

## A SUPRESSÃO DA CATEGORIA DOS BENS IMÓVEIS POR ACESSÃO INTELECTUAL PELO CÓDIGO CIVIL DE 2002

**Rogério de Menezes Fialho Moreira**

*Juiz Federal – SJ / PB*

Um dos temas que certamente renderá debates ante a vigência do novo Código Civil é a classificação dos bens imóveis e, mais particularmente, se persiste ou não a categoria dos bens imóveis por acessão intelectual, ou por destinação do proprietário.

De acordo com o Código Civil de 1916, os bens imóveis estão assim classificados:

- a) *Imóveis por sua natureza*: Previstos no inciso I do art. 43: “o solo com sua superfície, os seus acessórios naturais e adjacências naturais, compreendendo as árvores e frutos pendentes, o espaço aéreo e o subsolo”.

Ensinava Teixeira de Freitas<sup>1</sup> que o único imóvel por natureza é o SOLO: sua superfície, profundidade e altura perpendiculares. Tanto que a lei nova preferiu somente a ele se referir, suprimindo a referência ao espaço aéreo e ao subsolo, que já eram objeto de várias restrições.

- b) *Imóveis por acessão física natural*: “Tudo quanto o homem incorporar permanentemente ao solo, como a semente lançada ao solo, os edifícios e construções, de modo que não se possa retirar sem destruição, modificação, fratura ou dano” (art. 43,II).

<sup>1</sup> Conf. Sílvio Rodrigues, Direito Civil, vol. I (parte geral), 32ª edição, de acordo com o novo Código Civil, p. 122.

- c) *Imóveis por definição legal*: (ficção legal): Direitos a que a lei, para oferecer maior segurança nos negócios, atribui natureza de imóveis. Estavam previstos no três incisos do artigo 44 (os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram, o direito à sucessão aberta e os títulos da dívida pública onerados com cláusula de inalienabilidade) e permanecem no art. 80 do novo diploma, com exceção destes últimos (títulos clausurados).
- d) *Imóveis por acessão intelectual* (ou destinação do proprietário): Segundo a dicção expressa do inciso III do art. 43 eram considerados bens imóveis “*Tudo quanto no imóvel o proprietário mantiver intencionalmente empregado em sua exploração industrial, aformoseamento ou comodidade*”. É essencial o elemento intelectual (a intenção do proprietário). Exemplos clássicos são as máquinas numa fábrica, os quadros que adornam as paredes, o trampolim das piscinas, os santos colocados em nichos próprios, etc.

Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, em recente obra<sup>2</sup>, acrescentam àqueles exemplos: os aparelhos de ar condicionado, escadas de emergência e os maquinários agrícolas. Afirmam que são as chamadas “pertencas”. Embora mais adiante nos ocupemos da distinção, adianto que as pertencas (previstas no novo Código nos artigos 93 e 94 e sem disposição correspondente no Código de 1916) não correspondem exatamente ao conceito de bens imóveis por acessão intelectual<sup>3</sup>.

O art. 45 do Código de 1916 permitia a “mobilização”, vale dizer, que os bens poderiam, também por vontade do proprietário, voltar à natureza de móveis, verbis: “Os bens de que trata o art. 43,III, podem ser, em qualquer tempo, mobilizados”. O dispositivo foi suprimido pelo Código de 2002.

A categoria dos imóveis por acessão intelectual, embora aparentemente de importância apenas didática, ganhava foros de relevância, sobretudo quando subjacente a questão tributária.

<sup>2</sup> Novo Curso de Direito Civil, vol. I (parte geral), Saraiva, 2002, p. 267.

<sup>3</sup> A distinção é traçada por ROBERTO DE RUGGIERO *in* Instituições de Direito Civil, vol. 2, 1ª ed., 1999, traduzida por Paolo Capitanio e anotada por Paulo Benasse, ed. Bookseller, pág 420.

Em sua obra DIREITO CIVIL, vol. I, Sílvio Rodrigues menciona dois casos em que o eg. Tribunal de Justiça de São Paulo, com base naquela classificação, decidiu matéria alusiva à incidência de impostos (se devido o imposto sobre transmissão de imóveis, mais oneroso, ou o imposto sobre circulação de mercadorias, menos gravoso, em hipótese de venda de fábrica em que o negócio foi entabulado separando-se o imóvel do maquinário), embora com conclusões distintas<sup>4</sup>.

Ainda entre nós, Caio Mário da Silva Pereira traça os contornos da relevância da classificação, sobretudo quanto à extensão dos objetos compreendidos nas alienações (Instituições de Direito Civil, vol. I, 5ª ed., Forense, p. 361).

A importância prática dos bens imóveis por acessão intelectual (*Les immeubles par destination attachés à perpétuelle demeure*) também é destacada pela doutrina francesa, conforme lição de MAZEAUD E CHABAS, ressaltando principalmente as consequências de natureza fiscal<sup>5</sup>. Transcreve, ainda, vários arestos da jurisprudência francesa acerca da aplicação concreta dos artigos 524 e 525 do Code Napoléon.

RUGGIERO<sup>6</sup> sustenta ser importantíssima aquela categoria, prevista no art. 817 do Código Civil Italiano.

<sup>4</sup> “A ficção da lei, todavia, opera como se fosse verdade - *tantum operatur fictio in casu fictu quantum veritas in casu vero* - e gera consequências jurídicas, como se aqueles objetos, móveis por sua natureza, fossem imóveis. Exemplo característico dessa afirmativa encontra-se no seguinte aresto do Tribunal de São Paulo (RT, 175/340). O dono de um curtume, querendo aliená-lo e no intuito de pagar menor tributo por ocasião da venda, dispôs separadamente dos maquinismos e do imóvel. Sobre a venda dos primeiros pagou apenas o Imposto de Vendas e Consignações (mais reduzido), pagando a sisa tão-só sobre o preço do prédio. Reclamou a Fazenda Pública o pagamento da sisa também sobre o preço dos maquinismos, alegando que, nos termos do art. 43, III, estes eram imóveis por destinação do proprietário, sujeita, portanto, sua alienação, ao pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*. Tal razão foi acolhida pela Corte.

Outro julgado aplica a regra do art. 45 do Código anterior, embora se trate de hipótese parecida com a primeira (RT, 116/183). Um industrial, desejando desfazer-se de sua indústria, desmontou suas máquinas e as vendeu. Ainda aqui a Fazenda Pública reclamou o imposto de sisa, alegando tratar-se de imóvel por acessão intelectual. O Tribunal repeliu sua demanda, entendendo que, desmontadas, as máquinas readquiriram a qualidade de móveis, não estando, portanto, sujeitas àquele tributo”. (op. Cit. 32ª ed., vol I, p. 124/125).

<sup>5</sup> “Cependant, cette question a souvent une grande importance sur le plan pratique. Lorsque l’immeuble est vendu sans aucune précision, les meubles attachés au fonds étant immobilisés sont considérés comme vendus avec l’immeuble. Ainsi, l’acquéreur du château de Pontchartrain revendiquait de très belles tapisseries, qu’il prétendait attachées au fonds (2<sup>e</sup> espèce rapportée). De même, les meubles devenus immeubles par destination se trouvent hypothéqués avec l’immeuble et seront saisis en même temps que lui. D’autre part, les droits fiscaux dus à l’occasion des ventes immobilières sont beaucoup plus élevés que ceux qui grèvent les ventes mobilières ; aussi l’Administration de l’Enregistrement tent-t-elle souvent de faire attribuer aux meubles qui sont vendus en même temps qu’un immeuble le caractère immobilier”, in *Leçons de Droit Civil, Introduction à l’étude du droit*, 10a édition, p. 301.

<sup>6</sup> op. cit. pág 420.

No entanto, o dispositivo que erigia os bens à categoria de imóveis por mera ficção da lei era muito criticado, por elastecer desmesuradamente a noção de bem de raiz.

Orlando Gomes<sup>7</sup> afirma que “A categoria é exageração do processo artificial de imobilização injustificável por duas razões: 1.<sup>a</sup>, porque interferem a noção de propriedade, que é estranha à conceituação de bem; 2.<sup>a</sup>, porque introduz um elemento subjetivo - a intenção do dono - que torna extremamente maleável o conceito de imobilização, favorecendo conversões fraudulentas. Tais são: os animais empregados no cultivo da terra, máquinas agrícolas, instalações, ornamentos”.

Com o advento do novo Código surge a dúvida: os bens por acessão intelectual persistem no ordenamento jurídico?

A Lei nº 10.406, de 10.01.2002, não reproduz a classificação dos imóveis. Limita-se a preceituar: “Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”. Os imóveis por definição legal continuam previstos, agora no artigo 80. Também não há dúvida de que persistem os imóveis por acessão física, em face da expressão “incorporar natural” (vg., árvores) ou “artificialmente” (vg., edificações).

Assim, embora a nova redação não trace a classificação exaustiva do regime anterior, há quem sustente que todas as categorias, inclusive a relacionada à acessão intelectual, permanecem contidas na segunda parte do novel art. 79.

Os autores que já lançaram obras doutrinárias no mercado, até mesmo em face do tempo exíguo que tiveram para as adaptações, no mais das vezes, passam ao largo do tema, quando não apresentam o problema sem aprofundar a análise, na busca de uma conclusão mais efetiva.

Arnold Wald, em seu Direito Civil (Introdução e Parte Geral, “com remissões ao Novo Código Civil”), sequer comenta que houve a supressão legislativa do dispositivo que embasava aquela categoria de bens. Trata da acessão intelectual como se nada tivesse mudado (pág. 166/167).

Gagliano e Pamplona, na obra a que me referi, de excelente conteúdo doutrinário, não ressaltam que o novo texto não se refere aos imóveis por destinação do proprietário. Como já referi, afirmam que se trata de pertenças.

---

<sup>7</sup> Introdução ao Direito Civil, 7<sup>a</sup> ed., Forense, p. 190.

Sílvio Rodrigues, na obra já mencionada (p. 121) limita-se a afirmar que o novo Código tratou a matéria “de maneira ligeiramente diversa, não repetindo a regra do art. 43, III”. Diz que “o tema merece ser analisado”, e passa a discorrer com a mesma redação das edições anteriores, sem concluir pela permanência ou não da categoria.

Sílvio de Salvo Venosa, em sua obra Direito Civil, vol. I, ed. 2002, afirma que “essa noção também deve estar compreendida na fórmula geral do novo art. 79 e dependerá do exame do caso concreto” (pág 310). E acrescenta: “serão o caso concreto e a definição da coisa que farão concluir pela imobilidade” (pág. 311). Contudo, na mesma obra, por outro lado, diz que “Suprime-se a referência aos imóveis por acessão intelectual, categoria que não mostrava utilidade” (p. 313).

Maria Helena Diniz, às fls. 285 da nova edição do seu Curso de Direito Civil Brasileiro, menciona que o dispositivo do Código de 1916 era muito criticado, por ampliar o rol dos bens imóveis, por isso andou bem o novo Código ao restringir, no art. 79, a conceituação de imóvel apenas ao solo e a tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente. Mas, antes, havia afirmado que a classificação dos bens imóveis persiste no NCC, 79, “2ª parte” (p. 281), sem dela excluir aqueles assim considerados por destinação do proprietário.

Penso, contudo, que a intenção do legislador foi efetivamente suprimir os bens imóveis por acessão intelectual, inclusive em atenção aos reclamos da própria doutrina.

Não é razoável defender que uma ficção, amplamente criticada pela doutrina nacional persista, ainda que não mais prevista no direito positivo.

Acrescente-se que, coerentemente, também foi suprimido o antigo artigo 45, que tratava da possibilidade de voltar o bem à condição de móvel.

A solução para os casos concretos, inclusive aqueles relacionados à tributação ou sobre a extensão do objeto dos negócios jurídicos (por exemplo, se na venda de uma fazenda estão incluídos os implementos agrícolas, ou se na venda de um apartamento estão incluídos os aparelhos de ar condicionado), podem perfeitamente ser obtidas com a aplicação dos princípios atinentes às pertenças, instituto antes preconizado pela doutrina e agora expressamente reconhecido pelo novo Código Civil, que traz inclusive a sua definição.

Determinam os artigos 93 e 94 do Código de 2002:

“Art. 93. São pertenças os bens que, não constituindo partes integrantes, se destinam, de modo duradouro, ao uso, ao serviço ou ao aformoseamento de outro”.

“Art. 94. 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.”

As pertenças não se confundem com as acessões. Como ensina RUGGIERO, as últimas seguem necessariamente a sorte do principal, já que não suscetível de domínio separado. Já as pertenças são suscetíveis de domínio autônomo, não estando necessariamente ligadas ao destino jurídico da coisa principal<sup>8</sup>.

No regime anterior, os imóveis por destinação do proprietário necessariamente seguiam a sorte do bem ao qual estavam justapostos. Agora a solução não pode mais ser a mesma. Não há previsão acerca dos imóveis por acessão intelectual.

Como aquela categoria não subsiste, é imperativa a aplicação do artigo 94. Aqueles bens móveis que “se destinam, de modo duradouro, ao uso, ao serviço ou ao aformoseamento” de um imóvel, não adquirem também a natureza de imóvel. É mera pertença e, como tal, via de regra, ao contrário do que ocorria na sistemática anterior, não estão compreendidos nos negócios jurídicos relacionados ao principal.

Durante a Jornada de Direito Civil, realizada pelo Superior Tribunal de Justiça e Conselho da Justiça Federal, em Brasília, no período de 11 a 13 de setembro de 2002, defendi aquele entendimento perante a Comissão da Parte Geral, que tiver a honra de integrar, tendo sido aprovado o seguinte enunciado, nos termos em que apresentei:

**ENUNCIADO: “NÃO PERSISTE NO NOVO SISTEMA LEGISLATIVO A CATEGORIA DOS BENS IMÓVEIS POR ACESSÃO INTELLECTUAL, NÃO OBSTANTE A EXPRESSÃO ‘TUDO QUANTO SE LHE INCORPORAR NATURAL OU ARTIFICIAL-**

<sup>8</sup> Op. cit., p. 420.

MENTE' CONSTANTE DA PARTE FINAL DO ART. 79 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002”.

Em resumo, não é necessário valer-se de uma ficção (que não mais se pode sequer chamar de legal), para considerar imóvel o que não tem aquela natureza. Basta que, no caso concreto, se decida se se trata ou não de pertença, e se há lei ou manifestação de vontade, ou ainda indicação pelas circunstâncias do caso, para que se encontre a solução jurídica a reger a questão enfrentada.