

Nótula sobre a noção de partes integrantes

ANTÓNIO A. CARDOSO GUEDES

Na definição de coisas imóveis, dispõe o art. 204.º, n.º 1, alínea e), do Código Civil, que são coisas imóveis as “partes integrantes de prédios rústicos e urbanos”. Na definição do que possa ser parte integrante, refere o n.º 2 do mesmo artigo que é “parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência”.

Face a estas normas, coloca-se a questão de saber o que deve ser entendido como “ligação material com carácter de permanência”. Por exemplo, num edifício destinado a actividade industrial onde os respectivos equipamentos se encontram presos ao solo através de parafusos, devem estes equipamentos ser considerados partes integrantes do edifício em causa? Numa casa destinada a habitação onde algumas estantes estão ligadas à parede por um parafuso, para ajudar à estabilidade das mesmas, devem essas estantes ser consideradas partes integrantes do imóvel?

A primeira ideia que importa realçar é a distinção, correntemente feita pela doutrina civilística, entre “partes componentes” e “partes integrantes”.

Partes componentes de uma coisa seriam “aquelas que a formam e sem as quais ela não existe ou é imperfeita”¹, ao passo que partes integrantes seriam coisas móveis, que, “embora ligadas materialmente ao prédio, com carácter de permanência, dele podem ser destacadas sem a coisa móvel deixar de subsistir ou se dever considerar imperfeita ou incompleta”².

¹ Cfr., por todos, LUIS CARVALHO FERNANDES, *Teoria Geral do Direito Civil*, vol. I, 4.ª ed., Lisboa, 2007, pág. 670.

² Autor, obra e local citados.

Assim, pertenceriam ao primeiro grupo as paredes ou o telhado de uma casa e, ao segundo, os pára-raios e a instalação eléctrica, por exemplo.

Por outro lado, a formulação do actual Código Civil veio inviabilizar definitivamente a doutrina que, para a qualificação de certo bem móvel como parte integrante de um bem imóvel, se bastava com uma “simples afectação económica, isto é, com a destinação da coisa móvel ao serviço e utilidade do prédio” sem necessidade, sequer, de um contacto físico entre os dois³.

Com a exigência de uma ligação material entre o prédio e a coisa móvel nele integrada, o art. 204.º, n.º 3, do Código Civil, afasta claramente a possibilidade de os equipamentos instalados em certo edifício poderem ser considerados partes integrantes desse edifício, por mera consequência dessa localização particular. Ou seja, estes equipamentos, ainda que afectos de forma duradoura ao exercício de certa actividade em conjunto com o edifício onde estão instalados, não podem ser qualificados como partes integrantes deste último apenas por se encontrarem adstritos à mesma finalidade que o edifício considerado; quando muito, estaríamos em presença de “coisas móveis que, não constituindo partes integrantes, estão afectadas por forma duradoura ao serviço [...] de uma outra”, as quais são classificadas como “coisas acessórias”, segundo o art. 210.º, n.º 1, do Código Civil.

Justamente por esta razão, podemos encontrar normas que, na sua *facti-species* e no regime que estatuem, pressupõem esta diferença entre prédio e máquinas ou equipamentos.

É o caso dos n.ºs 2 e 3 do art. 691.º, do Código Civil.

O primeiro considera abrangidos pela hipoteca de fábrica “os maquinismos e demais móveis inventariados no título constitutivo”, e o segundo faz depender do consentimento do credor a alienação dos maquinismos, móveis e utensílios destinados à exploração de fábricas abrangidos no registo de hipoteca dos respectivos imóveis.

Estas duas normas provam que o legislador considera as máquinas e equipamentos bens distintos do prédio onde estão instalados; em primeiro lugar, porque recorreu a uma norma especial para incluir estes bens móveis na garantia constituída sobre o prédio – fossem as máquinas partes integrantes e a sua inclusão na hipoteca decorreria naturalmente do art. 204.º, n.º 3, do Código Civil –; em segundo lugar, porque submete o imóvel

³ Doutrina referida por MANUEL DE ANDRADE in *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. I, Coimbra, 1987, págs. 239 e ss., prontamente refutada pelo mesmo autor.

hipotecado e os equipamentos a um regime jurídico distinto – enquanto um imóvel hipotecado pode ser alienado pelo seu proprietário, sendo nula qualquer cláusula em sentido diverso (art. 695.º do Código Civil), já os equipamentos não podem ser alienados, nem sequer retirados da fábrica, sem o consentimento do credor hipotecário (art. 691.º, n.º 3, do Código Civil).

Assim sendo, para que os equipamentos instalados num prédio devam ser considerados parte integrante do mesmo, torna-se necessário que aqueles se encontrem *materialmente ligados* ao referido prédio *com carácter de permanência*, nos termos do já citado art. 204.º, n.º 3, do Código Civil.

A expressão “materialmente ligados” sugere, de imediato, que deverá existir uma ligação física entre o prédio e parte integrante considerada; esta deverá estar fixada, presa ou unida ao prédio⁴.

A ligação material, contudo, não significa inseparabilidade, como sublinha MENEZES CORDEIRO⁵, a qual, pelo menos teoricamente, será sempre possível; do mesmo modo, aliás, como é sempre teoricamente possível a separação de partes componentes – retirar o telhado de uma casa, por exemplo.

O que acontece é que esta separabilidade abstrai do dano ou prejuízo que daí possa advir para o prédio ou respectiva parte integrante; isto é, quando se fala de separabilidade em termos teóricos, estamos a admiti-la mesmo nos casos onde a separação efectiva causa prejuízo às coisas separadas, ou a qualquer delas.

A este propósito, o Supremo Tribunal Administrativo entendeu que máquinas ligadas ao solo através de parafusos chumbados não deveriam ser consideradas partes integrantes uma vez que poderiam ser retiradas do prédio sem qualquer prejuízo ou dano, bastando retirar os parafusos⁶.

Com efeito, o STA entendeu que o “critério de parte integrante é o da ligação material ao imóvel com carácter de permanência e que não poderá separar-se sem haver destruição da coisa ou danificação do prédio”⁷. Diga-se, aliás, que esta noção de ligação material (em que a separação

⁴ MANUEL DE ANDRADE, ob. cit., pág. 239.

⁵ *Tratado de Direito Civil Português, 1 Parte Geral*, Tomo II, 2.ª ed., Coimbra, 2009 (reimp. ed. de 2002), pág. 133.

⁶ Acórdão do STA de 8 de Outubro de 1986, publicado na RLJ, Ano 120.º, págs. 173 e ss., com anotação discordante de TEIXEIRA RIBEIRO.

⁷ Acórdão cit., pág. 177.

não é possível sem causar danos às coisas ligadas) é igualmente aflorada nos arts. 209.º, 210.º e 1273.º, do Código Civil.

A tese defendida pelo STA merece o nosso inteiro aplauso, pois a impossibilidade de separação de duas coisas sem causar dano a qualquer uma delas é que é a verdadeira pedra de toque para se saber se existe uma *ligação material* ou não entre essas duas coisas.

A vingar a concepção que admite essa *ligação material* mesmo nos casos em que a separação é possível sem dano para qualquer das coisas, seríamos conduzidos a resultados absurdos, pois, assim, quaisquer mobílias e objectos de decoração de uma casa (estantes, mesas, cadeiras, candeeiros, obras de pintura, etc.) deveriam ser qualificadas como partes integrantes da mesma desde que estivessem ligadas ao solo ou às paredes através de um prego ou parafuso que fosse.

O aresto acima citado mereceu uma anotação discordante de TEIXEIRA RIBEIRO⁸, com o fundamento de que o STA teria acrescentado aos pressupostos previstos no n.º 3 do art. 204.º, do Código Civil, um outro: a impossibilidade de separação sem destruição da coisa ou danificação do prédio. Ora, salvo o devido respeito, cremos que o STA não *enriqueceu* a noção de parte integrante com mais um requisito, limitou-se, isso sim, a clarificar o sentido do requisito *ligação material*, explicitando que não pode estar em causa qualquer ligação material, mas apenas aquela que não pode ser desfeita sem dano para as coisas ligadas.

Em todo o caso, ainda que se perfilhe o entendimento subscrito por aquele autor, é necessário não esquecer que para alguma coisa ser considerada parte integrante de uma outra não basta a ligação material, sendo também necessário que essa ligação material tenha *carácter de permanência*.

Em que se traduz este requisito? Estará em causa, tão simplesmente, o decurso de certo prazo? Em caso afirmativo, qual?

O art. 204.º, n.º 3, do Código Civil, não menciona nenhum prazo e, pelo contrário, inculca a ideia de que o carácter de permanência há-de ser algo constatável desde o momento em que ocorre a ligação material.

Por outro lado, se é certo que *permanência* não significa necessariamente *perpetuidade*⁹, também não parece menos certo que a ligação estabelecida não poderá ser meramente *conjuntural*. Acresce que se o carácter conjuntural de uma ligação entre um equipamento e um prédio

⁸ Págs. 177 e ss. da RLJ cit.

⁹ Como bem refere TEIXEIRA RIBEIRO – ob. cit., pág. 178.

se analisasse por referência ao tempo decorrido, o facto de o equipamento dever ser considerado ou não parte integrante do imóvel teria de ser deduzido apenas *a posteriori*.

A Relação de Coimbra, no seu acórdão de 20 de Maio de 1986¹⁰, e a propósito da venda de um edifício de fábrica, pronunciou-se sobre esta questão em termos que esclarecem um pouco o sentido da lei.

Num caso onde se discutia se equipamentos assentes no solo do edifício “enroscados em parafusos chumbados sobre maciços de cimento” eram ou não partes integrantes do edifício onde se encontravam, o Tribunal da Relação entendeu (e bem) que tais equipamentos não deveriam ser qualificados como partes integrantes por não estarem ligados ao mesmo com carácter de permanência – “são coisas que podem distrair-se do prédio a todo o tempo, sem que o prédio seja afectado, no mínimo no seu destino”.

No mesmo aresto, pode ainda ler-se que mesmo estando os equipamentos ligados ou soldados à estrutura do prédio (para segurança das próprias máquinas e da sua laboração) “não basta essa ligação material; ela tem de ser definitiva, como acontece com as canalizações ou as instalações eléctricas, *que se encontram incorporadas* no próprio prédio [, uma] imobilização temporária não altera de maneira alguma a sua natureza [e] a substituição periódica das máquinas é [...] uma prática corrente”.

Parece-nos que este acórdão da Relação de Coimbra põe em evidência que a lei, ao exigir uma ligação material com carácter de permanência, pretende exprimir a necessidade de uma *ligação funcional* entre a coisa móvel e o edifício onde ela se encontra, sendo que esta ligação funcional não pode resultar apenas do facto de bem móvel e edifício serem usados para a mesma finalidade, mas, muito mais do que isso, que a integração desse bem no edifício há-de ser necessária para a *própria finalidade do edifício em si*.

Com efeito, se alguém adquire ou constrói um edifício e este tem aptidão para funcionar como armazém, para alojar teares, equipamentos para reparações em automóveis, equipamentos para o fabrico de plásticos, etc. é evidente que, mesmo aparafusados ou chumbados ao solo, nenhum destes equipamentos terá com o edifício uma ligação funcional (leia-se: uma ligação material com carácter de permanência), pois o edifício em questão continua a proporcionar as mesmas utilidades independentemente do equipamento nele instalado.

¹⁰ Publicado na CJ, 1986, III, págs. 55 e ss.

Já se estiver em causa uma central de produção de energia, por exemplo, temos uma estrutura composta por edifício e equipamentos ligados materialmente àquele, em que o edifício só tem utilidade *em si* em conjunto com os equipamentos – não serve para outros objectivos. Aqui sim, temos uma verdadeira ligação funcional, uma situação em que a ligação material é *definitiva* e não meramente conjuntural, e, por isso, tem verdadeiramente carácter de permanência¹¹.

Assim, e em conclusão, a classificação de um bem como parte integrante de um prédio pressupõe a verificação cumulativa de dois pressupostos. Por um lado, a ligação material, significando esta uma ligação *física* entre o prédio e parte integrante considerada (a qual deverá estar fixada, presa ou unida ao prédio); por outro lado, essa ligação material deverá ter carácter de permanência, ou seja, deverá traduzir-se numa *ligação funcional* entre a coisa móvel e o edifício onde ela se encontra, no sentido de que a integração desse bem no edifício há-de ser necessária para a *própria finalidade do edifício em si*.

¹¹ Neste mesmo sentido parece pronunciar-se HEINRICH HÖRSTER, *A Parte Geral do Código Civil Português*, Coimbra, 1992, pág. 184, no passo em que este autor refere que para “uma coisa móvel ser parte integrante, no sentido do n.º 3 do art. 204.º, é preciso, além da ligação material, uma ligação específica ao imóvel *em função e de acordo com os fins deste*” (itálico nosso).