HEDEMANN, Justus Wilhelm. Op. cit., § 25, II, p. 210.

166. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XV, § 1.724, 1, p. 163. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., § 77, 1, p. 439. HEDEMANN, Justus Wilhelm. Op. cit., § 25, II, p. 210.

3.1 Síntese histórica da categoria da pertença: do direito romano ao Código Civil de 2002

Aos juristas romanos, em decorrência da adoção do pragmatismo, assentado na casuística e na interpretação da vontade, em sobreposição a regras abrangentes,¹⁶⁷ satisfiziam as exigências de ordem econômica e prática as categorias de coisa e parte.¹⁶⁸ Em razão disso, em que pese posições em contrário a sustentar estar a atual categoria da pertença abrangida no direito romano, na categoria das coisas, a compor a *instrumentum rei*,¹⁶⁹⁻¹⁷⁰ não se conhecia, no direito romano, a categoria da pertença,¹⁷¹ embora possa se considerar ter ela nesse período, implicitamente, iniciado a ser cunhada.¹⁷²

A categoria da pertença começa a ser construída a partir do período medieval,¹⁷³ mais precisamente, no período do alto medievo¹⁷⁴ sendo termo

167. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 67.

168. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.184, 3, p. 86.

169. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., § 52, p. 557. BIONDI, Biondo. Op. cit., p. 125. RASI, Piero. *Le pertinenze e le cose accessorie*. Padova: Cedam, 1954. p. 51. IGLESIAS, Juan. Op. cit., p. 307, notas 59 e 60.

170. RASI, Piero. Op. cit., p. 27: "(...) *instrumenta rei* altro non sono que *l'apparatus rerum necessario ad exercendam possessionem della res principalis*".

171. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 143, 2, p. 117. ANDREOLI, Giuseppe. Op. cit., p. 30-31. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 67. KÄSER, Max. Op. cit., p. 124. JUSTO, Antônio dos Santos. *Direito privado...* cit., p. 174. MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito romano* cit., p. 143, nota 27. ASTUTI, Guido. Op. cit., p. 9-10. DIURNI, Gionanni. *Pertinenze (storia)*. *Enciclopedia del Diritto*, vol. XXXIII, p. 537. Milano: Giuffrè, 1983. BONFANTE, Pietro. Note e riferimenti al Diritto Civile Italiano iniziate dai professori Carlo Fadda e Paolo Emilio Bensa e continuate da Pietro Bonfante coadiuvato dall'Avv. Fulvio Maroi. In: WINDSCHEID, Bernardo. *Diritto delle pandette*. Torino: Utet, 1926. vol. V, p. 238.

172. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.184, 3, p. 86: "Que o conceito se vinha formando, implicitamente, vê-se bem, na L. 17, § 11, D., *de actionibus empti venditi*, 19, 1, fonte do nosso Código Civil, art. 46, e na L. 17, § 2, isto é, nos textos em que se entendia (negócios jurídicos, extensivos a certas coisas), na falta de disposição da parte, o que se declarava sobre outra coisa". Nega a possibilidade de início formação do conceito de pertenças no direito romano: PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 67.

173. BONFANTE, Pietro. Op. cit., p. 238. ANDREOLI, Giuseppe. Op. cit., p. 31. Justo, Antônio dos Santos. *Direito privado...* cit., p. 174. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 70-71.

174. DIURNI, Gionanni. Op. cit., p. 538-539: "La natura giuridica dei *genera agrorum* e le conseguenti situazioni giuridiche scaturenti dal regime della *proprietà fon-*

comumente empregado nas obras dos praxistas do direito comum.¹⁷⁵ É uma criação do direito germânico, tendo suas raízes no instituto da *gewere*.¹⁷⁶ O emprego do termo difunde-se no final do século XVI, tendo contribuído decisivamente à elaboração do conceito a doutrina germânica.¹⁷⁷ O conceito de pertença, no entanto, só apresenta os contornos atuais, no âmbito doutrinário e legal, no século XIX – especialmente a partir da segunda metade.¹⁷⁸

Nas raízes do direito pátrio, o vocábulo pertença é usado de longa data, conforme se observa da leitura do documento das Salzedas, do ano 1273.¹⁷⁹

diaria, sia pubblica sia privata, in particolare per il tema in esame le vicende della terre comuni, offrono al contrario elementi significativi per dare sostanza e contenuto, giuridicamente validi, alla disciplina delle pertinenze nell'Alto Medioevo".

175. DIURNI, Gionanni. Op. cit., p. 538-539. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.185, 8, p. 89.

176. DIURNI, Gionanni. Op. cit., p. 535: "La tesi più seguita assegna l'elaborazione dell'istituto al diritto germanico: essa, basandosi sul fatto che i diritti barbarici non conoscono il diritto di proprietà, bensì la *gewere*, ove prevale l'elemento materiale della detenzione del fondo, della signoria di fatto sulla cosa, ricomprende le pertinenze in quel complesso di cose che è necessario per lo sfruttamento della *res*; le pertinenze, pertanto, sono considerate nel loro collegamento oggettivo col fondo e circolano, dunque, insieme alla *res principalis*, anche nel silenzio della dichiarazione del disponente". ANDREOLI, Giuseppe. Op. cit., p. 67-68. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 71. SANTOLIM, Cesar Viterbo Matos. Da relação de pertinencialidade. *Estudos jurídicos*, vol. 20, n. 48, p. 102. São Leopoldo: Unisinos, 1987.

177. Sobre a contribuição da doutrina germânica à elaboração do conceito, é fundamental a leitura da excelente obra de Alexandre Pimenta Batista Pereira.

178. ANDREOLI, Giuseppe. Op. cit., p. 89. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 143, 2, p. 117. SANTOLIM, Cesar Viterbo Matos. Op. cit., p. 102.

179. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.185, 1, p. 87: "O termo é velhíssimo no direito brasileiro e corresponde ao que a terminologia científica adotou noutros países. Em documento das Salzedas do ano de 1273 lá está: 'Damos a vós e a isa Eigrega esses casais com suas entradas e com suas exidas e com tôdas as suas pertenzas'. (*Éxida* está, aí, por saída, *exitus*, e não por *exido*, terreno inculto, que ficava à frente ou nos fundos das vilas ou das vivendas. O étimo é o mesmo; mas o acento deveria ter sido diferente)" (grifos do autor).

Na velha doutrina portuguesa também consta o emprego do vocábulo,¹⁸⁰ mas sem a precisão atual, pois, embora já apresentasse exemplo a ser aplicado atualmente como pertença – e.g., as estátuas colocadas com o fim de ornar coisa principal –, o vocábulo era utilizado ora para incluir na categoria das coisas imóveis por destinação,¹⁸¹ ora para incluir na categoria das partes integrantes – e.g., vidraças.¹⁸² Contudo, a distinção entre partes integrantes e pertença, nos moldes do art. 93 do CC, já constavam no art. 537 do Dec. 737/1850.¹⁸³ A doutrina pátria, a partir da segunda metade do século XIX até o período anterior à vigência do Código Civil de 1916, apresentava as pertença como categoria autônoma.¹⁸⁴ Entretanto, ainda não apresentava uma definição melhor elaborada.¹⁸⁵ Os reflexos disso advieram com a ausência de sistematização da categoria no Código Civil abrogado.

180. E.g. CARNEIRO, Manuel Borges. *Direito civil de Portugal: das cousas*. Lisboa: Imprensa de J. G. de Sousa Neves, 1867. t. IV, l. II, § 20, l. 1, p. 54: “Outro attributo do domínio é o direito que tem o dono de uma cousas de senhoear e desfructar todos os seus accessórios, pertences, incrementos, utilidades, fructos e produções; (...)”.

181. COELHO DA ROCHA, Manuel Antonio. *Instituições de direito civil portuguez*. 8. ed. Lisboa: Livraria Clássica, 1917. t. I, § 80, p. 46: “(...) 2.º ou por serem destinados ao uso perpetuo dos immoveis, e portanto suas pertencas, em quanto effectivamente estão nelle empregados”.

182. COELHO DA ROCHA, Manuel Antonio. Op. cit., t. I, § 80, p. 46: “Egualmente se reputam pertencas de qualquer prédio aquellos moveis, que nelle se acham collocados com indícios de ali estarem perpetuamente: como os que estão embutidos nas paredes e edificios, ou que se podem tirar sem se deteriorarem, ou fracturarem: v.g., as vidraças, espelhos, painéis e outros ornatos assim embutidos, as estatuas, se estão em nicho aberto de proposito para esse fim”.

183. Art. 537 do Decreto 737/1850: “Na avaliação da propriedade se devem comprehendere os seus pertences, e partes integrantes”.

184. RIBAS, Antonio Joaquim. *Curso de direito civil brasileiro: parte geral*. Rio de Janeiro: Typographia Universal de Laemmert, 1865. vol. II, p. 221: “Chamão-se pertencas as cousas que pela lei ou pela vontade humana são ligadas a outras para o fim de servirem perpetuamente ao uso destas. Tanto os moveis como os immoveis podem ter pertencas, e as destes podem ser tanto moveis como immoveis e as cousas incorporeas. A qualidade de pertença somente cessa pela completa separação da cousa em relação áquella a quem ella serve” (grifos do autor). CARVALHO, Carlos Augusto de. Op. cit., p. 60: “Art. 182. Os bens são principais ou accessórios. Estes comprehendem as pertencas e o são natural ou industrialmente”.

185. LACERDA DE ALMEIDA, Francisco de Paula. *Direito das cousas*. Rio de Janeiro: Ed. Jacintho Ribeiro dos Santos, 1908. vol. I, p. 140, nota 2: “Não é só na acquisi-

Conquanto Clóvis Bevilacqua conhecesse a fundo as regras relativas às coisas, na Parte Geral do Código Civil alemão, não as levou em consideração ao redigir o Livro II, da Parte Geral do Código Civil de 1916. Tanto isso é verdade que, ao abordar a distinção existente, no direito alemão, entre partes integrantes e coisas “accessórias” (pertença), afirmou não serem as noções e a

ção do dominio que vem a pello a regra do accessorio, mas em outras materias do Direito das Cousas como, por exemplo, em materia hypothecaria. Decr. n. 169-A de 1890, art. 2, §§ 1 e 2, de que trataremos depois. No Reg. n. 737 de 1850, vemos clara referencia á regra do accessorio, quando, art. 537, dispõe: ‘Na avaliação da propriedade se devem comprehender as suas pertencas e partes integrantes’. Nesta expressão ‘partes integrantes’, parece-me, quiz o Reg. Commercial referir-se ao art. 2 da Lei de 30 de Agosto de 1833, o qual declarava quaes as partes integrantes das fabricas de mineração, assucar e lavouras de cannas, para se não desmembrarem nas execuções, e taes machinas, bois, cavallos e todos os moveis effectiva e immediatamente empregados na laboração das mesmas fabricas e lavouras. Nem outra, penso eu, podia ser a intenção do Reg., quando é certo que a expressão partes integrantes é precedida da palavra ‘pertencas’ de que usa o Reg. como em paralelo áquella palavra. *Pertencas* é o termo mais lato, pois, além de applicar-se tambem aos moveis e não aos immoveis sómente, aos quaes parece alludir o Reg. empregado a palavra ‘propriedade’, de ordinário significativa de bens de raiz, tem, com effecto, amplitude tal que vae até a abranger os direitos e acções connexas com o imovel, como se faz certo da L. 47. D. de contr. empt.: ‘si aquaeductus debeatur praedio, & jus aquae transit ad emptorem, etiamsi nihil dictum sit, sicut & ipsae fistulae per quas aqua ducitur’. A palavra *pertencas* em sentido stricto significa aquellas cousas que sem serem propriamente partes de outra cousa são no tracto commun havidas como taes: é a definição que dellas dá Windscheid, *Pand.*, § 143; as cousas que sem fazerem parte de outra são destinadas a servir a esta, declara-o Sintenis, *Civ. Recht.*, § 41. n. 3; uma cousa de preferencia movel ligada a outra cousa para determinado uso desta, Keller, *Pand.* § 46; uma cousa que embora não faça parte de outra nem seja fructo desta, acompanha-a todavia, Mühlenthal, *Doctr. Pand.* § 226; analogia á definição de Windscheid é a de Baron, *Pand.* § 44. Applicadas á propriedade immovel as pertencas confundem-se com os immoveis por destino, de que fala T. de Freitas, *Consol.*, art. 46, e são os accessórios de que trata o art. 2, §§ 1 e 2 do Decr. n. 169-A de 29 de Janeiro de 1890. A idéa de pertencas não é nem póde ser precisa; não o era em Direito Romano, pois os textos usam indifferente das expressões *pars rei, quasi pars, accessio, proprietas rem habetur*, que não exprimem precisamente a cousa, observa Baron. Mais larga que a idéa de pertencas é de *accessórios*, pois accessorio é tudo o que está para uma cousa na relação de dependencia. As partes integrantes, pertencas, fructos, productos, augmentos, juros, indemnisações, direitos e acções connexas são tudo *accessórios* ou melhor *accessões*” (grifos do autor).

classificação idênticas às existentes no Código Civil ab-rogado.¹⁸⁶ Entretanto, embora a pertença restasse ausente de sistematização no Código Civil ab-rogado, o vocábulo constava no inc. I do art. 1.189,¹⁸⁷ nos moldes do Código Civil vigente.

Na redação do Livro II, da Parte Geral do Código Civil ab-rogado, o redator elaborou um sistema composto, baseado em elementos do Código Civil francês e do Esboço de Teixeira de Freitas.¹⁸⁸ Pelo emprego desse sistema, foi adotada, no inc. III do art. 43 do CC/1916,¹⁸⁹ a ficção jurídica do “imóvel por destinação”, também conhecida como “imóvel por acesso intelectual”, na forma do art. 524 do Código Civil francês.¹⁹⁰

Imóvel por destinação considera-se a coisa móvel intencionalmente empregada pelo proprietário à exploração industrial, ou ao aformoseamento, ou

186. BEVILAQUA, Clóvis. *Teoria geral do Direito Civil*. Campinas: RED, 2001. p. 262-263: “O Código Civil alemão distingue as partes integrantes, dos acessórios. Partes integrantes essenciais de uma coisa são as que se não podem separar dela, sem que uma ou outra se destrua ou mude de essência. São partes integrantes de um prédio as coisas incorporadas ao solo e, em particular, as construções e os produtos do mesmo solo. As sementes e as plantas constituem partes integrantes do solo, desde que são nele enterradas. As coisas que se inserem no edifício para construí-lo são partes integrantes dele. Os direitos ligados à propriedade de um prédio, como as servidões, são também consideradas partes integrantes do mesmo. Acessórias são somente as coisas móveis que, não sendo integrantes, servem para preencher o fim econômico da coisa principal, estando ligadas a ela exteriormente, como as máquinas e instrumentos de uma fábrica, o gado de uma fazenda, os produtos agrícolas destinados a manter a exploração. No direito pátrio, os produtos agrícolas destinados a manter a exploração do direito alemão se incluem, entre nós, na classe das coisas acessórias, e estas tanto podem ser móveis quanto imóveis”.

187. Art. 1.189 do CC/1916. “O locador é obrigado: I – a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertenças, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário; (...)”.

188. BEVILAQUA, Clóvis. *Em defesa do projecto de Código Civil brasileiro*. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1906. p. 80-81 e 285-286. PONTES DE MIRANDA, FRANCISCO Cavalcanti. *Fontes e evolução...* cit., p. 148.

189. Art. 43 do CC/1916: “São bens imóveis: (...) III – tudo quanto no imóvel o proprietário mantiver intencionalmente empregado em sua exploração industrial, aformoseamento ou comodidade”.

190. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 245.

à comodidade de um imóvel. Trata-se de uma ficção jurídica, porque se afasta do critério naturalístico de compreensão das coisas materiais, ao classificar como imóvel, por efeito legal decorrente de ato de vontade, coisa materialmente móvel. Não há vinculação física entre a coisa móvel e imóvel, somente econômica. A configuração dessa espécie de imóvel, perante o inc. III do art. 43 de CC/1916, apresentava os seguintes requisitos: a) coisa móvel de propriedade do proprietário do imóvel, o que implica afastar a caracterização do pressuposto, se forem diversos os proprietários da coisa móvel e imóvel; b) destinação permanente da coisa móvel por ato de vontade do proprietário; c) a destinação servir a uma finalidade econômica do imóvel e não ao interesse pessoal do proprietário; d) não haver apenas a intenção, mas que efetivamente exista a relação fática entre a coisa móvel ou imóvel.¹⁹¹ Da análise dos requisitos à configuração do imóvel por destinação existem, conforme se verá, alguns pontos em parença com a categoria da pertença, por exemplo, deve a destinação atender a finalidade econômica da coisa principal. Talvez por isso, Clóvis Bevilacqua afirmou serem pertenças os imóveis por destinação.¹⁹²

Segundo essa linha e, com isso, confundindo as categorias, outros doutrinadores afirmaram ser a pertença espécie de imóvel por destinação.¹⁹³ Contudo, parte da doutrina àquele período, já acentuava, com base no art. 59 do CC/1916, ser a pertença coisa acessória distinta da coisa considerada imóvel por destinação.¹⁹⁴ Nessa evolução, foi Pontes de Miranda quem apresentou,

191. CARVALHO SANTOS, João Manuel de. Op. cit., p. 16. CHAVES, Antonio. Op. cit., p. 1016. SERPA LOPES, Miguel Maria de. Op. cit., p. 323. DINIZ, Maria Helena. Op. cit., p. 319.

192. BEVILAQUA, Clóvis. *Código Civil...* cit., p. 216: “As de que trata o número III são igualmente móveis, que o *proprietário* ou quem o representa, *imobiliza* no prédio, nele as colocando permanentemente, para sua exploração industrial, como as máquinas e o gado da fazenda; ou para o seu aformoseamento e comodidade, como quadros, estátuas, lâmpadas, chaves etc. Estes bens são, na intenção do proprietário, pertenças, que integram o prédio, e não objetos do seu uso pessoal” (grifos do autor). Afirmando ser correta essa posição: CHAVES, Antonio. Op. cit., p. 1018.

193. RAO, Vicente. Op. cit., p. 779-780. DINIZ, Maria Helena. Op. cit., p. 319. BARROS MONTEIRO, Washington de. *Curso de direito civil: parte geral*. 35. ed. São Paulo: Saraiva, 1997. p. 145, nota 9.

194. SA FREIRE, Milcíades Mario de. *Manual do Código Civil brasileiro: parte geral*. Rio de Janeiro: Ed. Jacintho Ribeiro dos Santos, 1930. vol. I, p. 479: “O Código, na noção claríssima que deu de coisa principal e coisa acessória abrangeu a pertença, sem necessidade de mencionar a distinção, pois que a pertença é sempre

com precisão e atualidade, a categoria da pertença. Além de distinguir a pertença do imóvel por destinação, deixou claro não poder ser ela confundida com o conceito de acessório e, perante ausência de definição no Código Civil ab-rogado, declarou ser o uso do tráfico a fonte a estabelecer os pressupostos à caracterização dela.¹⁹⁵

Conforme o precitado autor afirma, a coisa móvel destinada intencionalmente à exploração industrial, aformoseamento ou comodidade, nos termos do inc. III do art. 43 do CC/1916, deveria ser considerada como parte integrante essencial porque atende à perfeição, ao acabamento do imóvel, independente da conexão corporal por fixação, embuste ou inserção,¹⁹⁶ enquanto "o que não é parte integrante da coisa, mas se destina a servir ao fim, econômico ou técnico, de outra coisa, inserindo-se em relação específica, que corresponda a esse serviço (relação de pertinencialidade), – salvo se a transitoriedade do serviço, ou uso do tráfico pré-exclui, ou exclui a relação específica – chama-se *pertença*".¹⁹⁷

accessória da coisa principal, embora a reciproca não seja sempre verdadeira". ESPÍNOLA, Eduardo. *Sistema do direito civil brasileiro*. Rio de Janeiro: Rio, 1977, p. 487 e 499. CARVALHO SANTOS, João Manuel de. Op. cit., vol. II, p. 15-21 e 66-70. FULGÊNCIO, Tio. Op. cit., p. 48. GOMES, Orlando. *Introdução...* cit., p. 190 e 206-207. ALVIM, Agostinho. *Comentários ao Código Civil*. Rio de Janeiro: Jurídica e Universitária, 1968, vol. 1, p. 264-268. DE PLACIDO E SILVA. *Vocabulário jurídico*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1967, vol. III, p. 1155-1156. SARMENTO, Alcécio Lacerda et al. *Pertenças*. *Enciclopédia Saraiva do Direito*, vol. 58, p. 252. São Paulo: Saraiva, 1977.

195. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II § 145, 5, p. 127-128.

196. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 127, 8, p. 48 e § 128, 5, p. 56. Em sinônima a definição de Pontes de Miranda de serem os imóveis por destinação partes integrantes, pode ser citado o parágrafo único do art. 6.º do Código de Minas, embora muitas das coisas arroladas nesse artigo, atualmente, devam ser classificadas como pertenças: "Consideram-se partes integrantes da mina: a) edifícios, construções, máquinas, aparelhos e instrumentos destinados à mineração e ao beneficiamento do produto da lavra, desde que este seja realizado na área de concessão da mina; b) servidões indispensáveis ao exercício da lavra; c) animais e veículos empregados no serviço; d) materiais necessários aos trabalhos da lavra, quando dentro da área concedida; e) provisões necessárias aos trabalhos da lavra, para um período de 120 (cento e vinte) dias" (grifos nossos).

197. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II § 143, 1, p. 113-114 (grifo do autor). Seguindo essa posição: GUSMÃO, Sady Cardoso de. Op. cit., p. 80. AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Op. cit., p. 86-87.

Por essa distinção cabe destacar a importância de não se poder confundir o imóvel por destinação com a pertença.¹⁹⁸ Na categoria do imóvel por destinação, há que se ter uma coisa móvel que, por preencher certos pressupostos, passa a ser classificada como imóvel. O contrário se dá com a pertença que, para restar caracterizada, deverá se ter em consideração o fato de uma coisa atender função econômico-social em relação à coisa principal, sem que isso implique alterar a qualidade jurídica de móvel ou imóvel.¹⁹⁹

Durante a vigência do Código Civil ab-rogado eram consideráveis as críticas da doutrina nacional contra a categoria dos imóveis por destinação. Exemplo dessa posição é a exarada por Orlando Gomes, ao considerar a categoria uma ampliação exagerada do processo artificial da imobilização, sendo sem fundamento por interferir na noção de propriedade e por requerer um elemento subjetivo a tornar maleável o conceito de imobilização.²⁰⁰

Segundo essa linha evolutiva, o legislador do atual Código Civil, ao elaborar o Livro II, da Parte Geral, introduziu uma nova sistemática, porque adotou, nos art. 93 e 94, a tradição germânica da categoria da pertença e rompeu com a tradição francesa, ao excluir a categoria do imóvel por destinação.²⁰¹ Apesar de posições em contrário,²⁰² não cabe afirmar a permanência

198. SANTOLIM, Cesar Viterbo Matos. Op. cit., p. 104.

199. BIONDI, Biondo. Op. cit., p. 125-126. TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. Op. cit., p. 196.

200. GOMES, Orlando. *Introdução...* cit., p. 190. Também tecem críticas: CHAVES, Antonio. Op. cit., p. 1042 e 1049. ALVIM, Agostinho. Op. cit., p. 264-268.

201. SANTOLIM, Cesar Viterbo Matos. Op. cit., p. 108: "Não se trata, como poderia parecer ao observador perfunctório, mera alteração de nome ou de localização da matéria. Como antes se demonstrou, verdadeiramente, modifica-se a filiação de nosso sistema jurídico de uma tradição doutrinária e jurisprudencial para outra; da utilização de outra categoria jurídica, que não aquela até hoje presente na lei. Fica evidente, mesmo pelo exato teor do conceito de pertença incluído no projeto de lei, que a subjetividade característica dos imóveis por destinação intelectual é substituída pela objetividade ínsita às pertenças".

202. AZEVEDO, Álvaro Villaga; NICOLAU, Gustavo Rene. Op. cit., p. 205. DINIZ, Maria Helena. Op. cit., p. 319-320. RIZZARDO, Arnaldo. Op. cit., p. 349-350. GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Op. cit., p. 262. PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op. cit., p. 418-419. AMARAL, Luiz Otávio de Oliveira. Op. cit., p. 375. NASCIMENTO, Amauri Mascaro. Op. cit., p. 104. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Beni accessorios...* cit., p. 224-226. O último autor citado, ao contrário dos demais, defende a tese de que, embora tenha sido incluída a categoria da

da categoria dos imóveis por destinação no direito privado pátrio, porque, além de no suporte fático do art. 79 do CC só se considerar imóvel "o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente" e não haver regra jurídica equivalente ao art. 45 do CC/1916,²⁰³ veio a ser regrada a categoria da pertença. A certeza dessa afirmativa está nas palavras do redator da Parte Geral do Código Civil, ao afirmar "que, em virtude da admissão expressa à figura da pertença, retiraram-se da enumeração dos bens imóveis os bens imóveis por destinação. (...) Por isso mesmo é que não se fala mais em imóvel por destinação, tendo em vista a adoção da figura das pertenças".²⁰⁴

Essa nova sistemática impõe ao intérprete, ao estudar a categoria da pertença nos termos dispostos no suporte fático do arts. 93 e 94 do CC, não poder se valer dos pressupostos da categoria dos imóveis por destinação, elencados no inc. II do art. 43 do CC/1916.²⁰⁵ Outrossim, não pode o intér-

pertenças, por leitura em sentido contrário da parte final do art. 92 do CC estaria implícita no sistema pátrio a imobilidade de cunho intelectual, vindo esse apostolado a atender aos ditames da boa-fé e às concepções do tráfico.

203. Art. 45 do CC/1916: "Os bens, de que trata o art. 43, n. III, podem ser, em qualquer tempo, mobilizados".

204. MOREIRA ALVES, José Carlos. Parte geral do novo Código Civil. *Revista da EMERJ: Anais sobre do seminário EMERJ debate o novo Código Civil – Parte I*. Rio de Janeiro: EMERJ, 2003. p. 50. Outra também não é a posição da maioria da doutrina, como por exemplo: GONÇALVES, Carlos Roberto. Op. cit., vol. 1, p. 247. TE-PEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Célia Bodin de. Op. cit., vol. 1, p. 196. COSTA, José Eduardo da. Op. cit., p. 372. CALIXTO, Marcelo Junqueira. Op. cit., p. 168. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. Op. cit., vol. II, p. 19 e 104-105. FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Op. cit., p. 354. MOREIRA, Rogério de Meneses Fialho. A supressão da categoria dos bens imóveis por acesso intelectual pelo Código Civil de 2002. *Revista Trimestral de Direito Civil*. Rio de Janeiro: Padma, 2002. vol. 11, p. 221-222. BARROS, Flávio Augusto Monteiro de. *Manual de direito civil: Lei de introdução e parte geral*. São Paulo: Método, 2005. p. 175. Esse entendimento vem consolidado no Enunciado de n. 11, aprovado na I Jornada de Direito Civil do Conselho de Estudos Judiciários da Justiça Federal de autoria de Rogério de Meneses Fialho Moreira, que possui a seguinte redação: "Não persiste no novo sistema legislativo a categoria dos bens imóveis por acesso intelectual, não obstante a expressão 'tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente', constante na parte final do art. 79 do Código Civil".

205. Nesse viés, eis o que afirmou o Prof. Miguel Reale: "ao falar sobre novo Código Civil, sinto-me tomado por uma preocupação, a de que ele possa ser interpretado com as categorias jurídicas do Código anterior. 'Nova norma, nova herme-

prete transplantar pressupostos legais estabelecidos na legislação alienígena para explicar a categoria da pertença, os quais são inexistentes no Código Civil pátrio, como, por exemplo, a segunda parte do art. 817 e o art. 818 do Código Civil italiano. Com arrimo nesta baliza, passa-se à análise da categoria da pertença.

3.2 Do conceito de pertença: o suporte fático do art. 93 do Código Civil

O legislador pátrio, atendendo a evolução doutrinária e legislativa da categoria da pertença e ao contrário de só enunciá-la, tratou de defini-la no art. 93 do CC, ao prefixar serem "pertenças os bens que, não constituindo partes integrantes, se destinam, de modo duradouro, ao uso, serviço ou aformoseamento de outro".

A relação de pertinencialidade surge não por haver a conexão material entre duas coisas, como acontece na coisa composta, mas por uma relação espacial, em que a coisa secundária, classificada como pertença, atende a finalidade econômico-social da coisa principal.²⁰⁶ A relação de pertinencialidade é uma relação fática, por não existir relação jurídica entre objetos de direito.²⁰⁷ Atender a finalidade econômico-social não significa que a pertença seja fundamental à funcionalidade da coisa principal.²⁰⁸ A pertença, portanto, é coisa ajudante da coisa principal,²⁰⁹ por atender ao uso, serviço ou aformoseamento da coisa principal.²¹⁰

Muito embora a pertença forme com a coisa principal uma unidade funcional,²¹¹ por não estar ligada materialmente à coisa principal, conserva sua autonomia e identidade.²¹² Por isso, os direitos relativos à coisa que

nêutica', como disse Hans Gadamer, o maior teórico da interpretação em nossos dias" (REALE, Miguel. *História do Código Civil*. São Paulo: Ed. RT, 2005. p. 62).

206. TAMBURRINO, Giuseppe. Pertinenze (dir. priv.). *Enciclopedia del diritto*. Milano: Giuffrè, 1983. vol. XXXIII, p. 556. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 90.

207. TAMBURRINO, Giuseppe. Op. cit., p. 556. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 90. COUTO E SILVA, Clóvis do. Op. cit., p. 43, nota 5.

208. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II § 143, I, p. 113. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 90.

209. COUTO E SILVA, Clóvis do. Op. cit., p. 43, nota 5. SCOZZAFAVA, Oberdan Tommaso. *I beni*. Napoli: ESI, 2007. p. 170-171. ANDREOLI, Giuseppe. Op. cit., p. 265.

210. FERRARA, Francesco. Op. cit., p. 779. ANDREOLI, Giuseppe. Op. cit., p. 265. GOMES, Orlando. *Introdução...* cit., p. 206. SCOZZAFAVA, Oberdan Tommaso. Op. cit.,

passou a ser pertença não se extinguem.²¹³ A alienação da pertença conjuntamente com a coisa principal não extingue o direito de propriedade nem outros direitos reais sobre ela recaídos.²¹⁴

A independência física da pertença permite que ela seja livremente separada da coisa principal, sem que isso acarrete alteração ou destruição material, mas apenas afetação à finalidade econômico-social da coisa principal.²¹⁵ Portanto, não há objeções à separação da pertença para com a coisa principal, ao contrário do que se dá com as partes integrantes essenciais.²¹⁶

São exemplos de pertencas: as chaves de um armário; o piano quanto ao prédio do conservatório de música; o colete salva-vidas em um barco; os objetos de culto no templo religioso;²¹⁷ o estojo de joias ou de um instrumento musical;²¹⁸ o tapete do carro; os sofás da sala de recepção de um edifício; a

p. 170-171. ALVES, Wilson Rodrigues. Op. cit., p. 90. FRADERA, Véra Maria Jacob de. Op. cit., p. 26. DINIZ, Maria Helena. Op. cit., vol. 1, p. 335.

213. ANDREOLI, Giuseppe. Op. cit., p. 269: "Invece l'essere una cosa divenuta pertinenza non implica nè l'estinzione, nè la limitazione dei diritti reali anteriormente gravanti su di essa. Quindi, chi collega in rapporto di pertinenza rispetto ad una cosa propria una cosa altrui, non acquista la proprietà della pertinenza, quale oggetto giuridico a sè stante". FERRARA, Francesco. Op. cit., p. 784.

214. ANDREOLI, Giuseppe. Op. cit., p. 269: "Il proprietario di essa non perde il proprio diritto, e potrà sempre rivendicare la cosa collegata in rapporto di pertinenza ad una cosa altrui; così pure non si estinguono gli altri diritti reali, di godimento o di garanzia, esistenti sulla cosa nel momento in cui diventa pertinenza". PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.187, I, p. 112: "Se a pertença estava empenhada ou de outro modo sujeita a direito real, ou direito com eficácia *erga omnes*, o direito não se extingue com a transmissão da propriedade do imóvel com as pertencas" (grifo do autor). FERRARA, Francesco. Op. cit., p. 784. SCOZZAFAVA, Oberdan Tommaso. Op. cit., p. 170.

215. RUGGIERO, Roberto de. *Instituições de direito civil*. Trad. 6. ed. italiana por Paulo Capitanio; atualização por Paulo Roberto Benasse. Campinas: Bookseller, 1999. vol. 2, p. 419. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 221.

216. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 388.

217. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.187, I, p. 91: "Todas as imagens, cálices, castiçais e demais objetos de cultos religiosos, inclusive roupas paramentais que não sejam de uso pessoal dos sacerdotes, pastores, rabinos e demais oficiadores ou participantes de cultos, são pertencas". ROCHA, Otávio Carlos. A impenhorabilidade das pertencas consagradas. *Ajuris* 25/124 e 128.

218. ESPINOLA, Eduardo. *Breves anotações ao Código Civil brasileiro: introdução e parte geral*. Bahia: Joaquim Ribeiro & Co., 1918. vol. I, p. 148-149.

mesa e o telefone da portaria de um edifício;²¹⁹ o móvel posto pelos comuneiros ao aformoseamento do andar;²²⁰ o barco aportado em um trapiche para o uso dos hóspedes de um hotel.²²¹

Dessas primeiras considerações é possível delimitar os pressupostos à existência da relação de pertinencialidade: (a) a relação de subordinação entre coisas; (b) a destinação pertinencial; (c) a destinação pertinencial de modo duradouro; (d) atender a coisa destinada ao fim econômico-social da coisa principal; (e) a relação espacial.

3.3 Pressupostos da relação de pertinencialidade

3.3.1 A relação de subordinação entre coisas

O primeiro requisito à existência de relação de pertinencialidade é ser considerada como principal uma das coisas relacionadas.²²² Deve existir uma relação de subordinação entre a coisa principal e a coisa ajudante.²²³ A subordinação está marcada, na destinação da coisa ajudante, a satisfazer finalidade econômico-social da coisa principal.²²⁴ Por conseqüência, deverá também existir relação de dependência de uma coisa frente à outra, consi-

219. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XV, § 1.371, 2, p. 326.
220. Idem, § 1.372, 1, p. 327.

221. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., vol. I, § 52, I, 1, p. 558.

222. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 145, 2, 125. ENNECERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., t. I, vol. 2, § 119, I, 1, p. 565. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., vol. I, § 52, I, p. 557. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. Op. cit., vol. II, p. 101. ALVES, Wilson Rodrigues. Op. cit., p. 92. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 223.

223. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 163. SANTOLIM, César Viterbo Matos. Op. cit., p. 105.

224. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 164: "Se na coordenação os objetos cooperam entre si para a finalidade comum, na situação de pertinencialidade emerge a chamada *coisa principal*, para cuja vinculação se faz comprometido o objeto secundário. A subordinação corrobora, pois, um autonomia em proporção menor, já que se observa a dedicação servil" (grifos do autor). BIONDI, Biondo. Op. cit., p. 129. Por tais razões não se pode aceitar a posição de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery ao afirmarem que "a definição de pertença não pressupõe que sua existência esteja subordinada à do principal" (NERY JR., Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código Civil comentado*. 8. ed. São Paulo: Ed. RT, 2011. p. 296).

derada principal, para que se estabeleça a pertinencialidade.²²⁵ Caso contrário, serão coisas independentes ou partes integrantes em relação de coordenação.²²⁶ Não há relação de pertinencialidade quando coisas auxiliam-se reciprocamente, ou seja, quando estejam em relação de coordenação e não de subordinação,²²⁷ porque nenhuma delas pode ser considerada, perante a outra, coisa principal.²²⁸ E.g., o garfo e a faca; o martelo e a pinça.²²⁹ A subordinação da pertença para com a coisa principal torna, em concepção jurídica, a autonomia daquela em proporção menor à da coisa totalmente independente,²³⁰ pois poderá ter a sorte jurídica da coisa principal. Por esse modo, a relação de pertinencialidade, além de se distinguir da universalidade de fato, onde coisas singulares reunidas assumem uma destinação unitária – art. 90 do CC –, deve ser distinguida do complexo de coisas reunidas que servem para formar o estabelecimento empresarial – art. 1.142 do CC.²³¹ Contudo, não se deve negar a existência de relação de pertinencialidade entre coisas a formar o estabelecimento empresarial se houver relação de subordinação e dependência entre duas coisas isoladamente, como por exemplo, a máquina que atende ao uso do imóvel construído para ser uma fábrica.²³²

225. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.185, 6, p. 88. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., t. I, v. 2, § 119, I, 3, p. 565. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., vol. I, § 52, I, p. 557. FERRARA, Francesco. Op. cit., p. 779. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. Op. cit., vol. II, p. 101. HÖRSTER, Heinrich Ewald. Op. cit., p. 187. SA FREIRE, Milcíades Mário de. Op. cit., p. 479. ESPINOLA, Eduardo. *Breves anotações...* cit., vol. I, p. 226.
226. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 164.
227. *Idem*, *ibidem*.

228. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 145, 3, p. 126. “Não há relação de pertinencialidade onde duas destinações concorrem, isto é, onde a destinação de uma coisa é a mesma de outra, sem que haja a ajuda, o serviço de uma à outra, que tem a sua destinação própria e uma delas se impõe à outra”. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 389. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 93. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 164.

229. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 389.
230. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 164.
231. SCOZZAFAVA, Oberdan Tommaso. Op. cit., p. 169.
232. SCHMIDT, Karsten. *Derecho comercial*. Traducción de la 3.ª edición alemana Federico E. G. Werner. Buenos Aires: Ástrea, 1997. p. 146. SCOZZAFAVA, Oberdan Tommaso. Op. cit., p. 169.

Além de existir a coisa principal, ela há de estar determinada individualmente.²³³ Se a coisa principal ainda não existir, embora existam os objetos aptos a compô-la, não poderá advir a relação de pertinencialidade.²³⁴

Existirá a relação de pertinencialidade ainda que uma coisa esteja destinada, em igual período, à finalidade econômico-social de duas ou mais coisas principais, individualmente determinadas.²³⁵ E.g., o arado pode ser pertença de dois sítios; a máquina de descarregar algodão, ser pertença de duas fazendas; o frigorífico, ser pertença de duas estâncias.²³⁶

Para que se estabeleça a relação de pertinencialidade, não há divergência em se admitir ser a coisa principal móvel ou imóvel, bem como ser a pertença coisa móvel. A relação de pertinencialidade pode se estabelecer entre móveis, e.g., a chave é pertença do armário.²³⁷ Divergência doutrinária existe quanto à possibilidade de ser pertença a coisa imóvel.

No direito pátrio anterior ao Código Civil ab-rogado, já era reconhecido ao imóvel a qualidade de pertença.²³⁸ Igualmente o era perante a vigência do

233. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 145, 2, 125. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., t. I, vol. 2, § 119, I, 3, p. 566. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., vol. I, § 52, I, p. 558. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. Op. cit., vol. II, p. 102. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 226.

234. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 145, 2, 125. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 226.

235. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 145, 2, 125. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., t. I, vol. 2, § 119, I, 3, p. 566. FERRARA, Francesco. Op. cit., p. 780. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 92. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 222.

236. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 145, 2, 125. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 92.

237. THUR, Adreas von. Op. cit., p. 59. FRADERA, Vera Jacob de. Op. cit., p. 26. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 222. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 164.

238. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 143, 3, p. 120-121. “No direito anterior ao Código Civil, encontrava-se a Ordenação do Livro IV, Título 43, § 9, que previa terem passado a particulares terras em que estavam ‘pastos, criações e logramentos’ comuns (podendo a autoridade pública destiná-los a semearia para a lavoura, ‘quando for conhecido que é mais proveito’) e o acórdão do Desembargo do Paço, que se lê em Manuel Alvares Pêgas, atesta (24.05.1667) que se mantinha o direito a lenha, paus, ramos, vergasto, tojo, e

Código Civil ab-rogado.²³⁹ Pela redação do art. 93 do CC, que enuncia genericamente serem as pertenças “bens”, possibilidade há em sustentar serem os imóveis reconhecidos como pertenças.²⁴⁰ O legislador pátrio adotou posição similar à existente na primeira parte do art. 817 do Código Civil italiano.²⁴¹ Para que o impedimento existisse, deveria constar, no art. 93 do CC, a restrição aos móveis virem a ser pertença, na forma como consta no § 97 do Código Civil alemão e no art. 210.º do Código Civil português.²⁴² Também não é possível ser negada a possibilidade de ser pertença a coisa imóvel, por inexistir impedimento no sistema jurídico pátrio. A afirmativa de ser difícil a determinação da coisa imóvel como pertença é sem fundamento, como

o necessário para fogo, sebes, tapumes, estromes, estercos e ‘o mais necessário para boa e cômoda habitação’, tirado da ‘mata defesa’ (= mata cercada). No voto do juiz Portugal (nada menos que Domingos Antunes Portugal, que tomara posse de desembargador da Casa da Suplicação, em 1661, e dos Agravos, em 1664), enuncia-se claramente: ‘(...) ipsi sylvam casaliū esse pertinentiam asserunt, Actor vero ad suam villam pertinere contendit, et de pertinentiis villae esse dicit; totum in facto consistit, et est extra dubium alleganti aliquid esse de pertinentiis incumbere onus probandi’. Os dois outros juízes, Da Cruz Freire e Lampreia, frisaram que então se discutia se a mata defesa era ‘pertinentia villae’ (pertença da vila), como o autor sustentava, ou ‘pertinentia casaliū’ (pertença dos bens dos enfiteutas), como arguíam os réus. Alias, a pertinencialidade resultava das leis (forais) que vedavam aforar sem ressalva das pertenças aos opidanos, ou aos outros enfiteutas” (grifos do autor).

239. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 145, 2, 125. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 94. ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. As pertenças no direito brasileiro. *Ajuris* 60/111-112.

240. AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Op. cit., p. 87. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 222 e 226-231. TERRA, Marcelo et al. Op. cit., vol. I, p. 640-646. CALIXTO, Marcelo Junqueira. Op. cit., p. 171. DINIZ, Maria Helena. Op. cit., vol. I, p. 337. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. Op. cit., vol. II, p. 104-105. AMARAL, Francisco. Op. cit., p. 333. Lobo, Paulo. Op. cit., p. 204.

241. BIONDI, Biondo. Op. cit., p. 132: “Il dubbio, a nostro avviso, neppure sorge: di fronte alla generica parola della legge, che non distingue tra mobili ed immobili nè in ordine alla pertinenza nè circa la cosa principale, non troviamo difficoltà nè ostacolo in alcun principio giuridico ammettere che una stalla, un garage, un magazzino, una cucina, un piccolo appezzamento di terreno che fornisce i pali al vigneto, possano costituire pertinenza di un immobile”. TAMBURINO, Giuseppe. Op. cit., p. 553. SCOZZAFAVA, Oberdan Tommaso. Op. cit., p. 178.

242. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 145, 3, p. 120. TERRA, Marcelo et al. Op. cit., vol. I, p. 641.

também a de ser duvidosa a averbação da pertença-imóvel perante a Lei dos Registros Públicos.²⁴³ É infundado o argumento de que a relação espacial à configuração da pertença ocasionaria ou a unificação ou a separação entre os imóveis.²⁴⁴ Igualmente, é incorreto considerar-se não existir relação de pertinencialidade entre imóveis pelo fato de se estarem utilizando somente partes integrantes de um imóvel. A relação de pertinencialidade, se estabelecidos seus pressupostos, existe sem recair somente sobre a parte integrante da coisa ajudante, que efetivamente está a atender ao fim econômico da coisa principal, mas sobre toda a coisa.²⁴⁵ Acrescenta-se a esses argumentos, para demonstrar a viabilidade da relação de pertinencialidade entre imóveis, ser expressamente vedado, no inc. I do art. 1.389 do CC, a servidão de prédios contíguos de mesmo proprietário.²⁴⁶

Admitida a possibilidade de ser a pertença coisa imóvel, erige-se o questionamento de ser imperiosa ou não à configuração da relação de pertinencialidade entre imóveis a averbação do imóvel pertença na matrícula do registro do imóvel principal. Pontes de Miranda, baseado no art. 285 do Dec. 4.857/1939, assevera ser necessária à relação de pertinencialidade “que se averbe no registro de imóvel principal e conste da transcrição do imóvel-pertença”.²⁴⁷ Nesse ponto, não se concorda com a posição exarada. O art.

243. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 145, 3, p. 118. TERRA, Marcelo et al. Op. cit., vol. I, p. 641.

244. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 145, 3, p. 119: “Tão pouco, colhe o argumento de que deve haver relação espacial, e essa ou unifica os dois imóveis, ou os separa: a contiguidade não unifica, se há individualização (elemento necessário da relação de pertinencialidade), e a distância, se outro elemento junta (espaço em sentido amplo), opera como a respeito de imóveis distanciados geograficamente”. TERRA, Marcelo et al. Op. cit., vol. I, p. 641-642.

245. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 145, 3, p. 119: “Ou o outro, o de serem, de ordinário, casos de utilização de partes integrantes do imóvel (fontes, jardins, rios, etc., cf. H. Richter, *Begriff und rechtliche Bedeutung des Zubehörs*, 23), o que mais serviria à categoria jurídica da servidão predial: a pertinencialidade, supondo, como supõe, *usus rei*, não recaí sobre parte, ainda que só uma parte do imóvel-pertença seja de fato atingida; o alcance da utilização das *coutadas*, dos *pastos* de engorda e semelhantes justifica, de si só, que se estabeleça a pertença, que tem outra significação que a servidão *pecoris pascendi*, *silvae caedendae*, ou outra” (grifos do autor). BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 222.

246. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 145, 3, p. 119.

247. Idem, § 143, 1, p. 115. Acompanha essa posição: DINIZ, Maria Helena. Op. cit., vol. I, p. 339, nota 44. Lobo, Paulo. Op. cit., p. 204.

93 do CC é regra jurídica de caráter objetivo, por nela inexistir imposição da realização de ato jurídico *lato sensu* ao advento da relação de pertinencialidade. Sendo assim, basta existirem, no plano dos fatos, os elementos do suporte fático do referido artigo, para que se declare a existência da pertinência. Por consectário, é desnecessário à configuração da relação de pertinencialidade entre imóveis o ato da averbação do imóvel-pertença no registro de imóvel.

Conquanto não seja necessário à existência da relação de pertinencialidade entre imóveis o ato da averbação do imóvel qualificado como pertinência, poderá ser feito, conforme se depreende da leitura do *caput* art. 246 da Lei dos Registros Públicos,²⁴⁸ o referido ato registral tanto na matrícula do imóvel principal como na do imóvel pertinência para se dar publicidade a existência da precitada relação.²⁴⁹ Só não se pode aceitar a posição²⁵⁰ de ser passível a averbação da transcrição no Registro de Imóveis à relação de pertinencialidade por constituir um direito pessoal. Sendo a relação de pertinencialidade uma relação que se passa no mundo dos fatos, só importa ao mundo do direito classificar a coisa que atende a fim econômico de outra, não havendo por isso relação jurídica. Desse modo, em não sendo a relação de pertinencialidade uma relação jurídica, ela não gera direito pessoal ou real.

São exemplos de relação de pertinencialidade entre imóveis: o campo de tênis separado do prédio do hotel;²⁵¹ o pavilhão de doentes, no topo do morro, ligado ao prédio do hospital;²⁵² o terreno destinado a ser estacionamento, localizado do outro lado da via do prédio da universidade ou do condomínio edilício;²⁵³ a quadra de esportes da associação, localizada em terreno diverso da sede social.²⁵⁴

A questão merece maior atenção quanto ao tema relativo à transmissão da propriedade da pertinência. Quando a pertinência for coisa móvel, maior particu-

laridade não surge, pois a transmissão da propriedade se dá pela tradição. O contrário se passa quando a pertinência for coisa imóvel. Pelo direito pátrio, a transmissão da propriedade de coisa imóvel se dá pela realização do acordo de transmissão mais o registro no Registro de Imóveis competente.²⁵⁵ Portanto, se a coisa principal for imóvel e a pertinência também, não bastará o negócio jurídico obrigacional — e.g., contrato de compra e venda — e o acordo de transmissão referirem-se ao imóvel-pertinência, para que venha a ser transmitida a propriedade conjuntamente com a coisa principal. Igualmente se fazem necessários, quanto à pertinência, a existência de outro negócio jurídico obrigacional e acordo de transmissão, para que possa ser feito o registro translativo da propriedade.

Não obstante esteja empregado no art. 93 do CC o termo “bem” como pertinência, não há relação de pertinencialidade entre direitos ou entre direito e coisa, pois a relação de pertinencialidade, ao se dar entre coisas, se passa no mundo dos fatos.²⁵⁶ Entretanto, por ser considerada restrita a relação de pertinencialidade entre coisas, tem sido admitida pela doutrina, à relação entre coisas e direitos ou entre direitos exclusivamente, a aplicação analógica da relação de pertinencialidade.²⁵⁷ Essa relação, por ser considerada pertinente, califorme, por ter a forma da pertinencialidade, é chamada de relação de parapertinencialidade.²⁵⁸ Por não se admitir a relação de pertinencialidade fora do mundo fático, convém não se aplicar, por analogia, a relação de pertinencialidade para relação entre direitos, ou seja, entre efeitos de fatos jurídicos. Nesse ponto, entende-se mais consentânea à posição adotada aplicar-se à relação entre direitos o conceito de “acessório”.²⁵⁹ Nesse conceito, estão

255. Idem, p. 233.

256. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 149, 1-2, p. 131-132. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., t. I, vol. 2, § 119, III, 3, p. 569. DINIZ, Maria Helena. Op. cit., vol. 1, p. 336 e p. 339, nota 44. WESTERMANN, Harry. Op. cit., p. 97. ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. Op. cit., p. 111. NETO, Inácio de Carvalho. *Curso de direito civil brasileiro*. 3. ed. Curitiba: Jurua, 2012. vol. 1, p. 275.

257. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., t. I, vol. 2, § 119, III, 3, p. 569.

258. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 149, 1-2, p. 131-132. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., t. I, vol. 2, § 119, III, 3, p. 569. DINIZ, Maria Helena. Op. cit., vol. 1, p. 336.

259. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. 3. ed. São Paulo: Ed. RT, 1984. t. XXII, § 2.683, 1, p. 35-36. FERRARA, Francesco. Op. cit., p. 796.

248. Art. 246 da Lei 6.015/1973: “Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro”.

249. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 230-231. TERRA, Marcelo et al. Op. cit., vol. I, p. 642.

250. E.g., BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 230.

251. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 143, 1, p. 115. TERRA, Marcelo et al. Op. cit., vol. I, p. 642.

252. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 143, 1, p. 115. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 90. TERRA, Marcelo et al. Op. cit., vol. I, p. 642.

253. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 229.

254. Idem, *ibidem*.

abrangidos os direitos e deveres secundários e os direitos e deveres laterais, decorrentes os últimos da cláusula geral da boa-fé objetiva, vinculados aos direitos e deveres principais.

3.3.2 A destinação pertinencial

Parte da doutrina pátria tem sustentado que, à qualificação de determinada coisa como pertença, se faz necessária a existência de um requisito subjetivo.²⁶⁰ O requisito subjetivo existiria assentado em um ato de vontade do titular da coisa principal ao destinar determinada coisa a atender a finalidade econômico-social de outra.²⁶¹ Esse ato, chamado de ato de afetação,²⁶² é classificado ou como ato jurídico *stricto sensu*²⁶³ ou como negócio jurídico.²⁶⁴ Por essa corrente, o elemento volitivo é requisito essencial para restar configurada a relação de pertinencialidade.

Contudo, essa posição não se coaduna como o direito pátrio vigente.

Não se pode pensar o instituto da pertença com os olhos voltados ao instituto dos imóveis por destinação, na forma como fora regrado no inc. III do art. 43 do CC/1916, onde era exigido do proprietário de coisa móvel o elemento intencional para que restasse concretizado o referido suporte fático.²⁶⁵ O legislador pátrio não impôs, ao tratar da pertença nos arts. 93 e 94

260. De forma expressa: FRADERA, Véra Maria Jacob de. Op. cit., p. 26. DINIZ, Maria Helena. Op. cit., vol. 1, p. 335-336. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 223-224. ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. Op. cit., p. 111. GOMES, Orlando. *Introdução...* cit., p. 201. GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Op. cit., p. 272. Terra, Marcelo et al. Op. cit., vol. 1, p. 649. SOUZA, Sylvio Capanema de. *Comentários ao novo Código Civil: das várias espécies de contrato, da troca ou permuta, do contrato estimatório, da doação, da locação de coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2004. vol. VIII, p. 352.

261. FRADERA, Véra Jacob de. Op. cit., p. 26. DINIZ, Maria Helena. Op. cit., vol. 1, p. 335-336. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 224. ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. Op. cit., p. 111. AMARAL, Luiz Otávio de Oliveira. Op. cit., p. 411.

262. FRADERA, Véra Jacob de. Op. cit., p. 26. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 223.

263. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 226. ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. Op. cit., p. 111.

264. DINIZ, Maria Helena. Op. cit., vol. 1, p. 336.

265. ANDREOLI, Giuseppe. Op. cit., p. 153: "L'erronea concezione che assume a fondamento della qualità di pertinenza la volontà, l'intenzione, è stata originata

do CC, o elemento volitivo como requisito para configurar a destinação de certa coisa a atender a função econômico-social de coisa principal, ou ser a destinação efetuada pelo proprietário da coisa secundária para ser pertença. Pela concreção dos elementos do suporte fático do art. 93 do CC, a relação de pertinencialidade é tutelada de modo objetivo.²⁶⁶

Não se pode retirar do termo do suporte fático do art. 93 do CC "bens que, (...), se destinam", um requisito de ordem subjetiva. Embora o termo "destinação", dependendo de como é empregado, possa apresentar significado do subjetivo, quanto à pertença ele apresenta caráter objetivo, pelo fato de o legislador não ter acrescentado em conjunto o elemento intencional como requisito. Ademais, pode-se observar, como argumento a se demonstrar ser implícito o caráter objetivo à destinação, a regra do art. 82 do CC que define coisa móvel como aquela passível de remoção por força alheia sem alteração "da destinação econômico-social". Se assim não fosse, teria sido o legislador contraditório em reconhecer a parte integrante como uma relação entre coisas assentada em um critério objetivo e a pertença como uma relação entre coisas assentada em um critério subjetivo.²⁶⁷

Adotando um critério objetivo ao advento da relação de pertinencialidade, o legislador, definitivamente, colocou o direito pátrio na esteira do direito alemão quanto aos pressupostos da pertinencialidade.²⁶⁸ Destarte, em sendo irrelevante a vontade de quem pratica o ato da destinação, importando tão somente o fato de submeter determinada coisa, de modo duradouro, ao fim econômico-social de outra, a destinação tem de ser classificada como um ato-fato jurídico.²⁶⁹

soprattutto della denominazione 'immobili per destinazione'".

266. SANTOLIM, Cesar Viterbo Matos. Op. cit., p. 108. GONÇALVES, Carlos Roberto. Op. cit., vol. 1, p. 266.

267. ANDREOLI, Giuseppe. Op. cit., p. 152: "Se nella qualità giuridica di pertinenza, proprio come in quella di parte, il legislatore si propone con la instaurazione di un nesso giuridico, la tutela di una relazione obbiettiva fra cose - soltanto economica, nel primo caso, economico-fisica nel secondo caso - è illogico ritenere che fondamento della qualità di parte sia il collegamento economico-fisico e non la volontà, come si ammette, e fondamento della qualità di pertinenza non sia il collegamento economico, ma la volontà".

268. COUTO E SILVA, Clóvis do. Op. cit., p. 43, nota 5.

269. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 143, 2, 118 e § 144, 1, p. 121-122. SANTOLIM, Cesar Viterbo Matos. Op. cit., p. 106. ALVES, Vil-

Bastará à realização da destinação pertinencial ter o destinador o poder fático de dispor da coisa principal e da coisa a ser pertença.²⁷⁰ Não é preciso que seja dono da coisa principal ou da coisa a ser pertença,²⁷¹ nem que as possua como sua.²⁷² Por isso, é correto afirmar-se ser considerado pertença o caminho comprado com cláusula de reserva de domínio, se esse serve à finalidade econômico-social de uma fábrica.²⁷³⁻²⁷⁴

Ainda sobre o critério objetivo à caracterização da destinação pertinencial, cabe destacar não servir o poder fático de dispor para caracterizar vontade como elemento cerne a se estabelecer a relação de pertinencialidade. Quem tem o poder fático de dispor da coisa pode querer colocá-la em conexão espacial com outra, a fim de servir ao uso, serviço ou aformoseamento; pode estabelecer os pressupostos para que a relação de pertinencialidade exista,

son Rodrigues. Op. cit., p. 93-94. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. Op. cit., vol. II, p. 102. LÔBO, Paulo. Op. cit., p. 204.

270. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 144, 3, p. 123-124: "Apenas se exige que aquele que pertinencializa tenha o poder fático de dispor das duas coisas. Não é preciso que seja dono da coisa principal, nem, sequer que a possua como sua: basta que, podendo dispor, de fato, da coisa possa ajudá-la, em sua finalidade econômica, ou social, com a coisa a ser pertença (excluída, pois, a finalidade pessoal ao possuidor ou ao dono), de modo permanente. Nem é preciso que seja dono da coisa a ser pertença; nem mesmo possuidor em nome próprio" (grifos do autor). ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., t. I, vol. 2, § 119, 1, 3, p. 565. OERTMANN, Paul. Op. cit., p. 159. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 392. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., vol. I, § 52, 1, p. 558. WESTERMANN, Harry. Op. cit., p. 97. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 93-94. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 165.

271. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 144, 3, p. 123-124. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., t. I, vol. 2, § 119, 1, 3, p. 565. OERTMANN, Paul. Op. cit., p. 159. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 392. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., vol. I, § 52, 1, p. 558. WESTERMANN, Harry. Op. cit., p. 97. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 94.

272. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 144, 3, p. 124. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 94.

273. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 392.

274. Esse entendimento está sintetizado no Enunciado n. 535, de nossa autoria, aprovado na VI Jornada de Direito Civil do Conselho de Estudos Judiciários da Justiça Federal: "Para a existência da pertença, o art. 93 do Código Civil não exige elemento subjetivo como requisito para o ato de destinação".

mas não será a vontade que decidirá se existe ou não a relação de pertinencialidade.²⁷⁵

Pela posição adotada, foi correto o legislador pátrio em não transplantar a parte do art. 817 do Código Civil italiano,²⁷⁶ que preceitua como legitimado para efetivar a destinação pertinencial o proprietário ou o titular de um direito real sobre a coisa principal.²⁷⁷ Como argumento a demonstrar a veracidade da afirmação de que o fator a importar à realização da destinação pertinencial é o poder fático de dispor, evoca-se o exemplo lançado por quem sustenta dever ser ato do proprietário ou do titular do direito real sobre a coisa principal, ao afirmar que o nu-proprietário não pode instituir pertença a coisa gravada com direito real de usufruto, por esse não ter o poder de gozo sobre a coisa,²⁷⁸ ou seja, não ter a posse imediata.

3.3.3 A destinação pertinencial de modo duradouro

A destinação pertinencial de certa coisa ao serviço ou aformoseamento da coisa principal deverá ser, conforme preceitua o art. 93 do CC, "de modo duradouro". A destinação de modo duradouro afasta a destinação transitória ou ocasional. Contudo, não impõe que a destinação tenha caráter perpétuo.²⁷⁹ Não se pode confundir caráter duradouro com permanente. Enquanto a destinação duradoura serve à pertença, a incorporação permanente serve às

275. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.184, 1, p. 85: "Não depende de querê-la, ou não, o *dominus*. As suas consequências são as mesmas, se ele as quer, ou se não as quer. A vontade do dono da coisa não decide; a relação existe, ou não existe. O que o dono pode, ou poderia ter feito, com as coisas é, ou seria, pô-las em relação ou não nas pôr. Não é o dono que determina a pertinencialidade; o que o dono pode fazer é estabelecer os pressupostos para a relação".

276. Art. 817 do Código Civil italiano: "Pertinenze – Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima".

277. Em sentido contrário: MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito romano* cit., vol. I, p. 143, nota 27. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 223. TERRA, Marcelo et. al. Op. cit., vol. I, p. 640.

278. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 223.

279. BIONDI, Biondo. Op. cit., p. 128. TAMBURRINO, Giuseppe. Op. cit., p. 552. FERRARA, Francesco. Op. cit., p. 784. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 93. ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. Op. cit., p. 115. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 224.

partes integrantes.²⁸⁰ Nessa linha, discorda-se da posição de que a destinação pertinencial por quem goze temporariamente da posse de determinada coisa, como, por exemplo, o locatário, o comodatário, ou o usufrutuário não reconheza o caráter duradouro e estável da destinação.²⁸¹

O caráter duradouro se constata visualizando não somente a coisa que se compreende como pertença, mas tendo em vista a relação entre esta e a coisa principal.²⁸²

O princípio do art. 81, II, do CC, embora seja expresso às partes integrantes, é aplicável à pertença.²⁸³ Assim, não deixa de ser pertença a separação em caráter transitório entre ela e a coisa principal.²⁸⁴ E.g., uma máquina, pertença de uma fazenda, se levada para conserto não deixa de ser pertença pelo afastamento transitório.

3.3.4 Atender a coisa destinada ao fim econômico-social da coisa principal

A relação de pertinencialidade tem como pressuposto estar assentada em uma relação objetiva de funcionalidade ou de instrumentalidade existente entre duas coisas: a principal e a pertença. Essa relação é objetivamente valorada tendo por base a natureza da coisa principal e da pertença, e pela característica da última de atender ao uso, serviço ou aformoseamento da

primeira.²⁸⁵ A pertença atende a uma finalidade econômico-social da coisa principal.²⁸⁶ Conquanto independente, a pertença inteira a coisa principal, embora não a perfaça ou a complete materialmente, pois lhe dá maior utilidade e produtividade.²⁸⁷ Se a coisa destinada não estiver a atender a função econômico-social da coisa principal, não poderá certa coisa ser classificada como pertença. Não importa o fim a que a coisa ajudante da principal foi concebida para vir a ser classificada como pertença, mas que esteja atendendo ao fim econômico da coisa principal.²⁸⁸

Não será atendida a finalidade econômico-social se determinada coisa estiver a servir a uma pessoa e não a uma coisa.²⁸⁹ Se o piano estiver no prédio de propriedade do pianista para ele estudar suas composições, não poderá ser qualificado como pertença, mas o será se estiver em um conservatório de música.²⁹⁰ Os livros que servem a um advogado e o violão ao professor de música não podem ser qualificados como pertenças.

No art. 93 do CC, estão destacados, de forma alternativa, três conceitos indeterminados que servem como identificadores à caracterização da finalidade econômico-social da pertença: uso, serviço e aformoseamento. O le-

285. TAMBURINO, Giuseppe. Op. cit., p. 552.

286. ENNECERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., t. I, vol. 2, § 119, I, 3, p. 565: "El destino de la pertenencia al servicio del fin económico de la cosa principal. Entiéndese por fin económico no el contrapuesto al fin ideal, sino el fin para el cual se tiene y se utiliza la cosa. Por consiguiente, se determina por la utilización efectiva de la cosa principal" (grifos do autor). WESTERMANN, Harry. Op. cit., p. 97: "Para a reunião a coisa principal é caracterizada pela sua concreta finalidade; a coisa secundária deve ajudar a alcançá-la". ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 90.

287. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 165.

288. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 143, 2, 118.

289. Idem, ibidem. FERRARA, Francesco. Op. cit., p. 779. ANDREOLI, Giuseppe. Op. cit., p. 191. BIONDI, Biondo. Op. cit., p. 129. TAMBURINO, Giuseppe. Op. cit., p. 552. CUNHA GONÇALVES, Luiz da. Op. cit., vol. III, t. I, p. 88. ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. Op. cit., p. 114. DINIZ, Maria Helena. Op. cit., vol. I, p. 336 e p. 339, nota 44. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 165-166. AMARAL, Francisco. Op. cit., p. 332. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. Op. cit., vol. II, p. 102. SANTOLIM, Cesar Viterbo Matos. Op. cit., p. 105.

290. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 143, 2, 118. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. Op. cit., vol. II, p. 101.

280. VASCONCELOS, Pedro Pais de. Op. cit., p. 231: "Esta afectação tem de ser duradoura, não sendo suficiente que seja instantânea ou accidental. Mas o vínculo de acessoriedade não é também de carácter permanente, pois tratar-se-ia então de partes integrantes. Não há que confundir as coisas acessórios ou pertenças com as partes integrantes: as primeiras não estão materialmente ligadas à principal e o vínculo de acessoriedade é apenas duradouro, enquanto aquelas estão materialmente integradas na principal e o vínculo que às liga é permanente".

281. FRADERA, Véra Jacob de. Op. cit., p. 26. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 224.

282. ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. Op. cit., p. 114.

283. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XI, § 1.185, 5, p. 88.

284. Idem, ibidem. ENNECERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., t. I, vol. 2, § 119, I, 5, p. 567. OERTMANN, Paul. Op. cit., p. 159-160. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 389. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., vol. I, § 52, I, p. 559-560. FERRARA, Francesco. Op. cit., p. 783. ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. Op. cit., p. 114. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. Op. cit., vol. II, p. 101.

gisador foi redundante ao empregar os conceitos uso e serviço.²⁹¹ Por isso, bastará se trabalhar com os conceitos de serviço e de aformoseamento para que se tenham os arcos hermenêuticos à análise do referido suporte fático.

Serviço dá-se quando a coisa secundária, em decorrência de sua essência e estrutura, pode ser destinada a dar à coisa principal maior utilização e melhor exploração econômica.²⁹² Não se pode depreender que a coisa destinada ao serviço deva ser considerada como necessária à principal, pois, se assim o fosse, ela não poderia ser considerada pertença (coisa secundária), mas parte integrante, formando assim, coisa composta.²⁹³ Aformoseamento dá-se quando a coisa secundária atende a finalidade econômico-social da coisa principal sob o prisma estético e voluptuário.²⁹⁴ Se a coisa a aformosear está ligada materialmente à coisa principal, não é pertença, mas parte integrante.²⁹⁵ Portanto, não se pode depreender do conceito de aformoseamento, empregado no art. 93 do CC, como exemplo da categoria de pertença à benfeitoria, por essa ser de parte integrante.

3.3.5 A relação espacial

A pertença não é parte integrante da coisa principal.²⁹⁶ Esse mote existe no direito pátrio não só por intermédio de modelo hermenêutico doutrinário,²⁹⁷ como também por modelo jurídico legal – art. 93 do CC. A relação entre a coisa principal e a pertença não é material, mas espacial.²⁹⁸ Essa relação não

291. ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. Op. cit., p. 113.

292. TAMBURRINO, Giuseppe. Op. cit., p. 552. BIONDI, Biondo. Op. cit., p. 129. ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. Op. cit., p. 113.

293. BIONDI, Biondo. Op. cit., p. 128. TAMBURRINO, Giuseppe. Op. cit., p. 552.

294. TAMBURRINO, Giuseppe. Op. cit., p. 552. BIONDI, Biondo. Op. cit., p. 129. ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. Op. cit., p. 113.

295. ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. Op. cit., p. 113-114.

296. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II § 143, I, p. 114. CHAVES, Antonio. Op. cit., vol. I, t. 2, p. 1049.

297. Essa necessária distinção já era ensinada por Pontes de Miranda: “A pertença não é parte integrante, porque a *pars* não pode ser à parte e *pertinere*: pertencer foi, originariamente, estender-se até, lançar-se para, como os rios que escorrem para o mar (*ad mare pertinere*)” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II § 143, 2, p. 115).

298. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II § 145, I, p. 125. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 389. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., vol. I, § 52, I, p. 559. WESTERMANN, Harry. Op. cit., p. 97.

se dá pela proximidade,²⁹⁹ mas pela função econômico-social com que a coisa secundária serve à coisa principal.³⁰⁰ Com base no grau de intensidade da ligação é que se distinguem as partes integrantes da pertença, porque, enquanto a ligação material caracteriza a primeira, a ligação econômico-social (não material) caracteriza a segunda.³⁰¹

Nesse viés, se uma coisa está vinculada materialmente, embora atendendo ao uso, serviço ou aformoseamento da coisa principal, ela não pode ser classificada como pertença, mas como parte integrante.³⁰² Mais precisamente, a coisa que estiver em conexão material com a principal só poderá ser classi-

299. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 145, 3, 127. Ao contrário, entendendo que deve estar inserida dentro da mesma unidade da coisa principal, ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. Op. cit., p. 114.

300. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 166. Em sentido contrário, há posição a sustentar não ser preciso que a coisa já haja sido empregada ao uso, da coisa principal, mas esteja prestes a ser. E.g., PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 145, 4, 127. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., t. I, vol. 2, § 119, I, 4, p. 567.

301. CUNHA GONÇALVES, Luiz da. Op. cit., vol. III, t. I, p. 88: “A pertinência não *integra* ou não *completa* uma coisa, não é uma *parte* desta, mas sim uma coisa em *dependência econômica doutra*, porque é um *meio* para a melhor utilização desta, tem por função *servir ao fim* a que a coisa principal se destina” (grifos do autor). LEHMANN, Heinrich. Op. cit., vol. I, § 52, I, p. 559. WESTERMANN, Harry. Op. cit., p. 97. PIRES DE LIMA, Fernando Andrade; ANTUNES VARELA, João de Matos. Op. cit., p. 203. VASCONCELOS, Pedro Pais de. Op. cit., p. 231. HONSTER, Heinrich Ewald. Op. cit., p. 187. JUSTO, Antônio dos Santos. *Direitos reais* cit., p. 139. RASI, Piero. Op. cit., p. 327. ALMEIDA COSTA, Mário Júlio Brito de. *Noções fundamentais de direito civil*. 4. ed. Coimbra: Coimbra Ed., 2001. p. 404.

302. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II § 143, I, p. 113. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., t. I, vol. 2, § 119, I, 2, p. 565. LARENZ, Karl. Op. cit., p. 389. ANDREU, Giuseppe. Op. cit., p. 214. GOMES, Orlando. *Introdução...* cit., p. 206. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 95. AMARAL, Francisco. Op. cit., p. 333-334. PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op. cit., vol. I, p. 437. CHAVES, Antonio. Op. cit., vol. I, t. 2, p. 1042 e 1049. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 221. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. Op. cit., vol. II, p. 104. TERRA, Marcelo et al. Op. cit., vol. I, p. 638-639. ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. Op. cit., p. 113-114. GUSMÃO, Sady Cardoso de. Op. cit., p. 80. LIRA, Ricardo Pereira. Op. cit., p. 212. HONSTER, Heinrich Ewald. Op. cit., p. 187. JUSTO, Antônio dos Santos. *Direitos reais* cit., p. 139. RASI, Piero. Op. cit., p. 327. ABILIO NETO; MARTINS, Herlander A. Op. cit., p. 101. FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENWALD, Nelson. Op. cit., p. 361.

ficada como parte integrante essencial, ou parte integrante não essencial ou falsa parte integrante, e não como pertença.

Contudo, quando não bem compreendidas a categoria da pertença com a parte integrante não essencial e da falsa parte integrante, as dificuldades ressaltam ainda maiores, pois todas têm a virtualidade de poderem ser separadas da coisa principal sem dano ou destruição.

Conforme anteriormente analisado, a parte integrante não essencial tem um vínculo intermediário com a coisa principal, porque, embora possua uma conexão material com a segunda, dela pode ser separada sem dano ou destruição. No entanto, dentre os importantes aspectos da contraposição entre parte integrante não essencial e a pertença, destaca-se o de que a parte integrante não essencial só não terá a destinação jurídica da coisa principal se o princípio da consorte restar afastado por declaração de vontade. Ao contrário do disposto no art. 94 do CC, aplicável à pertença, os negócios obrigacionais sobre a coisa principal abrangem as partes integrantes.

Com base nessas elucidações, correto foi o voto vencido, proferido no julgamento de Agravo de Instrumento pela 11.ª Câmara Cível do TJMG, ao declarar ser necessário não se confundir pertença com parte integrante. Primeiro, porque a pertença não possui conexão material com a coisa principal, existindo entre elas somente uma relação sob o viés econômico-social; segundo, porque se uma coisa inserir-se na unidade de outra por conexão material e mantiver sua delimitação e identificação, deverá ser classificada como parte integrante; terceiro, só restará afastado o princípio da consorte da parte integrante não essencial com a coisa principal, se houver declaração de vontade dos contratantes, importando isso, principalmente, em não haver direito de retirada pelo alienante da parte integrante não essencial.³⁰³ Ademais, nas ra-

303. TJMG, Agn 1.0145.07.410226-3/001, 11.ª Câm. Civ., j. 01.06.2009, rel. Duarte de Paula: "Imissão de Posse. Aquisição de imóvel. Pagamento do preço. Cumprimento do mandato. Bens móveis. Pertencas. Art. 94 [do] novo Código Civil. Ausência de manifestação de vontade. Não inclusão em contrato de compra e venda. Não seguem o principal. Voto Vencido. Restando incontroverso nos autos que no cumprimento do mandato de imissão de posse, foram mantidos no imóvel os armários embutidos, bens estes considerados pertencas, e que não foram oferecidos junto ao bem para a venda, é de se determinar a entrega dos bens ao antigo proprietário, tendo em vista o disposto no art. 94 do novo Código Civil que define que os negócios que dizem respeito ao bem principal não abrangem as pertencas, salvo se o contrário resultar da lei, da manifestação de vontade ou das circunstâncias do fato. V.v.: A pertença permanece materialmente

zões do lúdico voto também restou reconhecida, ainda que implicitamente, a possibilidade de uma coisa, em regra parte integrante não essencial (e.g., armários embutidos) vir a ser parte integrante essencial, por ter sido projetada especificamente para ser incorporada permanentemente à coisa principal.

Infelizmente, essas importantes distinções não têm sido observadas pela grande maioria da doutrina e dos tribunais, por equivocarem-se ao tratar as categorias da parte integrante essencial, não essencial e da falsa parte integrante como pertença. A ausência de precisão dogmática no trato das referidas categorias, antes de ser mera distinção do plano dogmático, importa, em muitos casos, em graves erros jurídicos que podem ocasionar injustiças.

Assim, passa-se à análise de alguns casos encontrados na jurisprudência para demonstrar essa assertiva.

Sem razão a 10.ª Câmara de Direito Privado do TJSP ao dar provimento ao recurso de apelação, que julgou improcedente a ação de indenização proposta pelo comprador de um imóvel ao ressarcimento do valor de R\$ 4.249,62, declarando legítimo o ato dos vendedores de retirarem lustres, porta, peças de banheiro e ventilador de teto, incorporados ao imóvel alienado, por considerar esses objetos pertencas e, ante inexistência de cláusula contratual em contrário, nos termos do art. 94 do CC, não terem o destino jurídico do imóvel.³⁰⁴ O erro da decisão está assentado no fato de que os referidos objetos, em possuindo conexão material com a coisa principal, mas sendo passíveis de serem retirados sem gerar dano ou destruição, deveriam ser classificados como partes integrantes não essenciais. Com isso, ao contrário do disposto no art. 94 do CC, aplicado às pertencas, só não acompanhariam o destino jurídico do imóvel se houvesse cláusula contratual expressa a afastar o princípio da consorte da parte integrante com a coisa principal, dispositivo quanto às partes integrantes não essenciais. Outrossim, não foi técnica a decisão da 3.ª Câmara de Direito Comercial do TJSC, ao declarar como pertencas, e não como partes integrantes não essenciais, dois galpões de madeira afixados ao imóvel pelo fato de poderem ser separados sem danos. Não é por poderem ser

desvinculada do bem cuja utilidade ou finalidade econômica se encontra subordinada, guardando com ele uma relação adstrita ao aspecto jurídico ou econômico. Portanto, se houver aderência material, ainda que a coisa aderente conserve sua autonomia, não há falar em pertença, mas em parte integrante que via de regra segue o principal" (grifo nosso).

304. TJSP, ApCiv 994.09.339648-7, 10.ª Câm. de Direito Privado, j. 05.06.2012, rel. Elcio Trujillo.

os galpões de madeira separados do imóvel sem danos que, obrigatoriamente, não possam ser considerados incorporados ao imóvel e, por isso, tenham de ser considerados pertenças. Bastaria a inexistência da pertença o fato de estarem em conexão material com o imóvel.³⁰⁵

Ainda sob essa perspectiva de se diferenciar parte integrante não essencial e pertença, as Câmaras e Turmas dos Tribunais Estaduais estão se equivocando, ao declararem serem pertenças, por exemplo, o rádio,³⁰⁶ o conversor de combustível (*kit gás*),³⁰⁷ as rodas de liga,³⁰⁸ o tanque inox³⁰⁹ ligados por conexão material ao veículo automotor alienado fiduciariamente.³¹⁰ Esses objetos, em verdade, deveriam ser classificados como partes integrantes não essenciais, pois, ainda que incorporados permanentemente, podem ser separados dos veículos automotores sem ocasionar deterioração.

Outro ponto a ser acentuado refere-se à posição da jurisprudência em também confundir a categoria da falsa parte integrante com a da pertença. A falsa parte integrante existe quando determinada coisa é afixada a outra por um fim transitório, ou estando esse fim transitório reconhecido por decorrência do exercício de um direito real (e.g., usufruto), ou pelo exercício de um direito pessoal (e.g., locação), e que pode ser separada sem causar dano ou destruição. Com arrimo nessas balizas, pode-se afirmar ter sido sem razão, em dois julgados, a 28.^a Câmara de Direito Privado do TJSP. No primeiro julgado, ao declarar serem pertenças e não falsas partes integrantes o aparelho de ar condicionado e as luminárias de propriedade do locatário, instaladas por conexão física ao imóvel locado, por poderem ser separados sem dano ou destruição.³¹¹ Cabe destacar somente restar correta a referida decisão ao ter qualificado o extintor de incêndio e a estante de aço como pertenças, porque não estavam

305. TJSC, ApCiv 2005.036874-9, 3.^a Câmara, Dir. Com., j. 02.08.2009, rel. Marco Aurélio Gastaldi Buzzi.

306. TACSP, AgIn 81954307, 4.^a Câmara do Segundo Grupo, j. 30.09.2003, rel. Rodrigues da Silva.

307. TJSC, ApCiv 2008.010540-7, 5.^a Câmara, Dir. Com., j. 08.03.2012, rel. Cláudio Valdyr Helfenstein.

308. TJRJ, ApCiv 2007.001.41528, 8.^a Câmara, Civ., j. 28.08.2007, rel. Luiz Felipe Francisco.

309. TJSC, AgIn 2010.045873-8, Câmara, Esp. Reg. de Chapecó, j. 26.11.2011, rel. Jorge Luis Costa Beber.

310. TACSP, AgIn 81954307, 4.^a Câmara, j. 30.09.2003, rel. Rodrigues da Silva.

311. TJSP, ApCiv com Rev 845352003, 28.^a Câmara de Direito Privado, j. 04.11.2008, rel. Carlos Nunes.

essas coisas em conexão física com o imóvel locado. No segundo julgado, ao classificar como pertenças e não como falsas partes integrantes, dois armários de cozinha, de propriedade do locatário, afixados por intermédio de parafusos com bucha, em parede de azulejo do imóvel locado, por poderem ser retirados sem dano à parede ou aos azulejos.³¹² Em igual caminho, a 12.^a Câmara Cível do TJPR equivocou-se ao classificar não como falsas partes integrantes, mas como pertenças, aparelhos de ar condicionado e exaustão afixados ao imóvel pelo locatário e passíveis de serem retirados sem deterioração.³¹³ Sem razão, também, foi o julgamento exarado pela 3.^a Turma do TJRJ, ao classificar como pertença carroceria de madeira incluída em caminhão objeto de contrato de arrendamento mercantil (*leasing*), pelo simples motivo de que serve para “dar funcionalidade”. Ademais, não considerou a possibilidade de a carroceria ser falsa parte integrante em razão de ser o contrato de arrendamento mercantil.³¹⁴ Ainda sob a análise desse julgado, se o contrato fosse de compra e venda, em razão da ausência de caráter transitório da incorporação da carroceria de madeira, ela deveria ser classificada como parte integrante não essencial, por poder ser retirada sem dano ou deterioração.

Conforme já analisado, cabe atentar ao fato de que, embora os objetos elencados nos julgados mencionados devessem ser classificados como falsas partes integrantes, por terem sido inseridos ao imóvel pelo exercício de direito pessoal e poderem ser retirados sem danos, haveriam de ser classificados como partes integrantes essenciais se a separação deles viesse a ocasionar danos ou destruição.

3.4 A relação de pertinencialidade como elemento do suporte fático de negócio jurídico: art. 94 do Código Civil

A regra jurídica, gravada na primeira parte do art. 94 do CC, preceitua que “os negócios jurídicos que dizem respeito ao bem principal não abrangem as pertenças”. O legislador adotou regra jurídica similar a do art. 210.º/2 do Código Civil português e afastou o princípio da consorte da pertença para com a coisa principal. Assim, adotou-se posição contrária à longa tradição

312. TJSP, ApCiv com Rev 992050047530, 28.^a Câmara de Direito Privado, j. 30.01.2007, rel. Júlio Vidal.

313. TJPR, AgIn 0651235-4, 12.^a Câmara, Civ., j. 14.07.2010, rel. Antonio Loyola Vieira.

314. TJRJ, ApCiv 0001998-57.2005.8.19.0055. 3.^a T., j. 23.02.2011, rel. Ronaldo Rocha Passos.

histórica e legislativa do instituto, tanto no âmbito do direito pátrio como do direito alienígena.³¹⁵ Nas palavras de Menezes Cordeiro, “trata-se dum aparatoso erro histórico”.³¹⁶

Contudo, para que a categoria da pertença não se tornasse mero conceito dogmático, a segunda parte do art. 94 do CC dispõe ter ela a consorte da coisa principal se “resultar da lei, da manifestação de vontade, ou das circunstâncias do caso”. Por essa segunda parte, o art. 94 do CC enuncia regra jurídica de natureza dispositiva. Destarte, quando uma das três hipóteses vier a ser concretizada, a pertença acompanhará o destino jurídico da coisa principal. Nesse caso, o negócio jurídico obrigacional ou juri-real, dispondo sobre a coisa principal, irradia-se sobre a pertença.³¹⁷ Entrará a relação de pertinencialidade como um dos elementos do suporte fático de negócio jurídico relativo à coisa principal.³¹⁸

Contudo, cabe acentuar que a projeção sobre a pertença dos efeitos relativos ao negócio jurídico a dispor da coisa principal não é absoluta, mas relativa.³¹⁹ A primeira limitação existe por não restar extinto o direito real que terceiro tem sobre a coisa coligada à principal como pertença.³²⁰ A segunda limitação, como consectário da primeira, dá-se porque o efeito do negócio jurídico a dispor da coisa principal, ao se projetar sobre a pertença, não alterará o direito real que terceiro possui sobre ela.³²¹

315. MENEZES CORDEIRO, Antônio. Op. cit., vol. I, t. II, p. 170. ASCENSÃO, José de Oliveira. Op. cit., vol. 1, p. 310. COUTO E SILVA, Clóvis do. Op. cit., p. 42, nota 5.

316. MENEZES CORDEIRO, Antônio. Op. cit., vol. I, t. II, p. 170. Sobre o art. 94 do CC, a doutrina não deixou de adotar forte crítica conforme se lê em: COUTO E SILVA, Clóvis do. Op. cit., p. 42, nota 5. FRADERA, Véra Jacob de. Op. cit., p. 29-30. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios*... cit., p. 225.

317. ANDREOLI, Giuseppe. Op. cit., p. 273-274.

318. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado*... cit., t. II, § 147, I, 129: “Somente elipticamente se pode falar de eficácia jurídica da pertença, ou de efeitos jurídicos da pertinencialidade. A relação de pertinencialidade é fática; entra, como um dos elementos, em suporte fático, sobre o qual incidem a regra jurídica do negócio e a regra (complementar) dispositiva, no direito brasileiro, da consorte (art. 59), ou a regra interpretativa. O efeito, que se diz ser da pertença, ou da relação de pertinencialidade, é o efeito do negócio jurídico em cujo suporte fático ela se acha”. LIRA, Ricardo Pereira. Op. cit., p. 212.

319. ANDREOLI, Giuseppe. Op. cit., p. 274.

320. Idem, *ibidem*. FERRARA, Francesco. Op. cit., p. 784.

321. ANDREOLI, Giuseppe. Op. cit., p. 274: “Ed il diritto reale che altri abbia sulla cosa collegata in rapporto di pertinenza con la cosa nostra perdura, in linea di principio, inalterato anche di fronte ai rapporti giuridici che vengono suc-

Passa-se à análise de cada uma das hipóteses.

3.4.1 Quando resultar da lei

Quando a lei for expressa ao declarar a incidência do princípio da consorte da pertença para com coisa principal não existem dificuldades ao intérprete. Contudo, existem somente duas hipóteses no Código Civil: (a) o inc. I do art. 566,³²² que dispõe sobre a obrigação do locador de entregar a coisa locada com suas pertenças;³²³ (b) o art. 1.712, ao preceituar que o bem de família compreenderá o prédio urbano ou rural e suas pertenças.³²⁴ Ainda quanto ao instituto do bem de família, cabe destacar o parágrafo único do art. 1.º e o art. 2.º da Lei 8.009/1990. Pela leitura do parágrafo único do art. 1.º da Lei 8.009/1990, deve-se compreender que as pertenças (equipamentos e móveis que guarnecem a casa) são abrangidas pela impenhorabilidade. Contudo, o art. 2.º abre exceção ao critério estritamente objetivo da relação de pertinencialidade, ao preceituar que os veículos automotores, as obras de arte e os adornos suntuosos não são abrangidos pela impenhorabilidade. Para esse caso, independentemente do fato de estarem as referidas coisas destinadas a atender, de modo duradouro, ao uso, serviço ou aformoseamento do imóvel. Abre o precitado artigo um critério de exclusão da pertença para fins de não abrangê-la na impenhorabilidade do bem de família.

cessivamente ad instaurarsi su quest'ultima. I rapporti giuridici che investono successivamente la cosa principale si protettano bensì sulle pertinenze, quali elementi dell'unità pertinenziale, ma sulle pertinenze, quali cose per sé considerate, perdurano inalterati i diritti dei terzi”. FERRARA, Francesco. Op. cit., p. 784.

322. Art. 566 do CC: “O locador é obrigado: I – a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertenças, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário; (...)”.

323. TJDF, ApCiv 1837988, 1.ª Turma Cível, j. 19.08.1996, rel. Pingret de Carvalho: “Direito Cível. O locador é obrigado a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertenças, em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário”.

324. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios*... cit., p. 197: “Cumprir desatar que a ilustração do art. 1.712 é a única disposição da parte especial do Cód. Civ. Brasileiro, que procura alavancar a figura das pertenças. A despeito de estar tipificada na parte geral, o legislador não a elege como terminologia preferível nas situações típicas do código”.

Imaginemos o veículo automotor que sirva ao serviço de um imóvel rural. É um caso de pertença que não será abrangido pela impenhorabilidade do bem de família.³²⁵ Fora do Código Civil, pode ser citado o art. 468 do CC como exemplo de modelo jurídico legal, a impor a consorte da pertença quando da alienação da embarcação brasileira destinada à navegação em alto-mar.³²⁶

Pela escassez de regras expressas, o que impera no direito pátrio é a imprecisão em se saber, em muitas disposições legais, se a pertença acompanhará a sorte da coisa principal. Muito embora tenha sido o princípio da operabilidade utilizado pela Comissão de Redação do Código Civil, quanto ao emprego da categoria da pertença no Livro da Parte Especial, esse princípio, por certo, não foi empregado. A ausência de sistematicidade ressalta em vários artigos, principalmente por ter o legislador empregado o conceito de acessório, melhoramentos, acrescidos, benfeitorias, ao contrário de se utilizar das categorias das partes integrantes e da pertença dispostos na Parte Geral do Código Civil. Vem agravada essa situação pela enorme quantidade de leis especiais que, elaboradas antes da vigência do Código Civil, utilizavam-se ou do conceito de acessórios ou da categoria de imóveis por destinação.³²⁷ Desse modo, as regras jurídicas da Parte Especial do Código Civil a tratar da coisa principal deverão sempre ser interpretadas sob a égide dos arts. 93 e 94 da Parte Geral, devendo com isso partir-se do princípio de que as pertenças não acompanharão a sorte da coisa principal.

Eis algumas hipóteses importantes.

325. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 234.

326. Art. 468 do CC: "As alienações ou hipotecas de embarcações brasileiras destinadas à navegação do alto-mar, só podem fazer-se por escritura pública, na qual se deverá inserir o teor do seu registro, com todas as anotações que nele houver (artigo n. 472 e 474); pena de nulidade. Todos os aprestos, aparelhos e mais pertences existentes a bordo de qualquer navio ao tempo da sua venda, deverão entender-se compreendidos nesta, ainda que deles se não faça expressa menção; salvo havendo no contrato convenção em contrário".

327. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 229: "O sistema brasileiro é não só confuso, como também contraditório no tocante à atribuição do regime da relação recíproca das coisas. Confuso porque, ao estatuir o regime das pertenças em contraposição às partes integrantes, não disciplina uniformidade de uso e aplicação da terminologia, havendo que reconhecer uma dispersão, na legislação ordinária, do pressuposto geral da acessoriedade" (grifos do autor).

O legislador, ao empregar o vago conceito de acessório no art. 233 do CC,³²⁸ deixou dúvida de estar a abranger ou não a pertença à obrigação de dar coisa certa. Em razão do disposto na primeira parte do art. 94 do CC, deve ser o conceito de acessório interpretado no sentido de referir-se somente às partes integrantes essenciais e não essenciais da coisa principal.³²⁹ As últimas só não acompanharão o destino jurídico da coisa principal se restar concretizada uma das hipóteses da parte final do art. 233 do CC. Conforme o disposto, de forma geral, na segunda parte do art. 94 e, de modo particular, na parte final do art. 233, quanto às obrigações de dar coisa certa, as pertenças só acompanharão o destino jurídico da coisa principal se resultar do título – declaração expressa de vontade dos figurantes da relação jurídica obrigacional –, ou das circunstâncias do caso – declaração tácita ou os usos do tráfico. Exemplo de pertença a ser entregue com a coisa principal, por imposição dos usos do tráfico, é a chave da casa objeto mediato de contrato de compra e venda.³³⁰

O *caput* do art. 1.392 do CC³³¹ preceitua a extensão do usufruto sobre seus acessórios e acrescidos. Por esse artigo, constata-se as ausências de precisão terminológica e de unicidade no emprego das categorias da Parte Geral com a Parte Especial do Código Civil.³³² Em razão disso, tomando por arímo a primeira parte do art. 94 do CC e por ser o *caput* do art. 1.392 do CC regra jurídica dispositiva, a pertença apenas será abrangida, quando da constituição do usufruto, se houver declaração de vontade expressa.

O *caput* do art. 1.447 do CC, ao tratar do penhor industrial e "mercantil", dispõe que "podem ser objeto de penhor máquinas, aparelhos, materiais, instrumentos, instalados e em funcionamento, com os acessórios ou sem eles". Pelo conceito de acessório, pode-se interpretar o dispositivo no sentido de que poderão ser objeto de penhor as pertenças das referidas coisas que es-

328. Art. 233 do CC: "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".

329. FULGÊNCIO, Tito. Op. cit., p. 44-45. CARVALHO SANTOS, João Manuel de. *Código Civil brasileiro interpretado*. 9. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1961, vol. XI, p. 28.

330. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., vol. I, § 52, II, p. 560. OERTMANN, Paul. Op. cit., p. 160.

331. *Caput* do art. 1.392 do CC: "Salvo disposição em contrário, o usufruto estende-se aos acessórios da coisa e seus acrescidos".

332. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 191.

tão instaladas e estejam em funcionamento em determinado estabelecimento empresarial. De igual modo é o que dispõe o inc. I do art. 20 do Dec.-lei 413/1969, ao permitir o penhor dos pertences das máquinas e dos aparelhos utilizados na indústria.³³³ Para que assim o seja em ambas as hipóteses, deverá haver declaração expressa.³³⁴

O inc. I do art. 1.473 do CC dispõe poderem ser objeto de hipoteca “os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles”. Esse artigo, independentemente do enunciado na parte primeira do art. 94 do CC, impõe a hipoteca do imóvel não abranger as pertenças.³³⁵ Conforme se depreende do art. 1.474 do CC, a hipoteca abrange apenas as partes integrantes essenciais e não essenciais.³³⁶ Não importa se a integração sobreveio antes ou depois de constituída a hipoteca.³³⁷ As construções transitórias – falsas partes integrantes – não se incluem.³³⁸ Para que as pertenças venham a ser abarcadas pela hipoteca, além do ato ser registrado, é necessário estar expresso no ato constitutivo a inclusão das pertenças e quais sejam elas.³³⁹ É por intermédio de hipoteca conjunta que estarão abrangidas as pertenças.³⁴⁰ Podem ser hipo-

333. Art. 20, I, do Dec.-lei 413/1969: “Podem ser objeto de penhor cedular nas condições deste Decreto-lei: I – máquinas e aparelhos utilizados na indústria, com ou sem os respectivos pertences; (...)”.

334. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 194.

335. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. 4. ed. São Paulo: Ed. RT, 1983, t. XX, § 2.439, 4, p. 70.

336. Idem, *ibidem*. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 192-193. ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. *Op. cit.*, p. 117.

337. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XX, § 2.439, 3, p. 66. Idem, *ibidem*.

339. Idem, 4, p. 70: “Quanto às pertenças, tem-se de dar atenção à lei brasileira (Código Civil, art. 810, II): ‘Os acessórios dos imóveis’ (leia-se ‘as pertenças’) ‘conjuntamente com eles’. Não basta hipotecar o imóvel para que hipotecadas fiquem as pertenças. O que a lei permite é que conjuntamente se hipotecuem” (grifo do autor). ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. *Op. cit.*, p. 117. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 192.

340. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios...* cit., p. 192. ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. *Op. cit.*, p. 117. BRANDELLI, Leonardo. *Op. cit.*, p. 234. *RJTRGS* 92/401. TJRS, ApCiv 40264, 1.ª Cam. Civ., j. 23.03.1982, rel. Athos Gusmão Carneiro: “Execução Hipotecária. Objeto da hipoteca. Hipotecado um prédio, as pertenças que o guarnecem, de propriedade do constituinte da hipoteca, tem de ser mencionadas, para que igualmente se considerem como objeto da hipoteca. O direito brasileiro não estatui, dispositivamente, que as pertenças

teçadas as coisas móveis pertenças quando hipotecadas em conjunto com o imóvel coisa principal.³⁴¹

As pertenças de propriedade de terceiro ou em que haja copropriedade não podem ser submetidas à hipoteca pelo constituinte, ainda que haja consentimento do proprietário ou dos coproprietários.³⁴² Apenas a pertença de propriedade do constituinte é que pode ser hipotecada.

Quanto ao legado, mais uma vez foi impreciso o legislador, ao deixar preceituado no art. 1.937 do CC que a coisa legada deverá ser entregue com os seus acessórios. Essa regra é dispositiva.³⁴³ Desse modo, em não estando no testamento cláusula expressa a incluir as pertenças, o intérprete deverá tomar por arrimo as circunstâncias do caso e a vontade do testador, para poder declarar se elas terão ou não a consorte da coisa principal objeto do legado.³⁴⁴

É importante acentuar que as garantias reais constituídas para Cédulas de Crédito Bancário têm regimento inverso ao disposto nos exemplos anteriormente citados, tendo as pertenças a consorte da coisa principal. Na redação do art. 34 da Lei 10.931/2004,³⁴⁵ ao constar o conceito de acessório, inclui

entrem no objeto do gravame real. Não hipotecados os móveis, deles não pode dispor o credor hipotecário arrematante, e, se o faz, deve indenizar ao dono, o constituinte da hipoteca”. *RJTRGS* 96/284. TJRS, ApCiv 39875, 4.ª Cam. Civ., j. 24.03.1982, rel. Oscar Gomes Nunes: “Ação reivindicatória. Imóvel arrematado em execução hipotecária. Apelação provida, em parte, para excluir da condenação as pertenças do imóvel, que, não tendo sido hipotecadas conjuntamente com ele (art. 810, II, CC) não se compreendem na arrematação. Direito de retenção inexistente”.

341. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XX, § 2.462, 1, p. 115: “No instrumento (unidade formal) pode haver pluralidade de hipotecas. Se uma das hipotecas é de pertenças, a alusão a essas torna possível constituir-se, ainda se bens móveis, configurando-se a *hipoteca conjunta* (Código Civil, art. 810, II)” (grifo do autor).

342. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. XX, § 2.439, 4, p. 70.

343. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. 3. ed. São Paulo: Ed. RT, 1984, t. LVII, § 5.778, 1, p. 213.

344. BRANDELLI, Leonardo. *Op. cit.*, p. 234.

345. Art. 34 da Lei 10.931/2004: “A garantia da obrigação abrangerá, além do bem principal constitutivo da garantia, todos os seus acessórios, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer bem vinculado ao bem principal por acesso física, intelectual, industrial ou natural”.

como uma das espécies os “imóveis por acesso intelectual”, o que permite entender que o legislador está a tratar das pertenças.

No campo do direito processual civil, quanto à extensão da penhora sobre imóveis, por não haver no art. 655 do CPC menção expressa sequer ao conceito acessório, devem-se aplicar as regras e os princípios concernentes às partes integrantes e às pertenças disposto nos arts. 93 e 94 do CC.³⁴⁶ A penhora, por exemplo, que incidir sobre coisa imóvel, ainda que omisso o auto ou o termo, abrangerá as partes integrantes essenciais e não essenciais.³⁴⁷ As últimas, contudo, podem vir a não ser abrangidas, se forem expressamente excluídas do respectivo auto, na forma disposta no inc. III do art. 655 do CPC, por poderem ser separadas da coisa principal sem dano ou destruição.³⁴⁸ A falsa parte integrante de propriedade de terceiro não acompanha a sorte da coisa principal penhorada. As pertenças, ao contrário das partes integrantes não essenciais, não são abrangidas pela penhora se omisso o auto ou o termo, em razão da primeira parte do art. 94 do CC.³⁴⁹ Poderão ser

346. Assis, Araken de. Op. cit., p. 706.

347. Idem, p. 705. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Comentários ao Código de Processo Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1976, t. X, p. 234. TJRS, AgIn 70002638104, 16.^a Cam. Civ, j. 15.08.2001, rel. Genacéia da Silva Alberton: “(...) Galpão. Embora dado em garantia cedular, faz parte da área do imóvel penhorado, constituindo-se em benfeitoria ou mais precisamente, acesso, caso em que segue a sorte do principal, isto é, penhora e arrematação. Agravo improvido”.

348. Assis, Araken de. Op. cit., p. 706.

349. Idem, p. 705. TJSP, AgIn 7.398.411-6, 19.^a Cam. Civ., j. 19.10.2009, rel. João Camillo de Almeida Prado Costa: “Penhora. Bens móveis. Pretensão à suspensão do leilão e ao levantamento da constrição incidente sobre bens móveis situados em bem de raiz arrematado em feito diverso. Hipótese em que o maquinário existente no imóvel e utilizado na produção de leite tem natureza jurídica de pertenças, por isso que, conquanto sejam acessórios, não integram o principal, do qual podem ser separados sem qualquer prejuízo de sua substância. Inteligência da regra contida no art. 93 do CC. Penhora mantida. Prosseguimento do feito autorizado. Decisão reformada. Recurso provido”. TJPR, AgIn 0608605-9, 15.^a Cam. Civ., j. 21.10.2009, rel. Luiz Carlos Gabardo: “Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Bens penhorados. Móveis. Equipamentos. Adjudicação. Localização. Imóvel penhorado. Preferência. Natureza. Pertenças. Vinculação ao principal. Cláusula específica. Inexistência. Independência dos bens. 1 – A teor do art. 93 do CC, ‘são pertenças os bens que, não constituindo partes integrantes, se destinam, de modo duradouro, ao uso, ao serviço ou ao aforoseamento de outro’. E, nos termos do art. 94 do mesmo diploma legal,

abrangidas pela penhora, se o executado ou credor nomeá-las, conforme o caso, em conjunto com a coisa principal penhorada.”³⁵⁰

3.4.2 Quando resultar de manifestação de vontade

Preceitua o art. 94 do CC ser a manifestação de vontade outra hipótese à incidência do princípio da consorte da pertença com a coisa principal. De imediato cabe afirmar que a manifestação de vontade pode ser expressa ou tácita. Portanto, quando o negócio jurídico não impuser vontade expressa, poderá o intérprete, em razão das circunstâncias do caso e do comportamento concludente dos figurantes de determinado negócio jurídico, declarar terem as pertenças a sorte da coisa principal.³⁵¹ Assim, se, ao ser concluído contrato de compra e venda, não existir manifestação de vontade a permitir a incidência do princípio da consorte da pertença para com a coisa principal, o vendedor não é obrigado a transmitir a posse e a propriedade das pertenças junto com o imóvel.³⁵²

3.4.3 Quando resultar das circunstâncias do caso

As circunstâncias do caso como elemento do suporte fático do art. 94 do CC a permitir a incidência do princípio da consorte da pertença com a coisa principal em verdade apresenta três aspectos.

“os negócios jurídicos que dizem respeito ao bem principal não abrangem as pertenças, salvo se o contrário resultar da lei, da manifestação de vontade, ou das circunstâncias do caso”. 2 – Os equipamentos penhorados e adjudicados, ainda que se encontrem em imóvel penhorado por outro credor, não seguem o principal se não houver cláusula específica firmada entre este e o devedor comum. 3 – Agravo de instrumento conhecido e não provido”.

350. Assis, Araken de. Op. cit., p. 706.

351. VASCONCELOS, Pedro Pais de. Op. cit., p. 232.

352. TJDE, ApCiv 19990110141214, 2.^a Turma Cível, j. 05.12.2002, rel. Carmelita Brasil: “Compra e venda de imóvel. Pretensão de pagamento da última parcela com abatimento a pretexto de compensação. Bens móveis retirados pelos vendedores. Compensação inadmitida. Sentença mantida. Apelo improvido. Se os bens retirados pelos vendedores se incluem na categoria de pertenças e não de acessórios do imóvel, por não terem sido inseridos no contrato celebrado entre as partes, não foram adquiridos pelos compradores do imóvel, logo não se justifica a compensação pretendida no particular”.

O primeiro aspecto é o de que a análise dos fatos se faz imperiosa para se afirmar a existência ou não da relação de pertinencialidade. Sem a ponderação dos fatos, não é possível constatar haver ou não a concreção dos elementos, suporte fático do art. 93 do CC.³⁵³ E.g., o veículo automotor que serve ao proprietário de um imóvel rural é coisa independente, mas será pertença se estiver destinado, de modo duradouro, ao serviço do imóvel rural.

O segundo aspecto é o de que aos negócios jurídicos ou aos atos jurídicos *stricto sensu* as circunstâncias do caso são elementos primordiais à interpretação dos negócios jurídicos, a fim de se conseguir constatar se as pertencas acompanham a destinação jurídica da coisa principal. E.g., a alienação exclusiva de prédio, onde funcionava estabelecimento empresarial, não importa, perante as circunstâncias do caso, em incidência da consorte das pertencas.³⁵⁴

353. AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Op. cit., p. 87. PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. É necessária... cit., p. 13.

354. TJSC, ApCiv 2002.003403-7, 1.ª Cam. de Direito Civil, j. 01.08.2006, rel. Maria do Rocio Luz Santa Rita: "Reintegração de posse. Ação duplicata. Característica que não elide, para toda e qualquer hipótese, o cabimento da reconvenção. Caso que a requer. Máquinas e utensílios industriais. Natureza jurídica de pertencas. Bens, por isso, não envolvidos na alienação do imóvel. Prevalência de comodato por prazo indeterminado. Notificação. Ebulho possessório. Recurso desprovido. Adequação, *ex officio*, no cumprimento da reintegração. 1. O art. 922 do CPC, consagrando o caráter duplicata das ações possessórias e permitindo ao réu formular uma contra-ação, embutida na contestação, não exclui, para toda e qualquer situação, o cabimento da reconvenção, com a forma e o procedimento que lhe são próprios. A contra-ação mencionada no dispositivo tem alcance restrito às pretensões definidas na inicial da ação possessória, de forma que o réu peça a posse ou a indenização relativas a um determinado objeto também perseguido pelo autor. Quando tais pedidos contrapostos são alusivos a bem diverso, ou a outra parte do mesmo bem, é necessário o uso da via convencional, sob pena de inadequação processual, hipótese configurada nos autos, em que a inicial alude a móveis e a contra-ação a bem imóvel. 2. As máquinas e utensílios, em guarnecendo o terreno e o pavilhão, representam pertencas, bens que, sem constituírem partes integrantes de algo principal, restam empregados pelo proprietário deste na exploração industrial, aforoseamento ou comodidade, servindo a que a coisa seja habilmente explorada de acordo com suas finalidades. Pertencas que são, tais bens apenas se associam a outro em função de um vínculo econômico-jurídico, não perdendo, contudo, sua individualidade e autonomia, disso se distinguindo dos bens acessórios, que não

O terceiro aspecto é o de que, pela expressão "circunstâncias do caso" encontrada no art. 94 do CC, há abertura sistêmica do ordenamento ao intérprete para também se valer dos usos do tráfico como modelo hermenêutico.³⁵⁵ Como modelo hermenêutico, os usos do tráfico têm o papel de permitir ao intérprete alcançar, junto às circunstâncias do caso propriamente ditas, por exemplo, o significado de serviço; de aforoseamento. Não mais se pode afirmar, como impunha a aguda doutrina,³⁵⁶ por certo, pela ausência de regra expressa no Código Civil abrogado, serem os usos do tráfico modelo jurídico a definir os pressupostos da pertença, pois esses já se encontram definidos no art. 93 do CC. Contudo, essa constatação não implica em negar serem os usos do tráfico aceitos como modelos jurídicos quanto às pertencas. Somando-se a regra do art. 113 do CC, pode o intérprete observar que, pelos usos do tráfico de determinado contrato, quando silentes as partes, a regra seja a de que a pertença tem a consorte da coisa principal.³⁵⁷ E.g., no contrato de compra e venda de um automóvel é dos usos do tráfico acompanhar a roda reserva; as ferramentas para troca; o triângulo de advertência.³⁵⁸

possuem individualidade própria e cuja existência supõe a de um principal. Em vista dessa natureza peculiar, os negócios jurídicos que dizem respeito a um bem principal não abrangem, em linha de princípio, as pertencas, devendo o contrário resultar da lei, da manifestação de vontade ou das circunstâncias do caso. Não é essa a hipótese em foco, em que a escritura pública de compra e venda denota que não houve a venda de um estabelecimento comercial organizado para a exploração da indústria, mas a mera transação de um espaço físico, excluindo-se as pertencas, ademais, pela mobilização dos bens integrados a título acesso intelectual. Contexto em que prevalece a versão de que a ré possuía tais móveis não pela venda, mas a título de comodato verbal, caracterizado o esbulho pela inércia em face da notificação. 3. Determinação, *ex officio*, a que a autora desocupe no prazo de 30 dias o imóvel em cuja posse se imiscuiu, indevidamente, por ocasião do cumprimento do mandado liminar de reintegração, alusivo, exclusivamente, aos móveis. Providência que redimensiona a efetivação da medida, fazendo com que a execução corresponda à declaração e reduzindo os efeitos práticos do provimento ao que efetivamente deferido: a proteção possessória dos móveis que guarneciam o espaço físico. Sem expansão ao imóvel".

355. LUDWIG, Marcos de Campos. *Usos e costumes no processo obrigacional: fundamentos e aplicação em face do novo Código Civil*. São Paulo: Ed. RT, 2005. p. 118-119.

356. E.g., PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II § 145, 5, 127.

357. VASCONCELOS, Pedro Pais de. Op. cit., p. 232-233.

358. Souza, Sylvio Capanema de. Op. cit., p. 352.

3.5 A extinção da relação de pertinencialidade

A relação de pertinencialidade se constitui ao serem satisfeitos os pressupostos elencados no art. 93 do CC. Por conseguinte, em desaparecendo algum dos pressupostos, ela restará extinta.³⁵⁹ No plano jurídico, a extinção da relação de pertinencialidade tem o efeito de deixarem as duas coisas de ser consideradas entre si. Passam a ser coisas autônomas e independentes.³⁶⁰

A extinção pode advir no mundo fático, quando, por exemplo, houver a destruição ou consumo da coisa principal ou da pertença; ou a perda da finalidade que a pertença atendia à coisa principal.³⁶¹ No mundo jurídico, pode ser afastado algum dos pressupostos da relação pelo exercício do poder fático de dispor sobre a pertença ou a coisa principal. E.g., a afastar a relação espacial.³⁶² Nesse último caso, a ação humana adentra ao mundo jurídico como ato-fato jurídico.³⁶³

Ao direito brasileiro, não há extinção da relação de pertinencialidade por intermédio de ato jurídico *lato sensu* – negócio jurídico ou ato jurídico *stricto sensu*, pois ela se estabelece, conforme se depreende do suporte fático do art. 93, com arrimo em critério objetivo, e não subjetivo.³⁶⁴ Em negócio jurídico

bilateral – e.g., contrato – os figurantes podem consignar, em cláusula contratual, não ter a pertença a consorte da coisa principal alienada, mas isso não implica na extinção da relação de pertinencialidade pela vontade. Somente pela ausência de um dos requisitos fáticos a estabelecer a relação é que ela se tornará extinta. E.g., quando não houver mais a destinação da coisa secundária a atender a coisa principal.

3.6 Ônus da prova

Quem alega a existência, inexistência ou extinção da relação de pertinencialidade, conforme a regra do art. 333, I, do CPC, tem o ônus da prova.³⁶⁵ Assim, tem o ônus da prova quem alega, por exemplo, ser transitória a destinação de coisa considerada como pertença.³⁶⁶ Cabe destacar ser de quem alega o ônus de prova relativo à existência de uso do tráfico de determinado lugar, que preceitua terem as pertenças a consorte da coisa principal.

4. CONCLUSÕES

Conquanto tenham sido alcançadas as conclusões ao longo do presente trabalho, cabe destacá-las de modo sintetizado, como segue:

1) Com a entrada em vigor do atual Código Civil, houve, em comparação com o Código Civil ab-rogado, profunda alteração da matéria quanto às coisas consideradas em si, pois restou afastada a categoria do imóvel por destinação, de matriz francesa, e foi introduzida a categoria da pertença e das partes integrantes, de matriz alemã.

2) Não mais cabe utilizar-se do conceito de acessório para se classificar determinada coisa em relação de subordinação para com a coisa principal, mas a categoria de parte integrante, essencial ou não essencial, ou a categoria de pertença.

365. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 146, I-2, p. 128-129. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 96-97. ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. Op. cit., p. 112. SANTOLIM, Cesar Viterbo Matos. Op. cit., p. 106-107. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 235. ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. Op. cit., t. I, vol. 2, § 119, I, 6, p. 568. LEHMANN, Heinrich. Op. cit., vol. I, § 52, II, 5, p. 561.

366. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 146, I-2, p. 128-129. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 96-97.

359. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 148, I, p. 130. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 97. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 234. FERRARA, Francesco. Op. cit., p. 785-786. BIONDI, Biondo. Op. cit., p. 137. TAMBURRINO, Giuseppe. Op. cit., p. 557-558. CUNHA GONÇALVES, Luiz da. Op. cit., vol. III, t. I, p. 91.

360. TAMBURRINO, Giuseppe. Op. cit., p. 557.

361. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 148, I, p. 130. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 97. FERRARA, Francesco. Op. cit., p. 785. TAMBURRINO, Giuseppe. Op. cit., p. 557-558. BIONDI, Biondo. Op. cit., p. 137. SCOZZAFAVA, Oberdan Tommaso. Op. cit., p. 184.

362. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 148, I, p. 130. ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 97.

363. *Idem*, *ibidem*.

364. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado...* cit., t. II, § 148, I, p. 131: "Pode causar a exclusão da relação algum ato-fato humano, bastando o poder de dispor de fato. A esse propósito, cumpre lembrar que o envolver-se em negócio jurídico, ou em ato jurídico *stricto sensu*, o ato de exclusão da pertinencialidade não o torna negocial ou ato jurídico *stricto sensu*: o pressuposto necessário e suficiente para a cessação, se provém de ato humano, é ato-fato jurídico". ALVES, Vilson Rodrigues. Op. cit., p. 97. Em sentido contrário: LÔBO, Paulo. Op. cit., p. 205. BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 234.

3) A distinção entre partes integrantes essenciais, não essenciais e pertença dá-se por intermédio dos diversos graus de vinculação que determinada coisa tem em relação à coisa principal. O grau mais intenso de vinculação é o da parte integrante essencial e médio o da parte integrante não essencial, ambas tendo conexão física com a coisa principal. A pertença apresenta um grau mínimo de vinculação com a coisa principal, por não decorrer a vinculação de uma ligação corpórea, mas de uma relação espacial reconhecida em um critério econômico-social.

4) A categoria das partes integrantes não vem definida no Código Civil, devendo ser considerado um conceito jurídico indeterminado a ser entendido e aplicado com arrimo em modelo jurídico hermenêutico, doutrina e legislação comparada, juntamente com a interpretação sistemática do ordenamento jurídico pátrio.

5) A categoria da parte integrante apresenta fundamento ontológico e econômico. O primeiro visando proteger a natureza da coisa em si. O segundo visando evitar separações improdutivas.

6) À categoria das coisas compostas importa a categoria da parte integrante, pois, embora empregadas em certa unidade – coisa principal móvel ou imóvel –, apresenta-se delimitada e identificada.

7) Existindo conexão corporal e sendo a incorporação permanente de uma coisa identificada e delimitada a uma coisa principal, existe uma parte integrante.

8) Pelos usos do tráfico e pelas circunstâncias do caso, a conexão corporal poderá restar caracterizada, independentemente da ligação material entre coisas, pela força da gravidade e quando uma coisa servir para complementar outra na formação da unidade.

9) A parte integrante é essencial quando sua separação importar em destruição ou grande diminuição de seu valor ou das outras partes a compor a unidade.

10) A parte integrante essencial não é coisa independente, por isso, não podendo ser objeto de direito real em separado da coisa principal, nem sobre ela recair medida judicial de construção.

11) Não se pode considerar o art. 95 do CC como regra a reconhecer no direito pátrio, a categoria dos móveis por antecipação, mas como regra jurídica a dar possibilidade jurídica a negócio jurídico bilateral tendo por objeto mediato coisa móvel futura. Essa categoria, embora reconhecida pela doutrina e pela jurisprudência, é ficção jurídica que não pode ser admitida no direito pátrio.

12) A coisa incorporada permanentemente à coisa principal como parte integrante essencial tem, pela regra da acessão, embora haja exceções, a consequência de gerar a perda do direito de propriedade da primeira em favor do proprietário da segunda. Não haverá a configuração do *ius tollendi*. Os direitos reais de garantia sobre a coisa principal abrangerão a nova parte integrante essencial.

13) Não essencial é a parte integrante que pode ser separada da coisa principal sem ocasionar destruição ou diminuição do valor a ela ou às partes a comporem a unidade.

14) Aplica-se à parte integrante não essencial o princípio da consorte à destinação jurídica da coisa principal. Entretanto, quanto à parte integrante não essencial esse princípio é dispositivo.

15) Muito embora não possua autonomia e independência frente à coisa principal, por poder ser separada sem dano ou destruição, a parte integrante não essencial pode ser objeto de negócio jurídico obrigacional ou *juri-real*.

16) A falsa parte integrante é a coisa que, embora esteja ligada à coisa principal por conexão material, não é considerada parte integrante por ser transitória a incorporação. Mantém a qualidade de móvel e independente. É uma exceção ao regime da parte integrante essencial e não essencial. A transitoriedade decorre quando a incorporação advém do exercício de um direito real ou pessoal.

17) A categoria da pertença configura-se quando certa coisa é colocada a atender ao uso, serviço ou aformoseamento da coisa principal. O vínculo com a coisa principal é menos intenso do que o estabelecido pelas partes integrantes por ser apenas espacial e não material.

18) A qualidade de pertença não retira de certa coisa sua autonomia e identidade, razão pela qual não se extinguem os direitos que sobre ela recaem.

19) A relação de pertinencialidade impõe a existência de uma coisa principal para a qual a pertença fica subordinada e dependente pelo viés econômico-social. Contudo, a independência física da pertença dá liberdade de separação da coisa principal, por não afetar economicamente a unidade formada.

20) A pertença pode ser coisa móvel ou imóvel. Isso implica permitir a relação de pertinencialidade entre imóveis e entre móveis.

21) O legislador pátrio adotou, conforme se depreende do suporte fático do art. 93 do CC, um critério objetivo ao advento da relação de pertinencialidade. A existência da destinação pertinencial não dependerá da vontade,

mas somente do poder fático de dispor de certa coisa. Por ser irrelevante a vontade, a destinação pertinencial é um ato-fato jurídico.

22) A destinação pertinencial tem de ser de modo duradouro, o que não se confunde com o critério da incorporação permanente aplicado ao regime das partes integrantes.

23) Por decorrer de uma ligação espacial e não material a relação entre a coisa principal e a pertença, não se pode confundir as partes integrantes e a falsa parte integrante com a pertença.

24) Pelo art. 94 do CC, a pertença somente acompanha o destino jurídico da coisa principal, se assim dispuserem a lei, a manifestação de vontade ou as circunstâncias do caso.

25) Pelo modelo jurídico legal, constata-se flagrante ausência de uniformidade e precisão no emprego das categorias das partes integrantes e da pertença pela Comissão Redatora do Código Civil ao longo dos livros da Parte Especial. Foi utilizado, na quase totalidade dos casos, o impreciso e vago conceito de acessório. Na dúvida, impera sempre o disposto na parte primeira do art. 94 do CC.

26) A manifestação de vontade, ao dispor acompanhar a pertença a destinação jurídica da coisa principal, poderá ser expressa ou tácita.

27) Dentre os papéis que o conceito indeterminado "circunstâncias do caso" apresenta ao regime da pertença, o mais importante é o de permitir ao intérprete valer-se dos usos do tráfico, como modelo hermenêutico e jurídico, para poder reconhecer, em determinado negócio jurídico, se a pertença tem ou não a destinação jurídica da coisa principal.

5. BIBLIOGRAFIA

- ABÍLIO NETO; MARTINS, Herlander A. *Código Civil anotado*. 6. ed. Lisboa: Livraria Petrony, 1987.
- ALMEIDA COSTA, Mário Júlio Brito de. *Noções fundamentais de direito civil*. 4. ed. Coimbra: Coimbra Ed., 2001.
- ALVES, Wilson Rodrigues. *Uso nocivo da propriedade*. São Paulo: Ed. RT, 1992.
- ALVIM, Agostinho. *Comentários ao Código Civil*. Rio de Janeiro: Jurídica e Universitária, 1968. vol. 1.
- AMARAL, Francisco. *Direito civil: introdução*. 6. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.
- AMARAL, Luiz Otávio de Oliveira. *Teoria geral do direito*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. As pertenças no direito brasileiro. *Revista da Associação dos Juizes do Estado do Rio Grande do Sul*. n. 60. p. 107-120. Porto Alegre: Ajuris, 1994.

ANDRADE, Manuel A. Domingues de. *Teoria geral da relação jurídica*. Coimbra: Almedina, 2003. vol. 1.

ANDREOLI, Giuseppe. *Le pertinenze*. Padova: Cedam, 1936.

ASCENSAO, José de Oliveira. *Direito civil: teoria geral*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. vol. 1.

ASSIS, Araken de. *Manual da execução*. 14. ed. São Paulo: Ed. RT, 2012.

ASTUTI, Guido. Cosa (storia). *Enciclopedia del diritto*. vol. XI. p. 1-17. Milano: Giuffrè, 1962.

AZEVEDO, Álvaro Villalça; NICOLAU, Gustavo Rene. *Código Civil comentado: das pessoas e dos bens*. São Paulo: Atlas, 2007. vol. 1.

AZEVEDO, Antonio Junqueira de. *Bens acessórios. Estudos e pareceres de direito privado*. São Paulo: Saraiva, 2004.

BARROS, Flávio Augusto Monteiro de. *Manual de direito civil: lei de introdução e parte geral*. São Paulo: Método, 2005.

BARROS MONTEIRO, Washington de. *Curso de direito civil: parte geral*. 35. ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

BERLIRI, Luigi Vittorio. Sul regime giuridico delle parti separabili dell'aeromobile. *Rivista di diritto aeronautico*. n. 2. p. 191-200. Roma: Nuova Europa, 1932.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado*. 11. ed. atual. por Achilles Beviláqua e Isaías Beviláqua. Rio de Janeiro: Paula de Azevedo, 1956. vol. I.

_____. *Em defesa do projecto de Código Civil brasileiro*. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1906.

_____. *Teoria geral do direito civil*. Campinas: RED, 2001.

BIONDI, Biondo. *I beni*. 2. ed. Torino: Utet, 1956.

BONFANTE, Pietro. Note e riferimenti al Diritto Civile Italiano iniziate dai professori Carlo Fadda e Paolo Emilio Bensa e continuate da Pietro Bonfante coadiuvato dall'Avv. Fulvio Maroi. In: WINDSCHEID, Bernardo. *Diritto delle pandette*. Torino: Utet, 1926. vol. V.

BRANDELLI, Leandro. Pertenças imobiliárias no Código Civil de 2002 e sua interconexão com o registro de imóveis. *Direito civil e registro de imóveis*. São Paulo: Método, 2007.

- CALIXTO, Marcelo Junqueira. Dos bens. In: TEPELINO, Gustavo (coord.). *A parte geral do novo Código Civil: estudos na perspectiva civil-constitucional*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.
- CARNEIRO, Manuel Borgés. *Direito civil de Portugal: das cousas*. Lisboa: Imprensa de J. G. de Sousa Neves, 1867. t. IV, l. II.
- CARVALHO NETO, Inacio de. *Curso de direito civil brasileiro*. 3. ed. Curitiba: Juruá, 2012. vol. I.
- CARVALHO SANTOS, J. M. de. *Código Civil brasileiro interpretado*. 7. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1958. vol. II.
- _____. 9. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1961. vol. XI.
- CARVALHO, Carlos Augusto de. *Direito civil brasileiro recopilado ou nova consolidação das leis civis*. Porto: E. Nogueira, 1915.
- CHAVES, Antonio. *Tratado de direito civil: parte geral*. São Paulo: Ed. RT, 1982. vol. I, t. 2.
- COELHO DA ROCHA, Manuel Antonio. *Instituições de direito civil portuguez*. 8. ed. Lisboa: Livraria Clássica, 1917. t. I.
- COSTA, José Eduardo da. Dos bens. In: LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore. *Teoria geral do direito civil*. São Paulo: Atlas, 2008.
- COUTO E SILVA, Clóvis do. In: MOREIRA ALVES, José Carlos. *A parte geral do Projeto de Código Civil brasileiro (substâncias históricas para novo Código Civil brasileiro)*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.
- CUNHA GONÇALVES, Luiz da. *Tratado de direito civil*. São Paulo: Max Limonad, 1958. vol. III, t. I.
- DE PLÁCIDO E SILVA. *Vocabulário jurídico*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1967. vol. III.
- DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: teoria geral do direito civil*. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. vol. I.
- DIURNI, Gionanni. Pertinenze (storia). *Enciclopedia del Diritto*. vol. XXXIII. p. 533-547. Milano: Giuffrè, 1983.
- ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. *Tratado de derecho civil: parte general*. 2. ed. Barcelona: Bosch, 1950. t. I, vol. 2.
- _____. *Tratado de derecho civil: derecho de cosas*. 2. ed. Barcelona: Bosch, 1951. t. III, vol. 1.
- ESPINOZA, Eduardo. *Breves anotações ao Código Civil brasileiro: introdução e parte geral*. Bahia: Joaquim Ribeiro & Co., 1918. vol. I.
- _____. *Sistema do direito civil brasileiro*. Rio de Janeiro: Rio, 1977.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direito civil: teoria geral*. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

- FERRARA, Francesco. *Trattato di diritto civile italiano*. Napoli: ESI, 1985.
- FERRARA JR., Francesco. Il concetto di parte costitutiva, in relazione ai motori degli aeromobili. *Rivista di diritto aeronautico*. n. 3. p. 265-283. Roma: Nuova Europa, 1932.
- FRADERA, Véra Jacob de. Pertenças. *Revista Jurídica*. vol. 126. p. 23-30. Porto Alegre: Revista Jurídica, 1988.
- FULGÊNCIO, Tito. *Do direito das obrigações: das modalidades de obrigações*. 2. ed. atual. por José de Aguiar Dias. Rio de Janeiro: Forense, 1958.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil: parte geral*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. vol. I.
- GOMES, Orlando. *Introdução ao direito civil*. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1987.
- _____. *Direitos reais*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1987.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: parte geral*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. vol. I.
- GUSMÃO, Sady Cardoso de. Pertença. *Repertório enciclopédico do direito brasileiro*. vol. XXXVII. p. 80. Rio de Janeiro: Borsoi, 1947.
- HEDEMANN, Justus Wilhelm. *Tratado del derecho civil: derechos reales*. Trad. y notas de Jose Luis Diez Pastor y Manuel Gonzalez Enriquez. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1955. vol. II.
- HORSTER, Heinrich Ewald. *A parte geral do código civil português: teoria geral do direito civil*. Coimbra: Almedina, 2009.
- IGLESIAS, Juan. *Direito romano*. Atual. por Juan Iglesias Redondo. Trad. Cláudia de Miranda Avena. São Paulo: Ed. RT, 2011.
- JÖNS, Paul; KUNKE, Wolfgang. *Derecho privado romano*. Trad. L. Prieto Castro. Madrid: Labor, 1937.
- JUSTO, António dos Santos. *Direito privado romano: parte geral*. 4. ed. Coimbra: Coimbra Ed., 2008. vol. I.
- _____. *Direitos reais*. 2. ed. Coimbra: Coimbra Ed., 2010.
- KASER, Max. *Direito privado romano*. Trad. Samuel Rodrigues e Ferdinand Hämmerle. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1999.
- LACERDA DE ALMEIDA, Francisco de Paula. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Ed. Jacintho Ribeiro dos Santos, 1908. vol. I.
- LARENZ, Karl. *Derecho civil: parte general*. Trad. y notas de Miguel Izquierdo y Macías-Picavea. Madrid: Edersa, 1978.
- LEHMANN, Heinrich. *Tratado del derecho civil: parte general*. Trad. José M.ª Navas. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1956. vol. I.

- LIRA, Ricardo Pereira. Crédito imobiliário e sua concepção. A revogação da categoria dos bens imóveis por acesso intelectual pelo Código Civil brasileiro de 2002: consequências. As pertencas e seu regime jurídico. A securitização. Os recebíveis: Créditos Recebíveis Imobiliários (Cris) e as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs). O *continuum* imobiliário como lastro da emissão desses títulos mobiliários. *Revista Forense*. vol. 373. p. 205-215. Rio de Janeiro: Forense, 2004.
- LISI, Licia Gardani Contursi. Pertinence. *Novissimo digesto italiano*. vol. XII, p. 1145-1165. Torino: Utet, 1965.
- LOSO, Paulo. *Direito civil: parte geral*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2011.
- LUDWIG, Marcos de Campos. *Usos e costumes no processo obrigacional: fundamentos e aplicação em face do novo Código Civil*. São Paulo: Ed. RT, 2005.
- MARTINS-COSTA, Judith. O novo Código Civil brasileiro: em busca da "ética da situação". In: _____; BRANCO, Gerson Luiz Carlos. *Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2002.
- MENEZES CORDEIRO, Antônio. *Tratado de direito civil português: parte geral*. 2. ed. Coimbra: Almedina, 2002. vol. I, t. II.
- MOREIRA, Rogério de Menezes Fialho. A supressão da categoria dos bens imóveis por acesso intelectual pelo Código Civil de 2002. *Revista Trimestral de Direito Civil*. vol. 11. p. 217-222. Rio de Janeiro: Padma, 2002.
- MOREIRA ALVES, José Carlos. *Alienação fiduciária em garantia*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979.
- _____. *Direito romano*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. vol. I.
- _____. Parte geral do novo Código Civil. *Revista da Emerj: Anais sobre do seminário EMERJ debate o Novo Código Civil – Parte I*. p. 45-66. Rio de Janeiro: Emerj, 2003.
- _____. *A parte geral do projeto de Código Civil brasileiro (subsídios históricos para novo Código Civil brasileiro)*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.
- MOTA PINTO, Carlos Alberto da. *Teoria geral do direito civil*. 4. ed. atual. por Antônio Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto. Coimbra: Coimbra Ed., 2005.
- NASCIMENTO, Amauri Mascaro. Os bens. *O novo Código Civil: homenagem ao Professor Miguel Reale*. 2. ed. São Paulo: Ed. LTr, 2005.
- NERY JR., Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código Civil comentado*. 8. ed. São Paulo: Ed. RT, 2011.

- OERTMANN, Paul. *Introducción al derecho civil*. Trad. de la 3. ed. alemana por Luis Sancho Seral. Barcelona/Buenos Aires: Labor, 1933.
- OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de. *Comentários ao novo Código Civil: dos bens, dos fatos jurídicos, do negócio jurídico, disposições gerais, da representação, da condição, do termo e do encargo*. Rio de Janeiro: Forense, 2008. vol. II.
- OLIVEIRA, James Eduardo. *Código Civil anotado e comentado: doutrina e jurisprudência*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.
- OPITZ, Oswaldo; OPITZ, Silvia C. B. *Alienação fiduciária em garantia*. 4. ed. Porto Alegre: Síntese, [197-?].
- PEREIRA, Alexandre Pimenta Batista. *Bens acessórios: acessões, partes integrantes e pertencas*. Curitiba: Jurua, 2010.
- _____. É necessária a figura das pertencas no Código Civil? *Revista de informação legislativa*. vol. 48. n. 191. p. 7-15. Brasília: Senado Federal, jul.-set. 2011.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 20. ed. rev. e atual. por Maria Celina Bodin de Moraes. Rio de Janeiro: Forense, 2004. vol. I.
- PIRES DE LIMA, Fernando Andrade; ANTUNES VARELA, João de Matos. *Código Civil anotado*. 4. ed. Coimbra: Coimbra Ed., 2010. vol. I.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Comentários ao Código de Processo Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1976. t. X.
- _____. *Fontes e evolução do direito civil brasileiro*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981.
- _____. *Tratado de direito privado*. 4. ed. São Paulo: Ed. RT, 1983. t. II.
- _____. 4. ed. São Paulo: Ed. RT, 1983. t. XI.
- _____. 4. ed. São Paulo: Ed. RT, 1983. t. XII.
- _____. 4. ed. São Paulo: Ed. RT, 1983. t. XV.
- _____. 4. ed. São Paulo: Ed. RT, 1983. t. XX.
- _____. 3. ed. São Paulo: Ed. RT, 1984. t. XXII.
- _____. 3. ed. São Paulo: Ed. RT, 1984. t. LVII.
- RAO, Vicente. *O direito e a vida dos direitos*. 3. ed. anot. e atual. por Ovídio Rocha Barros Sandoval. São Paulo: Ed. RT, 1991. vol. 2.
- RASI, Piero. *Le pertinenze e le cose accessorie*. Padova: Cedam, 1954.
- REALE, Miguel. *História do Código Civil*. São Paulo: Ed. RT, 2005.
- RESTIFFE NETO, Paulo; RESTIFFE, Paulo Sérgio. *Garantia fiduciária: direito e ações*. 3. ed. São Paulo: Ed. RT, 2000.

- RIBAS, Antonio Joaquim. *Curso de direito civil brasileiro: parte geral*. Rio de Janeiro: Typographia Universal de Laemmert, 1865. vol. II.
- RIZZARDO, Arnaldo. *Parte geral do Código Civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.
- ROCHA, Otávio Caruso. A impenhorabilidade das penhoras consagradas. *Revista da Associação dos Juizes do Rio Grande do Sul*. vol. 25. p. 123-129. Porto Alegre: Ajuris, 1982.
- RUGGIERO, Roberto de. *Instituições de direito civil*. Trad. da 6. ed. italiana por Paulo Capitanio. Atual. por Paulo Roberto Benasse. Campinas: Bookseller, 1999. vol. 2.
- SÁ FREIRE, Milciades Mário de. *Manual do Código Civil brasileiro: parte geral*. Rio de Janeiro: Ed. Jacintho Ribeiro dos Santos, 1930. vol. I.
- SAN TIAGO DANTAS. *Programa de direito civil: parte geral*. Rio de Janeiro: Rio, 1979.
- SANTOLIM, Cesar Viterbo Matos. Da relação de pertinencialidade. *Estudos jurídicos*. vol. 20. n. 48. p. 99-110. São Leopoldo: Unisinos, 1987.
- SARMENTO, Aécio Lacerda et al. Penhoras. *Enciclopédia Saraiva do Direito*. vol. 58. p. 252. São Paulo: Saraiva, 1977.
- SCHAPP, Jan. *Direito das coisas*. Trad. da 3. ed. alemã de Klaus-Peter Rurack e Maria da Glória Lacerda Rurack. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 2010.
- SCHMIDT, Karsten. *Derecho comercial*. Trad. de la 3. ed. alemana Federico E. G. Werner. Buenos Aires: Astrea, 1997.
- SCOZZAFAVA, Oberdan Tommaso. *I beni*. Napoli: ESI, 2007.
- SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de direito civil: introdução, parte geral e teoria dos negócios jurídicos*. 5. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1971. vol. I.
- SOUZA, Sylvio Capanema de. *Comentários ao novo Código Civil: das várias espécies de contrato, da troca ou permuta, do contrato estimatório, da doação, da locação de coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2004. vol. VIII.
- TAMBURRINO, Giuseppe. Pertinenze (dir. priv.). *Enciclopedia del Diritto*. vol. XXXIII. p. 548-561. Milano: Giuffrè, 1983.
- TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007. vol. I.
- TERRA, Marcelo et al. *Comentários ao Código Civil brasileiro: parte geral*. Rio de Janeiro: Forense, 2005. vol. I.

- THUR, Adreas von. *Parte general del derecho civil*. Trad. Wenceslao Roces. San José Costa Rica: Juricentro, 1977.
- VASCONCELOS, Pedro Pais de. *Teoria geral do direito civil*. Coimbra: Almedina, 2010.
- VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil: parte geral*. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2008. vol. I.
- WESTERMANN, Harry. *Código Civil alemão: parte geral*. Trad. Luiz Dória Furquim. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 1991.
- _____. WESTERMANN, Harm Peter; GURSKY, Karl-Heinz; EICKMANN, Dieter. *Derechos reales*. 7. ed. Trad. Ana Cañizares Laso; José María Miguel Gonzáles; José Miguel Rodríguez Tapia; Bruno Rodríguez-Rosado. Madrid: Fundación Cultural del Notariado, 2007. t. I.
- WINDSCHEID, Bernhard. *Diritto delle pandette*. Trad. di professori Carlo Fadida e Paolo Emilio Bensa con note e riferimenti al Diritto Civile Italiano. Torino: Utet, 1925. vol. I.

PESQUISAS DO EDITORIAL

Veja também Doutrina

- Relação de pertinencialidade no direito brasileiro, de Leonardo Brandelli – *RDJ* 51/220.

Veja também Jurisprudência

- Execução que recai sobre bem imóvel e tudo o que é legalmente parte integrante dele: *RT* 724/346; e
- Necessidade de manifestação expressa ou tácita das partes ou de disposição legal para que as penhoras sejam abrangidas pelo bem principal: *JRP* 2004/31766. Disponível em: [www.revistadostribunais.com.br].

Revista dos TRIBUNAIS

Ano 102 • vol. 934 • agosto / 2013

Diretor Responsável
GISELLE TAPAI

Diretora de Operações de Conteúdo Brasil
JULIANA MAYUKI ONO

Equipe de Conteúdo Editorial: Bruna Schlindwein Zeni, Ítalo Façanha Costa e Rodrigo Oliveira Salgado

Coordenação Editorial
JULIANA DE CUNHA BIANCO

Análises Documentais: Emine Kizahy Barakat, Luara Coentro dos Santos, Marcia Harumi Minata, Rafael Dellova, Roberta Grigoletto Corrêa de Araújo, SUE ELEN DOS SANTOS GELI e Thiago César Gonçalves de Souza

Equipe de Jurisprudência

Coordenação Editorial
LUIZ CARLOS DE SOUZA AUBICCHIO

Análises Documentais: Caroline Neves da Silva, Diego Garcia Mendonça, Fernando Cavazani Damico, Juliana Cornacini Ferreira, Juliana Teles Pontes e Patrícia Melhado Navarri

Assistente Editorial: Maurício Zednik Cassim

Capa: Christley Figueiredo

Coordenação Administrativa
REGINA COSTA PALMA E ROSÂNGELA MARIA DOS SANTOS

Assistente: Tatiana Leite

Editoração Eletrônica

Coordenação
ROSSETI CAMPOS DE CARVALHO

Equipe de Editoração: Adriana Medeiros Chaves Martins, Carolina do Prado Patel, Gabriel Bratti Costa, Ládiciu Francisco de Lima Neto, Luciana Pereira dos Santos, Luiz Fernando Romeu e Vera Lúcia Cirino

Produção Gráfica

Coordenação
CAIO HENRIQUE ANDRADE

Auxiliar: Rafael da Costa Brito

Revista dos TRIBUNAIS

Ano 102 • vol. 934 • agosto / 2013

REPOSITÓRIO AUTORIZADO DE JURISPRUDÊNCIA

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Proc. 33/85 – DDID (DJU 23.10.1985, p. 18861), registrado sob n. 006/85.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Port. n. 8, de 31.05.1990 (DJU 06.06.1990, p. 5171).

PUBLICAÇÃO OFICIAL

TRIBUNAIS DE JUSTIÇA

Acre, Alagoas, Amapá, Amazonas, Bahia, Ceará, Distrito Federal, Espírito Santo, Goiás, Maranhão, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Pará, Paraíba, Paraná, Pernambuco, Piauí, Rio de Janeiro, Rio Grande do Norte, Rio Grande do Sul, Rondônia, Roraima, Santa Catarina, São Paulo, Sergipe e Tocantins.

TRIBUNAIS REGIONAIS FEDERAIS

das 1.ª, 2.ª, 4.ª e 5.ª Regiões.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA MILITAR

de São Paulo.

PUBLICAÇÃO NÃO OFICIAL

Tribunal Superior do Trabalho, Tribunal Superior Eleitoral, Superior Tribunal Militar e Tribunal Regional Federal da 3.ª Região.

HOMENAGEM PÓS-TUMBA AOS ANTIGOS DIRETORES

Plínio Barreto, Cristóvam Prates da Fonseca, L. G. Gyges Prado, Aristides Malheiros, Noé Azevedo, Nelson Palma Travassos, Carlos Henrique de Carvalho, Lauro Malheiros, Philomeno J. da Costa, José Alayon, Afro Marcondes dos Santos.

THOMSON REUTERS
**REVISTA DOS
TRIBUNAIS™**