

ACCESSÃO DE MOVEL A IMOVEL DESINCORPORAÇÃO

DR. EDUARDO H. GIRÃO

(Catedrático de Direito Civil)

Foi-me apresentada para que, sobre o caso, emitta parecer, a seguinte consulta :

“Abilio Gurgel Guedes era estabelecido em Senador Pompeu com a UZINA S. GERALDO, cujo financiamento dependia da firma G. Gradwohl & Fils.

“Sobrevindo a concordata dessa firma, ficou a Uzina em condições de não poder movimentar-se e teve então Abilio, em grave e aflitivo embaraço financeiro, cedendo à exigencia de seus credores, de lhes entregar, mediante dação em pagamento, todos os moveis, machanismos e utencilios da Uzina.

Esses bens, objecto da dação, foram estimados em Cr\$. . . . 2.697.500,00, conforme a respectiva escriptura de 3 de março ultimo.

“Abilio ficou com os predios e o terreno da Uzina.

“No mesmo mez, a 4, entre os antigos credores e Abilio, organizou-se uma sociedade anonyma, para explorar a Uzina, entrando elle, como quota de capital, com aquelles predios e terreno, avaliados em Cr\$ 235.000,00, sobre cujo valor foi pago ao Estado o competente imposto de transmissão.

“O restante do capital, subscripto pelos ex-credores, foi integralizado com os machanismos, moveis e utencilios recebidos.

“A Uzina occupa uma área de 450 palmos de terreno, cujo dominio pertence a Abilio, parte por aforamento.

“Os titulares do dominio directo dessa parte pretendem receber o laudemio total sobre a transferencia (Cr\$ 235.000,00) e tambem sobre o preço dos machanismos, moveis e utencilios (Cr\$ 2.697.500,00), exigindo-o de Abilio.

“Igual exigencia fazem tambem aos adquirentes desses bens, por havê-los incorporado á sociedade organizada, como capital.

“Para justificar tal pretensão, allegam que os machanismos estavam instalados na parte do dominio directo que lhes pertence.

“Em face do exposto, pergunta-se :

1.º — Deve o laudemio ser pago na sua totalidade, embora não haja demarcação do terreno, occupando a Uzina uma área maior ?

2.º — Sobre qual valor deve ser pago o laudemio ? Sobre o valor do terreno apenas, ou sobre o valor deste e dos predios nelle construidos ?

3.º — As construções dos predios da Uzina constituem bemfeitorias e o seu valor somma-se ao valor do terreno, para o effeito do pagamento do laudemio ?

4.º — Deve Abilio laudemio pela dação em pagamento, feita aos credores, dos machanismos, utencilios e pertences da Uzina, *ex-vi* do art. 43 n.º III do Cod. Civil ?

5.º — Tambem é devido laudemio pela incorporação de taes bens, pelos credores, á sociedade anonyma, a seguir constituida ?

I — Precederão ás respostas as razões de minha convicção.

Na lei civil patria se estabelece que são bens immoveis além do solo e outros,

“tudo quanto no immovel o *proprietario* mantiver intencionalmente empregado em sua exploração industrial, aformoseamento ou commodidade” (Cod. Civil, art. 43, n.º III).

Refere-se o dispositivo á chamada *accessão intellectual*, correspondente á immobilização por destino do direito anterior,

segundo a qual, o proprietario de um immovel, empregando em sua exploração industrial, aformoseamento ou commodidade, cousas moveis, a estas *torna immoveis*, por effeito dessa applicação (RIBAS, Direito Civil, II, pag. 215).

São *cousas moveis*, diz CLOVIS BEVILAQUA,

“que o proprietario, ou quem o representa, *immobiliza* no predio, nelle as collocando permanentemente para sua exploração industrial, como as machinas e o gado de uma fazenda, ou para o seu aformoseamento e commodidade, como quadros, estatuas, lampadas, chaves, etc. (Cod. Civil, art. 43, nº 7).

Não se tornam, entretanto, taes cousas, apezar de sua destinação, *parte integrante do immovel*, de que apenas vêm a ser dependencia e accessorio.

Conservam sempre esses bens, accentúa CARVALHO SANTOS :

“a sua especial individualidade, de modo a poderem, tal qual são na sua primitiva forma e figura, ser transportados sem alteração, damno ou destruição (Cod. Civil Inter., art. 43, nº 17, sobre PACIFICE MAZZONI, Cod. Civil Ital. I, nº 27; RIBAS, obr. e loc. cit.).

Presuppõe assim o aaccessão intellectual :

- a) — Que o immovel e o movel *pertençam á mesma pessoa*;
- b) — Que uma relação de destino seja estabelecida entre elles. (PLANIOL, Droit Civil, I, nº2215; BAUDRI-LACANTINERIE, Précis de Droit Civil, I, nº 1285).

Dito aliás está na lei, que só ao *proprietario* é permittido realizar *accessão intellectual*.

É que por esta se contraria a natureza da coisa vinculada, que de móvel passa a imóvel, e só a vontade do dono pode lhe dar esse destino, imprimindo-lhe differente classificação jurídica.

Como, nessa especie de accessão, a immobilidade resulta da vontade do proprietario, e não de um effeito natural das cousas, consequente e logico é que ella cesse, ou se extinga, desde o momento em que o proprietario o queira, manifestando inequivocamente essa intenção.

Nem era preciso que a lei o dissesse, como o diz, *ibi* :

“Os bens de que trata o art. 43 n° III podem ser, em qualquer tempo, mobilizados” (Cod. Civil, art. 45).

Comenta J. LUIZ ALVES :

“Os bens a que se refere o art. 43 n° III só são imóveis pelo emprego que *intencionalmente lhes dá o proprietario* (Dir. das Cousas, (de Laf.) § 179, nota 15).

“É pois, evidente, que ao proprietario assiste o direito de mudar-lhes o destino, isto é, de *mobilizal-os, quando lhe convier*.

“A declaração do Cod. era, a rigor, desnecessaria (Cod. Civil, comm. ao art. 45).

No mesmo sentido EDUARDO ESPINOLA :

“Este (o proprietario), assim como pode attribuir a certas cousas móveis o caracter de immobilidade, pode faze-los voltar ao estado anterior, restituindo-lhe á *qualidade natural de móveis* (Breves Anotações ao Cod. Civil, n° 90).

A venda ou alienação de taes cousas é caso tipico de mudança de intenção do proprietario, juridicamente bastante para semelhante resultado.

É o que ainda ensina CARVALHO SANTOS :

“Precisamente porque, *alienados destacadamente*, elles perdem a qualidade de immoveis e são transferidos como meros bens moveis. *Com o acto de alienação manifestou o proprietario evidentemente a intenção de fazer com que taes bens perdessem a qualidade de immoveis por destino, de sorte que sendo inherente ao proprietario o direito de immobilizar taes bens*, claro está que ao SEU ALVEDRIO fica conservar esses bens como immoveis enquanto quizer. (Supplemento I ao Cod. Civil Interpretado, nº 23 ao art. 43).

No caso objectivado, o dono da Uzina São Geraldo fez dação em pagamento aos seus credores, dos machanismos, moveis e utencilios que lhe serviam ao funcionamento, conservando, todavia, no seu dominio os predios onde installados.

Manifestamente, com esse acto, o alienante operou *ipso facto* a restituição desses bens á condição anterior de cousas moveis.

Nem colhe, por ventura, allegar-se que essa desimmobilização foi momentanea, de um dia apenas, por se haver no outro, constituido uma sociedade anonyma para exploração da Uzina, da qual os credores e o antigo devedor se tornaram accionistas, este transferido como capital os predios da Uzina e aquelles os bens moveis, adquiridos pela dação.

Não valerá, effectivamente, o argumento.

Houve em toda essa combinação, como é manifesto, o intuito, honesto e louvavel, de conciliar vultosos interesses, evitando-se a ruina do devedor e damno maior aos credores.

A nova transferencia, isto é, a incorporação daquelles bens á sociedade alludida, prova exactamente, ao revez do que possam induzir as apparencias, — que na realidade não foi momentanea a desimmobilização operada. E não o foi, realmente, porque, pela dação effectuada, o devedor alienante dispoz, *definitivamente*, sem reserva de tempo, dos bens alludidos, de que se tornarem donos os credores adquirentes, a seguir substituidos por outro titular — a sociedade anonyma depois constituida, pessoa juridica, com entidade distincta e patrimonio proprio. (Cod. Civil, art. 32).

Não é esta, pois, a hypothese, prevista na doutrina, de mera desarticulação provisoria em que o *mesmo proprietario* separa a cousa e em seguida lhe dá o destino que já tinha, vinculando-a novamente ao immovel.

Muito ao contrario, no caso actual, a separação foi definitiva e permanente, de vez que do antigo proprietario passaram os moveis a terceiros e não eram estes, nem se tornaram depois, donos do terreno e predios da Uzina.

Os credores adquirentes não podiam, a sua vez, realizar a immobilização desses bens, mediante *accessão intellectual*, por essa mesma razão de não serem proprietarios daquelles immoveis.

Somente pode *immobilizar*, por esse meio, — excuse-se repetir, — quem é proprietario ao mesmo tempo do immovel e do movel.

Aquelles credores nunca foram donos dos predios da Uzina ou do solo e só isso exclue a possibilidade de se considerar como alienação do immovel a incorporação dos bens moveis, feita á sociedade anonyma, depois organizada, aliás terceira e diferente pessôa, a quem ficaram os immoveis pertencendo.

Foram moveis que elles adquiriram e moveis foram tambem o que alienaram na organização da sociedade.

*

* *

II — Não é devido o laudemio pretendido pelos actos indicados da dação em pagamento aos credores da incorporação por estes feita dos bens á sociedade mencionada.

Não ha emphyteuse de cousa movel : o objecto desse direito real é sempre determinado immovel, dos indicados na lei (Cod. Civil, art. 680).

Desvinculados de seu destino, os bens em apreço deixaram de ser accessorios dos predios da Uzina readquirindo *ex-vi legis* a sua anterior individualidade e independencia.

Já mobilizados ao tempo das alienações cogitadas não podiam incidir mais na comprehensão da emphyteuse parcial a que está sujeito esse immovel.

Não sendo bens emphyteuticos, não ha, portanto, como justificar a existencia de laudemio pela sua alienação.

* *

III — Ha no tocante ao laudemio ainda outro aspecto a considerar.

Será elle devido pela incorporação de bens a uma sociedade, como quota de capital, para que os explore ?

O laudemio é, juridicamente, o preço da renuncia do senhorio directo á opção de recebê-lo ou de ficar com o immovel emphyteutico, pelo valor ajustado, caso se verifique a sua alienação (Cod. Civil, art. 686).

Se não ha direito a essa opção, logicamente não deve haver direito ao laudemio, a despeito da transferencia ocorrida (LAFAYETTE, Dir. das Cousas, § 153; CLOVIS BEVILAQUA, Cod. Civil, obs. ao art. 686; LACERDA DE ALMEIDA, Direito das Cousas, § 91; DIDIMO DA VEIGA, Manual do Cod. Civil, vol. 9, parte 1ª, nº 52, *in fine.*).

Na constituição das sociedades, em que o capital se repre-

sente por um bem aforado, ha certamente transmissão da propriedade, mas forçoso é reconhecer a feição excepcional desse acto translativo, sobretudo se é por motivo mesmo desse bem que a sociedade se constitue.

Nem de toda transferencia é devido laudemio, como v. g. nas doações.

Em muitos casos, como o que ora ocorre, a sociedade se organiza exactamente com o fim de explorar o imovel emphyteutico.

Permittir a opção seria, vezes frequentes, frustrar essa finalidade, impedindo a organização da sociedade, com gravissimo detrimento, tanto da utilidade particular, como da geral.

O ponto, entretanto, suscita duvidas e controversia; todavia ha inegavel illogismo em recusar a opção e admitir o laudemio, sem lei expressa que excepcionalmente o estabeleça.

*

* *

IV — Os machanismos, moveis e utencilios de uma uzina não constituem bemfeitorias, posto sejam accessorios della, emquanto destinados á sua exploração industrial.

“Bemfeitorias são as obras, ou despezas que se fazem num movel ou num immovel *de outrem*, para conserval-o, melhoral-o, ou simplesmente embelezal-o” (CLOVIS, obr. cit., obs .ao art. 62).

Accrescenta o Mestre :

“As construcções e as plantações não entram na classe das bemfeitorias propriamente ditas. São accessões industriaes (art. 61, I e III) que obedecem a regras particulares (arts. 545 e 549) — CLOVIS, obr. e loc. cits.).

O emphyteuta tem dominio, embora limitado, sobre o chão aforado; si nelle edifica, o faz em coisa *sua*, não de outrem; e assim, em rigor, não se deve considerar bemfeitoria os edificios que alli construa.

Na especie, e para o fim perquerido, é, porém, ociosa semelhante cogitação; e o é porque, alienados conjuntamente o terreno e os edificios, é sobre o preço global delles que se deve pagar o laudemio, caso pela affirmativa se resolva a duvida de sua exigibilidade transferidos que foram como capital de uma sociedade, organizada especialmente para exploral-os.

Com effeito, ensina o mesmo Mestre :

“A importancia do laudemio é calculada sobre o preço da alienação. O valor do bem aumentado pelas *accessões e bemfeitorias*, tambem aproveita ao senhorio directo, pois é proprietario, e o valor é a expressão economica do bem na sua totalidade” (CLOVIS, bor. cit., obs. ao art. 686).

Todavia, como só em parte o terreno da Uzinga é foreiro, si provado ficar que a edificação não se fez mesma parte e sim na outra não aforada, já diversa será a conclusão, devendo ser excluido o valor dos edificios do computo do laudemio.

E assim deve ser, porque, tratando-se de construcções a accessão é *fisica*, opera-se em ponto materialmente separavel, excluindo a divisão quaesquer duvidas sobre a parte do chão por ellas occupados.. (Cod. Civil, art. 43, nº II).

Quanto aos machinismos, moveis e utencilios, já desvinculados, como se vio, da *accessão intellectual*, não é pelas alienações effectuadas, devido laudemio algum.

Suppõe o laudemio a emphyteuse e não ha emphyteuse de cousas moveis.

Nada obstante, admittido, *gratia argumentandi*, que pelo