

A Regra do Acessório

Marcela LIPPI ROBLEDO

RESUMO: O presente trabalho enfoca o direito das obrigações, levando em consideração seus elementos: credor, devedor, vínculo jurídico e prestação. Em torno desses quatro elementos gira uma série de obrigações cada qual com as suas peculiaridades e regras próprias, como por exemplo, na obrigação de dar coisa certa em que o acessório segue o principal. Centralizando o estudo nos melhoramentos ou acréscimos e nos frutos, tratando-se todos de acessórios que seguem o principal, sendo necessário observar certas regras quando se tem a transferência ou devolução da coisa principal com o acessório. Por isso foi preciso falar da obrigação de dar coisa certa, pois, como se viu, nesta obrigação o acessório segue o principal, salvo quando for convencionado o contrário, na modalidade entregar verifica-se que o proprietário tem direito de exigir aumento no preço pela benfeitoria e na modalidade restituir o possuidor será indenizado pelo proprietário mediante análise de boa-fé e má-fé. E no caso dos frutos, se eles pertencem ao devedor ou credor, nas modalidades entregar e restituir, pois acaba tendo diferenças entre as duas, pois na modalidade entregar o proprietário é o devedor e na modalidade restituir o proprietário é o credor.

Palavras chaves: direito das obrigações; obrigação de dar; melhoramentos ou acréscimos, benfeitoria; frutos.

Introdução: O que se buscou com este trabalho foi falar do direito das obrigações como elemento resolutivo dos contratos, no entanto, é preciso lembrar que nem sempre o direito das obrigações é usado para resolver contratos.

O direito das obrigações disciplina a relação jurídica existente entre as pessoas, portanto, o direito das obrigações é usado somente nos casos que tenham conteúdo de ordem econômica, então, por exemplo, na fidelidade no casamento o advogado não vai usar o direito das obrigações para resolver os problemas que surgem entre o casal.

O direito das obrigações possui como elementos da obrigação: credor, devedor, vínculo jurídico e prestação.

O vínculo jurídico é o que liga credor e devedor, e o que obriga o devedor a cumprir sua obrigação com o credor, sem esse vínculo o credor não teria meios de obrigar a outra parte a cumprir sua obrigação, portanto, as regras do direito das obrigações só valem quando existir vínculo entre credor e devedor. Exemplo: João compra o carro de Pedro, pagando a vista, no entanto, antes de ser realizada a tradição, Pedro vende o carro para Antônio. O que João pode exigir de Antônio? Nada, pois entre eles não existe vínculo jurídico.

Quando se fala em prestação como elemento da obrigação, pode ser entendida como conduta humana e objeto. A conduta humana é de dar, fazer ou não fazer alguma coisa de conteúdo econômico. A obrigação de dar envolve duas modalidades: entregar e restituir. Então, através dessas duas modalidades foi visto como fica a situação dos melhoramentos ou acréscimos e dos frutos.

Desenvolvimento

Melhoramento ou acréscimo é toda benfeitoria ou acessão da coisa, algo que adere na coisa.

Acessão são as construções; se trata de uma acessório que segue a coisa principal. As benfeitorias também são acessórios que seguem o principal; a benfeitoria aumenta a utilidade do objeto (exemplo: a casa com cerca elétrica, a cerca aumenta a utilidade da casa, traz maior segurança para as pessoas que habitam a casa).

Lembrando que, bem principal é aquele que vale por si; é o objeto da obrigação de dar coisa certa, e bem acessório é aquele de depende da existência do objeto principal (espécies: frutos, produtos, rendimentos e benfeitorias); exemplo: a casa é o objeto principal e a piscina é acessório. Como regra geral, o acessório segue o principal, salvo quando o contrário disso for convencionado pelas partes ou das circunstâncias do caso (art.233 do CC).

Portanto, no exemplo acima, quando se vende a casa, a piscina está sendo vendida junto. O acessório não segue o principal, portanto, quando as partes combinam que o acessório não vai junto com o principal, então, no exemplo se tem um contrato falando que a piscina não vai, o que prevalece, a lei que fala que o acessório segue o principal ou o contrato que fala que não vai junto? Como essa é uma regra de ordem privada, ela pode ser modificada pela vontade das partes, pois a regra de ordem privada é suplementar, reserva. Sendo assim, prevalece o contrato que fala que a piscina não vai junto. Agora, é preciso lembrar que regra de ordem pública não pode ser mudada pela vontade das partes, porque são regras que envolvem a coletividade (exemplo: fidelidade no casamento).

A benfeitoria pode ser necessária, útil e voluptuária (art.96, parágrafos primeiro, segundo e terceiro do CC). Como regra, os melhoramentos e acréscidos pertencem ao proprietário do objeto até a tradição, se não existiam quando houve o surgimento da obrigação.

Exemplo: o sujeito resolve vender seu veículo, e oficializa o negocio com outro sujeito, só que antes da tradição, ou seja, antes da entrega do veículo o proprietário resolve colocar um dvd portátil no carro, ele pode cobrar um aumento do preço.

No entanto, se já existiam quando o negocio foi celebrado, como regra o acessório segue o principal, salvo se as partes combinarem o contrário disso em um contrato, por exemplo. Então, neste segundo caso o proprietário não poderia exigir aumento do preço.

Quando o proprietário tem a obrigação de entregar, ou seja, de transferir coisa certa para o credor, só que antes da tradição ele realiza melhoramentos na coisa, o devedor que é o proprietário pode exigir aumento no preço da coisa pelo melhoramento ou benfeitoria, e se o credor não concordar, o devedor tem a opção de desfazer o negócio (art. 237 do CC). Portanto, a coisa perece para o dono, mas também melhora para o dono. Porém, esse artigo do Código Civil (art.237) só é aplicado quando a benfeitoria for necessária ou útil, a benfeitoria voluptuária não aproveita esse artigo. Sendo assim, se o dono vende seu quadro, mas antes da tradição coloca uma moldura de ouro, ele não poderá exigir aumento no preço, pois trata-se de uma benfeitoria voluptuária, portanto, se o credor não concordar o devedor não pode desfazer o negócio, mas pode retirar a benfeitoria.

Quando o devedor, que aqui não é proprietário, tem a obrigação de restituir, ou seja, de devolver coisa certa pra o credor (proprietário) é preciso analisar duas coisas antes de dizer se o devedor deverá ou não ser indenizado pelas benfeitorias. No primeiro caso o devedor não trabalhou nem gastou, então, não tem motivo para receber (o credor não indeniza) (art. 241 do CC). No segundo caso se tem o melhoramento do bem com trabalho ou gasto do devedor, vai ser preciso verificar se o devedor estava de boa-fé ou má-fé (art. 242 do CC).

Na primeira hipótese, com possuidor de boa-fé, o possuidor tem direito a restituição do valor da benfeitoria apenas nos casos de benfeitoria necessária e útil, no caso da benfeitoria voluptuária, o credor não é obrigado a indenizar o devedor, então, se o credor não quiser pagar pela benfeitoria voluptuária o devedor pode retirar a benfeitoria (art. 1219 do CC).

Exemplo de possuidor de boa-fé: “A” compra uma bolsa sem saber, no entanto, que era uma bolsa furtada, “A” realiza benfeitorias na bolsa, só que depois o verdadeiro proprietário da bolsa aparece e exige a bolsa de volta (observação: a tradição só materializa a transferência de propriedade quando a entrega é feita pelo proprietário); neste caso “A” só terá direito a indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, se existir benfeitoria voluptuária o dono não é obrigado a indenizar, só que o possuidor terá direito de retirá-la.

Na segunda hipótese, com possuidor de má-fé, o possuidor terá direito a restituição de benfeitoria necessária somente (art.1220 do CC).

Exemplo: “B” compra uma bolsa furtada e mesmo sabedor do furto, realiza benfeitorias, então, “B” como está de má-fé, só terá direito a indenização das benfeitorias necessárias, o proprietário não é obrigado a indenizar o devedor pelas benfeitorias úteis e voluptuárias.

É muito comum nas práticas comerciais surgir dúvidas quanto ao acessório, se ele vai ou não junto, especialmente quando se trata de pessoas leigas, que não tem o conhecimento jurídico para dar uma solução justa para o caso. Sendo assim, muitas pessoas acabam sendo enganadas, por exemplo, ao comprar um veículo, as vezes elas tinham o direito de levar o acessório junto com o veículo, mas o proprietário de má-fé alude o comprador que aquele som é dele, portanto, ele tem o direito de tirar. E a pessoa acaba aceitando numa boa, sem saber qual era seu direito, se ela tinha ou não direito ao acessório. Por isso que o direito das obrigações acaba sendo usado na prática e o advogado tem que ter uma boa formação jurídica para dar as informações corretas e dizer quais são os direitos do seu cliente.

A partir do momento que surge o vínculo jurídico entre credor e devedor, o direito das obrigações passa a regular o objeto dessa prestação, e para que a obrigação seja válida é preciso atender a certas regras por ele estipulada. Então, desde o surgimento até o fim da obrigação, quando ela é extinta pelo pagamento, credor e devedor estão sendo regidos pelo Código Civil. Lembrando que o pagamento só extingue a obrigação quando é feito por aquele que deve ou pode pagar a dívida (devedor, terceiro interessado e terceiro não interessado) a quem tem o direito de receber, que é aquele a quem se deve pagar (credor, representante e sucessor).

Caso interessante é do terceiro não interessado que paga a dívida, pois terceiro não interessado é aquele que não tem responsabilidade alguma em relação a dívida. Neste caso se o devedor não paga a dívida ele está prejudicando somente a ele, pois o terceiro não interessado não é atingido pela responsabilidade patrimonial devido o inadimplemento. Mas, mesmo assim, o terceiro não interessado paga a dívida em nome do devedor ou paga a dívida em nome próprio.

Se o terceiro não interessado paga a dívida em nome do devedor ele não terá direito a nada, porque ao pagar a dívida em nome do devedor é como se ele estivesse fazendo uma doação ao devedor. Na prática é difícil encontrar essa situação, pois o ser humano é extremamente individualista, só se preocupa consigo mesmo, por isso que essa é uma situação bem peculiar, pois além dele pagar uma dívida que não é sua, ainda paga no nome de outra pessoa, sem ter o direito de re-embolso pelo devedor. No entanto, existe uma divergência na doutrina, porque parte dos doutrinadores entende que o terceiro interessado mesmo pagando em nome do devedor tem direito ao re-embolso. Sílvia

Venosa, inclusive, fala que o terceiro não interessado sempre terá direito ao re-embolso.

Agora, se o terceiro não interessado paga a dívida em nome próprio, neste caso ele tem direito de ser re-embolsado pelo devedor, pois ele está pagando a dívida de outra pessoa, mas em seu nome. Esta situação já faz mais sentido do que a outra, porque aqui o terceiro não interessado não fica no prejuízo pelo pagamento de uma dívida que não é sua e que não tem nenhuma responsabilidade quanto a ela.

As regras do direito das obrigações são de ordem privada, suplementar, reserva, podendo ser modificadas pelo interesse das partes, sabendo que os elementos da obrigação necessitam ter conteúdo econômico, porque se não tiver conteúdo econômico não será matéria do direito das obrigações (não será matéria de direito civil). Por isso que se alguém não cumpre uma obrigação, será responsabilizado patrimonialmente, o seu patrimônio será atingido para que a obrigação possa ser cumprida em favor de uma das partes.

Voltando para o assunto dos bens acessórios, é preciso falar dos frutos. Os frutos são bens acessórios que pertencem ao dono da coisa, pois o fruto é produzido periodicamente e sem alterar a quantidade da coisa principal, como naquele exemplo da macieira, quando ela produz maçãs, essas maçãs pertencem ao dono da macieira; no caso do imóvel que está alugado quem terá direito de receber os aluguéis é o proprietário do imóvel, o locador. Sendo assim, é possível classificar os frutos em: fruto natural, fruto industrial e fruto civil.

Fruto natural é aquele que decorre da produção natural; a coisa principal produz o fruto e se ele for retirado da coisa principal, não se perde nada da coisa principal.

Exemplo: a mangueira, quando ela produz frutos – a manga pode ser retirada da mangueira sem alterar a quantidade dela. Então, neste caso o proprietário da mangueira tem direito ao frutos dela, mas o que acontece se o proprietário vende a fazenda onde está localizada a mangueira? Os frutos dela vão pertencer a quem? Ao proprietário, dono da fazenda (devedor da obrigação de dar), ou ao adquirente (credor)?

Fruto industrial é aquele que decorre da produção humana, pois para a sua existência, ele necessita da intervenção humana.

Exemplo: peça feita por fabrica; essa peça é um fruto, pois é produzida periodicamente e sem alterar a quantidade da coisa principal (fabrica). Neste exemplo, o dono da fabrica, será o dono das peças, pois a fabrica pertence a ele e o que ela produz também.

Fruto civil é aquele que se obtém da coisa em troca do proveito que outro faça dela.

Exemplo: aluguel do imóvel; o aluguel é um fruto civil, pois quando o locador, que é o proprietário do imóvel, aluga o seu imóvel para outra pessoa, locatário, ele está obtendo frutos através do proveito que o locatário está fazendo do seu imóvel (coisa principal).

Observação: quando se fala do locatário, se lembra da figura do fiador. O fiador é uma figura que também se encontra em uma situação peculiar. É sabedor que, o vínculo jurídico - liame que une credor e devedor - possui dois elementos: débito e responsabilidade. Débito é a obrigação, no caso do fiador é a dívida que deve ser paga em favor do credor. Responsabilidade é a consequência pelo não cumprimento do débito, da obrigação. Geralmente o devedor possui o débito e a responsabilidade, só que existem exceções como no caso do fiador. O fiador não tem o débito – a

divida não é sua, é do locatário -, mas ele tem a responsabilidade de pagar caso o locatário não venha pagar a divida. Outra exceção é a divida prescrita; na divida prescrita o débito existe, mas a responsabilidade de pagar já não existia mais, no entanto, se o devedor paga a divida e depois se arrepende, ele não pode pedir o dinheiro de volta, pois o direito de cobrar do credor estava prescrito, mas o direito de receber a divida ainda estava lá.

É possível, ainda, classificar o frutos em: frutos percebidos, frutos pendentes e frutos percipiendos.

Fruto percebido é sinônimo de colhido.

Exemplo: a manga que é retirada da mangueira, o aluguel da casa que é recebido.

Frutos pendentes são aqueles que estão a espera da colheita. Exemplo: a manga no pé, o aluguel que ainda não venceu.

Frutos percipiendos são aqueles que já poderiam ter sido colhidos, mas não foram.

Exemplo: a manga madura que está no pé, o aluguel que já venceu. Chega-se a seguinte conclusão, de que frutos percipiendos é igual a frutos pendentes. Por isso que no Código Civil só aparece as expressões “fruto percebido” e “fruto pendente”.

Então, quando o devedor, que o proprietário da coisa, tem a obrigação de entregar, ou seja, de transferir coisa certa para o credor, mas essa coisa deu frutos, como fica a situação? De acordo com o parágrafo único do artigo 237 do CC, os frutos percebidos, que são aqueles que já foram colhidos pelo proprietário da coisa, pertencem ao devedor - proprietário da coisa. Já os frutos pendentes, que são aqueles que ainda não foram colhidos e que estão a espera da colheita, pertencem ao credor, que é quem está adquirindo a coisa. Assim ficou resolvido o problema dos frutos da coisa principal quando se tem a venda e transferência dessa coisa para outra pessoa.

Então, de acordo com o que fala o parágrafo único do artigo 237 do CC, como ficaria uma situação no caso concreto, em que o sujeito compra uma casa, esta casa está alugada e o aluguel ainda não venceu. O credor terá direito ao aluguel que ainda não venceu? Sim, pois trata-se de um fruto pendente, então, o credor está legitimado pelo direito civil a receber esse aluguel, ele tem direito a esse aluguel. Mas se caso o devedor, proprietário da casa, recebesse o aluguel? Ele não poderia fazer isso, pois ele não está legitimado pelo direito civil, ele só terá direito aos frutos percebidos, ou seja, aos aluguéis recebidos.

Agora, se o devedor, que não é o proprietário da coisa (aqui ele vai ser possuidor) , tem a obrigação de restituir, ou seja, de devolver coisa certa para o credor, que é o proprietário, mas o devedor devolve a coisa com frutos, como que fica essa obrigação (parágrafo único, art. 242 do CC)?

Os frutos pendentes são restituídos ao proprietário da coisa, no entanto o proprietário deverá indenizar o devedor pelas despesas da produção e custeio.

Exemplo: “A” empresta a sua chácara para “B”, “B” planta bananeiras e quando a chácara é devolvido, ela é devolvida com frutos que ainda não foram colhidos, que ainda estão no pé, então, o proprietário terá direito aos frutos pendentes, mas terá que indenizar o possuidor pelas despesas da produção e custeio.

A situação dos frutos percebidos é mais delicada, pois vai ser necessário verificar se o possuidor

está de boa-fé ou má-fé. O possuidor de boa-fé tem direito aos frutos percebidos, ou seja, aqueles frutos que já foram colhidos, enquanto ele estiver na posse (art. 1214 do CC).

Exemplo: “A” empresta a chácara para “B”, sendo assim, enquanto “B” estiver na posse ele terá direito aos frutos percebidos, não tendo que indenizar o proprietário pelos frutos que ele colheu.

O possuidor de má-fé terá que indenizar o proprietário por todos os frutos percebidos, colhidos, inclusive aqueles que foram perdidos por culpa do possuidor (art. 1216 do CC). No entanto, o proprietário terá que indenizar o possuidor pelas despesas da produção e custeio, mesmo o possuindo estando de má-fé.

Exemplo: integrantes do Movimento Sem Terra invadem uma fazenda, se eles invadiram, portanto, são possuidores de má-fé, porque eles não estão ali com a permissão do dono. Eles colheram laranjas, comeram e deixaram outras estragar porque não colheram do pé na data certa, como teria sido feito pelos empregados da fazenda. Porém, eles também plantaram macieiras, comprando sementes, adubos e empregando trabalho. Neste exemplo, o proprietário da fazenda terá direito a indenização por toda laranja, mas terá que indenizar os invasores pelas despesas que eles tiveram.

Conclusão

No direito as pessoas tem relação jurídica quando surgem problemas elas procuram o advogado, que através do direito das obrigações vai analisar qual o direito ou dever do seu cliente

Então, o direito das obrigações são regrinhas que ajudam a solucionar problemas na pratica, principalmente, problemas que envolvem contratos. No entanto, os contratos não são a única fonte das obrigações, a declaração unilateral, o ato ilícito e a lei também geram obrigação. Sendo assim, a partir do momento que surge uma obrigação, é preciso seguir determinadas condições legais estabelecidas, sob pena de sanção.

O direito das obrigações nasce, portanto, para regular as relações jurídicas entre as pessoas.

As regras presentes no assunto de melhoramentos ou acréscimos e frutos, são algumas de muitas das regras presentes no direito das obrigações. Elas chamam a atenção, pois na pratica, muitas vezes, quando seguimos aquela regra de que o acessório segue o principal, acabamos não percebendo isso. Por exemplo, quando se observa uma casa, ela vista apenas como uma casa, os muros, as grades, a piscina, a cerca elétrica não são vistos como acessórios da casa. Em veículos é mais fácil perceber a existência de acessórios, pois não é todo carro que tem um DVD portátil.

Portanto, os acessórios estão presentes nos negócios jurídicos, e o que se buscar saber é se ele segue ou não o principal, se o credor tem direito a ele ou terá que indenizar o devedor por ele. A solução para essas questões se encontram no direito das obrigações.

Bibliografia

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**. Volume 2; 10.ed; São Paulo: Editora Atlas S.A, 2010.

