



## Universidades Lusíada

González, José A.R. Lorenzo, 1965-

### **Direitos reais : relatório**

<http://hdl.handle.net/11067/4356>

#### **Metadados**

##### **Data de Publicação**

2015

##### **Resumo**

O presente relatório destina-se, mormente, a descrever o conteúdo programático proposto para a unidade curricular de Direitos Reais, apresentando, em simultâneo, as respetivas justificações. Na sequência, procede-se ao desenvolvimento dos principais pontos do programa que se perfilha, aproveitando-se a oportunidade para, por um lado, apontar os temas da matéria que se julga revestirem maior interesse para a realização de trabalhos de investigação a cargo dos alunos, e por outro, para fornecer ex...

Mainly, this report describes a syllabus proposed for the course of Property Law. At the same time, it presents the parallel explanations. As a result, we proceed to the development of the main points of the program, using the opportunity to, first, point out the issues considered of the highest interest to conduct the students research, and to, secondly, regarding this purpose, provide illustrative courts decisions. Then we describe the teaching methods to be adopted, followed by the required s...

##### **Palavras Chave**

Direitos reais, Títulos imobiliários - Registo e transferência

##### **Tipo**

article

##### **Revisão de Pares**

Não

##### **Coleções**

[ULL-FD] LD, s. 2, n. 14 (2015)

Esta página foi gerada automaticamente em 2018-11-18T01:22:19Z com informação proveniente do Repositório

---

## DIREITOS REAIS: RELATÓRIO <sup>1</sup>

José Alberto Rodriguez Lorenzo González <sup>2</sup>

**Sumário:** O presente relatório destina-se, mormente, a descrever o conteúdo programático proposto para a unidade curricular de Direitos Reais, apresentando, em simultâneo, as respetivas justificações. Na sequência, procede-se ao desenvolvimento dos principais pontos do programa que se perfilha, aproveitando-se a oportunidade para, por um lado, apontar os temas da matéria que se julga revestirem maior interesse para a realização de trabalhos de investigação a cargo dos alunos, e por outro, para fornecer exemplificativamente dados relativos à pertinente jurisprudência mais representativa. De seguida enunciam-se os métodos de ensino a adoptar, introduzindo-se, na sequência, o congruente *syllabi*. A finalizar insere-se, a título elucidativo, um conjunto de hipóteses acompanhadas da respectiva resolução, tendo em vista dar execução ao entendimento antes sustentado relativo às vantagens decorrentes da utilização do *method case*.

**Palavras-chave:** Direitos Reais; Registo Predial

**Abstract:** Mainly, this report describes a syllabus proposed for the course of Property Law. At the same time, it presents the parallel explanations. As a result, we proceed to the development of the main points of the program, using the opportunity to, first, point out the issues considered of the highest interest to conduct the students research, and to, secondly, regarding this purpose, provide illustrative courts decisions. Then we describe the teaching methods to be adopted, followed by the required syllabus. At the end is introduced, to exemplify, a set of hypotheses accompanied by the matching resolution in order to implement the opinion before sustained on the advantages of using the case method.

**Keywords:** Property law; Land registration.

---

<sup>1</sup> Para as provas de Agregação nos termos do artigo 5.º, alínea b), do Decreto-Lei n.º 239/2007, de 19 de Junho (discutido, em provas públicas, em 18 de Dezembro de 2012)

<sup>2</sup> Professor Associado com agregação, da Faculdade de Direito da Universidade Lusíada de Lisboa.

## 1. Introdução

I. Nas Faculdades de Direito portuguesas a unidade curricular intitulada “Direitos Reais”, “Direito das Coisas” ou, mais raramente, “Direito dos Bens”, é absolutamente imprescindível para a formação elementar do jurista. Nenhum curriculum dela abdica, mesmo quando a licenciatura seja dotada de duração inferior aos quatro anos da praxe.

O carácter semestral ou anual deixou de constituir uma questão relevante a partir do instante em que a implementação dos princípios contidos na Declaração de Bolonha <sup>3</sup> foi entendida, na generalidade do espaço universitário europeu,

---

<sup>3</sup> Declaração conjunta dos Ministros da Educação europeus reunidos em Bolonha a 19 de junho de 1999: “O processo europeu tem-se tornado uma realidade cada vez mais concreta e relevante para a União Europeia e para os seus cidadãos, graças às extraordinárias realizações dos últimos anos. As perspectivas de alargamento assim como as estreitas relações com os outros países europeus acrescem uma maior dimensão a esta realidade. Simultaneamente, temos vindo a testemunhar uma consciencialização crescente em largas faixas da esfera política, académica e da opinião pública, da necessidade de criar uma Europa mais completa e abrangente, em especial no que respeita à construção e ao reforço das suas dimensões intelectual, cultural, social, científica e tecnológica.

Reconhece-se hoje, amplamente, que a Europa do Conhecimento constitui fator insubstituível para o crescimento humano e social, sendo componente indispensável para a consolidação e para o enriquecimento da cidadania europeia, capaz de fornecer aos seus cidadãos as necessárias competências para encarar os desafios do novo milénio, bem como desenvolver a consciência de valores partilhados e relativos a um espaço comum, social e cultural.

A importância tanto da educação como da cooperação no desenvolvimento e no reforço de sociedades estáveis, pacíficas e democráticas é universalmente reconhecida como da maior importância, sobretudo em vista da situação do sudeste europeu.

A declaração da Sorbonne, a 25 de maio de 1988, que foi sustentada por estas considerações, sublinhou o papel fundamental das universidades no desenvolvimento das dimensões culturais europeias. Acentuou a criação do espaço europeu do Ensino Superior como a chave para promover a mobilidade e a empregabilidade dos cidadãos, para além do desenvolvimento geral de todo o continente.

Vários países europeus têm aceite o convite para se empenharem na concretização dos objectivos propostos na declaração, quer assinando-a, quer expressando, em princípio, o seu assentimento. O rumo de várias reformas no Ensino Superior, entretanto em curso na Europa, provou, da parte de muitos governos, a sua determinação de actuar.

As instituições europeias do Ensino Superior, por sua vez, aceitaram o desafio, assumindo o principal papel na construção do espaço europeu do Ensino Superior, também na esteira dos princípios fundamentais lançados no documento Magna Charta Universitatum de Bolonha, de 1988. Este facto reveste-se da maior importância, dado que tanto a independência como a autonomia das universidades asseguram que os sistemas do Ensino Superior e da investigação se continuem a adaptar às necessidades de mudança, às exigências da sociedade e aos avanços do conhecimento científico.

O rumo foi colocado na direcção certa, dentro dos objectivos apropriados. A obtenção de maior compatibilidade e de maior comparabilidade dos sistemas do Ensino Superior requer, no entanto, uma contínua energia para se cumprir plenamente. É preciso apoiá-la mediante a promoção de medidas concretas para progredir com evidentes passos. O encontro de 18 de junho reuniu reconhecidos especialistas e estudiosos de todos os nossos países que nos deram sugestões muito úteis para futuras iniciativas.

Em especial, deve-se ter em conta o objectivo de elevar a competitividade internacional do sistema

no sentido da semestralização de todas as unidades curriculares, do 1º ou do 2º ciclo. O que, incrementando a susceptibilidade de comparação e de equivalência, diminui consideravelmente o tempo de leccionação. Aliás, pretendendo-se ser

---

europeu do Ensino Superior. A vitalidade e a eficiência de qualquer civilização podem medir-se pela atração que a sua cultura exerce sobre os outros países. Precisamos de assegurar que o sistema europeu do Ensino Superior consiga adquirir um grau de atracção mundial semelhante ao das nossas extraordinárias tradições cultural e científica.

Ao mesmo tempo que se afirma o nosso apoio aos princípios gerais estabelecidos pela Declaração da Sorbonne, comprometemo-nos a coordenar as nossas políticas de modo a conseguir, a breve trecho, e, em todo o caso, na primeira década do terceiro milénio, os objectivos que se seguem, e que estimamos ser de primordial relevância, de forma a estabelecer-se o espaço europeu do Ensino Superior e a promover o sistema europeu do Ensino Superior em todo o mundo:

- Adopção de um sistema de graus de acessível leitura e comparação, também pela implementação do Suplemento ao Diploma, para promover entre os cidadãos europeus a empregabilidade e a competitividade internacional do sistema europeu do Ensino Superior;
- Adopção de um sistema essencialmente baseado em dois ciclos principais, o graduado e o pós-graduado. O acesso ao segundo ciclo vai requerer o termo com êxito dos estudos do primeiro ciclo, com a duração mínima de três anos. O grau conferido, após o primeiro ciclo, será também relevante para o mercado europeu do trabalho como nível apropriado de qualificação. O segundo ciclo deverá conduzir aos graus de mestre e/ou doutor como acontece em muitos países europeus;
- Estabelecimento de um sistema de créditos - como, por exemplo, no sistema ECTS - como um correcto meio para promover a mobilidade mais alargada dos estudantes. Os créditos podem também ser adquiridos em contextos de ensino não superior, incluindo a aprendizagem ao longo da vida, desde que sejam reconhecidos pelas respectivas Universidades de acolhimento;
- Promoção da mobilidade, ultrapassando obstáculos ao efectivo exercício da livre mobilidade, com particular atenção: aos estudantes, no acesso às oportunidades de estudo e formação, bem como a serviços correlativos; aos professores, investigadores e pessoal administrativo, no reconhecimento e na valorização dos períodos passados num contexto europeu de investigação, de ensino e de formação, sem prejuízo dos seus direitos estatutários;
- Promoção da cooperação europeia na avaliação da qualidade, com vista a desenvolver critérios e metodologias comparáveis;
- Promoção das necessárias dimensões europeias do Ensino Superior, especialmente no que respeita ao desenvolvimento curricular, à cooperação interinstitucional, aos esquemas da mobilidade e aos programas integrados de estudo, de formação e de investigação.

Comprometemo-nos, por este meio, a alcançar estes objectivos - no quadro das nossas competências institucionais, guardando um completo respeito pela diversidade de culturas, línguas, sistemas nacionais de educação e da autonomia universitária - para consolidar o espaço europeu do Ensino Superior.

Com esse fim, prosseguiremos o rumo da cooperação intergovernamental, em conjunto com o das organizações europeias não governamentais com competência no Ensino Superior.

Espera-se que as universidades, mais uma vez, respondam pronta e positivamente e que contribuam activamente para o êxito das nossas diligências.

Na convicção de que o estabelecimento do espaço europeu do Ensino Superior requer constante apoio, vigilância e adaptação às necessidades contínuas que se vão desenvolvendo, decidimos voltar a reunir dentro de dois anos para avaliar a progressão conseguida bem como os novos passos a dar.

Assinada por: Áustria, Bélgica (comunidades flamenga e francófona), Bulgária, República Checa, Dinamarca, Estónia, Finlândia, França, Alemanha, Grécia, Hungria, Islândia, Irlanda, Itália, Letónia, Lituânia, Luxemburgo, Malta, Holanda, Noruega, Polónia, Portugal, Roménia, República Eslovaca, Eslovénia, Espanha, Suécia, Suíça e Reino Unido.

formalmente rigoroso, a semestralização implica uma prelecção que não consegue ultrapassar o nível da enumeração de títulos e epígrafes. O que, desde logo, força à realização de uma opção: as matérias tipicamente incluídas nesta sede não podem ser, todas elas, objecto da mesma densidade expositiva, devendo o docente escolher aquelas que, pela sua importância, complexidade ou relevância prática, devem ser objecto de maior atenção.

II. Embora a questão relativa às designações a atribuir às unidades curriculares seja de pouca monta, não há dúvida que a preferência por alguma daquelas três supramencionadas pode, em abstrato, trazer implicações.

A locução “Direito das Coisas” conduz ao estudo de todo o regime relativo aos direitos sobre coisas. Não importa, assim, se estão em causa direitos que:

- pressuponham uma relação intersubjectiva;
- estejam exclusivamente dotados de eficácia entre credor e devedor ou, ao invés, valham mesmo perante quem não tenha participado na respectiva constituição;
- incidam sobre coisa corpórea ou incorpórea (uma vez que, no entendimento mais comum, todas se incluem no mesmo género).

O uso da expressão “Direitos Reais” deveria carrear um âmbito material coincidente com a anterior na medida em que etimologicamente vale o mesmo (*res* = coisa). O sentido histórico-cultural associado confere-lhe, contudo, um distinto significado: direitos reais são aqueles que, incidindo sobre coisas, estejam dotados de eficácia não apenas entre quem os constituiu, mas também ante aqueles que não lhes deram origem (terceiros neste sentido). Formalmente, ela adquire, pois, um campo de aplicação mais estrito do que a anterior.

Por fim, o recurso à designação “Direito dos Bens” (muito usual, por exemplo, nos currículos das Faculdades de Direito espanholas ou italianas) tem, em potência, uma vastidão tal que deveria abranger o estudo de todos os direitos sobre quaisquer bens, independentemente da sua espécie e qualidade, nele inscrevendo inclusivamente os direitos de crédito na medida em que o respetivo objecto – a prestação – é (também) um bem.

Claro que a variedade de nomenclaturas não tem as implicações que aparentemente poderia ter. Os nomes valem pouco quando exista uma dimensão cultural bem enraizada por longos séculos de evolução. Na verdade, o conteúdo da unidade curricular de “Direito das Coisas”, “Direitos Reais” ou “Direito dos Bens” acaba por ser similar, independentemente da denominação. Ele consiste no estudo dos modelos e dos regimes dos diversos direitos subjectivos:

- sobre coisas corpóreas;
- dotados de eficácia *erga omnes*.

## 1.1. Objecto dos direitos reais

I. Atendendo ao disposto no artigo 1302º do Código Civil <sup>4</sup>, e numa pura interpretação literal, o direito de propriedade tanto pode ter por objecto coisas corpóreas como coisas incorpóreas. Sucede é que “só as coisas corpóreas ... podem ser objecto do direito de propriedade regulado” neste Código.

Daqui são extraíveis duas conclusões imediatas:

- a primeira, que leva em conta o carácter matricial da propriedade, vai no sentido de entender que os restantes direitos sobre coisas previstos no dito Código também só podem incidir sobre coisas corpóreas;
- a segunda, confirmada pelo preceituado no artigo 1303º, segundo a qual o direito de propriedade que incida sobre coisas incorpóreas tem natureza especial, o que acarreta e demanda legislação igualmente especial.

II. Tanto os direitos de propriedade industrial como os direitos de autor apresentam, de facto, alguma analogia estrutural com o direito de propriedade. Todos eles são direitos sobre uma certa realidade, do mundo fáctico ou do mundo ideal, que não é pessoa. Nenhum é, portanto, direito contra ou perante certa outra pessoa.

Todavia, apesar da referida analogia:

- Só muito restritamente o regime do direito de propriedade sobre coisa corpórea é extensível aos direitos de propriedade industrial e aos direitos de autor – na verdade, institutos como os da acessão, ocupação, usucapião, *possession vaut titre*, aquisição tabular, etc. (*incorporales res traditionem et usucapionem non recipiunt* – Gaio, D.41.1.43.1), são praticamente inconcebíveis fora do âmbito da propriedade sobre coisas corpóreas;
- Por outro lado, a analogia em causa apenas se pode fazer em relação às emanações patrimoniais derivadas do reconhecimento dos direitos de propriedade industrial ou dos direitos de autor (os chamados direitos de monopólio), as quais se consubstanciam, basicamente, na legitimação para lograr o aproveitamento económico correspondente. Há, porém, um aspecto pessoalíssimo ligado à titularidade destes direitos – o do reconhecimento e tutela da autoria, da paternidade, sobre a ideia que constitui o seu objecto – que nem sequer se põe em relação ao direito de propriedade sobre coisas corpóreas.

Os direitos de autor e de propriedade industrial, ao conjugar elementos pessoais e patrimoniais <sup>5</sup>, encontram-se dotados de uma natureza *sui generis*, não

<sup>4</sup> Daqui em diante, qualquer remissão para uma disposição legal desacompanhada da indicação do diploma que a contém entende-se dirigida ao Código Civil português, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47.344 de 25/11/1966.

<sup>5</sup> Artigo 9º do Código do Direito de Autor e dos Direitos Conexos: “1. O direito de autor abrange

confundível com o direito de propriedade sobre coisas corpóreas.

E crê-se, aliás, que o elemento predominante nos referidos direitos de autor e de propriedade industrial é justamente o pessoal, como se comprova pelo facto de o direito ao reconhecimento da autoria subsistir independentemente da existência dos direitos ligados à exploração económica da obra ou independentemente da titularidade destes.

A verdade é que quem assimila direitos sobre coisas corpóreas, maxime a propriedade, com direitos como os de autor ou os de propriedade industrial confunde o conceito técnico-jurídico de propriedade (contido no artigo 1305º) com o conceito socio-jurídico do “ter”. O ter jurídico pode assumir diversas formas e modalidades <sup>6</sup> e, de facto, assume-as. É, portanto, plurisignificativo <sup>7</sup>. Mas uma coisa é ter; outra é ter como proprietário.

III. O mesmo se diga para os pretensos direitos reais sobre participações sociais <sup>8</sup>. Estas não são coisas, ainda que possam ser objecto de direitos (tal qual como, por exemplo, uma prestação o pode ser).

É certamente concebível um direito de usufruto ou um penhor sobre uma participação social. Mas isso não quer dizer que se trata do usufruto que é direito real ou do penhor com a mesma natureza. É apenas possível estender o regime destes àqueles até onde a analogia das situações o justifique e autorize. De facto, só por exemplo: como é que se traduz a regra do respeito pela forma e pela substância (artigo 1439º) aplicada ao usufruto de participações sociais? E como é que a causa de extinção do usufruto estabelecida pelo artigo 1476º,

---

direitos de carácter patrimonial e direitos de natureza pessoal, denominados direitos morais. 2. No exercício dos direitos de carácter patrimonial o autor tem o direito exclusivo de dispor da sua obra e de fruí-la e utilizá-la, ou autorizar a sua fruição ou utilização por terceiro, total ou parcialmente. 3. Independentemente dos direitos patrimoniais, e mesmo depois da transmissão ou extinção destes, o autor goza de direitos morais sobre a sua obra, designadamente o direito de reivindicar a respectiva paternidade e assegurar a sua genuinidade e integridade”.

<sup>6</sup> Jhering, Sobre o fundamento da protecção possessória, trad. port., págs. 115/116: “reconheço que a pretensão do Estado aos rendimentos das res publicae, tal como a propriedade que lhe corresponda sobre essas coisas quando a res publica se transforma em res privada, excedem a noção de jus magestatis à qual Keller pretendeu limitar o direito do Estado sobre as res publicae e lhe dão o carácter de direito privado. Mas, é necessário admitir esse direito como propriedade? É isto que eu nego. Pretendendo-se ampliar esta expressão no sentido indeterminado de «ter» juridicamente, como quando se fala da propriedade de um crédito ou de uma letra de câmbio, ou de uma propriedade literária, então nada tenho a objectar: os próprios romanos permitiram-se semelhante inexactidão à falta de melhor modo de expressão. É porém coisa muito diferente aplicar a essa relação a concepção de propriedade; daí toda a questão, pois isso implica a aplicação de todas as regras da teoria da propriedade”.

<sup>7</sup> Tal qual como o termo dominus tem o sentido de “dono de” ou “senhor de” e, por isso, alcança muito mais do que exclusivamente o proprietário (v.g. o caso evidentiíssimo do “dono do negócio” para efeitos do instituto da gestão de negócios).

<sup>8</sup> Sobre o assunto ver, por exemplo, Pupo Correia, Direito Comercial – Direito da Empresa, pág. 232.

n.º 1, alínea d) funciona para o referido usufruto? E a atuação da rei mutatio (artigo 1478º, n.º 2) é verosímil? Ou, ao invés, como é que se constitui um penhor de acções – ou melhor, qual é neste caso o elemento publicitário substitutivo do desapossamento (artigo 669º)? Não consistirá certamente na traditio das referidas acções para o credor ou para terceiro.

IV. É pelo menos muito discutível que uma coisa incorpórea seja sequer coisa.

A designação coisa incorpórea surge apenas por causa do amplíssimo sentido que a expressão coisa adquire na língua portuguesa.

Ainda, porém, que se entenda que o conceito de coisa incorpórea é admissível, não se vê a utilidade de que o mesmo possa estar dotado. A aproximação que por essa via se obtém com os direitos sobre coisas corpóreas permitirá afirmar naturezas afins ou análogas, mas não regimes semelhantes. Na verdade, a susceptibilidade de transpor certo aspecto do regime dos direitos sobre coisas corpóreas (como, por exemplo, a extensão do âmbito de aplicação da acção de reivindicação – artigo 1311º), para os direitos sobre coisas incorpóreas é pontual e deriva das razões particulares de cada caso.

## 1.2. Direitos reais e direitos de crédito

I. O Código Civil contém uma definição de obrigação e do correspondente e simétrico direito de crédito no seu artigo 397º.

Dos seus precisos termos resulta que a imposição de uma obrigação contra certa pessoa atribui correlativamente a outrem o poder de exigir o respetivo cumprimento. É esse poder que constitui o núcleo do direito de crédito. Verifica-se assim que o binómio crédito/obrigação implica o estabelecimento de uma relação jurídica entre duas pessoas determinadas: credor e devedor. Utilizando terminologia consagrada, dir-se-á que a possibilidade de o credor obter a prestação que lhe pertence está na dependência da realização de certo comportamento alheio.

II. No que concerne ao direito real, pese embora a falta de consenso aparente, não se consegue efectivamente vislumbrar qualquer sujeito passivo, determinado ou indeterminado <sup>9</sup>. Ao contrário, o direito real caracteriza-se precisamente pelo facto de a satisfação do interesse do seu titular não depender

---

<sup>9</sup> “Exposta a natureza das cousas e seus valores em geral, segue-se tratar do direito que podemos ter sobre ellas.

Este direito ou está inerente á cousa, sem relação a pessoa determinada, ou se refere a uma pessoa determinada que nos está obrigada a dar ou a fazer alguma cousa (...). No 1º caso o nosso direito e a acção que d'elle nasce, chama-se real (in re): no 2º pessoal (in personam)” (Borges Carneiro, Direito Civil de Portugal, Livro II, tomo IV, título II, § 11, 1).



de qualquer conduta alheia <sup>10</sup>. Esta diferença estrutural, ainda que estabelecida pela negativa, é indiscutivelmente certa. Carece, porém, de uma explicação complementar. Logicamente, o máximo que dela se pode extrair é que, quando o exercício de um direito não esteja dependente de uma conduta alheia, ele não tem natureza creditícia. Pela positiva, dir-se-á que o direito real se caracteriza pelo facto de conceder ao seu titular um poder de agir autonomamente (*agere licere*). E é justamente com base nesta característica que se pode afirmar que o direito real implica uma relação entre o seu titular e a coisa objecto do mesmo <sup>11</sup>.

III. O que antecede já permite distinguir os direitos reais dos direitos creditícios <sup>12</sup>, mas não de uma espécie particular destes: a dos direitos pessoais de gozo. É que, na realidade, a referida relação, tal como decorre da lei e do ambiente cultural no seio do qual aquela foi produzida, pressupõe ainda algo mais: a oponibilidade *erga omnes* da situação em causa.

Em rigor, a oponibilidade não é característica do direito subjectivo (real, neste caso), mas do facto jurídico do qual ele emerge. É que somente se pode opor perante outrem aquilo que seja cognoscível.

Apenas um facto é susceptível de conhecimento, não um direito. Este, não passando de uma (pura) ideia, só é determinável, do ponto de vista da sua existência, conteúdo e titularidade, através de uma conceção jurídica, realizável a posteriori, e que se funda e emerge exactamente a partir do facto ou do conjunto de factos sobre o qual se edifica o direito em causa.

Pelo que oponível é assim: a compra e venda, na qual se fundamenta a aquisição da propriedade; a usucapião, na qual se constrói a aquisição do usufruto ou da superfície; a decisão judicial, na qual se apoia a aquisição da servidão de passagem; etc.

IV. Deve entender-se, assim, que direito real é a qualificação técnica adequada àquela categoria de direitos subjectivos a que corresponda o estabelecimento de uma relação jurídica entre o titular desse direito e a coisa objecto do mesmo, decorrente da atribuição de um poder de atuação autónoma sobre ela.

Mas, culturalmente, a qualificação direito real supõe ainda, em acréscimo, a oponibilidade *erga omnes*. Esta é, no entanto, uma característica do título constitutivo dos direitos que recebem a referida qualificação. A oponibilidade

---

<sup>10</sup> Savigny, Sistema del Derecho Romano Actual, trad. esp., pág. 248.

<sup>11</sup> Neste sentido ver, por exemplo, Díez-Picazo, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, vol. III, pág. 68. No fundo, quando se diz que o direito real é absoluto, no sentido em que se baseia em razões absolutas e não relativas, está-se praticamente a dizer o mesmo sob outra perspectiva.

<sup>12</sup> Pode dizer-se que, em virtude da diferença específica que fica assinalada, o direito de crédito, porque interliga duas pessoas, implica uma relação horizontal; ao passo que o direito real, porque atribui a uma pessoa certa soberania sobre uma coisa, implica uma relação vertical.

*erga omnes* do direito subjectivo real surge apenas como um corolário da oponibilidade dos efeitos desse título. Acrescenta-se que essencialmente, na generalidade dos casos, é também segundo a cultura jurídica que se procede à determinação de quais os títulos constitutivos de direitos subjectivos que surgem dotados de oponibilidade *erga omnes* <sup>13</sup>.

Há direitos subjectivos cujos títulos constitutivos são oponíveis *erga omnes* mas que não implicam qualquer relação jurídica com uma coisa corpórea: por exemplo, os direitos de autor ou de propriedade industrial. Há direitos – como, por exemplo, os direitos pessoais de gozo – que não se fundam num título eficaz *erga omnes* mas autorizam uma atuação autónoma sobre uma coisa. Parece não haver outra classe de direitos subjectivos, a não ser a dos direitos reais, que se caracterize pela conjugação dos dois elementos acima referidos.

V. A característica que mais se evidencia no direito real, é a eficácia *erga omnes* do respetivo título constitutivo. O que se demonstra pela negativa: com efeito, os interessados podem constituir, ao abrigo do disposto no artigo 405º, direitos com eficácia obrigacional de conteúdo idêntico ao de qualquer tipo ou classe (legal) habitualmente qualificado como real. É uma questão a ser resolvida em sede interpretativa (artigos 236º, 237º e 238º). O que significa que não é por esta via que a distinção entre cada espécie se consegue acentuar.

Deve considerar-se, contudo, que a eficácia *erga omnes*, surgindo ligada à questão da própria eficácia do título constitutivo do direito que nele se funda, aflora nos direitos reais de forma inteiramente diversa daquela que assume em outros direitos aos quais esta característica também se atribui comumente. Ou seja, ela manifesta-se mesmo fora das situações em que ocorre uma ofensa ilícita, porque o direito real não depende de qualquer situação jurídica que simetricamente o sustente <sup>14</sup>.

VI. Assim, a afirmação recorrente de que não há unanimidade quanto ao conceito de direito real só é rigorosamente verídica quando se atente unicamente nos aspetos retórico-conceituais. De facto, as características que ficaram apontadas como definidoras do direito real – imediação e oponibilidade *erga omnes* – são praticamente indiscutidas. O que sucede é que surgem diferentemente perspectivadas ou concebidas sob diversas roupagens: soberania, inerência, absolutidade, eficácia real, sequela, prevalência, etc.

<sup>13</sup> Na lei, em lado algum se diz, por exemplo, que o título constitutivo do usufruto ou da hipoteca são oponíveis perante (terceiras) pessoas que não participaram na respectiva celebração. Essa oponibilidade resulta da cultura jurídica.

<sup>14</sup> É certo que todos os não titulares devem respeitar a titularidade do direito real alheio. Mas, para isso, basta recorrer ao dever geral de respeito; não é necessário configurar uma relação jurídica (intersubjectiva) entre cada titular e todos e cada um dos não titulares.

## 2. Programa

### 2.1. Antecedente histórico

I. O conteúdo programático da unidade curricular “Direitos Reais” está longa e secularmente trabalhado e, por isso, consolidado. Inovações de monta não são de esperar. Acresce que ele está habitualmente em correspondência com os índices dos Manuais, Lições, Compêndios ou Tratados que os respetivos autores editam para dar público conhecimento das suas lições. Por isso se afigura fastidioso e improdutivo enveredar pela respectiva transcrição e exposição. Nada mais representaria do que uma compilação. Seria diferente se cada autor de cada programa tivesse a obrigação de o justificar, explicando a razão de ser de certa sistematização ou a da sua alteração. O que não sucede. Por isso, inexistindo Manual ou Lições que o acompanhe, apenas conjecturando se podem tirar ilações.

A este ponto de partida apenas se abre uma excepção para dedicar alguma atenção, mais minuciosa, ao programa do Prof.º Dr.º Augusto da Penha Gonçalves.

II. Na Faculdade de Direito (antes Departamento de Direito) da Universidade Lusíada de Lisboa, o magistério do Prof.º Dr.º Augusto da Penha Gonçalves produziu uma profunda marca distintiva na área dos “Direitos Reais”. Teve início com a fundação desta Universidade (22 de março de 1986) e durou até ao final da década de 90 do século passado, altura em que, por idade e por razões de saúde, foi forçado a abandoná-lo. O seu programa ainda se manteve em vigor, contudo, até ao ano lectivo de 2002/2003, prolongado pelos assistentes que formou e que lhe sucederam. Era a seguinte a respectiva sistematização:

#### PARTE GERAL

##### CAPÍTULO I

##### INTRODUÇÃO

1. Bens e sua actualização.
2. Noção provisória do direito real.
3. Direitos reais nas fontes romanas.
4. Direitos reais ou direitos das coisas?
5. Sede legal da matéria.
6. Direitos reais: seu perfil económico, social e político.
7. “Crise” dos direitos reais?
8. Plano do Curso.

##### CAPÍTULO II

##### NATUREZA E CONCEITO DO DIREITO REAL

9. Considerações prévias.
10. Direito real como direito patrimonial.
11. Os chamados direitos absolutos e o direito real.

12. Concepções doutrinárias sobre a natureza do direito real:
  - a) concepção clássica ou realista;
  - b) concepção personalista ou obrigacionista;
  - c) concepção eclética ou integradora.
13. A problemática da natureza do direito real na perspectiva de alguns autores recentes (Ginossar, Giorgianni, Marco Comporti, Oliveira Ascensão e Menezes Cordeiro).
14. Reconstrução do conceito.

### CAPÍTULO III

#### TRAÇOS CARACTERÍSTICOS DOS DIREITOS REAIS EM GERAL

15. Exigência de coisa, actual e determinada, como objecto necessário. O princípio da totalidade.
16. Inerência do direito real e seus corolários típicos:
  - a) Inseparabilidade da coisa;
  - b) Oponibilidade *erga omnes*;
  - c) Repercussão das vicissitudes da coisa.
17. Princípio da exclusividade.
18. Princípio da elasticidade.
19. Tipicidade dos direitos reais (*numerus clausus*).
20. Princípio do consentimento.
21. Publicidade dos direitos reais.

### CAPÍTULO IV

#### FIGURAS AFINS DOS DIREITOS REAIS

22. Nota preliminar.
23. Obrigações *propter rem*: sua natureza e principais características.
24. Ónus reais: sua natureza e regime jurídico.
25. Expectativas reais.
26. Jura ad rem.

### CAPÍTULO V

#### CONFRONTO DOS DIREITOS REAIS COM OUTRAS CLASSES DE DIREITOS SUBJECTIVOS

27. Nota preliminar.
28. Direitos reais e direitos de personalidade.
29. Direitos reais e direitos de crédito (obrigações).
30. Direitos reais e direitos sobre bens intelectuais.

### CAPÍTULO VI

#### CLASSIFICAÇÕES DOS DIREITOS REAIS

31. Direitos reais de protecção provisória e de protecção definitiva.
32. Direito real pleno e direitos reais limitados.

- 33. Direitos reais de gozo, de garantia e de aquisição.
- 34. Direitos reais de titularidade singular e de titularidade plural (contitularidade).
- 35. Direitos reais autónomos e direitos reais subordinados.
- 36. Direitos reais simples e compostos.
- 37. Outras classificações.

CAPITULO VII  
TIPOLOGIA DOS DIREITOS REAIS NO ORDENAMENTO JURÍDICO PORTUGUÊS

- 38. Nota preliminar.
- 39. Principais tipos de direitos reais de gozo.
- 40. A problemática da natureza jurídica do direito do locatário.
- 41. Tipos de direitos reais de garantia.
- 42. Alguns tipos de direitos reais de aquisição.

CAPITULO VIII  
VICISSITUDES DOS DIREITOS REAIS

- 43. Nota preliminar.
- 44. Aquisição de direitos reais.
- 45. Modificação de direitos reais.
- 46. Perda de direitos reais.

PARTE ESPECIAL

CAPÍTULO IX

DA POSSE

- 47. Noção de posse: posse formal e posse casual.
- 48. Referências à posse no direito romano: *possessio rei* e *quasi-possessio*; *possessio civilis* e *possessio naturalis*.
- 49. Estrutura da posse: concepção subjectiva e concepção objectiva. O *corpus possessionis* e o *animus possidendi*.
- 50. Natureza jurídica da posse: posse como situação de facto; posse como poder jurídico.
- 51. Fundamentos de tutela da posse.
- 52. Modalidades de posse: posse simultânea; composesse e posse *in solidum*.
- 53. Figuras afins da posse: detenção ou posse precária; atos facultativos, atos de tolerância.
- 54. A posse no Código Civil: conceito legal da posse.
- 55. Espécies de posse; posse titulada e posse não titulada; posse de boa-fé e posse de má-fé; posse pacífica e posse violenta; posse pública e posse oculta.
- 56. Relevância jurídica da posse: presunção da titularidade do direito; direitos a frutos e benfeitorias; usucapião.
- 57. Desenvolvimento do instituto da usucapião: fundamento da usucapião;

limites de aplicação do artigo 1287º do Código Civil; usucapião de móveis; aquisição potestativa do direito.

58. Aquisição originária da posse:

- a) prática reiterada;
- b) inversão do título;
- c) esbulho;

59. Aquisição derivada da posse:

- a) tradição material ou simbólica da coisa (*traditio longa manu*)
- b) *traditio brevi manu*
- c) constituto possessório.

59-A. Capacidade para adquirir a posse.

60. Sucessão na posse e acessão da posse.

61. Exercício e conservação da posse.

62. Perda da posse.

63. Tutela da posse: acção directa; acção de prevenção; acção de manutenção; acção de restituição; embargos de terceiro.

## CAPÍTULO X

### DIREITO DE PROPRIEDADE

64. Propriedade privada. Seu conceito jurídico.

65. Enquadramento jurídico-constitucional do instituto da propriedade.

66. Restrição do estudo ao direito de propriedade privada regulado no Código Civil.

67. Direito de propriedade: suas características, objecto e conteúdos.

68. Análise do artigo 1306º do Código Civil.

69. Modalidades do direito de propriedade, especialmente reguladas no Código Civil: propriedades de imóveis; propriedades das águas; compropriedade (remissão para o cap. XI); propriedade horizontal (remissão para o cap. XII).

70. Exercício do direito de propriedade; limites e restrições.

71. Modos de aquisição: modos genéricos e modos específicos (ocupação e acessão).

72. Extinção do direito de propriedade.

73. Tutela jurídica do direito de propriedade: acção directa; contencioso petitário (acção de reivindicação, acção negatória e acção de simples apreciação).

## CAPÍTULO XI

### COMPROPRIEDADE

74. Noção legal de compropriedade.

75. Compropriedade romana e compropriedade germânica (propriedade em mão comum).

76. Compropriedade e indivisão.

77. Compropriedade e propriedade colectiva.

78. Compropriedade e sociedade.

- 79. Natureza jurídica da compropriedade; controvérsia doutrinária.
- 80. Estatuto jurídico dos comproprietários: quanto ao uso de coisa comum; quanto à administração, disposição e oneração da quota.
- 81. Extinção da compropriedade por divisão. O pacto de indivisão.
- 82. Efeitos da divisão.

## CAPÍTULO XII

### PROPRIEDADE HORIZONTAL

- 83. Noção legal da propriedade horizontal.
- 84. Natureza jurídica da propriedade horizontal.
- 85. O conceito de fracção autónoma.
- 86. Título constitutivo da propriedade horizontal e sua modificação.
- 87. O regime das partes comuns.
- 88. O estatuto jurídico dos condóminos; direitos dos condóminos; seu conteúdo; encargos de conservação e fruição; despesas com inovações.
- 89. Encargos de gestão das partes comuns: assembleia dos condóminos; administrador.

## CAPÍTULO XIII

### USUFRUTO

- 90. Noção legal.
- 91. Características: temporariedade; plenitude do gozo; conservação da forma e substância da coisa; respeito pelo destino económico.
- 92. Constituição do usufruto: contrato (per translationem e per deductionem)
- 93. Direitos e deveres do usufrutuário: o princípio do artigo 1445.º
- 94. Extinção do usufruto.
- 95. Alguns casos especiais de usufruto: quase-usufruto; usufruto sobre universalidade de animais; usufruto de créditos.

## CAPÍTULO XIV

### USO E HABITAÇÃO

- 96. Noção legal.
- 97. Constituição e extinção.
- 98. Intransmissibilidade do direito.
- 99. Regime legal supletivo.

## CAPÍTULO XV

### DIREITO DE SUPERFÍCIE

- 100. Noção legal.
- 101. Constituição do direito de superfície.
- 102. Direitos e encargos do superficiário e do proprietário.
- 103. Transmissibilidade do direito de superfície e do direito de propriedade.
- 104. Direito de preferência do proprietário.

105. Extinção do direito de superfície.

## CAPÍTULO XVI

### SERVIDÕES PREDIAIS

106. Noção legal.

107. Características: inseparabilidade; indivisibilidade; atipicidade do conteúdo.

108. Modos de constituição: contrato; testamento; usucapião; destinação do pai de família; sentença judicial ou decisão administrativa

109. Modalidades de servidões: voluntárias e legais; positivas e negativas.

110. Exercício das servidões.

111. Extinção das servidões; reunião; não uso; *usucapio libertatis*; renúncia; decurso do prazo.

## CAPÍTULO XVII

### DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA

112. Direito real da habitação periódica; sua natureza e estrutura.

113. Direitos e encargos do titular de direito de habitação periódica.

114. Transmissibilidade do direito de habitação periódica.

115. Administração do imóvel ou do conjunto imobiliário.

116. Obrigações do proprietário ou do conjunto imobiliário no que toca à sua conservação e reparações. Inovações.

## CAPÍTULO XVIII

### DIREITOS REAIS DE GARANTIA

117. Noção de direito real de garantia.

118. Breve referência aos direitos reais de garantia previstos no Código Civil

## CAPÍTULO XIX

### DIREITOS REAIS DE AQUISIÇÃO

119. Noção do direito real de aquisição.

120. Breve referência ao direito real de preferência.

## PARTE COMPLEMENTAR

### CAPÍTULO XX

121. O instituto do registo predial; sua organização e finalidade.

122. Objecto do registo.

123. Atos do registo e seus vícios.

124. Princípios fundamentais do registo.

125. Efeitos do registo.

III. Três pontos fundamentais se destacavam na apresentação e desenvolvimento deste programa:



1º: A inexistência de uma verdadeira teoria geral dos direitos reais. Além dos aspectos relativos à caracterização do conceito de direito real e à descrição das respectivas vicissitudes, os demais pontos destinavam-se à apresentação de cada modelo de direito real de gozo, seguindo, aliás, o método (ao tempo) mais corrente entre nós que apenas separava a “Parte Geral” da “Parte Especial”.

2º: A inserção da matéria do registo predial num capítulo final, complementar, o qual, na realidade, era objecto de leccionação nas primeiras aulas práticas do semestre, invertendo, por razões didácticas e pedagógicas, a sistematização formal. Esta opção operacional não se devia apenas, de facto, à falta de tempo - servia também como instrumento para auxiliar na determinação do conceito de oponibilidade *erga omnes*.

3º: A grande relevância conferida à matéria da posse. Na execução do programa, aliás, a respectiva exposição ocupava, pelo menos, um mês, ou seja, doze horas teóricas (três horas semanais em quatro semanas). Esmiuçavam-se, muito particularmente, as espécies de posse, os seus modos de aquisição e perda, e a respectiva tutela.

IV. A docência do Prof.º Dr.º Augusto da Penha Gonçalves deu origem a umas lições escritas. Primeiro, sob a forma de fascículos. Depois, através de um “Curso de Direitos Reais”, com duas edições (1ª edição, SPB Editores, Lisboa, 1992; 2ª edição, SPB Editores, Lisboa, 1995). O seu índice corresponde, quase na íntegra, ao programa transcrito. A maior novidade consistia na inserção de um ponto relativo ao chamado princípio da publicidade no capítulo dedicado aos traços característicos dos direitos reais (deixando assim de surgir a matéria do registo predial numa parte complementar). Este manual, excelente e com uma assinalável repercussão tanto na doutrina como na jurisprudência nacionais, só não mantém hoje a importância de outrora por, entretanto, ambas as edições se terem esgotado.

## 2.2. Justificação para a revisão do conteúdo programático

I. O contributo do Prof. Dr. Augusto da Penha Gonçalves é inegável e, para a nossa Faculdade, de importância marcante. Crê-se, no entanto, que a revisão do conteúdo programático por si proposto é recomendável. Sobretudo por duas razões:

- devido à falta, por um lado, de uma verdadeira “Parte Geral”;
- por se tornar igualmente necessário, por outro, realojar a matéria dos efeitos do registo predial, na medida em que a sua inserção, no final, a título de “Parte Complementar”, carece de justificação.

No programa que a seguir se apresenta, é indisfarçável, porém, a inspiração naquele de que o Prof. Dr. Augusto da Penha Gonçalves foi autor. E, muito particularmente, no que era o seu ensino oral.

II. Uma unidade curricular dedicada aos “Direitos Reais” deve certamente ter por objecto o estudo dos diversos modelos de direitos reais: de gozo, de garantia e de aquisição. Porém, a semestralização, acarretando múltiplas consequências, apronta uma, logo de imediato: o tempo de exposição é curto e urge avançar. O problema pode ser minorado tendo em conta a forte interpenetração entre os dois grandes sectores do Direito Civil Patrimonial – o dos direitos reais e o dos direitos de crédito. Há matérias, de facto, que podem simultaneamente integrar ambos os campos.

III. Como se escreveu no Relatório do concurso para Professor Associado<sup>15</sup>, «I. Nas Faculdades de Direito portuguesas a unidade curricular intitulada “Garantia das Obrigações” é praticamente desconhecida no nível da licenciatura. Ela tem sido quase sempre objecto de consideração integrada na unidade curricular do “Direito das Obrigações”, salvo raríssimas tentativas de autonomização (de que a nossa Faculdade constitui talvez o mais recente exemplo).

A emancipação, porém, faz sentido.

É que, primeiro e mais importante, grande parte deste tema pode também ser reivindicado pela unidade curricular dos “Direitos Reais”, uma vez que quase todas as garantias reais são simultaneamente direitos reais de garantia.

Esta duplicação acarreta, ao menos, dois problemas:

- uma indubitável, ainda que potencial, sobreposição parcial de matérias entre o “Direito das Obrigações” e os “Direitos Reais”;
- ou, ao invés, que a matéria das garantias pessoais não seja ministrada, se na primeira daquelas unidades curriculares se abdicar da “Garantia das Obrigações” (por falta de tempo ou por qualquer outra razão) a favor da segunda.

Por outro lado, e em segundo lugar, porque a extraordinária amplitude que a unidade curricular do “Direito das Obrigações” acabou por assumir na nossa tradição jurídico-cultural, fez com que às garantias das obrigações se não dê, a maior parte das vezes, extensão ou profundidade suficiente.

Por estas razões se afigura preferível desintegrar as garantias das obrigações tanto do âmbito do “Direito das Obrigações” como do campo dos “Direitos Reais”.

Nada impede que a unidade curricular “Garantia das Obrigações” seja incluída logo no 1º ciclo, isto é, na licenciatura. Mas tendo em conta que esta tem agora uma duração de quatro anos (o que representa uma redução temporal deste nível de estudos perante a extensão da antiga licenciatura, fator que culturalmente não pode ser esquecido nem negligenciado), a inserção de unidades curriculares menos tradicionais afigura-se particularmente dificultosa.

---

<sup>15</sup> José González, *Garantia das obrigações: relatório*, Revista Lusíada de Direito, n.º 7, 2010.

Por estas razões (não só, mas também pelas que em seguida se apresentam) afigura-se preferível introduzir as “Garantia das Obrigações” no 2º ciclo de estudos, isto é, no denominado mestrado, através, no caso da nossa Faculdade, da unidade curricular de “Direito Civil (avançado)”.

De todo o modo, a verdade é que a manutenção da “Garantia das Obrigações” no “Direito das Obrigações” ou a sua transferência para o âmbito dos “Direitos Reais” revela-se agora uma impossibilidade prática.

A obediência aos princípios contidos na Declaração de Bolonha foi culturalmente entendida no sentido da necessidade de proceder à semestralização de todas as unidades curriculares.

Ora, esta semestralização manteve os “Direitos Reais” como unidade curricular semestral nas Faculdades onde já o era e reduziu-a a tal naquelas outras onde era unidade curricular anual (ainda que, porventura, sem grandes alterações de conteúdo).

Relativamente à unidade curricular de “Direito das Obrigações”, aquele fenómeno implicou não só, em alguns casos, que a sua designação fosse alterada (por exemplo, para “Teoria Geral das Obrigações” no nosso caso), como ainda que o seu conteúdo fosse necessariamente modificado ou, mais propriamente, reduzido (através da extracção da matéria da responsabilidade civil, objecto também de unidade curricular autónoma), ou justamente mediante a separação do tema da garantia das obrigações.

O que reforça a opção pela integração da matéria da “Garantia das Obrigações” no 2º ciclo. Ou, na pior das hipóteses, a ser no 1º ciclo, em unidade curricular autónoma».

Acrescenta-se agora, porém, uma consideração importante, embora de transcendência eventual: se não houvesse a possibilidade de incluir a “Garantia das Obrigações” no 2º ciclo, o conteúdo programático dos “Direitos Reais” deveria ser repensado no que toca à parte dedicada à descrição dos modelos de direitos reais. Afigura-se impensável, com efeito, que a formação em Direito não incluía uma componente relativa, ao menos, aos principais direitos de garantia. Mas, por falta de tempo, isso determinaria automaticamente a necessidade de proceder à redução do quinhão lectivo atinente aos direitos reais de gozo. Ao programa clássico de “Direitos Reais” caberia introduzir então as correspondentes modificações. O problema não se coloca, porém, de momento.

IV. Por seu turno, no que toca aos direitos reais de aquisição, a questão pode resolver-se de forma parcialmente análoga. As suas espécies mais importantes – os direitos do preferente legal ou negocial com eficácia real (artigo 421º), bem como o do promitente-adquirente igualmente dotado de eficácia real (artigo 413º) – são estudados em “Teoria Geral das Obrigações”. Os “Direitos Reais” podem, assim, esquivar-se à descrição do respetivo regime, limitando a sua consideração ao âmbito da teoria geral dos direitos reais.

V. A inclusão do tema relativo ao registo predial ergue outra ordem de dificuldades.

A divisão elementar entre a parte relativa aos Direitos Reais e a parte relativa ao Direito Registral Imobiliário recomenda-se. Sobretudo, por razões pedagógicas e didáticas. É que, (i) primeiro, torna-se (e fala-se por experiência) extraordinariamente pesado e, sobretudo, confuso para o discente, proceder à exposição da matéria respeitante ao registo predial a propósito dos Direitos Reais. (ii) Segundo, por tal matéria só dever estar incluída nos Direitos Reais no que toca aos chamados efeitos substantivos de tal registo, dado que só neste aspecto um assunto interfere com o outro (designadamente, no que concerne à titularidade daqueles). Em relação a factos sujeitos a registo, procedimento registal, competência para a sua prática, ato de qualificação, natureza do registo, etc., constitui uma sobrecarga extraordinária a sua inserção na exposição relativa aos Direitos Reais.

Sucedee, todavia, que a eficácia própria do título de cada direito real, projectando-se potencialmente sobre terceiros, somente está garantida no pressuposto de se ter realizado a respectiva divulgação (*grosso modo*: espontânea, para as coisas móveis; registal provocada, para as coisas imóveis). Daí a necessidade de, a propósito do conceito de direito real, se integrar o estudo dos efeitos da publicidade jurídica, em especial a registal. A oponibilidade erga omnes que os caracteriza somente fica (normalmente) assegurada efectivando-se a publicitação que ao caso couber.

VI. Estabelecido o conceito de direito real, entra-se na matéria relativa aos respetivos modelos.

A apreciação desta questão supõe, antes do mais, a dilucidação da distinção entre taxatividade e tipicidade, dado que esta é a expressão doutrinalmente mais usada para descrever a ideia subjacente à primeira expressão.

A tipicidade supõe a existência de tipos <sup>16</sup>. A tipicidade, se legal, supõe assim a existência de tipos legais.

A expressão tipo é utilizada para múltiplos efeitos, jurídicos e, especialmente, não jurídicos, e, por isso, nos mais diversos sentidos. Exactamente por tal razão acaba por não ter um sentido preciso. A precisão e a objectividade em causa se poder-se-ão obter partindo-se do princípio segundo o qual o tipo pressupõe ou implica, para se proceder ao enquadramento do caso concreto, a possibilidade de recurso ao método tipológico.

Segundo o entendimento mais corrente, determinado método tem carácter tipológico quando a delimitação de certo caso possa ser efectuada por aproximação, ou seja, quando a integração se considere realizada mesmo quando algum dos elementos que definem o modelo típico não estiver preenchido na

---

<sup>16</sup> Para toda esta matéria, ver Pedro Pais de Vasconcelos, *Contratos Atípicos*, págs. 21 a 110.

hipótese<sup>17</sup>.

Assim, utiliza-se o método tipológico sempre que, ao proceder ao estabelecimento do paralelismo entre certo caso concreto e determinado modelo (legal, se o tipo também o for), ele se considera instituída mesmo que a simetria não seja perfeita. Desde que tal caso esteja mais próximo da correspondência ao modelo do que da não correspondência. O tipo consiste, portanto, numa modelação descritiva de certo troço da realidade a qual se considera consumada quando determinados elementos que a definem ocorram na hipótese apreciada ainda que certos outros não tenham também sucedido.

Ao invés, o método utilizado é o subsuntivo quando a conformidade entre o caso concreto e o modelo de enquadramento deva ser exacta. O que implica que qualquer falta de correspondência (por leve que seja) deva conduzir à impossibilidade de subsunção (provocando a não inclusão no modelo).

Assim sendo, uma coisa ao menos parece certa: quando a lei imponha um *numerus clausus* de modelos admissíveis, qualquer hipótese que se pretenda ajustar ao modelo legal não é subsumível quando se der falta de consonância, por mínima que se revele.

É o que sucede, designadamente, com os (modelos de) direitos reais por força da regra contida no artigo 1306º, n.º 1. A consagração deste *numerus clausus* implica que ou o ato jurídico em consideração dá origem a um dos direitos reais constantes do elenco legal ou, então, na melhor das hipóteses, o direito eventualmente constituído não é real<sup>18</sup>.

Em casos deste género, não é possível, por conseguinte, o recurso ao método tipológico, mas apenas ao (puro) método subsuntivo. Daí que, nestas situações repete-se, não se possa falar propriamente em tipos (de direitos reais, de crimes, etc.), mas antes e tão-somente em classes ou espécies. Razão pela qual, quando na lei se imponha o recurso a listas fechadas, não seja exato identificar o conjunto dos modelos legais através da referência a uma tipicidade, mas antes e apenas através da referência a uma taxatividade (desses mesmos modelos). Por outras palavras, um sistema de *numerus clausus* não é sinónimo de tipicidade (ainda que se acrescente que esta é taxativa), mas é simplesmente sinónimo de taxatividade.

Somente em relação ao direito de propriedade se pode dizer que a respectiva modelação é tipológica. Como é aquele que mais amplos poderes concede ao respetivo titular, apenas pela negativa se pode proceder à sua definição: o proprietário pode aproveitar o objecto do seu direito por todas as maneiras possíveis, excepto por aquelas que lhe estejam vedadas. Por isto que a definição de direito de propriedade constante do artigo 1305º não pode ser vista como

---

<sup>17</sup> Karl Larenz, *Metodologia da Ciência do Direito*, págs. 660 a 664.

<sup>18</sup> Oliveira Ascensão, *A Tipicidade dos Direitos Reais*, pág. 116: “Concluimos que há uma tipologia dos direitos reais, a qual se deve formar sem qualquer recurso à analogia. São pois justificadas as referências a uma tipicidade dos direitos reais: o *numerus clausus*, nos termos do artigo 1306º, 1, tem de significar pelo menos a imposição de uma tipologia taxativa”.

um conceito propriamente dito, mas antes e apenas como uma paráfrase. Pela positiva, não é possível descrever o direito de propriedade.

O artigo 1305º, adoptando integralmente a tradição jurídica romana, define o direito de propriedade como o direito de usar, fruir e dispor de uma coisa, de forma exclusiva e plena. O direito de propriedade não tem, todavia, sempre e apenas este conteúdo. Pode ter mais – quando, por exemplo, por via do disposto no artigo 1349º, n.º 1, o proprietário de um prédio tem o poder de usar o prédio contíguo para os efeitos que aí se descrevem. Pode ter menos – quando, por exemplo, estiver em causa a propriedade do fiduciário na substituição fideicomissária (artigos 2290º e 2291º) ou quando, também por exemplo, o superficiário a prazo se encontre vinculado ao dever de cuidar do implante (nos termos do artigo 1538º, n.º 3) de modo a assegurar a expectativa de aquisição do fundeio. Ou pode ainda ter algo diferente – quando, por exemplo, a propriedade esteja a ser utilizada para efeitos de garantia de uma obrigação alheia através do estabelecimento do *pactum reservati dominii* (artigo 409º).

VII. Antes de entrar na análise do regime jurídico da propriedade e dos diversos direitos reais menores de gozo, cabe proceder a uma partição fundamental, ditada por razões de índole científica, mas também por duas décadas de experiência pedagógica.

Separa-se, de facto, a exposição subsequente em duas grandes partes: titularidade efectiva e titularidade aparente. A primeira corresponde aos casos em que algum direito real existe realmente na titularidade do sujeito. A segunda respeita às situações em que ela inexistente, e, portanto, aquele apenas actua como se tal direito lhe pertencesse. A titularidade aparente corresponde à posse (“posse é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real” – artigo 1251º). Explica-se assim a opção: o possuidor define-se por referência ao exercício de um direito real; torna-se, portanto, indispensável conhecer, primeiro, cada direito real para, depois, se poder aferir sobre a presença de posse. Ela inexistente não se reportando a algum direito real - daí que seja pedagogicamente conveniente conhecer, antes, cada modelo legal de direito real.

Isto sem prejuízo de se dever admitir que o regime da posse se aplica indistintamente à posse formal (a que não surge acompanhada pelo direito de fundo) e à posse causal (a que está na situação inversa). Embora seja também inegável que ele está essencialmente virado para a primeira (e às vezes – como sucede, por exemplo, com a usucapião – até a pressupõe).

VIII. O que antecede tão-pouco prejudica o reconhecimento de que há hipóteses em que o recurso ao conceito de posse nem sequer se liga à existência de um eventual direito de fundo. É o que se passa com a situação dos compartes nos baldios.

Atendendo ao disposto no artigo 1º da Lei n.º 68/93, de 04/09 (Lei dos Baldios), “1 - São baldios os terrenos possuídos e geridos por comunidades locais. 2 - Para os efeitos da presente lei, comunidade local é o universo dos compartes. 3 - São compartes todos os cidadãos eleitores, inscritos e residentes nas comunidades locais onde se situam os respetivos terrenos baldios ou que aí desenvolvam uma atividade agroflorestal ou silvopastoril”. Dentro dos chamados sectores de propriedade dos meios de produção (artigo 82º, Constituição), os baldios integram-se, assim, no social: “4. O sector cooperativo e social compreende especificamente: (...) b) Os meios de produção comunitários, possuídos e geridos por comunidades locais”.

Torna-se irrelevante, portanto, determinar, em termos formais, a quem pertence a respetiva propriedade (se é que, sequer, tal é possível); importa apenas definir a quem cabe a sua posse e gestão.

Mesmo que a se procedesse à dissociação entre posse - a favor da comunidade local - e propriedade - a favor v.g. da freguesia -, tal construção teria dificuldades de compatibilização com o regime legal. Assim, por exemplo, se os terrenos baldios forem constituídos por parcelas descontínuas possuídas e geridas por moradores de uma ou mais freguesias, ou parte delas [artigo 2º, n.º 1, prómio, Lei dos Baldios], deveria conceber-se uma situação de compropriedade entre as diversas freguesias. O que, pelo menos, se afigura invulgar.

Por outro lado, se, porventura, forem praticados “atos ou negócios jurídicos de apropriação ou apossamento, tendo por objeto terrenos baldios, bem como da sua posterior transmissão” a respetiva nulidade pode ser requerida pelo Ministério Público, pelos órgãos do baldio ou por qualquer dos compartes, pela entidade na qual os compartes tenham delegado poderes de administração ou pelos arrendatários e cessionários do baldio (artigo 4º, Lei dos Baldios). Ora, se o baldio fosse propriedade da freguesia, lógico seria que apenas ela estivesse dotada de legitimidade para o efeito e não todas as entidades ou pessoas referidas.

Sucedem ainda que “decorridos três anos sem que os baldios estejam a ser usados, fruídos ou administrados..., a junta ou as juntas de freguesia em cuja área se localizem podem utilizá-los diretamente, disponibilizá-los na bolsa de terras ou ceder a terceiros a sua exploração precária, mantendo-se estas situações enquanto os compartes não deliberarem regressar ao uso e normal fruição dos baldios” (artigo 27º, n.º 1, Lei dos Baldios). De novo, se a propriedade do baldio pertencesse à freguesia, careceria de sentido sujeitá-la, nestas circunstâncias, à pretensão dos compartes de regresso à “sua normal fruição”.

Por fim, se a propriedade do baldio pertencesse à freguesia, nem os compartes poderiam decidir aliená-lo a terceiros, a título gratuito ou oneroso (artigo 31º, Lei dos Baldios), nem a sua extinção nos termos da alínea a) do artigo 26º da mesma Lei provocaria a respetiva integração no domínio privado da freguesia [artigo 28º/a), Lei dos Baldios] pois já desde sempre lá se encontraria.

A pertença do baldio à comunidade local surge definida exclusivamente em termos possessórios e não pela sua propriedade por uma razão de ordem

marcadamente formal: uma comunidade não é um ente jurídico e o entendimento segundo o qual seriam os compartes os comproprietários defrontaria a dificuldade da indeterminação do número de pessoas que, a cada instante, dela são membros.

IX. A sequência expositiva desenvolve-se a partir daqui seguindo a sistematização legal.

Primeiro, o direito de propriedade. É o direito real máximo.

Máximo em, pelo menos, dois sentidos. Num primeiro, mais usual, como sinónimo de direito real maior: direito sobre uma coisa com o mais amplo conteúdo possível e concebível. Num segundo, como o jurídica e socialmente mais importante dos direitos conhecidos sobre coisas <sup>19</sup>.

Por contraposição com os demais direitos sobre coisas, o direito de propriedade é o direito real maior por duas ordens de razões: (i) primeiro, porque nenhum outro oferece ao seu titular tão vasto conjunto de poderes – o que significa que os restantes direitos reais são, por comparação, menores ou limitados; (ii) segundo, porque, assim sendo, o direito de propriedade é a matriz dos restantes direitos reais, no sentido de que estes vão, tipicamente, buscar o seu fundamento àquele e, portanto, são, em geral, direitos sobre coisa alheia (*iura in re aliena*).

O direito de propriedade é não só o paradigma dos direitos sobre coisas como é igualmente o arquétipo dos direitos subjectivos. De facto, a dogmática do direito subjectivo, assim como certas dogmáticas afins, v.g. a do abuso do direito, foram essencialmente construídas sobre o modelo do direito de propriedade privada. Mesmo no Direito Romano, a categoria das *actio in rem* estava essencialmente moldada para o direito de propriedade <sup>20</sup>.

X. Seguem-se os regimes específicos da propriedade: compropriedade e condomínio das águas. Aquela é especial pela quantidade de sujeitos (dois ou mais). Embora seja certo, contudo, que acaba por constituir regime geral para qualquer espécie de comunhão de direitos reais, ou mesmo para a comunhão em quaisquer outros direitos (artigo 1404<sup>o</sup>). A outra é especial por duas razões: pelas particularidades ligadas ao seu objecto e pelo facto de a exploração das águas poder ser feita a três títulos: propriedade (artigo 1390<sup>o</sup>), servidão predial (artigo 1390<sup>o</sup>) ou usufruto (artigo 1459<sup>o</sup>).

XI. Continua-se com a propriedade horizontal.

Para todos os efeitos trata-se de direito de propriedade, mas sintetizando

<sup>19</sup> Na formação do Direito Romano, o *ager privatus* revestia (até) um carácter sacro e religioso que era, aliás, o que fundamentalmente lhe dava protecção contra as intromissões não autorizadas de terceiros (E. Laboulaye, *Histoire du Droit de Propriété en Europe*, trad. esp., págs. 39 a 41).

<sup>20</sup> *In rem actio est, cum aut corporalem rem intendimus nostram esse aut ius aliquoad nobis competere, uelut utendi aut utendi fruendi, eundi, agendi aquamue ducendi uel altius tollendi prospiciendiue, aut cum actio ex diuerso aduersario est negatiua* (Gaio, *Inst.*, 4.1. a 4.3).



propriedade singular e propriedade em comum. Não se podendo desconsiderar cada uma delas, ignorando-a por completo, pois o conjunto não corresponde à simples adição das parcelas.

Não se pode menosprezar a propriedade sobre a unidade independente própria de cada condômino, primeiro, por ser este precisamente o elemento predominante – o que se demonstra pelo simples facto de serem as partes comuns que estão ao serviço das fracções autónomas e não o inverso. E, segundo, por uma das finalidades económico-sociais que a propriedade horizontal desempenha consistir precisamente no acesso que proporciona “à propriedade urbana a classes económicas que, de outra forma, não lograriam alcançá-la”<sup>21</sup>.

Mas tão-pouco se pode desatender, por outro lado, à compropriedade sobre as partes ditas comuns, pois a propriedade horizontal supõe que a utilização das diferentes unidades independentes se encontra subordinada à sua existência (colocadas ao serviço daquelas), as quais, para viabilizar o instituto, não podem deixar de estar em comunhão. Embora não inteiramente, esta só pode estar sujeita às regras da compropriedade.

Resta, por conseguinte, aceitar a posição que se vai tornando dominante, de acordo com a qual a propriedade horizontal é um novo modelo de direito real, que, conservando similitudes com a propriedade singular e com a compropriedade, traduz uma síntese que se espelha num regime jurídico específico, com particularidades que não encontram justificação nem na propriedade típica, nem na compropriedade do regime geral<sup>22</sup>.

XII. Começa, depois, a exposição relativa aos direitos reais menores, os quais têm como paradigma o usufruto. Por isso é o primeiro.

*“Usus fructus est ius alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia”* (D.7.1.1., Paulus 3 ad vitell.). Como a própria designação inculca, o usufruto atribui a generalidade das faculdades de utilização e de fruição sobre uma coisa alheia. Para estes efeitos, ele apresenta, assim, uma forte similitude com o direito de propriedade (*“usus fructus in multis casibus pars dominii est”* – D.7.1.4., Paulus 2 ad ed.).

Dentro do capítulo dedicado ao usufruto, inclui-se, como subcapítulo, o estudo do regime dos direitos de uso e de habitação. Estes são verdadeiros direitos de usufruto, (artigo 1490º), salvo num aspecto, o qual origina, de resto, as especialidades do seu regime: atribuem a utilização e a fruição “na medida das necessidades, quer do titular, quer da sua família” (artigo 1484º). São, portanto, usufrutos menores.

---

<sup>21</sup> Henrique Mesquita, *Direitos Reais*, sumários das lições ao curso de 1966-1967, Coimbra, págs. 271/272.

<sup>22</sup> Acórdão da Relação de Lisboa de 03/10/1996, R. 223/96, Bol. do Min. da Just., 460, 798: “II – A propriedade horizontal é um direito real novo, diferente e distinto da propriedade singular e que implica um estatuto jurídico completamente separado desta, estatuto esse que se corporiza no título constitutivo e nas normas supletivas da lei civil”

### XIII. Segue-se o direito real de habitação periódica.

Trata-se de um direito de conteúdo fundamentalmente análogo ao de usufruto (cf., em especial, os artigos 21º, n.º 1, e 12º, do Decreto-Lei n.º 275/93, de 05 de agosto), e que somente não se inclui como subcapítulo daquele por também apresentar traços característicos da propriedade horizontal. Atribui assim, predominantemente, as faculdades de uso e de fruição sobre uma coisa.

O reconhecimento do facto de os utentes das unidades habitacionais não terem, em geral, disponibilidade material (por falta de proximidade física, económica, cultural, linguística) para cuidarem da administração delas, bem como do empreendimento onde as mesmas se integram, levou o legislador português (e v.g. o espanhol – Ley 42/1998, de 15 de dezembro) a conceber o time sharing, para o utente da unidade de alojamento, como um direito real menor de gozo.

Assim, por um lado (que é o essencial), aprontou-se alguém – o proprietário (ou, eventualmente, o seu cessionário) do empreendimento – a quem incumbe a obrigação de cuidar dele em benefício dos respetivos utentes. E, por outro lado, nessa medida cabe construir o direito de cada um destes:

- como um *ius in re aliena*;
- que concede o uso e a fruição da respetiva unidade habitacional, tal qual resulta da conjugação entre as diversas alíneas do n.º 1 do artigo 21º;
- de forma plena, uma vez que não se estabelecem limites especiais (ou seja, distintos daqueles que se impõem ao usufrutuário).

Ora, o único direito de gozo que se conhece susceptível de atribuir a generalidade de tais faculdades é o de usufruto (artigo 1439º). Aliás, as similitudes vão ao ponto de o próprio limite geral a que sujeita o exercício do direito pelo titular da habitação periódica ser, em abstrato, o mesmo a que deve obedecer o usufrutuário – “agir como o faria um bom pai de família” (artigo 21º, n.º 2, do referido Decreto-Lei; cf. artigo 1446º). As particularidades – como, por exemplo, o carácter tendencialmente perpétuo do direito real de habitação periódica (artigo 3º, n.º 1, Decreto-Lei n.º 275/93) frente à natureza necessariamente temporária do usufruto – não impedem que de *ususfructus* se trate.

Note-se, em acréscimo, que, caso não estivesse legalmente instituído o modelo do direito de habitação periódica, nada impediria utilizar o modelo contido no artigo 1439º para o mesmo exato efeito: v.g. constituindo usufruto a favor de cinquenta e dois titulares ao mesmo tempo, mas escalonando (através do título constitutivo ou por acordo posterior – artigo 1406º) o respetivo exercício por cada semana do ano. Assim, a razão fundamental que explica a edição de legislação específica está ligada à necessidade de ajustar um administrador e de, nessa medida, regular as relações entre ele e os titulares da habitação periódica.

### XIV. Prossegue-se com as servidões prediais.

Substancialmente, o que demarca o tipo servidão predial consiste na

relação de serviço entre dois imóveis: essencial é que o encargo imposto ao prédio serviente resulte da atribuição de uma certa utilidade ao prédio que dela beneficia (prédio dominante). Claro que qualquer utilidade tem por beneficiário um determinado sujeito (singular ou coletivo). Na servidão predial, todavia, dela somente se pode beneficiar por intermediação do prédio, ou seja, através da titularidade de um outro direito de gozo sobre o prédio dominante.

A exposição assenta aqui, fundamentalmente, na apresentação das diversas classificações de que as servidões são susceptíveis – legais/voluntárias, aparentes/não aparentes, positivas/negativas e desvinculativas – na medida em que grande parte do respetivo regime se consegue sistematizar e agrupar em seu torno.

#### XV. Continua a exposição com o direito de superfície.

O direito de superfície é, essencialmente, o direito de manter obra ou plantação própria em terreno alheio, seja à superfície propriamente dita, seja no subsolo, perpétua ou temporariamente. Por obra entende-se qualquer género de construção incorporada no chão (quer configure um edifício, quer não); e plantação vale, para este efeito, como sinónimo de espécie vegetal implantada no solo de forma não esporádica, nem passageira (o contrário não seria inverosímil, mas não se vislumbra utilidade na constituição de um direito real sobre imóvel – com as consequentes implicações formais e registais – tendo em vista v.g. uma plantação de batatas ou uma sementeira de trigo). Do estabelecimento do direito de superfície deriva uma separação jurídica entre a propriedade sobre o solo e a propriedade sobre a referida construção ou plantação. Dele resulta a excepção de maior significado à regra *ius soli sequetur aedificium* (Paulo, D.13.7.21).

O superficiário deve, posto isto, ser havido como titular de uma situação jurídica formada simultaneamente por dois direitos indissociáveis: superfície sobre o solo alheio e propriedade sobre a construção ou plantação implantada ao abrigo daquela.

XVI. Abre-se, de seguida, o capítulo dedicado à posse. A justificação para esta sequência já foi dada acima. Não se torna particularmente relevante saber se a posse é um direito subjectivo, e de que espécie. Importa sublinhar, sobretudo, que ela é a “guarda avançada” do direito de fundo sobre a coisa do qual o possuidor seja pretensamente titular<sup>23</sup>.

A tutela da posse funda-se numa presunção de titularidade. Ela é protegida porque, tipicamente, o possuidor tem o direito que a justifica. E também, já agora, porque sendo essa a normalidade, se facilita a prova e, portanto, a eficácia da tutela: enquanto numa acção petítória, especialmente na de reivindicação, o demandante deve fazer prova “de um distante modo de aquisição” nisso incluindo

---

<sup>23</sup> Jhering, Sobre o fundamento da protecção possessória, trad. port., pág. 62.

as chamadas “condições internas e externas” respectivas<sup>24</sup>. Nas ações possessórias basta-lhe demonstrar a existência da própria posse (o que habitualmente se faz através da constatação de um estado de facto e por testemunhas).

Corre-se, é certo, o risco de conferir protecção a quem a não merece (v.g. o ladrão) uma vez que a titularidade sobre o “direito de fundo” não se discute, em princípio, na acção possessória. Mas as vantagens suplantam os defeitos. E, razão mais importante, os institutos jurídicos fundam-se no socialmente típico, não no atípico.

A posse tem, conclui-se, natureza *sui generis*. Na verdade, a categoria direito subjectivo é puramente jurídica, ou seja, é, acima de tudo, uma realidade pensada. Ao passo que a posse, envolvendo, em geral, o domínio material sobre uma coisa tem uma natureza acentuadamente factual.

XVII. Concluída a exposição relativa aos diversos modelos de direitos reais de gozo e à posse, entra-se na construção da respectiva teoria geral.

Justifica-se a solução assente no pressuposto de que é mais fácil proceder a abstracções a partir da exemplificação de diversos casos individuais do que inversamente. Ou seja, que é o mesmo, afigura-se pedagogicamente mais profícuo, para este efeito, o método indutivo do que o dedutivo.

XVIII. Não obstante se ir repetindo, umas vezes por convicção, outras por habituação, que o esquema da relação jurídica já está (ou devia estar) abandonado, a verdade é que os fortes argumentos produzidos contra ele só atingem verdadeiramente a relação jurídica intersubjectiva dita absoluta. Esta é, de facto, um retrato surrealista.

A crítica à relação jurídica pessoa/coisa, em rigor, nunca foi seriamente feita. Os reparos que lhe têm sido dirigidos são aqueles que se encaminham ao próprio esqueleto da relação jurídica (por exemplo, os respetivos sujeitos não são seus elementos mas sim pressupostos da mesma). A verdade, todavia, é que qualquer esquema sistemático dotado de grande nível de abstracção apresenta dificuldades deste género. Por exemplo, a distinção entre dinâmica e estática do direito real, além de ser insignificativa do ponto de vista linguístico e tecnicamente imprecisa, contém alguma artificialidade: por exemplo, seguindo este alinhamento, o estudo relativo à publicidade e ao registo predial há-de colocar-se onde?

XIX. Tendo-se em conta que as críticas apontadas ao esquema da relação jurídica são de índole essencialmente formal e se não se esquecer que os seus chamados elementos não podem ser exactamente designados dessa forma (v.g. tal como aqui se propõe, na relação pessoa/coisa os seus sujeitos são antes, mais propriamente, termos da mesma), a referida ossatura mantém-se aproveitável, não só por quadrar à estruturação do Código Civil, como por permitir a arrumação

---

<sup>24</sup> Jhering, Sobre o fundamento da protecção possessória, trad. port., pág. 62.

de matérias de harmonia com um instrumento sobejamente incorporado no saber dos juristas. E este é um fator que não deve ser descurado devido à facilidade de acesso ao conhecimento e à comunicação que o seu aproveitamento autoriza.

Acresce que a ideia subjacente ao esquema da relação jurídica contém um fio condutor, uma linha estruturante, que até hoje mais nenhuma outra concepção conseguiu oferecer, particularmente no que concerne aos “Direitos Reais”. Aliás, as demais sistematizações que têm sido propostas, padecem justamente do defeito de não obedecerem a uma ideia, mas antes a uma adição, muitas vezes desconexa, de várias.

XX. A relação jurídica correspondente ao direito real estabelece-se *recta via* entre uma pessoa e uma coisa. Assim, pressuposto de constituição dessa relação é que num dos pólos se situe uma entidade jurídica susceptível de ser titular de direitos e de estar adstrito a deveres. Certo é, todavia, que, quanto à personalidade jurídica e à capacidade de gozo requeridas para o estabelecimento desta relação, não surgem especialidades de monta por comparação com o regime geral. É de assinalar, apenas, a regra – referente à capacidade natural – inscrita no artigo 1266º.

Alarga-se, porém, a explanação em dois pontos: os destinados a dar atenção às regras de legitimidade para exercer os poderes contidos em cada direito real, bem como à respectiva contitularidade. No primeiro caso, particularizando as questões relativas:

- às regras aplicáveis à sua transmissão e respetivos efeitos, englobando ainda o estudo do valor das cláusulas de intransmissibilidade;
- às espécies de renúncia e aos efeitos que lhe estão associados.

No segundo, para determinar as adaptações que o regime da compropriedade deve sofrer quando estendido, por via do artigo 1404º, aos demais direitos reais.

XXI. Se o direito real implica uma relação pessoa/coisa, cabe entrar, de seguida, no conceito jurídico de coisa.

Ao contrário do conceito de pessoa jurídica, que é quase intuitivo (pelo menos, o de pessoa singular), o conceito de coisa torna-se de difícil apreensão quando se pretenda ser minimamente positivo. Há, no entanto, um ponto de partida que hoje parece maioritariamente aceite: o conceito de coisa compõe um dado pré-jurídico. Quer isto dizer que, tal como a pessoa, a coisa em sentido jurídico é um dado de facto com que o Direito se limita a lidar. Deste modo, o conceito de coisa está formado antes de ser juridicamente considerado.

Ao ser pré-jurídico, o conceito de coisa deve moldar-se basicamente sobre a ideia de funcionalidade, pois é por esta perspectiva que, antes de mais nada, a coisa é socialmente identificada. Assim, do ponto de vista do Direito, será coisa toda aquela realidade corpórea que tenha, por si própria (autonomamente, portanto) uma certa função – isto é, que desempenhe algum serviço socialmente

admissível ou, que é o mesmo, que sirva para algo. Logo, em rigor, não é o conceito de coisa que é pré-jurídico, mas sim o respetivo critério de qualificação.

Como sucede com o conceito de pessoa, as coisas foram objecto de estudo em “Direito das Pessoas e das Situações Jurídicas”. Por isso, aos “Direitos Reais” apenas pertence assinalar especialidades, como as que dizem respeito à sua individualização, à eventual qualificação das obras intelectuais como coisas incorpóreas, à razão de ser para a exigência de actualidade como requisito indispensável à caracterização do conceito.

XXII. Prosegue-se com o estudo dos factos jurídicos dotados de eficácia real: aqueles cuja verificação implica com a existência ou com o conteúdo da relação jurídica correspondente ao direito real<sup>25</sup>. Estão, talvez maioritariamente, “previstos na lei”. Uns muito concretizadamente (por exemplo, o testamento); outros, mais genericamente (como, por exemplo, o simples ato jurídico). Mas não há, regra geral, qualquer circunscrição àquilo que a lei prevê – ou seja, admite-se que factos nela não previstos produzam vicissitudes semelhantes àqueles que nela se estabelecem.

A sistemática subsequente abrange os factos constitutivos, modificativos e extintivos de qualquer relação jurídica real. Nos primeiros, dá-se especial atenção ao contrato, à aquisição tabular e à usucapião, como factos com eficácia constitutiva ou translativa genérica, e à acessão, como facto com eficácia constitutiva ou translativa específica da propriedade. Nos segundos, centra-se o estudo no fenómeno da sub-rogação real. Quanto aos terceiros, passa-se em revista o regime dos factos legalmente tipificados com eficácia extintiva de direitos reais.

XXIII. Continua-se com a matéria relativa ao conteúdo da relação jurídica real.

Os (modelos de) direitos reais por força da regra contida no artigo 1306º, n.º 1, estão sujeitos a um *numerus clausus*, o que significa que os atos jurídicos pretensamente constitutivos de direitos reais só o serão efectivamente se estes constarem do elenco legal. Por razões talvez não de todo aceitáveis nem actualmente justificáveis<sup>26 27</sup>, a lei optou por excluir a intervenção dos particulares

<sup>25</sup> Claro que eficácia real é expressão multifacetada. Também se fala de factos com eficácia real no sentido, por exemplo, de factos dotados de efeitos (potenciais) sobre terceiros (cf., por exemplo, o disposto nos artigos 413º e 421º).

<sup>26</sup> Entendia-se que, na sequência da Revolução Francesa, dos seus ideais e dos objectivos que prosseguia, a “libertação” da terra com a consequente aniquilação da principal fonte de financiamento do Antigo Regime implicasse a adopção de um *numerus clausus* de direitos reais. Não se alcança, porém, que justificação se possa hodiernamente avançar para manter semelhante solução.

<sup>27</sup> Também é verdade, no entanto, que “los derechos reales de garantía y los de adquisición preferente son difícilmente configurables por las partes más allá de los casos y supuestos típicos, es decir, configurados por la ley”. Apenas os direitos de gozo “permiten más ampliamente su modalización por los particulares, especialmente en cuanto a la detracción (y traslación a otro) de

na criação de direitos reais, à exceção das hipóteses nela própria previstas. Não se limitou, assim, a enunciar e a descrever certos modelos de direitos reais. Baniu também a possibilidade de, designadamente através de negócio jurídico <sup>28</sup>, se criarem modelos nela não previstos: nisto consiste a taxatividade.

A enumeração legal a que se sujeitam os direitos reais, coarctando a intervenção dos particulares, é, no entanto, diz-se, aberta. Quer isto dizer que os particulares, ao abrigo do princípio da autonomia da vontade (artigo 405<sup>o</sup>), podem modelar o conteúdo do direito real, contanto que não alterem o tipo legal, nem infringam outras normas imperativas (artigo 294<sup>o</sup>). Confira-se, por exemplo, o disposto nos artigos 661<sup>o</sup>, n.º 1, 672<sup>o</sup>, n.º 1, 695<sup>o</sup>, 2<sup>a</sup> parte, 1307<sup>o</sup>, n.º 1, 1403<sup>o</sup>, n.º 2, 1418<sup>o</sup>, n.º 2, 1445<sup>o</sup>, 1564<sup>o</sup>. Contudo, só se pode falar de modelação do conteúdo do direito real quando a intervenção dos particulares nele se inscreva. O que supõe que o âmago construído negocialmente acompanhe o próprio direito real – só assim será conteúdo do direito real. Por conseguinte, qualquer cláusula introduzida pelas partes que seja dotada de eficácia meramente obrigacional não fará parte do conteúdo do direito a que as partes a associaram. Razão pela qual não estará então minimamente em causa o carácter aberto ou fechado dos modelos legais.

Para que certas cláusulas negociais façam verdadeiramente parte do direito real ao qual se ligam é necessário que a lei permita a sua inserção no respetivo conteúdo. É que não se vê, de facto, maneira de escapar, também aqui, ao disposto no n.º 1 do artigo 1306<sup>o</sup>. Por isso, a afirmação da existência de uma taxatividade aberta acaba por dar uma falsa sensação. Isto é, por exemplo: se é possível, na constituição negocial do usufruto, estipular os “direitos e deveres” do nu proprietário e do usufrutuário da mais ampla forma possível, a verdade é que a generalidade dessas estipulações, por força daquela disposição, só pode ter eficácia obrigacional.

Apenas naquelas circunstâncias em que, pela própria natureza das coisas, caiba por inteiro aos intervenientes estabelecer o que faz e o que não faz parte do conteúdo do direito real (como, por exemplo, no que concerne ao modo de exercício das servidões – artigo 1564<sup>o</sup> <sup>29</sup>), é que a autonomia privada se evidencia. Só situações deste género estão fora do âmbito da disposição contida no n.º 1 do artigo 1306<sup>o</sup>.

Dentro do conteúdo, dá-se especial atenção à sua componente negativa: limitações (em particular as derivadas da vizinhança e a que se relaciona com a concessão do *ius aedificandi*), obrigações *propter rem* e ónus reais.

---

singulares aprovechamientos o utilidades de una determinada cosa” (López y López – Montés Penadés, *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*, pág. 50).

<sup>28</sup> Que é o principal instrumento de intervenção dos particulares na modelação da ordem jurídica.

<sup>29</sup> Já no que respeita à individualização da utilidade proporcionada pela servidão, a lei apenas se limitou a aplicar o critério decorrente do n.º 1 do artigo 1306<sup>o</sup>: as servidões prediais podem proporcionar qualquer utilidade por o disposto no artigo 1544<sup>o</sup> o permitir.

XXIV. Assim, em conformidade, cabe sistematizar o programa da unidade curricular de “Direitos Reais” do seguinte modo:

Parte I

1. Conceito de direito real

1.1. Breve perspectiva histórica

1.2. Relação jurídica com uma coisa

1.3. Oponibilidade *erga omnes*

1.3.1. A oponibilidade do título

1.3.2. Princípio da publicidade

1.3.2.1. Espontânea: posse

1.3.2.2. Provocada: Registo Predial – Efeitos

i. Para terceiros: fé pública registal

ii. Para o sujeito activo: enunciativo, constitutivo, consolidativo e atributivo

Parte II

Titularidade efectiva

Capítulo I – Modelos de Direitos Reais

Direito de Propriedade

i) Regime Geral

1. Conteúdo do direito de propriedade

2. O direito de propriedade como direito constitucionalizado

3. O direito de propriedade como matriz dos restantes direitos sobre

coisas

4. Caracteres típicos

5. Objecto: coisas corpóreas e incorpóreas

6. Propriedade privada, propriedade pública e domínio público

ii) Regimes Especiais

A. Compropriedade

1. Noção

2. Situação jurídica do comproprietário

3. Poderes e deveres do comproprietário

B. Condomínio das águas

1. Águas públicas e particulares

2. Títulos de aquisição das águas particulares

Capítulo II

Propriedade horizontal

1. Traços característicos

2. Natureza jurídica

3. Modos de constituição: especialidades

4. Situação jurídica do condómino

5. Poderes e deveres do condómino

6. Órgãos de administração das partes comuns



### Capítulo III

#### Usufruto

1. Traços característicos
2. Conteúdo do direito de usufruto
3. Natureza jurídica
4. Constituição do direito de usufruto
5. Usufruto de coisas consumíveis
6. Direitos de uso e habitação: traços específicos

### Capítulo IV

#### Habitação periódica

1. Traços característicos
2. Conteúdo do direito real de habitação periódica
3. Natureza jurídica
4. Modos de constituição e transmissão/oneração: especialidades
5. Situação jurídica do usuário
6. Poderes e deveres do usuário

### Capítulo V

#### Servidão

1. Traços característicos
2. Conteúdo da servidão predial
3. Natureza jurídica
4. Modos de constituição
5. Classificações

### Capítulo VI

#### Superfície

1. Traços característicos
2. Conteúdo do direito de superfície
3. Natureza jurídica e objecto da superfície
4. Modos de constituição: especialidades
5. Situação jurídica do superficiário
6. Poderes e deveres do superficiário

### Parte III

#### Titularidade aparente – Posse

1. Noção de posse: posse causal e formal
2. Estrutura da posse: concepção subjectiva e objectiva
3. Natureza jurídica da posse
4. Objecto da posse
5. Espécies de posse
6. Modalidades típicas de aquisição da posse
7. Perda da posse
8. Efeitos jurídicos da posse

## Parte IV

### Teoria Geral

#### Capítulo I – Pessoa

1. Personalidade e capacidade de gozo
2. Capacidade
3. Legitimidade
4. Titularidade – Contitularidade

#### Capítulo II – Facto

1. Conceito
2. Tipicidade exemplificativa
3. Factos com eficácia constitutiva/translativa genérica
4. Factos com eficácia constitutiva/translativa específica
5. Factos modificativos
6. Factos extintivos.

#### Capítulo III – Conteúdo

1. Taxatividade
2. Taxatividade aberta
  3. Conteúdo positivo e negativo
    - 3.1. Conteúdo positivo: nos direitos de gozo, de garantia, de aquisição
    - 3.2. Conteúdo negativo
      - 3.2.1. Limites, no interesse público e privado
      - 3.2.2. Obrigações propter rem
      - 3.2.3. *Ónus reais*

### 3. Conteúdo programático

I. O método expositivo correntemente conhecido como aula magistral caiu em desuso. Hoje em dia, é ponto assente, muito particularmente no período pós-Bolonha em que nos encontramos, que o docente é, acima de tudo, um orientador, um tutor, mais do que “reprodutor” de conhecimentos. Por isso, é ao aluno que fundamentalmente cabe a tarefa de investigar para procurar conhecer. Tarefa cuja importância se incrementa quando o discente já se encontra numa unidade curricular do 3º ano, como sucede com aquele que frequenta “Direitos Reais”.

Mas, por outro lado, também não se pode esquecer que a maturidade, intelectual e cultural, e o grau de preparação científica dos discentes se tornaram mais baixos, ainda que em grau não quantificável.

Tudo conjugado conduz a uma única conclusão preliminar segura: a de que o equilíbrio se apresenta de difícil consecução.

II. Para tentar conciliar as exigências e a dignidade próprias de um curso superior com a aludida insuficiente preparação média dos licenciandos, crê-se que a melhor solução deve assentar no recurso a um método pedagógico

que proceda a uma conjugação entre, por um lado, uma exposição sistemática (obedecendo aproximadamente às regras tradicionais), mas menos “pesada” (ou seja, menos pormenorizada), com, por outro lado, a criação de incentivos ao livre desenvolvimento da investigação a cargo dos discentes. Por isso, para cada ponto da matéria, sugerem-se temas que poderão auxiliar o aluno a entranhar-se, por si próprio, nas grandes questões, ou nas mais delicadas, discutíveis ou difíceis. Tal faz-se, bem entendido, a título meramente exemplificativo, nada obstando a que o aluno tome a iniciativa de optar por outros.

Da apresentação sistemática não se pode abdicar. Não é possível, por outras palavras, deixar a aula à deriva, porque os alunos não dispõem, em geral, de profundidade cultural que autorize o docente à manutenção de tal atitude. Acresce que, tipicamente, o aluno médio até é precisamente isso que pretende das aulas teóricas. São as aulas práticas e as de orientação tutorial que permitem atenuar a matriz fortemente magistral da aula teórica.

III. Em consonância, o método que se propõe configura-se genericamente da seguinte maneira: conforme se procede à explanação, em traves gerais, do conteúdo programático, chama-se a atenção dos discentes, exemplificativamente, para certos pontos susceptíveis de uma investigação mais produtiva, interessante, penetrante ou eficaz.

A exposição serve, portanto, para dar formação (uma vez que se pressupõe a inexistência de estudos anteriores sobre a matéria), mas serve igualmente para tentar proporcionar ou sugerir ideias sobre matérias e/ou linhas de investigação.

Especialmente por esta última razão, a apresentação deve igualmente ir sempre acompanhada da indicação (abundante, ainda que exemplificativa) da pertinente jurisprudência, de modo a alertar os discentes para o facto de a investigação jurídica não dever dirigir-se apenas para os “livros”. Trata-se de um ponto relativamente ao qual se formou já, crê-se, um consenso significativo.

Assim, o conteúdo programático que em seguida se sugere formará o roteiro elementar que na unidade curricular de “Direitos Reais” se deverá percorrer, por docente e por discentes. Não se trata de um projecto acabado para cada momento letivo, nem sequer de um plano completo de leccionação para o número total de horas de que se dispõe. Está apenas em causa a definição do tema de cada aula ou conjunto de aulas (dado que, naturalmente, há matérias mais importantes ou merecedoras de maiores atenções) e a sugestão de subtemas ou projetos de investigação que cada um daqueles é susceptível de proporcionar. Não se intenta, pois, deixar a aula “acontecer” na medida em que cada uma obedece a uma directriz (como, mais abaixo, quando se apresentar o Syllabus, se poderá comprovar). Mas também não se pretende aprisionar o desenvolvimento da exposição dentro dos rígidos quadros da típica (e ultrapassada no tempo) aula magistral.

É nesta conformidade que se deve entender o que subsequentemente se desenvolve.

### 3.1. Conceito de direito real

#### A: Considerações

I. Esta parte tem em vista, sobretudo, fornecer um conceito de trabalho que permita ao aluno aproximar-se, desde logo, à matéria em causa. Logicamente, ela deveria surgir apenas no final, na já referida teoria geral. Isso, todavia, dificultaria o entendimento das características de que comungam todos os modelos de direitos reais. Convém, por isso, chamar desde logo a atenção para o facto de o direito real se definir:

- por implicar uma relação jurídica pessoa/coisa;
- e por o seu título constitutivo ser eficaz perante terceiros.

II. O conceito de relação jurídica, tal como foi originalmente construído pela pandectística alemã, implicava pelo menos duas pessoas por ela ligadas entre si.

A relação jurídica era, pois, necessariamente intersubjectiva. A concepção do direito real como relação entre pessoa e coisa estava assim claramente condenada ao insucesso.

Mas o conceito de relação jurídica pode comportar outros sentidos. É que “estar em relação” não é um ser mas antes um modo de ser das pessoas. Ora, a própria ideia de relação, num plano conceptual, apenas implica duas realidades (dois pólos) que em virtude da mesma se interligam. Nada impõe que nos dois extremos estejam, necessariamente, duas pessoas<sup>30</sup>. O facto de essa relação ser jurídica traduz, tão-somente, a sua relevância para o Direito. Assim, o argumento segundo o qual uma coisa não pode ser erigida num termo de uma relação jurídica (por não poder ser titular de direitos ou de obrigações) revela uma *petitio principii*. De facto, não está demonstrado que em cada pólo da relação deva estar uma pessoa jurídica. Daí que, em conformidade com o que antecede, a relação jurídica se possa então definir, muito simplesmente, como a relação social juridicamente relevante<sup>31</sup>. Decerto não se pode negar que certas situações em que uma pessoa está em relação com uma coisa tenham esta característica.

III. Uma definição de relação jurídica fundada apenas nos traços que ficam referenciados pode sempre apontar-se a crítica de que, assim, se lhe retira qualquer relevância operativa por força da sua extrema vagueza. É corrente, por isso, caracterizar a relação jurídica entre uma pessoa e uma coisa, que constitui a essência do direito real, como uma relação de soberania.

O principal óbice a esta perspectiva reside na dificuldade em determinar

---

<sup>30</sup> A necessidade lógica da intersubjectividade fica até particularmente afectada admitindo-se, como admite uma significativa parte da doutrina (cf., como mero exemplo, Castro Mendes, *Teoria Geral do Direito Civil*, vol. I, págs. 79 a 81), a existência de relações jurídicas imperfeitas por falta de sujeito (activo ou passivo). O mesmo se diga a propósito das relações com sujeito (activo ou passivo) indeterminado.

<sup>31</sup> Ver, por exemplo, Manuel de Andrade, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, pág. 72.

quais as condições que devem estar reunidas para que de soberania sobre uma coisa se possa falar. Entra-se assim no cerne da distinção entre direito real e direito de crédito. Estes constituem as duas categorias elementares e antagónicas de direitos subjectivos patrimoniais. Por isso, o que se estabelecer para definir uma delas permite descrever a outra por contraposição.

Para a teoria realista tradicional, na sua formulação original, enquanto o direito real atribuía um poder directo e imediato sobre uma coisa, o direito de crédito atribuía um poder contra uma pessoa.

Para a teoria personalista, o direito real implicava uma relação jurídica com pessoas indeterminadas (absoluta, por isso), ao passo que o direito de crédito implicava uma relação jurídica com pessoa determinada (relativa, por conseguinte).

Por fim, para a teoria ecléctica as coisas passavam-se de modo mais ou menos semelhante à teoria personalista, embora com o acrescento do chamado “lado interno” da relação jurídica absoluta.

IV. O Código Civil contém uma definição de obrigação e do correspondente e simétrico direito de crédito no seu artigo 397<sup>o</sup>. Dos seus precisos termos resulta que a imposição de uma obrigação contra certa pessoa atribui correlativamente a outrem o poder de exigir o respetivo cumprimento. É esse poder que constitui o núcleo do direito de crédito. O binómio crédito/obrigação implica o estabelecimento de uma relação jurídica entre duas pessoas determinadas: credor e devedor. Utilizando terminologia já consagrada, dir-se-á que a possibilidade de o direito de crédito ser exercido está na dependência da realização de certo comportamento alheio.

No que concerne ao direito real, pese embora a falta de consenso aparente, não se consegue vislumbrar qualquer sujeito passivo, determinado ou indeterminado. Ao contrário, o direito real caracteriza-se precisamente pelo facto de a satisfação do interesse do seu titular não depender de qualquer conduta alheia <sup>32 33</sup>. Pela positiva: o direito real caracteriza-se pelo facto de conceder ao seu titular um poder de agir autonomamente (agere licere). E é justamente com base nesta característica que se pode dizer que o direito real acarreta uma relação entre o seu titular e a coisa objecto do mesmo.

---

<sup>32</sup> Savigny, *Sistema del Derecho Romano Actual*, trad. esp., pág. 248.

<sup>33</sup> Esta asserção carece de uma explicação complementar. Logicamente, o máximo que dela se pode extrair é que, quando o exercício de um direito não está dependente de uma conduta alheia, esse direito não tem natureza creditícia. Acontece, porém, que os institutos jurídicos e, talvez muito especialmente, os direitos subjectivos, são também fruto de uma evolução cultural que, às vezes, nada deve à lógica. Ora, não há dúvida que o direito real se formou a partir de um núcleo constituído pelos chamados direitos reais de gozo e, muito particularmente, em atenção ao modelo prototípico do direito de propriedade. E quanto a todos estes, a característica apontada no texto é certa. Há, aliás, quem muito simplesmente resuma os direitos reais aos de gozo (ver, por exemplo, Francesco Galgano, *Diritto Civile e Commerciale*, vol. I, pág. 317), o que se afigura uma opinião contestável mas inteiramente legítima.

V. O poder de agir autonomamente concedido ao titular do direito real, sendo um aspecto estrutural característico do mesmo, não é, todavia, suficiente para o individualizar. Com efeito, tal poder é igualmente atribuído, em moldes análogos, nos vulgarmente designados direitos pessoais de gozo<sup>34</sup>.

Há, de facto, uma outra característica normalmente apontada ao direito real, produto da evolução cultural do conceito, que permite avançar na delimitação do seu âmbito: a chamada oponibilidade *erga omnes*. Esta não é, todavia, como acima se disse, uma característica do direito subjectivo (real, neste caso), mas do facto jurídico (título constitutivo) do qual ele emerge.

#### B: Temas propostos

- Conceito de direito real: perspectivas
- Direito real e direito de crédito
- Direito real e direito pessoal de gozo
- Natureza jurídica:
  - da hipoteca
  - da servidão negativa
  - do direito do locatário
  - do direito do promitente-adquirente com eficácia real
  - do preferente legal ou negocial com eficácia real
- Oponibilidade *erga omnes* e registo predial
- Sentidos da oponibilidade *erga omnes*
- Obrigação passiva universal e dever geral de respeito
- Ações pessoais e ações reais
- Direitos reais de gozo, de garantia e de aquisição
- Direito real e posse
- Direito real maior e direitos reais menores

#### C: Jurisprudência relevante (exemplificativamente)

- Acórdão da Relação de Lisboa de 16/05/2006, Proc. n.º 3834/2006-7: “Ao invés do que ocorre com os direitos reais, dos direitos pessoais de gozo apenas irradiam, em regra, efeitos para os respetivos sujeitos. Assim, no contrato de comodato, o confronto entre o comodatário e o posterior adquirente do direito de propriedade sobre a fracção autónoma comodatada deve ser resolvido, em princípio, a favor do proprietário. Tal não impede que, por comportamentos expressos ou tácitos, o adquirente do direito de propriedade assuma a obrigação do comodante, o que ocorre, por exemplo, se o adquirente, filho da comodante e conhecedor da existência do contrato de comodato celebrado com outros

<sup>34</sup> A que o Código Civil alude, por exemplo, no artigo 407º, e que se podem exemplificar através dos direitos: do comodatário (artigos 1129º e segs.); do parceiro pensador (artigos 1121º e segs.); do depositário com poderes de uso (artigo 1189º); ou, do promitente-comprador quando o promitente-vendedor haja assumido a obrigação de entregar a coisa objecto do contrato prometido antes da celebração deste.

familiares (avô do adquirente e respetivo cônjuge), se conforma com a situação de ocupação. Por invocação da violação dos princípios da boa-fé e do fim social e económico do direito de propriedade, que nos reconduzem à figura do abuso de direito, é legítimo invocar a eficácia externa do contrato de comodato, caso em que o adquirente, apesar de não ter intervindo no contrato, fica vinculado nos precisos termos do comodante”;

- Acórdão da Relação de Lisboa de 22/02/2007, Proc. n.º 309/2007-6: “Na expressão «direitos reais» (gozo) sujeitos a caducarem mercê da venda executiva encontram-se abrangidos os contratos de arrendamento, quer naturalmente os sujeitos a registo quer mesmo os não registados, pois que relativamente a estes últimos não se descortinam razões para diversa forma de tratamento, no que respeita à sua oponibilidade a terceiros e à caducidade”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 28/03/2006, Proc. n.º 06A499: “I. Reconhecendo-se aos autores um direito de propriedade a determinada água nascida em prédio dos réus, ficam estes – como toda a gente –, automaticamente sujeitos à obrigação passiva universal de se absterem de perturbar o exercício daquele direito à água”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 15/05/2003, Proc. n.º 03B535: “I – O artigo 483.º, n.º 1, do Código Civil tipifica a ilicitude do facto constitutivo de responsabilidade civil extracontratual em duas modalidades, podendo a mesma traduzir-se na violação do direito de outrem, isto é, na violação de um direito subjectivo – maxime, de um direito absoluto, tal como o direito de propriedade –, ou na violação de qualquer disposição legal destinada a proteger interesses alheios, distinção que apenas se compreende no pressuposto de que nem todo o interesse juridicamente protegido de uma pessoa constitui um «direito subjectivo». II – Para que se considere, no entanto, objectivamente preenchido o tipo legal e o seu autor incurso em ilícito na segunda das modalidades apontadas, não basta a violação de uma «norma de protecção» no sentido do preceito. Torna-se ademais mister atender ao «concreto escopo de protecção da norma», implicando na especialidade a verificação de três requisitos fundamentais: que o lesado pertença ao seu domínio subjectivo de aplicação, incluindo-se no círculo de pessoas que a norma abstractamente visa proteger; que tenha sido em concreto ofendido o interesse tutelado mediante a lei de protecção; que se mostre concretizado o perigo a esconjurar mercê da mesma lei. III – Quanto à primeira modalidade, enquanto na vigência do artigo 2361.º do Código Civil de 1867 a violação do direito subjectivo esgotava o domínio da ilicitude, o n.º1 do artigo 483.º do Código actual ampliou a antijuridicidade da conduta à violação de interesses não qualificáveis como direitos subjectivos, subsistindo em todo o caso o preceito segundo o qual a ofensa destes direitos – nomeadamente daqueles (direitos absolutos) a que subjaz um imperativo de abstenção a todos dirigido, consubstanciado na denominada «obrigação passiva universal» – é em princípio antijurídica, ressalvada a existência de causas justificativas”.

- Acórdão da Relação de Coimbra de 14/09/2010, Proc. n.º 2658/06.8TBLRA.

C1: “I – O contrato-promessa a que se referem os art.ºs 410º e segs., 441º, 442º e 830º do CC é, em princípio, um contrato de eficácia obrigacional, o mesmo é dizer que só produz efeitos entre as partes e seus herdeiros. II – Podem as partes atribuir eficácia real (erga omnes) ao contrato-promessa quando tenha por objecto a transmissão ou constituição de direitos reais sobre imóveis ou móveis sujeitos a registo. III – Para que um dado contrato-promessa relativo a um imóvel seja dotado de eficácia real é necessário que: a) o contrato conste de escritura pública; b) os seus outorgantes declarem expressamente que atribuem eficácia real ao contrato; c) que seja feita inscrição no registo predial dos direitos emergentes da promessa. IV – Nunca uma cláusula contratual em que se estipula que «em caso de incumprimento, o contraente não faltoso poderá recorrer à execução específica» poderá valer com o sentido de ser atribuído eficácia real a esse contrato. V – Tendo o contrato-promessa eficácia meramente obrigacional, a eventual venda da coisa a terceiro não perde por isso a sua validade e esta circunstância implicará a impossibilidade de cumprimento do contrato promessa. VI – Assim, quando as partes contratantes não celebraram o contrato-promessa por escritura pública e lhe não atribuíram eficácia real, nos termos expostos, não pode o promitente-comprador arrogar-se o direito à execução específica quando os réus tenham vendido posteriormente o imóvel a uma terceira pessoa. VII – O registo da acção não confere ao promitente-comprador o direito à execução específica na hipótese de, antes do seu registo, a coisa ter sido alienada a terceiro, mesmo que este não haja inscrito o negócio aquisitivo no registo”.

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 06/05/2010, Proc. n.º 113/06.5YRGMR.S1: “1. O direito pessoal de gozo apresenta-se inicialmente como direito a uma prestação, para depois a actividade do titular (o gozo) se centrar directamente sobre a coisa. Mas o poder de gozo mantém-se sempre intimamente conexas com a relação pessoal ou obrigacional que lhe subjaz. Este direito de gozo há-de dimanar duma vinculação obrigacional daquele a quem competia o gozo da coisa. 2. Contrariamente ao que acontece com os direitos reais, em que os particulares estão impedidos de criar figuras inominadas de natureza real (art.º 1306º, n.º 1 C.Civil), no campo dos direitos obrigacionais vigora o princípio da atipicidade, nenhuma restrição se colocando, em princípio, à constituição de qualquer obrigação, podendo as partes fixar livremente, dentro dos limites da lei, o conteúdo positivo ou negativo da prestação (art.º 398º, n.º 1 C.Civil). 3. Quando o proprietário de um empreendimento de lazer se vincula a proporcionar aos condóminos das fracções integrantes de um edifício constituído em regime de propriedade horizontal o direito de uso e fruição dos equipamentos de um Clube de..., que não é parte integrante do condomínio, é inquestionável que os condóminos passaram a ter direito ao uso dos bens de equipamento, mas não um direito sobre esses mesmos bens. Só que os sujeitos activos deste direito de uso e fruição não estão individualmente determinados. Os seus beneficiários são os condóminos e utilizadores das fracções do Edifício constituído em regime de propriedade horizontal. Os sujeitos desta relação jurídica apenas



são determinados através da titularidade de um direito real: titular passivo, o proprietário do Clube de... e titular activo, os condóminos e/ou utilizadores das fracções do Edifício M... Esta situação jurídica apresenta-se, relativamente aos titulares de ambos os lados, funcionalmente inerente à titularidade de direitos de propriedade, não podendo ser desligada desse direito e atribuída a quem lhe seja estranha, constituindo uma típica obrigação real inominada, com um conteúdo não legalmente reconhecido e, enquanto tal, não permitida”.

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 27/05/2010, Proc. n.º 5425/03.7TBSXL.S1: “I - Mesmo considerando, na esteira da largamente maioritária jurisprudência portuguesa, que o arrendamento se reveste de natureza obrigacional, a verdade é que, como nota Romano Martinez, «importa reconhecer que a finalidade conseguida por este contrato pode ser atingida mediante o recurso a direitos reais menores», em primeiro lugar e, em segundo lugar, que «retira-se (do art.º 1022º do C. Civil) que a locação é uma forma de proporcionar o gozo temporário de uma coisa» (Romano Martinez, *Contratos em Especial*, Universidade Católica Editora, 1996, pg. 158), características essas que, para além da notória semelhança funcional e socioeconómica, têm por denominador comum, a repercussão no valor económico dos bens onerados com um arrendamento ou com outros ónus reais que sobre eles incidam, sendo certo que como ainda refere ainda Romano Martinez, «a transitoriedade, sendo uma característica do contrato de locação, muitas das vezes, pode perdurar por vários anos» (ibidem). II - Daí que a semelhança das situações, jurídica e socioeconómica, justifique e exija o recurso à aplicação analógica do preceituado no falado nº 2 do art.º 824º do CCivil, quanto à caducidade dos contratos de arrendamento nos sobreditos termos. III - O art.º 824º, nº 2 do C.Civil é peremptório no sentido de que os bens são transmitidos livres dos direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, com excepção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros, independentemente do registo. IV - No caso em apreço, por um lado, o arrendamento é posterior ao registo da hipoteca sobre o imóvel e, por outro, a hipoteca é indiscutivelmente um direito real da garantia (Mota Pinto, *Direitos Reais*, 135), não sendo necessária, sequer, a sua equiparação à «penhora antecipada», para os efeitos da aplicação do referido preceito legal. V - Quanto ao argumento de que não se pode falar de analogia já que a enumeração dos casos de caducidade do contrato de arrendamento prevista no art.º 1051º do CCivil não prevê a venda executiva e tal enumeração é taxativa, argumento esse esgrimido pela Relação no douto Acórdão ora sob recurso, não torna convincente, salvo o devido respeito, a bondade de tal solução VI - Não se trata aqui do uso da analogia para colmatar lacuna legal (interpretação analógica) mas da semelhança notória do arrendamento com um direito real de gozo tal como o uso e habitação, além da sua tendencial longa duração, como já atrás deixámos expresso e, por isso, a merecer igual tratamento no que concerne à tutela dos direitos do credor com garantia real (hipoteca) com registo anterior à celebração do arrendamento. Por

isso, quando se fala em analogia, não se quer visar necessariamente a integração das lacunas legais (integração de omissão por interpretação analógica) no regime de arrendamento, mas também a extensão da norma a situações análogas, tendo sempre a teleologia da norma, a ratio legis, que no caso do art.º 824º, n.º 2 é, sem dúvida, a tutela dos direitos dos credores titulares das garantias reais, registadas com anterioridade relativamente ao estabelecimento da invocada relação locatícia”.

### 3.2. Registo Predial – Efeitos

#### A: Considerações

I. A realização/não realização do registo relativo a um determinado facto a ele sujeito pode ter implicações substantivas, isto é, pode repercutir efeitos sobre a própria situação extrarregistral, interferindo com o seu conteúdo tal como ele é conformada por aplicação das regras substantivas. Estes distinguem-se, na sua base, entre efeitos do registo perante terceiros e efeitos do registo para aquele a quem diz respeito o facto registável. Os últimos, são fundamentalmente uma consequência acessória da inscrição, dado que a razão de ser dos registos públicos é a publicidade e, portanto, o público em geral (ou seja, terceiros).

Diante de terceiros, o registo tem sempre a mesma eficácia: fé pública registal (artigo 7º, Código do Registo Predial).

Para o sujeito activo do facto registável, a inscrição registal pode produzir, segundo a opinião comum, um de quatro efeitos: enunciativo, constitutivo, consolidativo e atributivo.

A fé pública registal é o efeito do registo de acordo com o qual se presume a rigorosa fidelidade do registo (neste caso, predial) à realidade substantiva.

Em tese, mas também em função da letra do art. 7º do Código do Registo Predial, a fé pública pode ter dois sentidos possíveis:

- o negativo, segundo o qual se presume a completude do registo<sup>35</sup>;
- o positivo, de harmonia com o qual se presume a sua exactidão.

II. Na tradição da própria dogmática registal, deve distinguir-se entre o público que, em geral, tem acesso à informação registal e o chamado terceiro registal. Este é a pessoa, de entre o público em geral, que beneficia dos efeitos derivados da verificação de um certo facto registado incompatíveis com a situação jurídica extrarregistral (de que outra pessoa beneficia). O terceiro registal é, portanto, aquela pessoa cuja situação jurídica está legitimamente constituída do ponto de vista registal mas não do ponto de vista extrarregistral.

---

<sup>35</sup> Claro que esta presunção de compleição, com a introdução do chamado sistema de registo obrigatório decorrente da inserção no Código do Registo Predial do regime constante dos seus artigos 8º-A a 8º-D, terá cada vez menor transcendência prática dado que as hipóteses de falta de registo tenderão gradualmente a ser pouco numerosas.

III. A definição de quem se considera terceiro para efeitos de registo predial tem oferecido, entre nós, no entanto, dificuldades particulares.

Por um lado, por haver diversas disposições legais nas quais se pode fundar o seu reconhecimento.

Por outro, pela tradição jurídica nacional, por se tornar necessário distinguir o terceiro no âmbito da presunção de compleição (situações triangulares) do terceiro no âmbito da presunção de exactidão (situações lineares). É o que se designa por concepção dualista do terceiro registal, a qual se contrapõe à chamada concepção monista.

Por fim, mas apenas no âmbito da presunção de compleição, por se considerar imprescindível separar (ainda) o que se convencionou designar por conceito amplo e, em contraposição, por conceito restrito de terceiro registal.

IV. O registo tem efeito enunciativo quando o facto que através do mesmo se publicita é já um evento público. Não pode definir-se o efeito enunciativo apenas como equivalente a publicidade-notícia, dado que assim, além de se não descortinar o fio condutor comum a todos os casos, não se salienta o carácter excepcional deste efeito <sup>36</sup>. É que, justamente em virtude da irrelevância do registo enunciativo perante terceiros, as respectivas hipóteses só podem ser excepcionálíssimas.

O registo tem efeito constitutivo sempre que a própria presença da situação jurídica em causa esteja dependente da respectiva realização, no sentido em que, sem registo, tal situação é inexistente para o Direito.

O registo é consolidativo quando se destina tão-somente a garantir, a assegurar, a eficácia absoluta de certo facto. Quando assim seja - que é a regra (artigo 5º, n.º 1, Código do Registo Predial) - <sup>37</sup>, a produção de efeitos ocorre extrarregistalmente, precisamente por o ato jurídico em causa estar completo (ou seja, perfeito) independentemente da sua inscrição.

O efeito atributivo distingue-se do constitutivo por neste se pressupor que o registo tem por objecto um facto existente e válido, ao passo que naquele se supõe o registo de um evento juridicamente inexistente ou inválido. Como a inexistência ou a invalidade do facto se repercute sobre a sua própria inscrição, isso significa que ela, em princípio, não poderá ou não deverá ter efeitos. Em determinadas circunstâncias, todavia, certos terceiros podem fiar-se na compleição ou na exactidão do que o registo publicita. Nesses casos, dar-lhes protecção implica conceder-lhes a situação que normalmente eles teriam obtido através do facto que os beneficia se o registo estivesse de harmonia com a realidade extrarregistal. Ora, como essa protecção supõe que o terceiro tenha inscrito, e como a aquisição em causa apenas se consuma com a realização do registo, diz-se então que este

---

<sup>36</sup> Em função da regra contida no disposto no n.º 1 do artigo 5º do Código do Registo Predial, todos os efeitos que não sejam o consolidativo têm natureza excepcional. No caso do efeito enunciativo, isto é, de resto, confirmado pela própria letra do n.º 2 do artigo 5º do mesmo diploma.

<sup>37</sup> E o disposto nos artigos 408º, n.º 1 e 2050º, n.º 1 constitui apenas um afloramento dessa regra.

Ihe atribui certa situação. Daí a designação.

B: Temas propostos

- Publicidade espontânea e provocada
- Situações triangulares e situações lineares
- Efeitos do registo predial:
  - fé pública registal
  - consolidativo
  - atributivo - noção e casos
  - enunciativo - noção e casos
  - constitutivo - noção e casos
- Fé pública e registo provisório
- Conceito amplo e conceito restrito de terceiro registal
- Âmbito de aplicação do artigo 17º, n.º 2, do Código do Registo Predial e do artigo 291º do Código Civil
- Significado técnico de “registo predial obrigatório”

C: Jurisprudência relevante (exemplificativamente)

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 05/05/2005, Proc. n.º 05B743:  
 “1. Cabendo registo da sentença transitada em julgado que, através da execução específica, concretiza um negócio registável (por ex. a venda de um prédio), esse registo pode ser precedido do registo provisório da acção correspondente: em tais situações, por força dos princípios registrais, a sentença que determina a execução específica prevalece sobre uma alienação, feita a terceiro, depois do registo da acção, quer essa alienação se encontre ou não registada. 2. Se, todavia, a sentença proferida não foi objecto de registo, tendo, ademais, caducado o registo provisório da acção de execução específica, tal situação faz com que os efeitos do registo cessem inteiramente. 3. No entanto, tal não evita que a sentença proferida na acção constitutiva de execução específica intentada pelo autor haja efectuado uma modificação da relação jurídica existente, operando, por força do efeito translativo do contrato de compra e venda (celebrado por suprimento da declaração negocial do faltoso) a transmissão do direito de propriedade para o promitente-comprador (art.º 879º, al. a), do C.Civil). 4. Assim, não obstante não ter existido registo definitivo da sentença (e é certo que o registo predial não tem efeito constitutivo, apenas publicitando a situação jurídica do facto registado, através do que permite a terceiros actuar em conformidade com a confiança que o conteúdo do registo transmite) não deixa o autor de, substantivamente, ser o titular do direito de propriedade do prédio objecto da acção. 5. Os efeitos da sentença que operou aquela modificação jurídica substantiva estendem-se ao terceiro que adquiriu o direito do promitente-vendedor após o registo da acção, apesar de não interveniente no processo, já que essa extensão do julgado é uma consequência normal e natural da atribuição da sua legitimidade substitutiva (art.º 271º, n.º 3, do C.Proc.Civil). 6. Terceiros, para efeitos de registo (art.º 5º,

n.ºs 1 e 4, do C. Registo Predial) são aqueles que, de boa-fé, tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si. 7. Assim, a boa-fé constitui um requisito da qualidade de terceiro, já que o art.º 5º, n.ºs 1 e 4, do Código de Registo Predial apenas pretendeu proteger os terceiros que, iludidos pelo facto de não constar do registo a nova titularidade, foram negociar com a pessoa que no registo continuava a aparecer como sendo o titular do direito, apesar de já o não ser. 8. Não é terceiro para efeitos de registo, por ausência de boa-fé, o adquirente que sabia – ou, pelo menos não podia ignorar porquanto constava da ficha registral do imóvel o registo provisório da acção – que havia sido deduzida pelos aí autores uma petição que, a proceder, transferiria para o seu património o direito de propriedade do terreno objecto da acção. 9. E, em consequência, não pode arrogar-se a qualidade de terceiro como forma de impedir que o autor, que não registou a aquisição advinda da sentença proferida na acção de execução específica lhe oponha a realidade substantiva que é o seu direito de propriedade”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 28/04/2009, Proc. n.º 7933/07.1TBMTS.S1: “I – No caso de caducidade por não renovação do registo de acção de execução específica proposta pelo promitente-comprador contra o promitente vendedor, converte-se em definitivo o registo provisório de hipoteca constituída depois do registo da acção e, assim, por força da prioridade do registo de hipoteca (artigo 6.º/1 do Código do Registo Predial), não deixa este de subsistir ainda que mais tarde, já caducado o registo da acção, seja proferida sentença decretando a execução específica nos termos do artigo 830.º do Código Civil. II – O princípio da oponibilidade a terceiros dos factos sujeitos a registo (artigo 5.º do Código do Registo Predial) possibilita que, em caso de desconformidade entre a realidade substantiva e a realidade registal, se dê prevalência ao registo. III – A noção de terceiros, para efeitos de registo, não dispensa a boa-fé e, por isso, se ela não se verificar, o facto registado não é oponível. IV – No entanto, se não há desconformidade entre a situação registal e a realidade substantiva, vale a regra da prioridade do registo, o que leva a que um registo hipotecário não deixe de subsistir face a um registo de imóvel transmitido ulteriormente”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 21/04/2009, Proc. n.º 5/09.6YFLSB: “1. O artigo 291.º do Código Civil e 17.º do Código do Registo Predial conciliam-se deixando para o primeiro a invalidade substantiva e para o último a nulidade registal. 2. Na sequência da introdução do n.º 4 no artigo 5.º do Código do Registo Predial (pelo Decreto Lei n.º 533/99, de 11 de dezembro) consagrou-se no direito registal o conceito restrito de terceiros como os que adquiriram de um mesmo autor direitos entre si incompatíveis, evitando-se que o direito registado venha a ser arredado por um facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente. 3. A transmissão do direito de propriedade é um efeito essencial do contrato de compra e venda, situando-se, num plano puramente interno o alienante (“primeiro”) e o(s) adquirente(s) (“segundo(s)”). 4. No caso de dupla venda do mesmo bem, pelo mesmo vendedor, os compradores são “terceiros” na sua relação um com o outro, aqui com a conceptualização registal.

Mas para o artigo 291.º do Código civil, só é «terceiro» o que adquire a coisa em segunda transmissão, isto é, de um adquirente do «primeiro» vendedor na cadeia negocial. 5. O registo predial não tem natureza constitutiva mas publicitária e securitária, valendo-se dos princípios da legitimação e da fé pública registral assim protegendo os subadquirentes de boa-fé em direitos nele inscritos, aliás protegidos por uma presunção *juris tantum*. 6. No caso de duplicação de inscrições imputável à Conservatória do Registo Predial, e reportando-se cada uma das escrituras de compra e venda a diferentes identificações registrais, tratou-se de negociar prédios tabularmente distintos, embora fisicamente o mesmo, já que o objecto do registo inclui a realidade material do prédio sobre que recai a inscrição, traduzida na descrição predial (art.º 68º CRP). 7. Sob pena de se frustrarem os princípios estruturantes do registo predial, como a publicidade e segurança estática e dinâmica, e se ambos os compradores cumpriram os deveres registrais fazendo inscrever provisoriamente as aquisições a recaírem em diferentes inscrições, nenhum deles deve beneficiar da eficácia dos registos, deixando de valer a regra do n.º 4 do artigo 5.º do Código do Registo Predial para prevalecerem as normas do direito substantivo relativas à venda de coisa alheia”;

- Acórdão da Relação do Porto de 07/10/2008, Proc. n.º 0823886: “I – Uma entidade bancária que aceitou a constituição a seu favor de uma hipoteca sobre um prédio, sabendo que se encontrava pendente, relativamente a esse mesmo prédio, acção de execução específica, entretanto julgada procedente, a qual fora registada provisoriamente antes da hipoteca, mas cujo registo provisório depois caducou, não pode ser havida como terceiro para efeitos de registo predial, uma vez que a sua atuação não se mostra conforme aos ditames da boa-fé. II – O direito de propriedade da autora prevalece, assim, sobre a hipoteca constituída a favor da entidade bancária, sendo-lhe inoponível tal direito real de garantia”;

- Acórdão da Relação de Coimbra de 02/03/2010, Proc. n.º 42/2001.C1: “I. Para os efeitos do n.º 2 do artigo 17.º do Código do Registo Predial, a boa-fé traduz-se no desconhecimento sem culpa por parte do terceiro, da desconformidade entre a situação registral e a situação substantiva. II. A delimitação entre as hipóteses que caem sob a alçada do n.º 2 do artigo 17.º do CRP e as que estão sujeitas ao regime previsto no art.º 291º do Código Civil deve fazer-se de acordo com o seguinte critério: o regime previsto no art.º 291.º do Código Civil só deve aplicar-se quando o terceiro de boa-fé não tenha atuado com base no registo, isto é, quando o negócio nulo ou anulável não tenha sido registado. III. Tendo-se provado a boa-fé da entidade bancária e a anterioridade do registo do seu direito real (hipoteca), não pode a mesma ser prejudicada pela declaração de nulidade do registo da aquisição do prédio a favor do devedor”.

### 3.3. Direito de propriedade

#### A: Considerações

#### I. O conteúdo típico do direito de propriedade oferecido pela História do

Direito – usar, fruir e dispor – é aquele que à Constituição cabe proteger. A função que a propriedade privada desempenha num Estado de Direito Democrático – garantia destinada a proporcionar a independência de cada cidadão perante a autoridade estatal – impõe este entendimento. Além disso, não há razões para entender que a Constituição não tenha recebido institutos juridicamente consolidados por uma longuíssima evolução histórico-cultural. O que, no que toca especificamente ao poder de disposição, é reforçado pela letra do próprio artigo 62º, n.º 1, da Constituição.

É nesta sequência que surge a questão: o conteúdo essencial a que se reporta o artigo 18º da Constituição coincide com o *ius utendi, fruendi et abutendi*?

O conteúdo essencial da propriedade deve aferir-se atendendo (principalmente) à ligação social e económica que o respetivo objecto mantenha com a dignidade do ser humano. Sendo estruturalmente idêntico, por exemplo, o direito de propriedade sobre uma esferográfica ou o direito de propriedade sobre uma casa de habitação, é evidente que a importância económico-social e, portanto, a importância jurídica de ambos não é sequer comparável. O segundo, concretizando o direito à habitação, garante a dignidade do cidadão em causa, função que é completamente alheia ao primeiro.

A possibilidade de imposição de limitações e a profundidade das mesmas variará, pois, em função da importância socio-económica do aludido objecto, ou seja, em função da importância jurídica que reflexamente deva ter o direito de propriedade correspectivamente atribuído a quem, segundo critérios pré-definidos, pertença a sua titularidade. O conteúdo essencial do direito de propriedade, coincidindo tipicamente com o *ius utendi, fruendi et abutendi*, é portanto, em última análise, essencialmente mutável em atenção à relevância que o *quid* a que se refere represente na preservação ou na sustentação da dignidade humana do seu titular <sup>38</sup>.

II. No que respeita aos limites materiais das coisas imóveis, a regra é no sentido de eles se prolongarem desde o espaço aéreo correspondente à superfície até ao respetivo subsolo, em toda a extensão susceptível de aproveitamento privado. Pode dizer-se que, enquanto a propósito da demarcação de imóveis (artigo 1353º) estão em causa os respetivos limites horizontais, aqui consideram-se os seus limites verticais.

O proprietário de imóveis (nele englobando, igualmente, o superficiário), somente não pode tirar proveito do espaço aéreo ou do subsolo:

- se estes tiverem sido desagregados do seu direito por “lei ou negócio jurídico”;
- se não houver interesse (objectivamente considerado), “pela altura

---

<sup>38</sup>O que também quererá dizer, num passo raramente assumido mas que se justifica plenamente, que a propriedade titulada por pessoas colectivas pode não ter, em alguns casos, a transcendência jurídica conferida à propriedade titulada por pessoas singulares.

ou profundidade a que têm lugar”, em impedir atos de terceiro que se traduzam numa intromissão naqueles espaços (nada entrando, porém, o proprietário a, no futuro, tomar interesse em conter os referidos atos, salvaguardados os direitos entretanto adquiridos, designadamente, por usucapião, se for caso disso).

De todo o modo, por força do que se dispõe no artigo 84º da Constituição [em especial nas alíneas b) e c)], é evidente que, quer o espaço aéreo, quer o subsolo, não pertencem ao proprietário de imóvel até ao infinito. Com efeito, são de domínio público, “as camadas aéreas superiores ao território acima do limite reconhecido ao proprietário ou superficiário”, assim como “os jazigos minerais, as nascentes de águas mineromedicinais, as cavidades naturais subterrâneas existentes no subsolo”.

O solo e o subsolo são coisas corpóreas; nessa medida, “podem ser objecto do direito de propriedade regulado neste código” (artigo 1302º).

Já o espaço aéreo sobrejacente ao solo não é sequer uma coisa (artigo 202º, n.º 1): não pode, por isso, ser objecto de direitos privados. Em relação a ele, o proprietário do solo é apenas titular de um poder de conteúdo negativo: o que consiste em interditar as intromissões de terceiro que tenha “interesse em impedir” (n.º 2). Trata-se, no fundo, de uma aplicação específica do *ius excludendi* que culturalmente caracteriza a propriedade privada (artigo 1305º; cf. anotação ao artigo 1366º).

Este interesse manifesta-se de modo mais acentuado quando o solo em causa seja passível de edificação.

Cientificamente, não está (ainda) assente na titularidade de quem radica o *ius aedificandi*. De um ponto de vista teórico – mas com inegáveis reflexos práticos – a discussão centra-se na determinação da origem desse poder: inerente ao direito de propriedade (ou de superfície) ou atribuído, discricionariamente, pela Administração Pública através, designadamente, do plano urbanístico?

Perante o disposto quer no artigo 1305º quer, muito especialmente, no artigo 1345º, afigura-se indiscutível que o *ius aedificandi* deve surgir apenas como um elemento (normal) do conteúdo do direito de propriedade sobre imóveis, e não como um direito subjectivo autónomo.

III. Os conceitos de domínio público, propriedade pública e propriedade privada estão culturalmente adquiridos e literalmente assumidos na lei. O seu preenchimento não apresenta incertezas para a propriedade privada, que é a propriedade *tout court*, esteja na titularidade de um sujeito de direito privado ou na de um sujeito de direito público (maxime no Estado).

Já maiores dúvidas se colocam para a propriedade pública e para o domínio público<sup>39</sup>. Em relação à primeira, por causa do sempre questionável critério

<sup>39</sup> Na Constituição nem sequer é seguro que entre “apropriação pública” e “domínio público”



distintivo que se empregue na demarcação de fronteiras entre Direito Público e Direito Privado, do qual a caracterização da propriedade pública não é mais do que uma simples aplicação. Já em relação ao segundo, mesmo admitindo a particular complexidade do problema, tal não é fruto tanto da sua definição mas está ligado, antes e sobretudo, à forma quase selvática como a lei ordinária o regula (executando embora, é certo, o preceito constitucional contido no artigo 84º da Constituição).

No entendimento tradicional, “as coisas públicas são as coisas submetidas por lei ao domínio de uma pessoa colectiva de direito público e subtraídas ao comércio jurídico privado em razão da sua primacial utilidade colectiva”. “As coisas públicas são também denominadas bens do domínio público”<sup>40</sup>.

O “domínio privado de uma entidade de Direito Público”, por seu turno, é constituído pelos bens que, “ao menos em princípio, estão sujeitos a um regime de Direito privado e inseridos no comércio jurídico correspondente”<sup>41</sup>.

O domínio privado não fica, porém, submetido ao princípio da aplicação do Direito privado sempre que:

- exista lei especial a dispor diferentemente;
- a isso se oponha a natureza própria deste domínio.

A propriedade pública corresponde ao “domínio privado de uma entidade de Direito Público” e tem, no fundo, a mesma natureza da propriedade privada. Ambas são, portanto, a mesma realidade jurídica.

Por seu turno, o domínio público tem também, essencialmente, a mesma natureza estrutural da propriedade privada. Esta é sempre a matriz, o padrão.

Sucedem é que o regime a que o domínio público se sujeita (Decreto-Lei n.º 280/07 de 07/08) – titularidade pública, indisponibilidade, afectação e desafetação por via legal, uso geralmente não privativo, gestão normalmente realizada por entidade não privada – o torna tão distante do regime do direito de propriedade privada que muitas vezes se perde noção da referida similitude.

#### B: Temas propostos

- O direito de propriedade como direito fundamental
- O conteúdo típico do direito de propriedade: usar, fruir e dispor
- O conteúdo essencial do direito de propriedade
- Domínio público, propriedade pública e propriedade privada
- Propriedade sobre coisas corpóreas e sobre coisas incorpóreas
- Propriedade e direitos sobre bens intelectuais
- A propriedade como matriz dos demais direitos reais

---

haja diferença (confrontem-se, de facto, as disposições contidas nos artigos 83º e 84º da Constituição).

<sup>40</sup> Marcello Caetano, Manual de Direito Administrativo, pág. 857.

<sup>41</sup> Marcello Caetano, Manual de Direito Administrativo, pág. 937.

## C: Jurisprudência relevante (exemplificativamente)

- Acórdão da Relação de Coimbra de 21/02/2006, Proc. n.º 4281/05: “1. A atribuição do carácter dominial depende de um, ou vários, dos seguintes requisitos: a) existência de preceito legal que inclua toda uma classe de coisas na categoria de domínio público; b) declaração de que certa e determinada coisa pertence a essa classe; c) afectação dessa coisa à utilidade pública. 2. Uma coisa está afectada à utilidade pública sempre que, desde tempos imemoriais, esteja no uso directo e imediato do público. 3. A doutrina consagrada no Assento de 19.04.1989 deverá ser interpretada restritivamente no sentido de a publicidade do bem exigir ainda a sua afectação à utilidade pública, ou seja, que a sua utilização tenha por objectivo a satisfação de interesses colectivos de certo grau ou relevância; 4. Os bens dominiais quando deixam de ter utilidade pública perdem o carácter dominial e ingressam no domínio privado da pessoa jurídica de direito público, deixando de ser imprescritíveis e inalienáveis. 5. Tal processo é designado por desafectação do domínio público que pode ser expressa ou tácita. 6. Para que ocorra desafectação tácita é mister que a coisa pública, em si mesma, deixe de estar nas condições comuns de servir o fim da utilidade pública e passe a estar nas condições comuns aos bens do domínio privado da Administração pública. 7. O simples desinteresse ou abandono administrativo de uma coisa dominial que haja conservado a utilidade pública não vale como desafectação tácita. 8. Terá de que proceder a acção de reivindicação de propriedade com fundamento no carácter público da coisa, mesmo que se prove que a coisa, entretanto, passou a integrar o domínio privado da pessoa colectiva de direito público”;

- Acórdão da Relação do Porto de 05/07/2010, Proc. n.º 1007/03.1TBLS.D. P1: “I - Os bens do domínio público estão fora do comércio, não podem ser objecto de negócios jurídicos e são insusceptíveis de posse privatística. II - Para além dos bens enunciados no artigo 84º da CRP, é necessário uma justificação relevante para a integração de bens no domínio público, baseada num interesse constitucionalmente protegido e desde que observado o princípio da proporcionalidade. III - A desafectação de um bem do domínio público pelo não uso teria que ser alegada e provada pelos RR., mas tal desafectação não permitiria, desde logo, a apropriação pelos mesmos”;

- Acórdão da Relação do Porto de 06/11/1990, Proc. n.º 0409664: “I - Estão excluídos do âmbito dos embargos de terceiro a tutela do direito de propriedade e, conseqüentemente, a protecção dos proprietários de bens não susceptíveis de posse. II - O conceito de posse do artigo 1251 do Código de Processo Civil rejeita a sua extensão às coisas incorpóreas, designadamente ao direito à herança”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 24/02/1976, Proc. n.º 066142: “I - O conceito de posse do artigo 1251 do Código Civil rejeita a sua extensão as coisas incorpóreas, designadamente o direito a herança, que pode compreender, como acontece normalmente, créditos, débitos e direitos de natureza não real, insusceptíveis de enquadramento legal no instituto possessório. II - Assim, nem a penhora do direito a herança, nem a sua subsequente arrematação, envolveram

qualquer ato possessório. III – Não existindo, pois, factos constitutivos de posse anteriores a uma inscrição hipotecária sobre um prédio pertencente a herança, não podem prosseguir os embargos de terceiro deduzidos pelo arrematante do direito e acção a herança contra o exequente hipotecário”;

- Acórdão da Relação de Lisboa de 10/03/2011, Proc. n.º 52594/06.0YYLSB-B-2: “1. O estabelecimento comercial de farmácia pode ser objecto de penhora, enquanto universalidade de facto e de direito que é (na qual, a par da existência de elementos incorpóreos, estes por natureza avessos a atos de apossamento, sobrelevam os elementos de natureza corpórea compatíveis com os atos materiais através dos quais a posse se manifesta), constituindo a ofensa da respectiva posse fundamento para impugnar a penhora por via de embargos de terceiro. 2. Não constituindo, em princípio, a posse precária ou mera detenção fundamento para impugnar a penhora por via de embargos de terceiro, os detentores da coisa penhorada, no âmbito de alguns direitos reais de garantia, como sucede na hipótese do penhor, podem embargar de terceiro para defesa desses direitos, quando o bem tenha sido penhorado como pertencente a pessoa diversa de quem constituiu o penhor. 3. Em face do disposto no DL n.º 307/2007, de 31 de agosto (RJFO), a eficácia translativa do negócio de trespasse de uma farmácia de oficina não depende do prévio averbamento no respectivo Alvará, antes se impondo tal averbamento do negócio translativo para efeitos de respectiva e permanente actualização, recaindo a fiscalização do respectivo incumprimento sobre a Autoridade Administrativa INFARMED”;

- Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 525/11, Proc. n.º 526/10, de 09/11/2011, DR n.º 243, série II, de 21/12/2011: “Não julga inconstitucional a norma do artigo 8.º, n.º 2, do Código das Expropriações (aprovado pela Lei n.º 168/1999, de 18 de setembro)” na medida em que “I – O problema em análise é o de saber se é constitucionalmente imposto que uma servidão non aedificandi, constituída para protecção de uma estrada e sobre prédio anteriormente classificado como apto para construção, seja acompanhada de indemnização. II – A figura da servidão administrativa (ou servidão de direito público) e, no que aqui interessa, a modalidade específica da servidão non aedificandi, é difícil de distinguir de certas figuras afins, designadamente, das denominadas “restrições de utilidade pública” que também abrangem proibições, limitações e condicionamentos à ocupação, uso e transformação do solo (incluindo a construção), por motivos de interesse público, decorrentes de normas urbanísticas, traduzindo ambas limitações impostas sobre um prédio com vista à satisfação de interesses públicos; outra fronteira difícil de traçar é entre servidão administrativa e expropriação por utilidade pública. III – Suscita também problemas a colocação sistemática mais adequada do dever de indemnização por parte da Administração, os quais são agravados pelo facto de não existir um regime indemnizatório comum (atenta a dispersão de regimes), bem como pelo facto de os critérios fixados no n.º 2 do artigo 8.º não serem os únicos aplicáveis para identificar as servidões que dão direito a compensação, existindo casos particulares em que a

lei prevê expressamente, a par das três situações aí enunciadas, o direito a indemnização pela constituição de determinada servidão e indica o critério de cálculo do quantum indemnizatório e casos em que prevê, como forma de indemnização, a possibilidade de o proprietário requerer a expropriação do prédio onerado com a servidão. IV – Por outro lado, a solução hoje consagrada no artigo 16.º do Regime da Responsabilidade Civil Extracontratual do Estado e Demais Entidades Públicas (RCCEE), aprovado pela Lei n.º 67/2007, de 31 de Dezembro, alterada pela Lei n.º 31/2008, de 17 de Julho, contempla, em capítulo autónomo, separado das previsões de responsabilidade por danos decorrentes do exercício da função administrativa, da função jurisdicional, e da função político-legislativa, a chamada “indemnização pelo sacrifício”, não parecendo existir objecção de princípio a que o preceito, dados a sua localização sistemática e os termos amplos em que vêm formulados os seus pressupostos aplicativos, constitua suporte normativo adequado de “pretensões indemnizatórias pelo sacrifício de direitos patrimoniais privados” que não caibam noutras previsões legais, de fundamento e/ou recorte mais específico (como a que está subjacente ao caso em apreço). V – A previsão do n.º 2 do artigo 62.º da Constituição constitui um afloramento particular (embora de enorme significado) do princípio mais geral da igualdade dos cidadãos perante os encargos públicos, sendo esse o princípio-base, que está na raiz de todas as imposições constitucionais de ressarcimento de prejuízos sofridos pelos particulares por força de uma actividade no interesse público; daí que, estando em causa a supressão, por força de uma servidão non aedificandi, de uma faculdade reconhecida, por classificação administrativa, como contida no direito de propriedade, o teste constitucional decisivo far-se-á, em última instância, por aplicação daquele princípio. VI – Embora decorra dos princípios do Estado de direito democrático e da igualdade (na vertente da igualdade perante os encargos públicos) uma exigência constitucional de indemnizar, não apenas as supressões do direito de propriedade, mas também certas limitações aos usos e faculdades nele incluídas, nem todas as limitações ou restrições ao direito de propriedade são indemnizáveis: excluídas desta obrigação de indemnizar estão, pelo menos, aquelas limitações que traduzem “vinculações sociais” do direito de propriedade, designadamente os decorrentes do ordenamento do território ou da protecção do ambiente. VII – No caso dos presentes autos, não estamos, porém, perante uma vinculação situacional da propriedade, visando a constituição da servidão non aedificandi em causa a protecção de um concreto bem público, no caso, uma estrada; por outro lado, a oneração do prédio com uma proibição de construir é consequência de uma opção administrativa que, ao escolher o traçado da via, simultaneamente determinou quais os prédios que com esta ficam em relação de vizinhança, com a oneração daí adveniente, pelo que a servidão non aedificandi aqui em causa não resulta de características inerentes àquele solo, nem da sua vinculação situacional objectiva, mas antes foi determinada por uma opção da Administração e justificada por razões de interesse público (as subjacentes à escolha do traçado

da via). VIII – Nestes termos, uma servidão non aedificandi do tipo da que está em apreciação, resultando directamente de um ato substancialmente legislativo que não «esvazia do seu conteúdo o direito de propriedade», não deixa de constituir uma limitação singular e individualizada do uso do solo, que obriga o respetivo proprietário a uma contribuição acrescida para a satisfação daquele interesse público concreto e, nessa medida, o coloca em situação desigual relativamente aos demais proprietários; ou seja, a proibição de construir constitui um encargo que, incidindo especialmente sobre o proprietário do prédio onerado, se traduz no sacrifício de um fator de valorização do solo (a aptidão edificativa) que é atendível para o cálculo da indemnização, nos casos em que o solo é expropriado, sendo de dar por verificada a situação em que é constitucionalmente devida uma reparação da perda patrimonial sofrida pelo particular atingido pela servidão non aedificandi, pelo que estamos perante uma restrição do direito de propriedade carecida de indemnização. IX – Porém, embora o princípio da repartição igualitária dos encargos públicos imponha uma compensação patrimonial reequilibradora do sacrifício grave e especial sofrido pelo titular do prédio sobre que incide a servidão, desse princípio já não decorre necessariamente a aplicação, a todas as servidões non aedificandi, do critério indemnizatório consagrado para as situações de expropriação (como elemento constitutivo da garantia específica do direito de propriedade outorgada no artigo 62.º, n.º 2, da Constituição). X – Na situação dos presentes autos, em que está em causa uma servidão administrativa non aedificandi de protecção à rede rodoviária nacional, a constituição dessa servidão implicou a perda da aptidão para construção, a supressão de uma faculdade incluída no direito de propriedade, mas não contende com a subsistência do direito de propriedade na esfera jurídica do seu titular, nem sequer atinge o conteúdo ou núcleo essencial desse direito de propriedade, uma vez que o ius aedificandi não se inclui no núcleo essencial do direito de propriedade privada, que é tutelado pela Constituição como direito de natureza análoga aos direitos liberdades e garantias. XI – Mas a não inclusão destas situações no campo aplicativo do Código das Expropriações, que esta caracterização do ius aedificandi justifica, de modo algum implica a denegação, de plano, de indemnização pela constituição de uma servidão non aedificandi de protecção a uma estrada, quando não está verificada nenhuma das previsões do n.º 2 do artigo 8.º desse diploma; essa aplicação apenas afasta um certo regime de indemnização, um certo modo de protecção do direito de propriedade, não implicando forçosamente a irressarcibilidade de todos e quaisquer danos de carácter patrimonial sofridos por um particular para satisfação de um interesse público, que não resultem de expropriação ou de ato equiparável. XII – Tendo a indemnização pelo sacrifício, prevista no artigo 16.º do RRCEE, uma causa e um âmbito genéricos, não sendo restrita à afectação do direito de propriedade, também a abarca, quando não é operativa a garantia específica de que este direito goza; sendo assim, não é forçoso o alargamento do conceito de expropriação – com aplicação do regime garantístico que lhe cabe –, para assegurar uma

compensação devida à luz do princípio da igual repartição dos encargos públicos, e não estando em causa danos análogos aos da expropriação, não se afigura desrazoável exigir ao interessado a demonstração do carácter especial e anormal dos prejuízos, como condição da sua ressarcibilidade e, do mesmo modo, o regime de cálculo da indemnização, também se afigura absolutamente ajustado às restrições do direito de propriedade não expropriativas, atento o carácter multiforme, em natureza e intensidade, dessas restrições. XIII - O que não encontra justificação razoável é o recurso à medida extrema da recusa de aplicação de uma norma, por inconstitucionalidade, para depois aplicar o mesmo regime que dela consta, mas «corrigido», por adição de uma previsão que o seu enunciado não contém, mas se entende deveria conter, por força de um princípio constitucional que, todavia, encontra satisfação adequada noutra parte do sistema; atendendo ao reconhecimento de uma indemnização pelo sacrifício, não se nos depara aqui qualquer insuficiência da protecção exigida pelo princípio da igualdade na repartição dos encargos públicos”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14/11/2006, Proc. n.º 06A3491: “I - Não obstante o fim social da propriedade, não pode ser considerada abusiva a pretensão dos Autores de condenação da Câmara Municipal na restituição das faixas de terreno do prédio de que são proprietários e das águas da nascente que nele existe, com a sua reposição no estado anterior aos trabalhos de captação e condução de águas aí levados a cabo, ainda que tais trabalhos apenas visassem o interesse público de distribuição de água pela população”;

- Acórdão da Relação de Guimarães de 12/01/2010, Proc. n.º 564/07.8TBVLN. G1: “1. O fideicomissário que haja sobrevivido ao fiduciário tem legitimidade para a acção em que peticione que se declare a validade do testamento em que foi instituído o fideicomisso; 2. O fiduciário tem a propriedade temporária (vitalícia) dos bens objecto do fideicomisso, sem possibilidade de dispor deles, revertendo os mesmos para o fideicomissário, imediatamente após a morte daquele, desde que este último lhe sobreviva; 3. Os bens que integrem o fideicomisso não fazem parte da herança do fiduciário; 4. Falecendo o fideicomissário antes do fiduciário, caduca a substituição fideicomissária, devendo considerar-se adquirida pelo fiduciário, desde a morte do testador, a titularidade dos bens que integravam o legado que estava destinado àquele”.

### 3.4. Compropriedade

#### A: Considerações

I. A distinção elementar nesta matéria é aquela que se faz entre comunhão em mão comum (dita germânica) e comunhão por quotas (ou romana).

No primeiro caso, a pertença em comum de determinado direito reflete tão-somente uma mais profunda comunhão social (v.g. bens comuns do casal). No segundo caso, ao contrário, a sua razão de existir é de ordem meramente conjuntural; por isso o seu regime independe da razão pela qual a situação

se constituiu <sup>42</sup>; pela mesma razão, apenas aqui se pode falar de (simples) contitularidade.

II. À situação de contitularidade regulada nos artigos 1403º a 1413º é comumente atribuída a designação comunhão *pro indiviso*. Pretendendo-se assim significar que os consortes não têm direito sobre qualquer parte especificada da coisa comum (cf. artigo 1408º, n.º 2). Opõe-se-lhe a chamada comunhão pro diviso, a qual pressupõe a incidência de diversos direitos, qualitativamente iguais, sobre partes determinadas da mesma coisa <sup>43</sup>. O que evidentemente não constitui um caso de contitularidade, mas antes uma hipótese de conflito entre titulares de direitos a partes de uma (mesma) coisa.

III. Embora primordialmente pensado para a comunhão de direitos de gozo, do regime constante do Código podem-se retirar, por dedução, certas ideias gerais relativas a qualquer situação de contitularidade.

Deriva desse regime, em primeiro lugar, um princípio de paridade <sup>44</sup> que se extrai fundamentalmente da regra segundo a qual o exercício dos direitos em contitularidade pressupõe o acordo (unânime) dos consortes (artigo 1405º, n.º 1). Como a comunhão supõe direitos “qualitativamente iguais” (artigo 1403º, n.º 2), em geral, deve ser tomada ou praticada por todos qualquer decisão ou atuação que possa afetar o conteúdo do direito de cada contitular <sup>45</sup>.

IV. Em segundo lugar, pode afirmar-se o princípio da transitoriedade das situações de contitularidade (artigo 1412º). A ideia geral perfilhada no Código é esta: como a contitularidade é, quase por natureza, fonte de relações conflituosas, ela deve assumir duração potencialmente transitória. A cada contitular é por isso atribuído, de harmonia com esta ideia, um poder potestativo extintivo da comunhão: é o chamado poder de impor a divisão (artigos 1412º/1413º). Pese embora a designação, o respetivo procedimento (judicial ou extrajudicial) não conduz necessariamente à divisão material da coisa objecto da comunhão (até por esta poder ser indivisível – artigo 209º).

V. Em terceiro lugar, a comunhão pro indiviso é potencialmente fechada. A manifestação mais visível deste carácter decorre da atribuição recíproca do

---

<sup>42</sup> A título meramente exemplificativo: o poder potestativo extintivo concedido pelo artigo 1412º aos contitulares é totalmente incompatível com a ideia de propriedade colectiva, onde, na melhor das hipóteses, se admite a divisão apenas como uma consequência da dissolução da referida comunhão social.

<sup>43</sup> Cf., por exemplo, a situação decorrente do exercício do poder conferido pelo artigo 1370º. Pelo entendimento habitual, as situações de comunhão pro diviso adquirem, entre nós, carácter excepcional.

<sup>44</sup> Pedro Pais de Vasconcelos, *Teoria Geral do Direito Civil*, págs. 23/24.

<sup>45</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14/01/1993, Proc. n.º 082806: “O arrendamento feito por alguns dos usufrutuários sem o consentimento de outro é nulo”.

direito de preferência (artigos 1409º/1410º).

Efectivamente, o exercício dos direitos em contitularidade pressupõe que, entre os respetivos sujeitos, exista um certo relacionamento harmónico. Que pode quebrar-se perante a entrada de estranhos. Mas, por outro lado, a liberdade de cada contitular escolher livremente a pessoa a quem pretende transmitir o seu direito (que constitui um corolário do princípio da transmissibilidade), não pode ser, pura e simplesmente, eliminada. Assim, o poder que os contitulares não alienantes têm de adquirir para si o direito daquele que pretende alheá-lo (supondo que o contitular alienante cumpriu a obrigação que lhe é imposta pelo n.º 1 do artigo 416º), ou o poder que os mesmos têm de se sub-rogar na posição contratual daquele que adquiriu do contitular alienante (através da acção de preferência – artigo 1410º), somente pode ser exercido quando tal alienação configure uma venda ou uma dação em cumprimento a alguém estranho à contitularidade <sup>46</sup> (artigo 1409º, n.º 1).

VI. Por último, a contitularidade caracteriza-se pelo chamado direito de crescer. Trata-se, mais propriamente, da susceptibilidade de expansão automática do direito de cada contitular em virtude da extinção (e não da transmissão inter vivos ou mortis causa) do direito de outro.

#### B: Temas propostos

- Natureza jurídica da comunhão
- Comunhão pro diviso e comunhão pro indiviso
- Comunhão de mão comum e comunhão por quotas
- Compropriedade e sociedade
- Compropriedade e baldio
- Parte especificada e quota ideal
- Oponibilidade a terceiro das convenções entre comunheiros
- Compropriedade e propriedade dividida
- Natureza jurídica da divisão
- Valor do pacto de indivisão estabelecido sem unanimidade

#### C: Jurisprudência relevante (exemplificativamente)

- Acórdão da Relação do Porto de 12/01/2010, Proc. n.º 1004/08.0TJPRT.P1: “I – É susceptível de inscrição no registo predial o regulamento da administração de imóvel em compropriedade. II – A recusa do registo só pode fundar-se na nulidade do facto jurídico ou na sua invalidade, resultante da violação de normas de carácter imperativo, susceptível de oficioso conhecimento”;

- Acórdão da Relação de Coimbra de 28-06-2005, Proc. n.º 1099/05: “I – A compropriedade ou propriedade comum configura-se como um conjunto de direitos de propriedade qualitativamente iguais, mas podendo ser

<sup>46</sup> A menos, evidentemente, que haja preferência negocial com outro sentido.



quantitativamente diferentes, sobre a mesma coisa. II - A medida da participação dos comproprietários (quotas) presume-se quantitativamente igual na falta de indicação em contrário do título constitutivo. III - A cessação da situação de compropriedade implica o termo do concurso de vários direitos de propriedade pertencentes a pessoas diferentes, tendo por objecto a mesma coisa, passando a ter lugar a constituição de situações de propriedade singular sobre cada uma das parcelas da coisa dividida. IV - Sendo a acção de divisão de coisa comum um instrumento próprio para reduzir a pluralidade de direitos à unidade, outros meios existem conducentes a esse efeito, como seja o contrato ou a usucapião”;

- Acórdão da Relação de Lisboa de 09/06/2010, Proc. n.º 30031-A/1979.L1-2: “I - Na compropriedade cada um dos direitos em concurso incide sobre a coisa comum, embora não se refira a parte específica da mesma, pelo que sendo os requeridos (bem como os requerentes) comproprietários aqueles não detinham qualquer direito sobre uma parte concreta e determinada da área do imóvel a que se reportam os autos. II - A construção de um muro delimitativo, por si, não determinava a cessação da situação de compropriedade, fazendo extinguir o concurso de vários direitos de propriedade pertencentes a pessoas diferentes e tendo por objecto a mesma coisa, por divisão (de facto) da coisa comum; a divisão de facto apenas conduziria a uma “divisão de direito” com a cessação da situação de compropriedade, sendo juridicamente relevante, pelo decurso do prazo da usucapião - desde que tivesse havido posse efectiva e essa posse se revestisse dos requisitos exigidos. III - O uso exclusivo pelos requeridos de parte determinada do imóvel não constituiria posse exclusiva dos mesmos sobre a referida parte, o que somente sucederia se tivesse ocorrido inversão do título, sendo que sem estar demonstrada a inversão, não começava a correr o prazo da usucapião. IV - Existem casos de indivisibilidade determinada por lei, aí se encontrando os previstos no 1376 do CC, em que se fixa uma dimensão mínima da propriedade rústica para além da qual o fraccionamento daquela propriedade é legalmente vedado”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 07/04/2011, Proc. n.º 30031-A/1979.L1.S1: “I - Incidindo o direito de cada comproprietário à sua quota ideal em relação ao objecto da compropriedade sobre a totalidade do imóvel, e não sobre parte específica deste, o uso da coisa comum por um deles não constitui posse exclusiva ou posse de quota superior ao âmbito do seu quinhão, salvo se tiver havido inversão do título. II - Sendo o comproprietário possuidor em nome alheio, relativamente à parte da coisa que excede a sua quota, não pode adquirir, por usucapião, sem inverter o título de posse, que tem subjacente a substituição de uma posse precária, em nome de outrem, por uma posse, em nome próprio. III - A inversão por oposição do detentor do direito contra aquele em cujo nome possuía impõe que o primeiro torne, directamente, conhecida da pessoa em cujo nome possuía, a sua intenção de actuar como titular do direito, sendo uma oposição categórica, traduzida em atos positivos, materiais ou jurídicos, mas inequívocos, como se verifica se aquele murou a parcela de terreno de 1/6

do prédio objecto da acção de divisão de coisa comum. IV – O juízo acerca da divisibilidade da coisa comum deve reportar-se ao momento e estado em que a mesma se encontrava quando a divisão é requerida, atendendo-se ao que o prédio é e não ao que poderá vir a ser. V – A limitação relativa ao fraccionamento dos prédios rústicos diz respeito, apenas, aos terrenos aptos para cultura, isto é, aqueles que são próprios para fins agrícolas, florestais ou pecuários, sendo já possível a divisão de qualquer terreno, desde que a parcela fraccionada de destine a algum fim que não seja a cultura. VI – Ainda que o terreno, no momento do fraccionamento, tenha por fim a cultura agrícola, se o seu destino posterior passar a ser outro, cessa a proibição da sua divisão. VII – Encontrando-se o terreno afecto a qualquer construção, destina-se a um fim que não é a cultura agrícola e, portanto, trata-se de um terreno para construção que justifica o fraccionamento”;

– Acórdão da Relação do Porto de 26/10/2009, Proc. n.º 996/08.4TBOVR. C1.P1: “I – Compropriedade e herança não são a mesma coisa: a compropriedade pressupõe um direito de propriedade comum sobre uma coisa ou bem concreto e individualizado enquanto na herança o direito é sobre uma universalidade de bens, ignorando-se sobre qual bem concreto no qual se concretiza. II – O direito de preferência da herança só põe esta pode ser exercida e não por um dos herdeiros individualmente”;

– Acórdão da Relação do Porto de 27/01/2009, Proc. n.º 0827194: “I – Face ao regime da compropriedade previsto nos arts. 1406.º e 1407.º e em face do disposto no n.º 2 do art.º 1024º, todos do Código Civil, o comproprietário de um prédio não pode, na veste de administrador e sem o consentimento dos restantes comproprietários, ceder a terceiros, a título de arrendamento, o gozo de uma parte do prédio. II – Essa cedência, se não obtiver o assentimento posterior dos demais comproprietários, é ineficaz em relação a estes, pelo que lhes assiste o direito de reivindicar a coisa, a todo o tempo. III – Também são ilícitas e inoponíveis aos demais comproprietários as obras realizadas pelos ocupantes do dito prédio, nas condições antes referidas, tendo estes direito a exigir que essas obras sejam desfeitas e o prédio lhes seja restituído nas condições em que estava antes da ocupação”;

– Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 25/02/2010, Proc. n.º 782/2001.S1: “I – O regime jurídico dos baldios sofreu consideráveis mudanças, sendo tais terrenos considerados como bens colectivos (propriedade comunal ou comunitária) desde a Idade Média, mas variando a sua consideração como sendo do domínio público ou privado, não obstante, sempre do domínio colectivo. II – Na vigência do Código Civil de 1867 (Código de Seabra), os baldios eram tidos pela doutrina civilista da época, como integrando a propriedade pública das autarquias locais, podendo entrar no domínio privado por desafecção, erguendo-se, no entanto, algumas vozes contrárias a este entendimento, como a de Marcello Caetano e Rogério E. Soares. III – Porém, o Código de Seabra havia criado, no seu art.º 379º, a figura de coisas comuns (restaurando a trilogia romana de coisas comuns, coisas públicas e coisas privadas), pelo que, no seu domínio, o

eminente civilista Luís da Cunha Gonçalves, acompanhado pela jurisprudência coetânea, considerava os baldios municipais (que se contrapunham dos baldios paroquiais) alienáveis e prescritíveis acentuando que essa era a tendência da legislação da época «para se favorecer o incremento da produção agrícola». Por isso, no domínio daquele Código, muitas vezes se inclinavam no sentido de considerar que também os baldios podiam ser adquiridos mediante a prescrição aquisitiva ou positiva que era regulada nos art.ºs 517º e segs. do citado compêndio legal. IV - No domínio do actual Código Civil, foi suprimida a categoria legal de coisas comuns, pelo que se passou a entender genericamente que tais bens eram susceptíveis de apropriação e de usucapião (antiga prescrição aquisitiva), não obstante a existência de algumas vezes discordantes. Isto até à entrada em vigor do Decreto-Lei nº 39/76, de 19 de janeiro que, no seu art.º 2º, estatuiu: «Os terrenos baldios, encontram-se fora do comércio jurídico, não podendo no todo ou em parte, ser objecto de apropriação privada por qualquer forma ou título, incluída a usucapião». V - A partir do advento deste diploma legal, aliás em consonância com o texto da Lei Fundamental na altura (art.º 89º da CRP/76) e até hoje, os baldios são insusceptíveis de apropriação privada. VI - Por isso, como resumidamente se sumariou no Acórdão deste Supremo Tribunal de 20-6-2000, «o baldio é uma figura específica, em que é a própria comunidade, enquanto colectividade de pessoas que é titular da propriedade dos bens, e da unidade produtiva, bem como da respectiva gestão, no quadro do art.º 82º, nº 4, alínea b) da CRP» acrescentando que «os atos ou negócios jurídicos de apossamento ou apropriação, tendo por objecto terrenos baldios, são nulos nos termos gerais, excepto nos casos expressamente previstos na própria lei, nas fronteiras do art.º 4.º, nº 1, da Lei 68/93»”;

- Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 240/91, Proc. n.º 280/91, de 11/06/1991, DR n.º 146, série I-A, de 28/06/1991: “Não se pronuncia pela inconstitucionalidade das normas dos artigos 15º ns.º 1, 2 alínea a), b), no segmento respeitante ao «conhecimento da contabilidade», c) e d) e 3, 28º n.º 1, alínea a) e 3, e 29º, salvo quanto a parte do seu n.º 1 reportada ao período de não utilização dos baldios do Decreto n. 317/V da Assembleia da Republica relativo a Lei dos Baldios” na medida em que “I - Após a revisão constitucional de 1989 pode afirmar-se que os baldios constituem o núcleo essencial e imprescindível dos meios de produção comunitários, possuídos e geridos por comunidades locais, integrados no sector de propriedade cooperativo e social, pertencendo a essas comunidades, comunidades de vizinhos ou compartes que não se confundem com comunidades territoriais autárquicas, não apenas a posse e gestão, mas também a própria titularidade dominial desses meios de produção. II - A revisão constitucional ao desenvolver uma lógica de desestatização dos bens comunitários face ao Estado e ao sector público de propriedade, trouxe para estes bens um acréscimo da sua autonomia enquanto bens integrados no sector cooperativo e social, autonomia essa que há-de traduzir-se num reforço da dominialidade comunitária ou cívica dos baldios. III - A titularidade dominial

dos baldios significa que nos termos constitucionais as comunidades locais são titulares dos seus direitos colectivos – sejam de gozo, sejam de uso, sejam de domínio – como comunidades de habitantes, valendo quanto a elas os princípios da auto-administração e autogestão. IV – O acréscimo de autonomia do sector cooperativo e social face ao sector público não consente que este sobreponha aquele em termos de lhe estabelecer condicionamentos limitadores, razão pela qual se tem por constitucionalmente ilegítimo que a gestão dos baldios possa ficar dependente quanto a sua eficácia jurídica e, portanto, quanto a sua eficiência, de atos da Administração, que se lhe sobrepõem em termos de a vincular e, eventualmente, paralisar. V – O preceito do projecto de diploma em análise que consagra a existência de um representante do governador civil junto dos órgãos dos baldios não é inconstitucional visto que não lhe é conferida qualquer competência específica que possa colidir, directa ou indirectamente, com a autonomia própria da gestão dos bens comunitários. VI – Iguualmente se tem por violadora das garantias constitucionais que actualmente são asseguradas aos baldios a obrigatoriedade que se lhes impõe da sua instituição se operar através de um processo administrativo que culmina com uma decisão do Conselho de Ministros a ser traduzida num ato administrativo não vinculado. VII – Acresce que, a sujeição dos baldios a um ato de natureza institutiva e constitutiva e não meramente saneadora e certificativa, com as graves consequências advenientes da sua inverificação o que acarreta a perda do seu estatuto secular, traduz-se em incompatibilidade com a ideia de protecção que o texto constitucional lhes assegura, envolve violação do princípio da sua autonomia dominial e cívica, significa intromissão ilegítima da Administração Pública no sector de propriedade cooperativo e social e revela, finalmente, uma certa ideia de administrativização dos baldios. VIII – Sendo inconstitucional, pelos motivos apontados, a norma relativa ao ato institutivo dos baldios, são consequencialmente inconstitucionais as normas, meramente instrumentais, que regulam o respetivo processo de instituição. IX – A não consagração de qualquer mecanismo de compensação pelo sacrifício de um direito real de gozo das comunidades locais quer no caso de desintegração quer no da extinção por utilidade pública viola o princípio da justiça contido no Estado de direito democrático. X – Se a intervenção do Estado em ordem a recondução da propriedade privada a sua função social, dispõe de legitimidade constitucional, há-de dizer-se que, por maioria de razão, se legitima esse mesma intervenção no domínio da propriedade social com vista a consecução de igual desiderato – a reposição dessa mesma função social. XI – O princípio da plena utilização das forças produtivas consagrado constitucionalmente impõe implicitamente um dever de utilização dos baldios que quando não satisfeito e quando mantida em permanência essa situação durante um período de tempo adequado a constatação do abandono, legitima a ato do Governo extinção dos baldios. XII – A fixação de um período de mais de dois anos de não utilização dos baldios como fundamento da sua extinção, considera-se violador do princípio da proporcionalidade já que aquele prazo se

apresenta como desproporcionado, desrazoável, desadequado na medida em que a sua dimensão temporal e insuficiente para uma caracterização rigorosa da situação de abandono dos baldios que através dele se prefigura, a qual sempre há-de exigir uma permanência da situação de não utilização em termos de ser indiscutida a omissão reiterada do dever de exploração e do desvio dos meios de produção da sua função social. XIII – A norma do projecto de diploma que impõe a administração pelas juntas de freguesia, ou a continuação de sujeição ao regime florestal, dos terrenos tradicionalmente considerados baldios, e que por isso são já baldios, enquanto não se sujeitarem ao processo administrativo de instituição colide com o princípio da autonomia própria dos meios comunitários e é, por isso, inconstitucional”.

### 3.5. Condomínio das águas

#### A: Considerações

I. As águas são públicas ou particulares (artigo 1385º). Cabe à lei definir o âmbito de umas e de outras. O artigo 1386º contém, todavia, uma enumeração das águas particulares, a considerar enquanto não houver indicação legal em sentido diverso.

A atribuição a terceiro de água existente em certo prédio pode assentar num de dois direitos (artigo 1390º, n.º 1):

- (i) propriedade [exclusivamente sobre a água, dado que ela é coisificável – alínea b) do n.º 1 do artigo 204º]
- (ii) ou servidão predial (artigo 1543º).

Na primeira hipótese, o titular do direito à água pode dela aproveitar-se, em princípio, como qualquer proprietário (artigo 1305º). Na segunda, a apropriação da água pressupõe que o modelo legal descrito pelo artigo 1543º esteja preenchido: o que significa que o titular do direito à água (simultaneamente titular do prédio dominante) pode extraí-la do prédio serviente nos precisos moldes em que, por seu intermédio, tiver sido concedida a utilidade proporcionada.

II. Por qualquer dos títulos, pode dar-se o caso de a propriedade das águas pertencer a duas ou mais pessoas. Precisamente por a justificação para a obtenção do direito a elas relativo não residir exclusivamente na propriedade é que se usa a locução condomínio (e não compropriedade) das águas. Quanto ao resto nada mais está aqui em causa do que uma concretização do regime geral da comunhão (artigos 1403º a 1413º). Salvo num aspecto: por regra, as despesas a que alude o n.º 1, sendo qualificáveis como obrigações *propter rem*, autorizariam o contente a libertar-se do seu cumprimento através da renúncia liberatória. E assim sucede efectivamente no regime da compropriedade, excepto na hipótese muito particular do n.º 2 do artigo 1411º. Atendendo, todavia, ao que se estabelece no n.º 2 do artigo 1398º, a referida renúncia, aplicada ao condomínio das águas,

depende, para ser eficaz, da anuência dos demais coutentes; o que significa, pelo menos, que não se trata de ato unilateral como é característico desta figura. Não é, portanto, uma verdadeira renúncia que aqui se considera.

III. Como em qualquer situação de contitularidade, quer para estabelecer direitos, quer para fixar obrigações (relativas, designadamente, a despesas com a coisa comum), torna-se indispensável definir a medida de participação (quota ideal) de cada um dos comunheiros.

De acordo com o que se preceitua no artigo 1399º, pertence, em primeiro lugar, ao título constitutivo do condomínio da água, proceder, seja à enunciação do critério que há-de presidir à sua determinação, seja à própria quantificação da referida quota. Na falta de qualquer indicação constante do título, devem levar-se em conta os critérios supletivos ali prescritos. Se, porventura, estes não forem suficientes, entender-se-á que todos os coutentes têm igual poder de utilização em virtude de se presumir que todos têm igual quota (n.º 2 do artigo 1403º).

#### B: Temas propostos

- Águas públicas e particulares
- Aproveitamento de águas públicas
- Especialidades da comunhão de águas
- Contitularidade de águas por via da constituição de servidão predial
- Usufruto simultâneo de águas

#### C: Jurisprudência relevante (exemplificativamente)

- Acórdão da Relação do Porto de 22/02/1999, Proc. n.º 9851435: “I – Existindo, por força de um acordo negocial vertido em escritura pública de partilha, um condomínio sobre águas subterrâneas exploradas por meio de mina e utilizadas na rega, e abrangendo esse acordo, como também ficou registado na escritura, o sistema de fruição das águas que então ficaram divididas, os contitulares da água não têm direito a uma quota ideal do todo e são titulares de direito exclusivo sobre uma parte delimitada do objecto do condomínio”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 16/12/1987, Proc. n.º 075456: “I – São coisas diversas o condomínio e a compropriedade das águas, como se vê do cotejo entre os artigos 1398 e 1403, ambos do Código Civil, aquele a caracterizar-se pela fixação de um direito exclusivo sobre uma parte delimitada da água e a compropriedade a definir-se pelo mero aproveitamento em comum dela. II – Assim, tendo os autores pedido o reconhecimento de comproprietários sobre determinadas águas, é nula a sentença, por condenação em objecto diverso do pedido, que condenou os réus a reconhecer o direito de condomínio dos autores sobre as mesmas águas. III – Ultrapassadas as fases do despacho liminar e do despacho saneador, não é legalmente possível concluir-se pela ineptidão da petição inicial. IV – Tendo a Relação concluído que os factos provados, e os que integravam a causa de pedir, caracterizam apenas um direito de servidão e não

o de compropriedade (objecto do pedido) ou o de condomínio, a consequência será, não já a da ineptidão da petição inicial, mas a da improcedência da acção”;

- Acórdão da Relação do Porto de 28/06/1999, Proc. n.º 9950542: “I - Considera-se justo título de aquisição da água das fontes e nascentes qualquer meio legítimo de adquirir a propriedade de coisas imóveis ou de constituir servidões. II - A usucapião só é atendida quando for acompanhada da construção de obras, visíveis e permanentes, que revelem a captação e a posse da água nesse prédio. III - Obras visíveis são obras perceptíveis e, portanto, susceptíveis de revelar a captação e a posse de águas por terceiros. IV - Obras permanentes são as que revestem a característica de estabilidade e não de provisoriedade ou precariedade. V - Sem obras permanentes não pode haver uma posse contínua, ininterrupta, e sem sinais de aparência a posse não preenche o requisito da publicidade indispensável à usucapião. VI - Sendo a água utilizada de acordo com um regime estável e normal de distribuição há mais de vinte anos, os respetivos utentes são verdadeiros condóminos dessa água. VII - As obras realizadas para um melhor aproveitamento do caudal da água não podem introduzir alterações no sistema da sua distribuição, com repercussão no conteúdo do direito dos restantes consortes, a não ser que haja consentimento por parte destes. VIII - Estando alegado e provado que os Réus colocaram um tubo de plástico no interior da mina para, assim, de forma permanente, levarem água para uma casa que possuem; que, em consequência de tais obras, os Autores deixaram de poder utilizar o sistema de pejeiros ou talhadouros existentes; e que os Réus deixaram de utilizar o aqueduto existente até certo local, fazendo assim com que o rego seque nos dias em que a utilização da água lhes pertence; e que deixaram de suportar a limpeza e conservação do aqueduto, destes factos resultam prejuízos e danos para os Autores, embora não quantificados, com obrigação de os Réus os indemnizarem. IX - A fixação dos danos, porque não quantificados, tem de ser feita em execução de sentença, nos termos do artigo 661, n.2 do Código de Processo Civil”.

- Acórdão da Relação de Coimbra de 14/03/2006, Proc. n.º 200/06: “I - Um poço existente num prédio rústico é propriedade do dono do prédio, por ser parte componente deste, nos termos do art.º 204º, n.ºs 1, al. a), e 2, do C. Civ.. II - As águas que nascem nesse poço e as pluviais que nele caem, enquanto dele não saírem são consideradas como particulares e também como partes componentes do prédio, nos termos dos art.ºs 1386º, n.º 1, al. a), e 204º, n.º 1, al. b), do C. Civ.. III - O proprietário do prédio onde está localizado o poço pode servir-se dessas águas, de forma livre, salvo existindo alguma restrição quanto a esse uso, decorrente da lei, quanto ao seu uso a favor de terceiro - art.ºs 1305º, 1306º e 1389º do C. Civ. IV - Sobre essas águas pode ser constituído um direito de servidão a favor de outro prédio rústico confinante com o prédio do poço, por se tratar de uma utilidade a favor de um prédio e resultante de outro, nos termos do art.º 1544º do C. Civ.. V - Quando o anterior proprietário desses dois prédios já utilizava a água proveniente do poço existente num deles, desde há mais de 40 anos, para

rega de ambos, os quais, face ao óbito desse proprietário, foram partilhados entre os filhos, que, por sua vez, continuaram a usar a água do poço na rega de ambos os prédios, agora já pertencentes a diferentes proprietários, deve entender-se que está constituída uma servidão predial, por destinação de pai de família, a favor do prédio beneficiário da água e sobre o prédio onde existe o poço, relativamente ao aproveitamento das águas desse poço, nos termos dos art.ºs 1549º e 1390º, n.º 3, do C. Civ. VI – Nestas situações não é necessária a existência de sinais reveladores dessa destinação, dado ter havido a referida partilha entre os filhos do anterior dono do prédio. VII – Caso algum desses filhos venda o seu prédio a terceiro, ou mesmo no caso de venda de ambos os prédios, a referida servidão mantém-se e nos sobreditos termos”.

### 3.6. Propriedade horizontal

#### A: Considerações

I. Os artigos 1414º e 1415º delimitam o modelo propriedade horizontal em função de uma ideia elementar: fracionamento jurídico de um edifício. Assim, a individualização, efectuada através do respetivo título constitutivo (artigo 1418º, n.º 1), das parcelas de um edifício que materialmente obedeçam, cada qual, aos requisitos de natureza fáctica exigidos pelo artigo 1415º, é suficiente para que elas possam, por si, ser objecto de direitos subjectivos patrimoniais (de qualquer espécie, em princípio).

Dois aspectos demarcam a propriedade horizontal:

- por um lado, a existência de unidades independentes, que só o serão efectivamente desde que a sua composição material permita um gozo autónomo para os fins a que se destinam;
- por outro lado, e por exclusão de partes, a existência de partes comuns, ou seja, daquelas porções do edifício que se põem ao serviço das fracções autónomas e, por isso, pertencerão indivisivelmente, em comunhão, à generalidade dos diferentes (se os houver) titulares de direitos sobre as fracções<sup>47</sup>.

II. A constituição da propriedade horizontal supõe o preenchimento de requisitos de ordem material e de requisitos de ordem puramente jurídica.

Os primeiros encontram-se essencialmente enumerados no artigo 1415º.

Para este efeito, o princípio básico é aquele segundo o qual as partes comuns se identificam por exclusão. O que significa que tudo o que não esteja individualizado como fracção autónoma é parte comum. Por outro lado, é

---

<sup>47</sup> As partes comuns são de duas espécies: aquelas que, nos termos do n.º 1 do artigo 1421º, têm natureza necessariamente comum pelo que, por isso, não podem deixar de o ser salvo alteração legislativa; e as que apenas se presumem comuns (artigo 1421º, n.º 2), razão pela qual o poderão deixar de ser, tanto por declaração em contrário constante do respetivo título constitutivo, como pela própria natureza ou função que desempenham (Pinto Duarte, Curso de Direitos Reais, págs. 99/100).



sobre a fracção autónoma que cada condómino exerce a sua propriedade. Tudo isto conjugado determina a necessidade de cada fracção estar materialmente delimitada o mais perfeita e completamente possível e que seja susceptível de um gozo absolutamente autónomo em relação às demais tendo em conta o seu fim.

Os requisitos de ordem exclusivamente jurídica resultam essencialmente do disposto nos artigos 1417º/1418º. É sobretudo indispensável que exista o chamado título constitutivo da propriedade horizontal, o qual pode consistir: num negócio jurídico unilateral; num contrato; na usucapião; numa decisão judicial; em decisão administrativa.

III. Ao título constitutivo da propriedade horizontal cabe proceder à individualização de cada fracção da forma mais pormenorizada possível e atribuir a cada qual o valor, expresso em percentagem ou em permissão, que representam em relação ao valor total do edifício ou conjunto de edifícios (artigo 1419º, n.º 1).

A primeira exigência relaciona-se com a necessidade ontológica de determinação do objecto de todos os direitos sobre coisas. A segunda destina-se a proporcionar um critério que permita concretizar a medida de participação (quota ideal) de cada condómino nos benefícios e nos encargos associados ao uso e fruição das partes comuns (cf., por exemplo, o disposto nos artigos 1424º, 1425º, 1426º e 1432º, n.º 3).

IV. O regulamento de condomínio, quando exista, pode integrar o título constitutivo [artigo 1418º, n.º 2, alínea b)] ou ser, depois, aprovado pela assembleia de condóminos.

Na primeira hipótese, tanto pode ter em vista disciplinar “o uso, a fruição e a conservação das partes comuns”, como o gozo das fracções autónomas, dado que só numa perspectiva formal ele é separável do título: os respetivos autores por ambos ficam vinculados; bem assim como, estando feita referência à existência do regulamento no registo predial [artigo 95º, n.º 1, alínea q), do correspondente Código], o respetivo conteúdo se torna invocável perante quem quer que, após a inscrição da menção, adquira direitos sobre alguma fracção. O mesmo se diga *mutatis mutandis* para o caso em que o regulamento seja posteriormente aprovado pela assembleia de condóminos por unanimidade.

Ao invés, o regulamento não pode integrar disposições que atinjam o gozo das fracções (e se, porventura, as incluir, elas serão relativamente ineficazes) sempre que seja fruto de deliberação da assembleia tomada através da maioria exigida pelo n.º 3 do artigo 1432º (na medida em que inexistente indicação que permita concluir tratar-se de deliberação que careça de ser aprovada “por unanimidade dos votos”). A não ser assim, estar-se-ia a admitir a possibilidade de alguns condóminos poderem impor a outros certas restrições ao exercício dos respetivos direitos de propriedade exclusiva sobre as respectivas fracções sem o indispensável consentimento. Como a conclusão é inaceitável, a conciliação

possível só pode ir no sentido de, no que toca à utilização de cada fracção, vincular ao regulamento de condomínio apenas os condóminos que nele tenham assentido através de votação em assembleia.

B: Temas propostos

- Natureza jurídica da propriedade horizontal
- Propriedade horizontal sobre edifício único e sobre conjunto imobiliário
- Propriedade horizontal e propriedade plural em empreendimentos turísticos
  - Partes necessariamente comuns e partes presumivelmente comuns
  - Requisitos materiais do fraccionamento
  - Constituição da propriedade horizontal
  - Obrigações reais a cargo dos condóminos
  - Inovações nas partes comuns
  - Valor do regulamento do condomínio
  - Limitações à propriedade sobre as fracções autónomas

C: Jurisprudência relevante (exemplificativamente)

- Acórdão da Relação de Lisboa de 28/05/2009, Proc. n.º 9759/08-8: “Na propriedade horizontal o estatuto regulador do condomínio é formado pelo título constitutivo da propriedade horizontal e pelo regulamento do condomínio. O título constitutivo da propriedade horizontal só pode ser alterado se o mesmo o permitir ou se a assembleia de condóminos aprovar as alterações sem qualquer oposição (art.º 1419º do CPC). O título constitutivo da propriedade horizontal não pode ser alterado por meio de sentença judicial, uma vez que o recurso ao instituto do suprimento do consentimento é excepcional e não é admissível nesta matéria. A alteração do título constitutivo da propriedade horizontal está sujeita a escritura pública (formalidade ad substantiam) e deve estar de acordo com as leis e regulamentos de urbanização em vigor, comprovados por documento camarário. A alteração do título constitutivo da propriedade horizontal está sujeita a registo. A fixação do valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permissão, face ao valor total do edifício é estabelecido no título constitutivo da propriedade horizontal, resultando do referido negócio jurídico”;

- Acórdão da Relação de Coimbra de 22/03/2011, Proc. n.º 118/07.9TBCVL.

C1: “I - Depois do artigo 1415º do CC estabelecer os requisitos de natureza substantiva ou material do prédio para a sua admissão ao regime da propriedade horizontal, estatui-se no artigo 1416º, n.º 1, do mesmo diploma, que a falta de requisitos legalmente exigidos importa a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal e a sujeição do prédio ao regime da compropriedade, pela atribuição a cada consorte da quota que lhe tiver sido fixada nos termos do artigo 1418º, ou, na falta de fixação, da quota correspondente ao valor relativo da sua fracção. II - Nulidade essa para cuja arguição apenas têm legitimidade os condóminos e o MP - este apenas mediante participação da entidade pública

a quem caiba a aprovação ou fiscalização das construções (e daí dizer-se que está perante uma nulidade especial ou mista). III – Também a inobservância do disposto no artigo 1418º do CC (conteúdo do título constitutivo) é susceptível de conduzir à nulidade do título de constituição da propriedade horizontal (quer por aplicação do artigo 1416º, n.º 1, quer mesmo por força do disposto no artigo 294º do CC, sendo que na actual redacção do citado artigo 1418º, n.º 3 já tal nulidade se encontra ali directa e expressamente prevista). IV – A nulidade do acordo, por inobservância do disposto no artigo 1415º, tem como consequência o retorno à constituição inicial da propriedade horizontal; e só no caso desse retorno não ser possível, se sujeitará então o prédio ao regime da compropriedade nos termos do artigo 1416º, n.º 1. V – Quando o valor relativo das fracções autónomas seja fixado por acordo dos condóminos, a nenhuma regra ou limitação tem de obedecer a avaliação a fazer por eles: os condóminos são livres de atribuir a cada fracção o valor que, segundo o seu arbítrio, consideram razoável”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 22/01/2004, Proc. n.º 03B3615: “1. A propriedade horizontal é um direito novo, diferente e distinto da propriedade singular e que implica um estatuto jurídico completamente separado desta, estatuto esse que se corporiza no título constitutivo, sem embargo de ter este que se conformar com as normas legais de carácter imperativo. 2. O destino das fracções autónomas não pode afastar-se, contrariando-o, do que constar da respectiva licença de utilização, concedida em função do conteúdo de vistoria realizada pelos serviços competentes, a qual, para o efeito, desempenha as mesmas funções que a aprovação do projecto apresentado na Câmara Municipal, licença aquela que sem a referida vistoria não seria concedida. 3. Havendo clara desconformidade entre o constante da escritura de constituição da propriedade horizontal e aquilo que na vistoria efectuada, pressuposto da concessão da licença de utilização, se afirma como não coincidente com o projecto aprovado, será parcialmente nulo, em tudo o que contrariar aquela vistoria, o título constitutivo da propriedade horizontal, constante de escritura comprovadamente feita com base no auto de vistoria. 4. As limitações impostas aos proprietários, em âmbito de propriedade horizontal, visam salvaguardar também regras de interesse e ordem pública atinentes à organização da propriedade, que bolem com os interesses de todos os condóminos do prédio. 5. Nada traduz de abusivo, pautando-se pelo exercício de um direito potestativo, de mais a mais conferido por razões de interesse e ordem pública, a atuação dos condóminos que, em contratos-promessa de compra e venda celebrados, antes da constituição da propriedade horizontal, com a sociedade dona do prédio prometido vender em fracções, aceitaram que no dia da escritura pública passariam uma declaração e uma procuração para se mudar a propriedade horizontal do prédio em questão, a fim de a referida sociedade poder continuar com o seu escritório no rés-do-chão que ali funcionava, e vieram depois requerer a nulidade do título constitutivo por desconformidade com o fim que constava do projecto ou da licença de utilização aprovados. 6. O que releva para efeito de os vestíbulos serem partes comuns do

edifício não é o seu efectivo ou permanente uso ou utilização para passagem por dois ou mais condóminos, antes será a simples potencialidade ou possibilidade de tais uso ou passagem, situação que naturalmente se presume face às regras de experiência e que se deduz, por exemplo, do facto de aí se encontrar a instalação de electricidade da escada comum do prédio”;

- Acórdão da Relação do Porto de 04/03/2008, Proc. n.º 0720212: “I – Enquanto as várias fracções autónomas pertencerem a uma só pessoa, o regime da propriedade horizontal não é aplicável, uma vez que o dono do prédio não perde a qualidade de proprietário pleno. II – A posse do anterior e único proprietário transmite-se por mero efeito do contrato, ainda que, designadamente quanto às partes comuns, continue a detê-las (constituto possessório). III – Tendo no título de constituição da propriedade horizontal sido afectado um espaço na cave do edifício a posto de transformação da EDP, de que esta veio posteriormente a prescindir, esse espaço deve presumir-se comum, sendo compropriedade de todos os condóminos”;

- Acórdão da Relação de Lisboa de 20/11/2007, Proc. n.º 5404/2007-7: “I – Todas as partes que compõem um edifício em propriedade horizontal integram, em princípio, uma fracção autónoma ou pertencem às partes comuns. II – Dizendo-se na escritura de constituição da propriedade horizontal que as garagens existentes na cave são comuns a quatro das fracções, esta declaração é de interpretar no sentido de que as mesmas são parte comum dessas quatro fracções, integrando, de modo indiviso, todas elas; não deve ver-se aí uma simples atribuição do seu uso exclusivo a essas mesmas fracções. III – Nada obsta a que na propriedade horizontal existam, no âmbito do que é presuntivamente comum, partes que integrem uma compropriedade restrita de, apenas, alguns condóminos. IV – A exigência legal de escritura pública, havendo acordo de todos os condóminos, para a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal respeita apenas à forma e declarações de vontade exigíveis para a alteração negocial da propriedade horizontal, V – Esta exigência não pode impedir o funcionamento das normas legais atinentes à usucapião. VI – Este resultado só pode ser alcançado se houver inversão do título de posse, que exige que os atos materiais capazes de conduzir à usucapião signifiquem inequivocamente que quem detém a coisa em nome alheio quer passar a possui-la só para si”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 13/01/2000, Proc. n.º 99B923: “I – Para a individualização das fracções autónomas de um prédio em regime de propriedade horizontal, bem como para a determinação do seu destino ou afectação, há que atender ao respectivo título constitutivo, sendo que no plano substantivo a propriedade horizontal se rege pelo título e pela lei civil a qual modela o “se” e o “an” da horizontalidade. II – O Título constitutivo da propriedade horizontal goza de eficácia erga omnes, dada a sua natureza real, desde que conste do registo. III – A presunção estabelecida no artigo 1421º, n.º 2, alínea d) do C. Civil – de que são comuns as garagens de prédio em regime de propriedade horizontal – traduz um critério meramente supletivo a funcionar

na ausência de uma vontade expressamente manifestada, a qual terá, todavia, sempre de ceder perante a presunção derivada do registo. IV – Definindo a licença camarária (e respetivo projecto) que a cave se destina a «estacionamento privativo», na transposição para o regime da propriedade horizontal a constituir não pode deixar de ter o destino «estacionamento», mas não tem este de ser privativo dos condóminos. V – Assim, definida a natureza jurídica desse espaço como fracção autónoma, e encontrando-se inscrita a favor do instituidor a constituição da propriedade horizontal do prédio – de cujas fracções são condóminos outros diferentes titulares – há que reconhecer àquele instituidor o direito exclusivo de propriedade sobre tal espaço. VI – O título constitutivo pode mesmo afectar ao uso exclusivo certas zonas das partes comuns – artigo 1421º n.º 3 do C. Civil – o que não retira ao dono do edifício (instituidor unilateral desse título) a qualidade de seu proprietário pleno, sendo que o título de constituição de propriedade horizontal só pode ser modificado por escritura pública havendo acordo de todos os condóminos – artigo 1419º n.º 1 do C. Civil”;

– Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 16/10/2008, Proc. n.º 08B3011: “1. O condomínio, entidade não personificada, não tem autonomia patrimonial, pelo que não pode ser responsabilizado por factos geradores de danos a algum condómino ou a terceiros que hajam sido praticados por algum dos seus órgãos 2. A lei contempla actualmente dois regimes de propriedade horizontal, um relativo ao conjunto de edifícios previsto no artigo 1438º-A do Código Civil, e o outro concernente a edifícios não integrados em conjuntos, ou ditos fraccionados, mas só no primeiro deve o título constitutivo especificar os edifícios integrantes do conjunto e as fracções autónomas de cada um deles. 3. O artigo 1438º-A do Código Civil reporta-se a situações consubstanciadas em conjuntos imobiliários afectados a determinados fins, cuja realização dependa da existência de partes comuns relativas a cada um deles, como é o caso dos locais de estacionamento e das piscinas. 4. Nas situações de propriedade horizontal de edifícios integrados por blocos, em que algum destes é servido por partes comuns que lhe são exclusivamente inerentes, podem os condóminos aprovar a administração autónoma relativa a tais blocos, sem prejuízo da coordenação com a administração geral nos pontos em que ela deva existir. 5. A referida solução não depende da especificação no título constitutivo da propriedade horizontal dos elementos relativos a cada um dos blocos, designadamente as fracções em que se decompõem e as partes comuns que lhe estão afectas”.

### 3.7. Usufruto

#### A: Considerações

I. O usufruto atribui a generalidade das faculdades de utilização e de fruição sobre uma coisa alheia. Na medida em que o respetivo titular não pode “alterar a sua forma ou substância”, nem desrespeitar “o seu destino económico” (artigo 1446º, *in fine*) já não concede, porém, a faculdade de disposição material da coisa

sobre a qual incide, seja transformando-a, seja, inclusivamente, destruindo-a.

A restrição *salva rerum substantia* está instituída para tutela dos interesses do nu proprietário. Este pode, por isso, reagir preventivamente (através v.g. do embargo de obra nova) para acautelar a possibilidade de o usufrutuário praticar atos susceptíveis de afectar o valor da coisa usufruída, independentemente de serem dotados de consequências benéficas ou nocivas. Se, porém, inexistir oposição e se já se tiver produzido a alteração em benefício da coisa, ela é inconsequente, uma vez que não lesa o proprietário de raiz. Não se pode admitir, com efeito, o nu proprietário, uma vez consumada a transformação, a pretender o regresso da coisa ao seu estado anterior se daí não lhe advieram danos.

Ao invés, dando-se a modificação em causa em prejuízo da coisa usufruída, das duas, uma:

- ou esse prejuízo não é considerável (artigo 1482º), e então o proprietário de raiz apenas pode demandar o usufrutuário com fundamento em responsabilidade civil aquiliana (artigo 483º, n.º 1);
- ou ele é considerável, caso em que o proprietário de raiz também poderá tomar as providências associadas ao chamado mau uso por parte do usufrutuário (artigo 1482º).

Há, contudo, uma espécie de usufruto em que a necessidade de mutação da “forma ou da substância” da coisa usufruída faz parte da sua própria natureza – o usufruto de coisas consumíveis (artigo 1451º). Por isso se tornou comum designá-lo como quase-usufruto.

II. O usufruto simultâneo configura uma simples hipótese de comunhão que se sujeita *mutatis mutandis* e por via do preceito contido no artigo 1404º, ao regime geral da compropriedade.

O chamado usufruto sucessivo dá igualmente origem a um usufruto plural, mas (e nisto se diferencia do simultâneo) com o respetivo exercício alinhado hierarquicamente no tempo conforme uma determinada ordem preestabelecida (pelo proprietário de raiz). O usufruto sucessivo acontece, assim, quando existindo diversos usufrutuários constituídos em simultâneo, cada qual disponha de um lapso temporal próprio para actuar o seu direito (primeiro, exerce A; depois, exerce B; depois, C; etc.).

III. O usufrutuário pode, em princípio, dispor do seu direito, transmitindo-o ou onerando-o, a menos que o respetivo ato de constituição ou a lei o impeçam.

Entendendo-se que a situação prevista na 1ª parte do n.º 1 do artigo 1444º não consubstancia qualquer hipótese de “trespasse”, ou de cedência de exercício, mas antes de verdadeira transmissão, o n.º 2 limita-se a dar origem a um caso de responsabilidade objectiva, análogo àquele que se institui contra o comitente (artigo 500º): o usufrutuário responde, independentemente de culpa, “pelos danos que as coisas padecerem por culpa da pessoa que o substituir”.

O funcionamento do n.º 2 pressupõe, no entanto, que o nu proprietário haja participado (ainda que através de ato jurídico inválido) na constituição do usufruto: só assim se pode dizer que depositou a sua confiança na pessoa do usufrutuário de modo a justificar a manutenção da responsabilidade deste, não obstante a mudança de titularidade.

V. No Direito Romano, as coisas consumíveis não podiam ser objecto de verdadeiro usufruto; daí ter-se criado a figura do quasi usufructus para as res quae usu consumuntur (D.7.5.).

Uma vez que o usufrutuário é titular de um direito menor, a obrigação de restituição (artigo 1483º) ao proprietário de raiz há-de cumprir-se, porém, de algum modo. Como, no quase-usufruto, o seu objecto é composto por coisa “cujo uso regular importa a sua destruição ou a sua alienação” (artigo 208º), das duas, uma: se ela foi avaliada, o usufrutuário “é obrigado a restituir o seu valor”; se tal não sucedeu, “a restituição será feita pela entrega de outras do mesmo género, qualidade ou quantidade, ou do valor destas na conjuntura em que findar o usufruto” (artigo 1451º).

B: Temas propostos

- Usufruto e uso e habitação
- Usufruto sucessivo e simultâneo
- Significado do limite salva rerum substantia
- Usufruto de coisas consumíveis
- Transmissão do usufruto
- Usufruto irregular
- Usufruto e hipoteca
- Renúncia abdicativa e renúncia liberatória do usufrutuário

C: Jurisprudência relevante (exemplificativamente):

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09/04/2002, Proc. n.º 02A423: “I - Havendo comunhão de usufruto, a extinção dos diversos direitos de usufruto coexistentes apenas provoca o aumento proporcional das restantes quotas usufrutuárias, vendo o proprietário expandir o seu direito apenas com a extinção do último direito de usufruto, podendo, no entanto, afastar-se negocialmente este regime, que, assim, é supletivo. II - Nos casos de reserva de usufruto, a intenção normal será contrária ao direito de crescer dos co-usufrutuários, não havendo, em regra, a intenção de constituir o usufruto em benefício conjunto dos comproprietários, mas sim o intuito de reservar separadamente para cada um deles o correspondente à sua quota ideal no direito de propriedade”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17/04/2008, Proc. n.º 07A4348: “O usufruto pode ser constituído por contrato, testamento, usucapião ou disposição da lei. Numa acção com vista ao reconhecimento de aquisição de usufruto de uma coisa por usucapião, deve provar-se, para além do mais, que

a posse exercida sobre esta, deve corresponder ao usufruto, ou seja, é preciso demonstrar-se que a pessoa ou entidade se tem comportado em relação à coisa como se usufrutuário fosse, não só sob o ponto de vista de poder de facto sobre ela, mas também com a intenção de se comportar como titular desse direito real. Estando o interessado investido numa posse precária, é preciso a conversão dessa posse, em posse em nome próprio. A inversão da posse dá-se quando ocorra uma oposição por parte do detentor do direito contra aquele em cujo nome possuía ou por ato de terceiro capaz de transferir a posse. É necessário que a exteriorização da vontade seja categórica, seja revelada por atos positivos de oposição ao proprietário, de forma a sobrepor-se à aparência que era representada pelo título. Pretende-se que, sem ambiguidades, se transmita ao detentor do direito em cujo nome se possuía, a modificação da atitude, manifestando-lhe a intenção de passar a actuar sobre a coisa, como titular do direito e já não como mero detentor. A oposição não terá que implicar controvérsia ou disputa entre o possuidor e o titular do direito, mas terá que se materializar num ato positivo (material ou jurídico) inequívoco, para que este fique absolutamente ciente da alteração de conduta, psicológica operada do possuidor em relação ao bem imóvel”;

- Acórdão da Relação de Coimbra de 26/09/2006, Proc. n.º 2009/06.1YRCBR: “1. No âmbito das obras levadas a cabo na coisa usufruída, distinguem-se as que ficam a cargo do usufrutuário - reparações ordinárias indispensáveis à conservação da coisa (art.1472º do CC) - das outras obras e melhoramentos de que seja susceptível a coisa usufruída, que incumbem ao nu-proprietário, não podendo o usufrutuário proibi-las, mas ficando com o direito de usufruto das mesmas (art.1471º nº2 do CC). 2. A realização de obras de beneficiação por parte do nu-proprietário não é, por si só, indício de aquiescência do usufrutuário à habitação daquele no prédio usufruído, já que o titular do usufruto não pode impedir a sua realização. 3. Na ausência de criação de expectativas válidas ao nu-proprietário, cuja destruição possa indiciar abuso de direito por parte do usufrutuário, o direito deste último prevalece em absoluto sobre os interesses habitacionais do primeiro”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 29/10/2002, Proc. n.º 02A2143: “1. A renúncia ao usufruto, como ato abdicativo, é mero negócio jurídico unilateral. 2. A renúncia remunerada e orientada para determinado fim contém todos os elementos integrantes de um ato oneroso, de transmissão, ainda que atípico, subsumível à forma ampla a que a lei chamou de trespasse do direito. 3. Não obstam à pedida execução específica da promessa unilateral da renúncia - execução específica essa que não pode ser afastada pelas partes (arts. 410º, n.º 3 e 830º, n.º 3 do CC) -, nem a natureza da renúncia a usufruto incidente sobre edifício já construído, nem a existência de sinal prestado por quem, à data da propositura da acção, era nu proprietário desse prédio”;

- Acórdão da Relação do Porto de 08/09/2009, Proc. n.º 9/05.8TBGDM.P1: “Numa doação em que o doador reservou para si o usufruto dos bens doados, entre eles uma casa de habitação, o donatário, enquanto proprietário apenas da



raiz da propriedade, não tem o direito de ocupar essa casa e impedir o doador de gozá-la de forma plena e exclusiva, não se tendo convencionado na respectiva escritura que o cumprimento dos encargos aí estipulados estava dependente da condição do donatário nela viver”;

- Acórdão da Relação do Porto de 05/12/2005, Proc. n.º 0553456: “I - Os donos da raiz ou nua propriedade de um prédio urbano, e não os usufrutuários, são os titulares do direito a serem indemnizados pelos danos causados na forma e substância do imóvel, por quem o ocupou. II - Já se fossem lesados os direitos de uso e fruição da coisa, que são inerentes ao direito de usufruto, seriam os usufrutuários os titulares do direito de indemnização em caso de lesão de tais direitos”;

- Acórdão da Relação do Porto de 23/03/2006, Proc. n.º 0630178: “I - Os direitos de uso e habitação são, direitos reais limitados, em que os poderes de uso ou de fruição são reconhecidos ao titular segundo um critério finalista e não em termos absolutos. A sua medida é a das necessidades do seu titular e respectiva família. São, pois, limitados pelo fim. II - Não podendo os direitos de uso e habitação ser exercidos senão para satisfação das necessidades pessoais e da sua família, deve entender-se que, cessando estas necessidades, aqueles direitos poderão ser declarados extintos a requerimento de qualquer interessado. III - O direito de habitação não abrange o cônjuge e filhos da titular falecida. Com o falecimento desta, aqueles perderam o direito de habitar na casa”;

- Acórdão da Relação do Porto de 24/05/2005, Proc. n.º 0520792: “I - Enquanto o comodato é um contrato de eficácia puramente obrigacional, caracterizado pela gratuidade, o direito de uso e habitação é um direito real de gozo de uma coisa, na medida das necessidades do titular e da sua família. II - O contrato de comodato celebrado por toda a vida do comodatário é válido porque o seu termo, embora incerto, é determinável”.

### 3.8. Habitação periódica

#### A: Considerações

I. O direito real de habitação periódica dá forma jurídica a um modelo de aproveitamento económico de edifícios em voga na Europa Ocidental desde há décadas, designado por *time sharing* (à letra, “partilha de tempo”).

Em alguns ordenamentos, esta ideia concretizou-se através da contitularidade - seja compropriedade *stricto sensu*, seja multipropriedade. Na primeira hipótese, todos os utentes da mesma unidade habitacional são seus contitulares, resultando o exercício intermitente dos respetivos direitos da imposição de uma disciplina (forçada) de utilização (artigo 1406º, n.º 1). Na segunda hipótese, cada utilizador é proprietário singular e exclusivo da respectiva unidade de alojamento, mas com o seu exercício circunscrito a uma certa fracção (anual) de tempo.

Noutros ordenamentos a mesma ideia executou-se mediante a constituição de uma sociedade a quem pertence o empreendimento turístico (no qual as

unidades habitacionais se integram), sendo o direito à utilização destas últimas concedido aos respetivos utentes por força da atribuição de participações sociais naquela. O direito ao uso da unidade habitacional durante certo período de tempo será assim a remuneração que cada sócio obtém por causa da titularidade da respectiva acção ou quota.

A primeira construção (correspondente à aplicação do esquema clássico da compropriedade) faz surgir uma óbvia dificuldade. É que os utentes das unidades habitacionais não estão domiciliados no local, não representando estas para eles mais do que simples lugares de férias. Pelo que, designadamente, a respectiva administração fica quase inviabilizada por causa do disposto no artigo 1407º. O recurso à figura da multipropriedade, que é conceptualmente distinta, não permite ultrapassar o problema: qualquer utente não pode deixar de ter um poder de administração igual a cada um dos demais, razão pela qual o disposto no artigo 1407º se deve continuar a aplicar, directamente ou por analogia.

O expediente do modelo societário permite atalhar estes inconvenientes, mas faz surgir outros. Nomeadamente, no que toca à utilização das unidades habitacionais, cada sócio não se relaciona entre si, mas apenas com a sociedade. Pelo que, por exemplo, a responsabilização por uma eventual utilização danosa efectuada pelo sócio com gozo antecedente não pode ser pretendida pelo sócio com utilização programada para depois – só a sociedade tem esse direito. Acórdão da Relação de Évora de 24/10/2002, Proc. n.º 1358/02-3: “I – Nas relações negociais devem as partes pautar-se por princípios de boa-fé negocial e actuar com lisura; II – Ao direito de alojamento de férias adquirido na modalidade de participação social, através da aquisição de acções que uma sociedade comercial detém naquela que é a proprietária do Hotel, é aplicável o regime jurídico do direito real de habitação periódica; III – Pode o adquirente exigir de qualquer das empresas (proprietária ou administradora) a responsabilidade pelo incumprimento desses contratos”.

O reconhecimento do facto de os utentes das unidades habitacionais não terem, em geral, disponibilidade material (por falta de proximidade física, económica, cultural, linguística) para cuidarem da administração delas, bem como do empreendimento onde as mesmas se integram, levou o legislador português a conceber o *time sharing* (Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto), para o utente da unidade de alojamento, como um direito real menor de gozo.

II. Por estarem em causa diversos usuários sobre a mesma unidade de alojamento cuja atuação se sucede no tempo de forma cíclica e hierarquizada, a situação há de configurar-se como um caso (ainda que especial) de usufruto simultâneo (artigo 1441º).

Com esta construção se explicam as relações entre cada titular de cada direito de habitação periódica, de um lado, e o proprietário, de outro. Não são mais do que as relações obrigacionais que trivialmente podem ligar o proprietário de raiz ao usufrutuário, ainda que aqui apareçam especialmente incrementadas e/ou

modificadas.

Assim se explica, de igual modo, que os limites gerais que a lei impõe ao exercício do usufruto (respeito pelo “forma e substância” – artigo 1439º – e pelo “destino económico” – artigo 1446º) vinculem tal-qualmente o titular do direito de habitação periódica (como não pode deixar de ser, dado que, num certo sentido, este direito até se encontra mais limitado do que o vulgar usufruto por força da existência de uma série de outros direitos da mesma espécie sobre a mesma unidade habitacional).

Por fim, desta maneira se justifica ainda que existam relações não só entre os utentes e o proprietário do empreendimento, mas similarmente entre aqueles primeiros. Por exemplo, o limite do respeito pela “forma e substância” não se destina só a salvaguardar o proprietário de raiz, mas também os demais usufrutuários, sejam eles simultâneos ou sucessivos.

III. Tal qual sucede com a propriedade horizontal, somente após colocado o empreendimento turístico em regime de direito de habitação periódica, podem ser eficazmente celebrados, primeiro, atos de constituição do dito sobre cada unidade de alojamento, e, de seguida, os eventuais atos de transmissão. Por outras palavras, em homenagem ao princípio segundo o qual o titular do direito maior não pode ser, ao mesmo tempo e em regra, titular de um direito menor sobre a coisa que lhe pertence, cada direito real de habitação periódica somente se considera constituído com a sua atribuição ao primeiro utente de cada período de uso e fruição sobre cada unidade de alojamento.

IV. A transmissão ou a oneração do direito de habitação periódica pressupõe a observância de dois requisitos atinentes à forma:

- o endosso do certificado predial (artigo 12º, Decreto-Lei n.º 275/93);
- a entrega do chamado documento complementar (artigo 13º, Decreto-Lei n.º 275/93) a que alude o n.º 2 do presente artigo.

Por exclusão de partes, todavia, atendendo ao teor de ambos, não são eles que dão forma ao contrato de alienação ou de oneração do direito de habitação periódica. O respetivo clausulado (ou seja, o quid que foi objecto do acordo de vontades) não se integra, nem no primeiro, nem no segundo (v.g. o montante do preço, quando tiver sido estipulado, deve ser inscrito no certificado predial – artigo 12º, n.º 2 –, mas não as condições do seu pagamento). A posse destes documentos serve assim, exclusivamente, para legitimar o exercício do direito. O que significa que o referido negócio está, afinal, sujeito ao princípio da liberdade de forma (artigo 219º).

V. De harmonia com o que se preceitua no n.º 1 do artigo 16º do Decreto-Lei n.º 275/93, o ato de aquisição do direito de habitação periódica está subordinado a uma particularidade de regime: pode ser arbitrariamente (“sem indicar o

motivo”) resolvido pelo respetivo beneficiário.

O direito de resolução conferido pelo presente artigo (bem como aquele que é atribuído pelo artigo 19º do mesmo diploma, para o eventual contrato-promessa prévio) não depende de qualquer espécie de não cumprimento imputável ao alienante; o que significa que não está em consideração a hipótese típica prevista pelo n.º 2 do artigo 801º.

#### B: Temas propostos

- Constituição do direito de habitação periódica
- Direito de habitação periódica e usufruto
- Usucapião e direito de habitação periódica
- Efeitos do registo do título constitutivo do direito de habitação periódica
- Direito ao arrendamento do adquirente do direito de habitação periódica
- Valor do certificado predial
- Transmissão e oneração do direito de habitação periódica

#### C: Jurisprudência relevante (exemplificativamente)

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 04/03/2004, Proc. n.º 04B074:  
 “I - Definível como um direito real de utilização de edifício ou sua fracção integrados em empreendimento turístico por um curto e definido período de tempo em cada ano, o direito real de habitação periódica, com frequência dito time-sharing, instituído pelo DL 355/81, de 31/12, depois substituído pelo DL 130/89, de 18/4, é um direito real limitado de gozo sobre coisa alheia, que equivale na prática a um regime de propriedade fraccionada, não já por segmentos horizontais, mas por quotas-partes temporais. II - Constituído por negócio jurídico unilateral sujeito a escritura pública e oponível a terceiros por efeito do registo desse título constitutivo, importa distinguir dois planos: o da constituição do direito real de habitação periódica, ou seja, o da instituição do regime de exploração de um empreendimento turístico mediante a constituição de direitos reais desse tipo, e o da subsequente transmissão (ou oneração) desses direitos parcelares de habitação periódica, para o que a lei exige apenas documento particular, mas igualmente sujeito a inscrição registral. III - A faculdade essencial do titular desses direitos, caracterizadora do instituto, é a de habitar a unidade de alojamento durante o período de tempo anual estabelecido. IV - A exigência do reconhecimento, em contrato-promessa celebrado nesse âmbito, da assinatura de ambos os promitentes briga com a exigência do reconhecimento, apenas, da assinatura do vendedor no que se refere ao contrato definitivo. V - Como, bem que referindo-se ao conteúdo do contrato e não, propriamente, à sua forma, já se depreendia do art.º 30º do predito DL 130/89, o art.º 17º do subsequente DL 275/93, de 5/8, exige apenas a redução a escrito. VI - As assinaturas dos promitentes nos contratos-promessa respeitantes ao direito real de habitação periódica não tinham, na vigência do DL 130/89, de 18/4, de ser objecto do reconhecimento presencial imposto pelo n.º 3 do art.º 410º C.Civ.”;

- Acórdão da Relação de Lisboa de 15/05/2007, Proc. n.º 809/2005-7: “I - No direito real de habitação periódica a taxa de utilização é a contrapartida não apenas da ocupação, para o período acordado, de determinado alojamento como também dos custos de exploração e serviços que permitirão ao titular gozar das vantagens do imóvel durante o referido período como é o caso das despesas de conservação e reparação do espaço e equipamento, consumo de água e luz, manutenção da piscina, health club, limpeza, roupa e demais serviços em função de cada uma das tipologias de exploração. II - Não incorre a A. em abuso do direito (artigo 334.º do Código Civil) por reclamar da Ré, com a qual celebrou contrato-promessa de constituição de direito real de habitação periódica com direito de ocupação imediata, o pagamento das taxas de utilização em dívida, não obstante não ter sido proporcionada a ocupação por não ter sido efectuado o pagamento da taxa de utilização em conformidade com cláusula contratual que obriga ao seu pagamento pelo menos um mês antes do início da ocupação. III - É que, para o declaratório normal (artigo 236.º do Código Civil), infere-se da aludida cláusula que o pagamento da taxa de utilização no mês anterior ao da ocupação constitui condição necessária para o gozo da fracção, não estando demonstrado nenhum comportamento por parte da A. de que, não havendo ocupação, ficava a ré desobrigada do pagamento da aludida taxa de utilização”;

- Acórdão da Relação do Porto de 14/01/2003, Proc. n.º 0222619: “I - É absolutamente proibida a cláusula do contrato de compra e venda de direito real de habitação periódica de fracção respeitante a empreendimento turístico sito em..., na parte em que dispõe que «deve ainda abster-se de praticar quaisquer atos que possam comprometer a gestão hoteleira ou o interesse para o turismo do empreendimento». II - É proibida a cláusula inserta no mesmo contrato, celebrado por uma empresa com sede em..., na parte em que refere que «qualquer litígio emergente do mesmo será dirimido pelo Tribunal da Comarca de... com expressa renúncia de qualquer outro»”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 13/01/2000, Proc. n.º 99A944: “I - O direito real de habitação periódica, confere um direito anual, a habitar determinado local que se encontra perfeitamente definido, em título constante de documento particular, a registar na Conservatória do Registo Predial competente. II - Gera responsabilidade contratual não facultar o uso do local no período determinado, ainda que se ofereça em troca outro local. III - Os danos não patrimoniais resultantes do incumprimento de um contrato são indemnizáveis”.

### 3.9. Servidão predial

#### A: Considerações

I. A servidão predial é um direito subjectivamente real. Quer isto dizer que a sua titularidade é determinada pela titularidade de um outro direito real: propriedade, usufruto, uso e habitação (além destes, os quais tanto têm legitimidade activa para constituir servidões, como para delas beneficiar,

também os titulares de outros direitos de gozo podem, pelo menos, tirar partido da utilidade proporcionada pela servidão: arrendatário, comodatário, etc.). Com efeito, a servidão, para ter carácter real, implica necessariamente uma relação imobiliária – nos próprios termos do artigo 1543º, uma relação de serviço que um prédio presta a favor de outro prédio (daí que *servitus in faciendo* consistere nequit – D.8.1.15.1).

II. A vantagem propiciada pela servidão (*iter, via, actus e aquaeductus* ou outra qualquer) deve consistir numa única, uma vez que ela tem a natureza de direito específico de gozo (aquele que somente atribui ao seu titular um determinado proveito). Se porventura, através da (pseudo) servidão, ao titular do prédio dominante forem concedidas várias utilidades, das duas, uma:

- ou está constituída uma pluralidade de servidões (que, casualmente, oneram e beneficiam os mesmos prédios);
- ou se constituiu outro direito qualquer, de carácter real (v.g. usufruto) ou não.

III. Enquanto as limitações legais (v.g. as provenientes da vizinhança – artigos 1346º a 1375º) fazem parte do conteúdo normal da propriedade (e por isso, por exemplo, o Código Civil alemão as trata a propósito do conteúdo da propriedade), as servidões prediais (mesmo as legais) são restrições extraordinárias, extrínsecas, ao exercício do direito [cf. artigos 905º e 1034º, n.º 1, alínea b)].

Exactamente por isso, as primeiras decorrem do simples facto de a lei as impor, ao passo que as segundas, só após a ocorrência do respetivo ato individual de constituição impõem uma restrição efectiva (ao proprietário do prédio serviente).

IV. O direito de servidão compreende tudo o que é necessário para o seu uso e conservação (artigo 1565º). Está aqui em causa uma manifestação do princípio *accessorium sequitur principale* (num paralelismo evidente, por exemplo, com o disposto no artigo 1529º). Além da utilidade (principal) que define o objecto da servidão (trânsito de pessoas ou veículos, obtenção de luz ou ar, obtenção de vistas, extracção de água, transporte da mesma por certo prédio, etc.), ela compreende ainda todos os benefícios dependentes que se devam considerar necessariamente conexionados com aquela.

B: Temas propostos

- Servidão predial e servidão pessoal
- Conteúdo das servidões
- Destinação do pai de família
- Servidão legal e restrição legal
- Servidão legal e servidão voluntária
- Servidão aparente e servidão não aparente

- Servidão desvinculativa
- Renúncia liberatória do dono do prédio serviente
- Adminicula servitutis

C: Jurisprudência relevante (exemplificativamente)

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18/11/2008, Proc. n.º 08A3089: “I - A servidão exprime uma limitação ao direito de propriedade do prédio que com ela é onerado (prédio serviente) em favor do prédio que dela beneficia (prédio dominante). II - *Conditio sine qua non* para se considerar a existência de uma servidão é que os prédios serviente e dominante pertençam a donos diferentes, uma vez que é antijurídico que, relativamente à mesma coisa, coexistam o direito de propriedade e um direito que o restringe como é a servidão - *nemini res sua servit*. III - Se os donos dos prédios serviente e dominante, por consenso, acordam em alterar o trajecto da servidão de passagem que vinha sendo exercida, desde há mais de vinte anos por trajecto antes definido, os AA., (donos do prédio dominante), ao intervirem nesse acordo, tacitamente invocaram atos de posse exercidos em relação ao trajecto inicial - a usucapião apesar de ser um direito potestativo nada impede que possa ser exercida, sequer extrajudicialmente, por tal invocação não estar sujeita a requisito de forma. IV - Essa invocação tácita ou implícita da usucapião decorre do facto dos Autores, ao intervirem no consenso negocial que alterou o trajecto da servidão, se apresentarem como donos do prédio dominante, o que não foi questionado pelos RR., que com eles acordaram o trajecto do caminho novo. V - Tal acordo, feito em 1991, para alteração do trajecto da servidão, não envolveu o início de um novo prazo de usucapião, por desconsideração e inutilização do prazo de posse exercido em relação ao “caminho velho”. VI - É ininvocável o princípio da inseparabilidade das servidões - art. 1545º do Código Civil - para recusar que pudesse ser aproveitado o tempo até aí decorrido, relativamente ao direito adquirido em relação ao “caminho velho”, pelo facto dos prédios serem os mesmos, não ter havido separação, nem a servidão passar a incidir sobre prédios novos. VII - No caso dos autos, houve uma mudança de itinerário e não constituição de servidão nova. VIII - Existindo mera alteração consensual do itinerário da servidão preexistente, não era de exigir novo prazo para aquisição por usucapião do “caminho novo”, não sendo inutilizado o tempo decorrido até 1991. IX - Mesmo que se defenda que as alterações operadas pela mudança do lugar de exercício das servidões devam ser levadas ao registo predial, a sua omissão, como no caso sucede, é irrelevante porque, apenas, estão em causa, agora, direitos dos donos dos prédios dominante e servientes, e não de terceiros. X - Incorre em conduta abusiva do direito - *venire contra factum proprium* - o dono do prédio serviente que, tendo intervindo e proposto o consenso referido, agora obsta ao exercício da servidão de passagem”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 30/10/2003, Proc. n.º 03P3316: “1. É essencial à constituição das servidões que dela resulte alguma vantagem para

os prédios servientes, mas ela é susceptível de se traduzir em mera comodidade para os respetivos titulares. 2. O direito de servidão predial pode ser constituído, *inter alia*, por contrato exclusivamente dirigido a esse fim, ou especialmente a outro fim dirigido, como é o caso do contrato de compra e venda de um prédio em que o alienante e o adquirente convencionam a servidão sobre o prédio alienado em proveito de outro da titularidade do primeiro. 3. A constituição das servidões voluntárias por destinação de um pai de família pressupõe a existência em dois ou mais prédios ou fracções, pertencentes ao mesmo dono, de sinais visíveis e permanentes reveladores de uma situação estável de serventia de um ou de alguns em relação a outro ou outros, a separação dos prédios em relação ao domínio e a inexistência no respetivo título documental declaração contrária àquela constituição. 4. Traduz-se em mera declaração de ciência – não em constituição de servidão por contrato – a declaração pelas partes em escritura de compra e venda de que os prédios rústicos seu objecto mediato tinham uma servidão de passagem de veículo de tracção animal e mecânica exercida pelo local onde então já existia a nascente um caminho com trilho definido. 5. Por não derivar de contrato ou negócio jurídico unilateral, não faz sentido a invocação da nulidade da constituição do direito de servidão predial por destinação do pai de família com fundamento na sua desnecessidade. 6. Agir de boa-fé na contratação é fazê-lo com a lealdade, a correcção e a diligência exigível às pessoas normais face ao circunstancialismo concreto envolvente, no quadro do comportamento integral das partes, em critério da reciprocidade, tendo presente aquilo que é razoavelmente esperado pelas partes no desenvolvimento das negociações. 7. No quadro do conceito indeterminado de boa-fé no âmbito da culpa in contrahendo destaca-se a expressão clara, sem ambiguidades, das propostas e aceitações, o sério empenho na realização do negócio, o não dilatar negociações sabidas votadas ao malogro, e o operar a informação atempada da contraparte sobre algum facto dela desconhecido e que seja susceptível de obstar à conclusão do negócio. 8. Tendo ficado consignado no contrato de compra e venda de prédio onerado com servidão predial de passagem a pé e com carro de tracção animal e mecânica, que ele era alienado com as suas servidões, e conhecendo o procurador e pai do comprador a existência da referida servidão, não há fundamento para concluir no sentido da sua ocultação de má-fé por parte dos vendedores”;

– Acórdão da Relação de Lisboa de 12/12/2006, Proc. n.º 4873/2006-7: “I – As servidões são encargos que têm por objecto utilidades susceptíveis de serem usadas por intermédio do prédio dominante, cujas necessidades ou vantagens devem ser definidas tendo em atenção, não só o seu estado natural, mas também a afectação especial a que se encontra adstrito. II – O direito de aparcar veículos pode ser uma servidão predial se for estabelecido em favor de um prédio onde esteja instalada uma garagem, servindo então para carros relacionados com a actividade aí exercida, mas não sucede o mesmo quanto a um prédio de habitação, caso em que a possibilidade de estacionamento tem a ver com utilidades pessoais dos residentes, mas não com a idoneidade do prédio para a habitação



desses residentes. III - A aquisição por usucapião não vale para servidões não aparentes, que são as que se não revelam por sinais visíveis e permanentes. IV - Uma entrada de serviço destinada a pessoas, e não a automóveis, pode ser considerada um sinal visível e permanente quanto a uma eventual servidão de passagem para aquelas, mas em nada tem a virtualidade de revelar uma servidão predial de «estacionamento» de veículos”;

- Acórdão da Relação do Porto de 16/09/2010, Proc. n.º 45/05.4TBCDR.P1: “I - A água captada por particulares em terrenos baldios tem natureza particular, não sendo abrangida pelo estatuto de insusceptibilidade de aquisição por usucapião - art. 4.º da Lei n.º 68/93, de 04.09 - que caracteriza os terrenos baldios onde a mesma (água) é captada, armazenada e conduzida. II - Não existe servidão predial a onerar terrenos baldios, estando o instituto jurídico da servidão predial, tanto na parte dos prédios servientes, como na parte dos prédios dominantes, limitado a prédios particulares”;

- Acórdão da Relação de Guimarães de 19/12/2007, Proc. n.º 2142/07-2: “1. As frestas são aberturas estreitas, que têm apenas a função de permitir a entrada de ar e luz; 2. As frestas que, pelas suas dimensões ou pela altura a que se situem, não obedeçam aos requisitos legais, mas que, apesar disso, não proporcionem aquelas comodidades, não devem qualificar-se como janelas. Continuam a ser frestas, embora frestas irregulares; a construção e uso de uma abertura que se situa a um metro e oitenta centímetros do sobrado, com 44 cm de largura e 20 cm de altura, não dá origem à constituição de uma servidão de vistas, pois, tratando-se de uma abertura ou fresta irregular, não cabe no âmbito dos casos previstos no citado artigo 1362.º, n.º 1, do C. Civil; 3. Se o vizinho afectado pelas frestas irregulares não reagir contra o abuso cometido, a situação possessória que delas resulta dará origem, logo que decorra o prazo da usucapião, a uma servidão predial; constituída a servidão, o proprietário vizinho deixa de ter o direito, que antes lhe cabia, de exigir, através de uma acção negatória, que as frestas sejam modificadas e harmonizadas com a lei; e o proprietário que abriu as frestas adquire, por seu turno, o direito, que não tinha até esse momento, de manter tais aberturas em condições irregulares; mas da constituição da servidão nenhum outro efeito resulta. Concretamente, o proprietário vizinho não perde o direito de construir mesmo junto à linha divisória, ainda que tape as frestas”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 15/05/2008, Proc. n.º 07B1524: “1. A extensão e o exercício de uma servidão predial são, em primeiro lugar, fixadas pelo respetivo título e, caso este seja insuficiente, pelas regras constantes do Código Civil. 2. O reconhecimento de um direito de servidão implica o reconhecimento da possibilidade de utilização dos meios necessários ao seu exercício. 3. O critério de aferição dessa necessidade resulta da combinação entre as exigências da satisfação das necessidades normais e previsíveis do prédio dominante e o limite de causar o menor prejuízo possível ao prédio serviente. 4. Assim, o proprietário do prédio dominante pode fazer obras no prédio serviente, desde que não torne a servidão mais onerosa, as realize à sua custa, salvo

acordo em contrário, e do modo mais conveniente ao proprietário do prédio serviente. 5. É à autora que cabe o ónus de provar os factos constitutivos do direito de servidão; sendo invocada a aquisição por usucapião, a falta de prova de ter decorrido o prazo correspondente implica a improcedência do pedido correspondente. 6. Não tendo decorrido o prazo necessário para essa aquisição na data em que a acção foi proposta, não pode contabilizar-se o tempo decorrido entre esse momento e a sentença se, nos termos em que a lei o permite, a autora não alegou posteriormente os factos suficientes para demonstrar que, durante todo esse tempo, se mantiveram os demais requisitos necessários à aquisição por usucapião”;

- Acórdão da Relação de Lisboa de 22/04/2010, Proc. n.º 9694/07-2: “I – Para a constituição duma servidão de passagem com fundamento na usucapião não se exige como seu requisito constitutivo ser-se proprietário de prédio encravado (ao contrário do que sucede com as servidões legais); os pressupostos que estão na base da sua constituição prendem-se sim com a posse sobre o espaço que é utilizado como serventia, com o decurso do tempo, com a sua publicidade e pacificidade. II – As servidões prediais traduzem, vincadamente, uma relação entre prédios: a servidão deve traduzir uma utilidade real de um prédio em favor de outro, ampliando as qualidades naturais de um prédio – o serviente – para outro – o dominante (art.ºs 1543.º e 1544.º do Código Civil). III – Sendo a servidão um direito real, ainda que menor, é, evidentemente, inerente à coisa, acompanhando-o em todas as suas vicissitudes. Daí que não possa ser separada dos prédios a que pertence (art.º 1545.º n.ºs 1 e 2 do Código Civil). Além de inseparáveis, as servidões prediais estão ainda sujeitas ao princípio da indivisibilidade: a servidão onera todo o prédio dominado a favor de todo o prédio dominante (art.º 1546.º do Código Civil)”.

### 3.10. Superfície

#### A: Considerações

I. O direito de superfície proporciona uma única utilidade: utilizar prédio alheio para aí conservar uma construção ou plantação própria. Por isso é que o direito de superfície só “pode abranger uma parte do solo não necessária à sua implantação, desde que ela tenha utilidade para o uso da obra” (artigo 1525º, n.º 1); e por isso também é que o “uso e a fruição” do prédio, na parte não abrangida pelo implante superficiário, “pertencem ao proprietário” (artigo 1533º).

Nesta medida (adoptando-se a construção perfilhada no Código Civil suíço – artigo 675º/1), o direito de superfície, embora constituindo um modelo de direito real autónomo, tem a natureza de servidão predial: o solo equipara-se ao prédio serviente e a construção ou plantação ao prédio dominante. O objecto do direito de superfície é constituído, portanto, como em qualquer servidão predial, *mutatis mutandis*, pelo solo ou subsolo alheio. Somente nestes termos se pode entender que o direito de superfície exista, subsista e persista mesmo se

ou enquanto a construção ou plantação não existir [artigo 1536º, n.º 1, alíneas a) e b), e n.º 2], mas já se extinga se o solo desaparecer ou se inutilizar [artigo 1536º, n.º 1, alínea e)].

II. Quando a constituição do direito de superfície não resulte da alienação “de obra ou árvores já existentes, separadamente da propriedade do solo” (artigo 1528º), o superficiário tem, previamente, o direito de construir ou plantar.

E, se a superfície se não extinguir por força da destruição da obra ou plantação (artigo 1536º, n.º 2, 1ª parte), o superficiário tem igualmente, em princípio, o direito de reconstruir ou de replantar. O que, pelo menos, prova que o direito de superfície não incide sobre a própria construção ou plantação, pois, caso contrário, dever-se-ia extinguir necessariamente por causa do respetivo aniquilamento.

III. O direito de superfície pode incidir:

- só sobre o chão (embora, em tal caso, seja susceptível de “abranger uma parte do solo não necessária à sua implantação, desde que ela tenha utilidade para o uso da obra”);
- apenas sobre o subsolo;
- simultaneamente sobre o solo e sobre o subsolo.

O direito de superfície pode também consistir no chamado direito de sobrelevação: direito de construir sobre edifício alheio. Concluída, porém, a sobrelevação aquele dissolve-se, para o essencial, em propriedade horizontal, no pressuposto de a totalidade do edifício se poder tornar objecto de fraccionamento nos termos do artigo 1415º e desde que tenha sido lavrado o respetivo título constitutivo nos termos gerais dos artigos 1417º e 1418º (o qual pode constar, todavia, do próprio ato de constituição do direito de sobrelevação).

IV. O direito de superfície estabelece-se pelos modos normais de constituição de direitos reais. Mas, ao ter a natureza de servidão predial, o direito de superfície há-de constituir-se também pelos modos específicos de constituição das servidões e, designadamente, pela destinação do pai de família (artigo 1549º).

O direito de superfície pode também constituir-se por usucapião. Constituído a usucapião um efeito possessório, é evidente que a posse do superficiário, se o (pretensão) direito deste não “resultar da alienação de obra ou árvores já existentes, separadamente da propriedade do solo”, só pode ter-se por iniciada uma vez começada a construção ou plantação.

Tal construção ou plantação fica de imediato, para todos os efeitos, incorporada em solo alheio, o que determina a entrada em funcionamento potencial das regras relativas à acessão industrial imobiliária (artigos 1340º e 1341º). Se, porém, o respetivo beneficiário a não invocar e, entretanto, correr o correspondente prazo de usucapião a favor do incorporador que actuou como

superficiário, o direito de superfície constituir-se-á deste modo a seu favor.

V. O assento registal de constituição do direito de superfície deve conter “o conteúdo dos direitos e as obrigações” do seu titular [artigo 95º, n.º 1, alínea b), Código do Registo Predial].

Pelo registo não se pode atribuir oponibilidade erga omnes a situações que a não têm. O registo (designadamente, o predial) não dá oponibilidade; ao invés, apenas garante que uma situação oponível (segundo o Direito substantivo) o seja efectivamente. Assim, não é qualquer dever do superficiário que tem dignidade registal. O conteúdo do direito real é formado apenas por aquele conjunto de posições, activas e passivas, que acompanham o direito em causa, independentemente de quem seja o seu titular. Ora, a este respeito, vigora uma taxatividade (artigo 1306º, n.º 1) que impede a livre formatação do conteúdo do direito real.

Em conformidade, no que toca às adstrições do superficiário, só podem estar em causa aquelas que façam parte do conteúdo da superfície. Porém, ao utilizar-se a expressão “obrigações” fica a dúvida: deve a mesma ser entendida no sentido técnico (artigo 397º) ou no sentido de abranger qualquer espécie de vinculação? A função que o registo desempenha justifica a adopção da segunda versão. Impõe-se v.g., assim, a inscrição da cláusula que estabelece o cânon superficiário (artigo 1530º) sempre que este dite a realização de prestações reiteradas. Mas, por exemplo, impõe-se também a inscrição das cláusulas que conformem o poder de construção ou de plantação do superficiário (altura, profundidade, volumetria, espécie de plantação, etc.), até por, no fundo, neste último caso, se estar ainda a inscrever o próprio conteúdo básico, essencial, do direito de superfície, e não propriamente obrigações acessórias a cargo do seu titular (aliás, caso contrário, bastaria ao superficiário inicial transmitir o seu direito para que o novo pudesse construir ou plantar apenas em atenção às correspondentes autorizações administrativas).

#### B: Temas propostos

- Direito de superfície e servidão predial
- Objecto do direito de superfície
- Direito de sobrelevação
- Constituição do direito de superfície por usucapião
- Natureza jurídica do cânon superficiário
- Conteúdo do direito de superfície e registo predial
- Acessão e direito de superfície

#### C: Jurisprudência relevante (exemplificativamente)

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 06/11/2007, Proc. n.º 07A1564:  
 “I – O direito de superfície, sendo além do mais direito de construir ou de fazer plantações em terreno alheio, existe antes de concretizadas as construções ou as

plantações, período de tempo em que incide apenas sobre o espaço aéreo ou o subsolo, embora incida posteriormente também sobre as aludidas construções ou plantações, como de forma pelo menos implícita resulta do disposto nos arts. 1528.º e 1538.º, n.º 1, do CC. II – Destes normativos, conjugados ainda com os arts. 1534.º, 1541.º e 688.º, n.º 1, als. a) e c), do CC, decorre que o direito do superficiário sobre a coisa implantada é uma verdadeira propriedade, não um simples direito real de gozo de coisa alheia (pertencente ao proprietário do solo), semelhante por exemplo ao usufruto, mas um direito de domínio sobre coisa própria, que incide em consequência também sobre o espaço aéreo e o subsolo por ela ocupados. III – O direito de superfície e o direito de propriedade do proprietário do solo constituem realidades jurídicas distintas, susceptíveis de serem objecto de relações jurídicas independentes, com a possibilidade de constituição e subsistência separada de direitos reais de garantia, como a penhora ou a hipoteca, só sobre o prédio constituído pelo espaço aéreo e pelo subsolo integrantes do direito de superfície, ou só sobre o prédio constituído pelo solo respetivo. IV – Tendo sido penhorados, à ordem da presente execução, os prédios de cujo direito de superfície o executado era titular, vindo posteriormente este último a adquirir o direito de propriedade sobre o solo respetivo, tal determinou a extinção daqueles direitos de superfície (art. 1536.º, n.º 1, al. d), do CC), mas as penhoras que sobre eles recaíam não se extinguíram por via de tal fusão, continuando a onerá-los como se não tivesse havido extinção, conforme resulta do disposto no art. 1541.º do CC, ficção jurídica de inexistência de extinção referida apenas aos ónus anteriormente existentes sobre esses direitos. V – Vindo depois a ser constituídas novas penhoras e hipotecas sobre os prédios, em propriedade plena, como tal inscritas no registo predial, e verificando-se a venda judicial dos direitos de superfície na presente execução, não há dúvida de que a ora agravante, que adquiriu tais direitos na venda judicial, tinha o direito de ver cancelado o registo das penhoras efectuadas nos presentes autos, caducadas, que incidiam exclusivamente sobre tais direitos (arts. 888.º do CPC e 824.º, n.º 2, do CC). VI – Mas tendo sido, posteriormente à aquisição pelo executado da propriedade do solo, constituídas penhoras e hipotecas incidentes sobre os prédios, no seu conjunto integrado pelo solo e pelo espaço aéreo e subsolo, estas ficaram automaticamente limitadas, no que se refere ao seu objecto, por força da compressão resultante do renascimento dos direitos de superfície por via da posterior adjudicação à ora agravante, passando a não abranger o objecto dos direitos de superfície entretanto renascidos em consequência da venda judicial. VII – Subsistem assim duas realidades: a dos direitos de superfície adquiridos pela ora agravante, aquisição esta oportunamente registada, e presentemente sem qualquer ónus, visto terem caducado e sido canceladas as penhoras (dos presentes autos) que sobre esses direitos incidiam, e a dos direitos de propriedade do executado, onerados com as penhoras e hipotecas acima referidas. VIII – Não incidindo estes últimos ónus sobre os direitos de superfície, nem se encontrando eles registados com tal objecto, não se pode dizer que existiam como ónus sobre

tais direitos, pelo que não caducaram com a venda destes, - pois para caducarem nos termos do art. 824.º, n.º 2, do CC, teriam de recair sobre tais direitos -, nem podem ser cancelados, pois só o poderiam ser, face ao disposto no art. 888.º do CPC, se estivessem registados como recaindo sobre os direitos de superfície como realidade jurídica autónoma”;

- Acórdão da Relação de Guimarães de 09/02/2005, Proc. n.º 1888/04-2: “I - A faculdade de implantar e manter edifício próprio em chão alheio pode não implicar o exercício das regras sobre acessão imobiliária, desde que se invoque o direito de superfície (art.ºs 1524º e 1528º do Código Civil). II - O direito do superficiário sobre a obra ou as plantações não se configura como um direito real de gozo de coisa alheia, pertencente ao proprietário do solo, tal como o usufruto, mas como um verdadeiro direito de domínio (ergo sobre coisa própria). III - O direito de superfície é uma excepção ao princípio geral da propriedade que é a acessão, significando esta que o proprietário de uma coisa adquire o direito sobre aquilo que nessa coisa se veio a incorporar. IV - O termo «obra» é mais amplo que a expressão «edifício» e até do que o vocábulo «construção», mostrando que o direito de superfície pode ter por objecto não só os edifícios ou prédios urbanos (destinados a habitação, à instalação de um estabelecimento comercial, etc.), mas também outro tipo de construções (como pontes, diques, muros, etc.) e até de obras (como o banco numa igreja, as vigas do caminho de ferro, os carris ou os cabos dos eléctricos) que não sejam propriamente uma construção, no sentido usual do termo. Essencial é que a obra esteja materialmente unida ou ligada ao solo alheio. V - O direito de superfície pode ser constituído por contrato, testamento ou usucapião (art.º 1528º do Código Civil). VI - No direito de superfície, não se coloca a questão da falta de autonomia da parcela e da necessidade de destaque, mesmo que a parcela não confine com a via pública, visto o disposto no art.º 1529º - a constituição do direito de superfície importa a constituição das servidões necessárias ao uso e fruição da obra. VII - O direito de superfície abrange, além do solo em questão, os alicerces da obra e o logradouro da construção, tendo em conta o uso a que se destina. VIII - Se o autor reivindicou o bem com base no direito de propriedade, o tribunal é livre de qualificar tal direito como «direito de superfície» - art.º 661º do C.P.C.”;

- Acórdão da Relação do Porto de 15/07/2009, Proc. n.º 3981/07.0TVPR.T. P1: “O direito de superfície como direito real de gozo que é pode constituir-se por usucapião, sendo que neste caso, a sua duração resultará do conteúdo da respectiva posse que funcionará como pressuposto do título de aquisição”;

- Acórdão da Relação do Porto de 05/07/2006, Proc. n.º 0633760: “I - «Tanto é direito de superfície o direito de construir, efectivar a construção, como o direito sobre a construção existente em terreno alheio». II - As situações são de natureza diferente, porque o direito de construir ou de plantar em terreno alheio é uma concessão «aedificandum» ou «ad plantandum», feita pelo proprietário do solo, uma autorização que se dá a outrem para construir. III - O direito sobre construção já existente não é uma concessão para edificar, é um direito sobre

uma construção já feita, do tipo de direito de propriedade. IV – Não obstante o Estado tenha concedido licenças precárias isso não significa, que o Estado tenha transmitido por via contratual o direito de superfície”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17/04/2008, Proc. n.º 08A393: “I – O direito de superfície, objecto de alienação em hasta pública, abrange o implante realizado pelo superficiário. II – Ao arrematante do direito de superfície não pode ser recusada a entrega efectiva da construção realizada pelo superficiário ao abrigo do exercício de tal direito potestativo”.

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 10/07/2008, Proc. n.º 08B2079: “1. O direito de superfície é constituído por dois momentos: o direito potestativo de construir e a construção. 2. Constituída hipoteca sobre o direito de superfície registado em nome do superficiário, para garantia do crédito à habitação, com o qual ele construiu a sua habitação, depois constituída em propriedade horizontal e que originou a fração B do R., é sobre esta que incide a hipoteca, pois com a construção, nasceu um direito diferente: a propriedade horizontal. 3. Penhorada a fração e arrematada pelo credor hipotecário, que a registou, a presunção de propriedade deste sobre o imóvel deriva do registo da aquisição. 4. Reivindicada a fração e não ilidida pelo R. a presunção derivada do registo, a restituição não pode deixar de ser ordenada”.

### 3.11. Titularidade aparente – Posse

#### A: Considerações

I. Faz parte da tradição jurídica discutir a natureza da posse em função de um binómio básico: direito subjectivo versus mero facto jurídico. E, para os partidários da primeira concepção, a discussão evolui para outro binómio: direito relativo versus direito absoluto (maxime direito real)<sup>48</sup>.

Dando seguimento à tradição mais vincadamente iniciada por Savigny, a posse seria um direito de natureza creditícia, ou seja, portanto, um direito subjectivo relativo (a incluir, por essa razão, no Direito das Obrigações<sup>49</sup>).

A justificação estaria no seguinte.

A posse consistiria na vontade de exercer o senhorio de facto sobre certa coisa. Pelo que a sua violação constituiria violência contra a vontade do possuidor dado que colocaria um obstáculo ao seu exercício pleno. Consequentemente, atentar contra a posse significaria, portanto, produzir uma ofensa sobre a própria pessoa do possuidor. Daí a razão para Savigny integrar os interditos possessórios nos delitos ou nos quase-delitos (consoante quem importunava a posse alheia o fizesse, respectivamente, com dolo ou com negligência).

Adoptando esta perspectiva, o interdito possessório permitiria reagir contra uma injustiça cometida contra o possuidor. Por conseguinte, o que através dele se

---

<sup>48</sup> Savigny, *Das Recht des Besitzes*, trad. esp., págs. 15 a 19.

<sup>49</sup> Savigny, *Das Recht des Besitzes*, trad. esp., págs. 19 a 25.

fazia valer dizia respeito ou era relativo (como em qualquer situação do género) àquele que cometesse tal delito ou quase-delito. Por outras palavras, o interdito fundava-se em razões que interrelacionavam exclusivamente o demandante com o demandado.

II. Na óptica da violação, todos os direitos subjectivos, seja qual for a sua espécie, são direitos relativos. Uma vez lesado o direito, o respetivo titular actua e só pode actuar, qualquer que seja a sua finalidade, contra o autor da lesão (ou seja, da violação).

Por conseguinte, a admitir o entendimento que se critica e para manter o nível comparativo, o direito de propriedade também seria então um direito relativo porque, quando violado, o seu titular deve intentar, por exemplo (se for esse o caso), acção de reivindicação contra quem eventualmente o tenha esbulhado e acção de indemnização contra o mesmo pelo dano que provavelmente não teria sofrido não fosse o esbulho. As razões invocadas numa e noutra acção (*rectius*, num e noutra pedido) são, na verdade, relativas ao esbulhador.

III. Toda esta discussão está muito dependente de outra polémica tradicional: a relativa ao fundamento da protecção possessória.

Crê-se que, neste aspecto, Jhering acerta no essencial: a posse merece tutela jurídica essencialmente por aparentar o exercício de um direito sobre uma coisa<sup>50</sup>. Na medida em que a respetiva titularidade se presume – e salvo nos casos em que o que está em causa (em litígio) é precisamente definir a titularidade de um direito dessa espécie –, o possuidor não carrega o ónus de provar que tem o direito que funda a sua atuação. É o que resulta do disposto no artigo 1268º.

IV. Quando pelo Direito se dá significado a um facto social, a fixação das condições, requisitos, elementos, etc., de existência, de validade, de eficácia ou outros é juridicamente construída.

É assim, por exemplo, para um contrato de compra e venda. O Direito fixa os respetivos pressupostos de validade atinentes à pessoa – v.g. capacidade de gozo e de agir, legitimidade, capacidade natural – ou relativos ao respetivo objecto – v.g. possibilidade, determinabilidade – ou ainda, mais importante, concernentes ao próprio facto – v.g. esclarecimento e liberdade de motivação, formulação correcta da declaração, inexistência de impedimentos à formação da vontade. Cumpridos estes e outros requisitos, o contrato produzirá todos ou alguns dos efeitos que o Direito lhe atribui, consoante o caso.

O mesmo vale para a posse. Esta, na sua base, é um facto social. Terá relevância jurídica, alguma ou nenhuma, maior ou menor, conforme certas condições estejam ou não estejam preenchidas. Na verdade, tal como para o contrato, por paralelismo, há condições de relevância jurídica atinentes à pessoa

<sup>50</sup> Jhering, Sobre o fundamento da protecção possessória, trad. port., págs. 53 a 66.



- v.g. capacidade para adquirir posse - ou referentes ao objecto - v.g. carácter corpóreo ou incorpóreo da coisa possuída - ou respeitantes à própria posse - v.g. carácter titulado ou não titulado, de boa ou de má-fé, pública ou oculta, pacífica ou violenta, efectiva ou não.

Tal qual sucede com qualquer contrato, a posse é um facto do qual podem emergir direitos: por exemplo, o direito aos frutos, na posse de boa-fé (artigo 1270º); ou, por exemplo ainda, o direito potestativo de invocar a usucapião (artigos 1287º, 1292º e 303º).

V. A concepção objectiva da posse apenas faz depender a sua existência da presença do *corpus*. Este é sinónimo de domínio de facto sobre uma coisa. Pelo que, portanto, haverá posse sempre que se encontre o referido *corpus*, e só haverá detenção quando a lei como tal o qualifique.

Na concepção subjectiva, a existência de posse supõe a presença não só do *corpus* mas também do *animus possidendi* (intenção de agir como titular do direito correspondente ao *corpus* que se exerce). Pelo que haverá detenção sempre que tal *animus* inexista. A demonstração da sua comparência pode fazer-se em abstracto, atendendo à causa de aquisição do *corpus*, ou caso a caso, em função dos atos concretamente praticados por aquele que exerce o domínio de facto.

VI. A posse somente produz em bloco os efeitos que lhe são atribuídos pelos artigos 1268º a 1300º se tiver por referência o exercício de um direito real. Quer dizer: ainda que se torne possível asseverar a existência de posse em relação a direitos de natureza não real (o que não se revelará particularmente difícil para quem perfilhe a concepção objectiva), ela não terá então todos os efeitos jurídicos enunciados nas mencionadas disposições legais. Tudo por causa do delineamento efectuado através da descrição contida no artigo 1251º.

O que antecede não impede, todavia, a possibilidade de afirmar a presença de posse, fora do *standard* instituído por este preceito, mas para certos efeitos específicos, como, por exemplo, para a concessão da tutela interdital a quem, por aplicação dos critérios resultantes da conjugação entre o que se predispõe neste artigo e o que se retira do artigo 1253º, não deva receber tal qualificação.

Nada obriga, outrossim, a que posse juridicamente relevante se reduza àquela cujo objecto de referência seja constituído pelo exercício de um direito real de gozo. Pelo menos a sua extensão aos direitos reais de garantia que impliquem a apreensão material da coisa (como o penhor ou o direito de retenção) é perfeitamente concebível.

VII. A existência de posse é algo que se avalia, sobretudo, em função do socialmente característico: há posse quando, de acordo com a visão social típica, assim se conceba a soberania de facto sobre uma coisa. Ora, confinada dentro destes parâmetros, a conservação da posse não pressupõe que o possuidor a exerça continuada e permanentemente. O disposto no n.º 1 do artigo 1257º espelha este

entendimento: para que a posse se mantenha basta ao respetivo titular guardar “a possibilidade de a continuar”. O que significa que, mesmo tendo sido privado do poder de facto contra a sua vontade por ato de terceiro, ele perpetua a sua posse enquanto lhe for possível tutelá-la através, designadamente, do recurso às acções possessórias (artigos 1276º a 1285º; cf., em especial, os artigos 1282º e 1283º).

VIII. Quando se coloca a questão de saber se os requisitos de existência da posse estão ou não estão preenchidos, o que se procura saber, no fundo, é se verdadeiramente há posse ou apenas detenção (artigo 1253º), dado que esta ainda é soberania de facto sobre uma coisa, mas juridicamente irrelevante.

Numa forma de colocação de um problema que é recorrente em Direito, força-se a sua resolução fundada no critério de “ou tudo ou nada” a partir de factos que são, pelo menos, externamente similares. O que dificulta sobremaneira a realização da separação.

A verdade, porém, é que o detentor não pode adquirir por usucapião (artigo 1290º) e também não pode proteger a sua situação recorrendo às acções possessórias uma vez que estas, à letra, servem para tutela da posse.

IX. Pode assentar-se, assim, na seguinte ideia: a posse é um facto, não meramente material, mas social; e depois jurídico. De todo o modo, um facto.

De particular, em relação a outros factos jurídicos apresenta:

- Primeiro, uma variedade e multiplicidade de efeitos jurídicos que não são, porventura, tão habituais naqueles outros;
- Segundo, a possibilidade de recurso a um conjunto de acções que se destinam não à tutela de um direito, como é vulgar, mas à protecção do próprio facto em si mesmo considerado – ou seja, da posse<sup>51</sup>. Poder-se-á dizer, no máximo, neste capítulo, que tais acções amparam a possibilidade de “nas traseiras” existir o “direito de fundo”; mas não protegem exactamente esse direito nem qualquer outro (quanto mais não seja por não se saber se existe).

Entende-se, por conseguinte, que a posse deve ser qualificada como uma situação jurídica *sui generis*, insusceptível de recondução aos quadros conceituais normais.

O mesmo se diga, também por isso, para os chamados efeitos da posse, os quais surgem, em geral, por associação à titularidade aparente que esta revela (acrescendo, para cada efeito em concreto, alguma razão justificativa particular – por exemplo, na usucapião, a vantagem objectiva em obter uma coincidência entre a titularidade aparente e a titularidade efectiva; na aquisição de frutos, a

---

<sup>51</sup> Quer dizer: o facto de a todo o direito corresponder uma acção (artigo 1º, Código de Processo Civil) não acarreta automaticamente que toda a acção se destine à defesa de um direito.

boa-fé do possuidor que legitima a irretroactividade parcial da restituição ao titular efectivo).

X. O regime da posse, salvo, em parte, no que respeita aos respetivos modos de constituição, funciona *ex post facto*. Isto é, aplica-se apenas quando, por qualquer razão, se demonstra que, afinal, a titularidade aparente não coincide com a titularidade efectiva. Assim, por exemplo: aquele que actua como proprietário fica submetido ao regime do direito de propriedade até que, eventualmente, se demonstre que não beneficia de tal titularidade; aquele que actua como titular de uma servidão de passagem fica sujeito ao regime correspondente a esse direito até que, eventualmente, se prove que afinal não é titular do mesmo; etc.

B: Temas propostos

- Conceção objectiva e concepção subjectiva da posse
- Posse formal e posse causal
- Posse e detenção
- Atos de mera tolerância
- Presunções possessórias
- Fundamento da protecção possessória
- Acções possessórias e «direito de fundo»
- Natureza do embargo de terceiro
- Sucessão mortis causa na posse
- Presunção de titularidade do «direito de fundo»
- Aquisição de frutos pelo possuidor
- Conservação da posse

C: Jurisprudência relevante (exemplificativamente)

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 21/10/2010, Proc. n.º 120/2000.

S1: “I – O ordenamento jurídico português adopta a concepção subjectiva da posse, sendo integrada pelo corpus e o animus. II – O corpus corresponde ao exercício actual ou potencial de um poder de facto sobre a coisa; o animus caracteriza-se como a intenção de agir como titular do direito correspondente aos atos realizados. III – Para facultar a usucapião, a posse terá de ser mantida por certo lapso de tempo (art. 1287.º do CC). IV – A mera detenção ou a posse precária não conduz à usucapião, excepto invertendo-se o título de posse (arts. 1253.º e 1290.º do CC). V – A posse pode ser titulada ou não titulada, de boa ou má-fé, pacífica ou violenta, pública ou oculta (art. 1258.º do CC). VI – A posse adquire-se pela prática reiterada, com publicidade, dos atos materiais correspondentes ao exercício do direito; pela tradição material ou simbólica da coisa, efectuada pelo anterior possuidor; por constituto possessório; por inversão do título de posse (art. 1263.º do CC). VII – O possuidor perde a posse pelo abandono; perde também a posse, pela posse de outrem, mesmo contra a vontade do antigo possuidor, se a nova posse houver durado por mais de um ano, contando-se a nova posse

desde o seu início, se foi tomada publicamente (art. 1267.º, n.ºs 1, als. a) e d), e 2, do CC). VIII - Não havendo registo do título nem da mera posse, a usucapião só pode dar-se no termo de 15 anos, se a posse for de boa-fé, e de 20, se for de má-fé. IX - Os requerimentos à Câmara Municipal ou às Finanças para pagamento da Sisa, isoladamente considerados, apenas se traduzem em atos burocráticos, sem visibilidade (publicidade), não sendo bons para usucapir. X - Não existe preceito legal que presuma o corpus em quem apenas actua com animus, embora a situação inversa esteja prevista no art. 1252.º, n.º 2, do CC. XI - A presunção de que a posse continua em nome de quem a começou, estabelecida no art. 1257.º, n.º 2, do CC, é ilidível, por ser *juris tantum*”;

- Acórdão da Relação de Lisboa de 17/05/2007, Proc. n.º 3429/2007-6: “I - A intenção de domínio não tem de explicitar-se e muito menos por palavras, pois o que importa é que se infira do próprio modo de atuação ou de utilização (*lato sensu*), até por força da presunção legal de posse para quem tem o poder de facto (n.º 2, do art.º 1252º do CC)”;

- Acórdão da Relação do Porto de 26/02/2008, Proc. n.º 0820252: “1. O ato de turbação pode diminuir, alterar ou modificar o gozo e o exercício do direito, mas não destruir a retenção ou a fruição existente, ou a sua possibilidade. 2. O esbulho verifica-se sempre que alguém for privado do exercício da retenção ou fruição do objecto possuído, ou da possibilidade de o continuar. 3. Constituem atos de esbulho e não de mera turbação da posse os atos de vedação de parcelas de terreno de prédios rústicos, seja com muros, seja com outros materiais, por constituírem verdadeiros atos de desapossamento e usurpação dessas parcelas de terreno, deixando o titular do prédio privado da sua retenção e da sua fruição efectiva. 4. A violência exercida sobre as coisas só releva, para qualificar o esbulho como violento, se tiver por fim intimidar o possuidor, limitando a sua liberdade de determinação”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09/10/2003, Proc. n.º 03B1415: “II - Posse titulada é a que se funda em qualquer modo legítimo de adquirir, independentemente quer do direito do transmitente, quer da validade substancial do negócio jurídico. III - O conceito de posse titulada integra dois requisitos: um positivo - a legitimação da posse através da existência de um título de aquisição do direito em termos do qual se possui - outro negativo, que é, sendo esse título de aquisição um negócio jurídico, a não existência de vícios formais nesse mesmo negócio. IV - Não é titulada a posse fundada num contrato-promessa de compra e venda - que não é, em si mesmo e em abstracto, um modo legítimo de transmitir e de adquirir o direito de propriedade - nem num negócio de compra e venda verbal. V - A distinção entre posse titulada e não titulada releva - tal como a distinção entre posse de boa-fé ou de má-fé - para efeitos de usucapião, na determinação do prazo a esta conducente. VI - A inexistência de título não significa, sem mais, que a posse não é de boa-fé: o que sucede é que, presumindo-se de má-fé a posse não titulada, recai sobre o possuidor, se quiser ilidir a presunção, o ónus da prova de que, ao adquirir a posse, ignorava que

lesava o direito de outrem”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 16/06/2009, Proc. n.º 240/03.0TBMR.S1: “I - Os que exercem a posse em nome alheio só podem adquirir o direito de propriedade se ocorrer inversão do título de posse (interversio possessionis) - art. 1263º d) do Código Civil - ou seja, se, a partir de certo momento, passarem a exercer o domínio, contra quem actuava como dono, com a intenção, agora, de que o oponente actua, inequivocamente, como titular daquele direito. II - Tal inversão também pode ocorrer por ato de terceiro, hábil para transferir a posse. III - Não basta a mera alegação de que houve intenção de inverter o título de posse e afirmar que essa intenção foi plasmada na atuação dos detentores precários; importa, isso sim, que essa inversão, inequivocamente, seja direccionada contra a pessoa em nome de quem detinham, através de atos públicos deles conhecidos, ou cognoscíveis, sob pena de tal atuação não ter relevância jurídica, porque desconhecida daqueles que poderiam reagir a essa proclamada inversão do título possessório, o que seria de todo violador das regras da boa-fé. IV - Tal como a posse relevante para usucapião (a par de outros requisitos, deve ser pública), também a oposição exercida pelo detentor precário tem de ser ostensiva em relação àquele em nome de quem possuía, sendo que, como observa Orlando de Carvalho, in “Introdução à Posse”, RLJ, Ano 123º, nº 3792 (1990-1991), a respeito da posse pública, esta não deixa de ser pública quando não é propriamente conhecida de toda a gente, é-o acima de tudo, quando é conhecida do interessado directo ou indirecto - “trata-se de uma relação mais com o próprio interessado do que com o público em geral”. V - Não tendo cessado o arrendamento de que era titular o pai dos AA., apesar da Ré nem sequer ter reagido à cessação do pagamento da renda que não actualizou, o certo é que os AA. ao incluírem o imóvel no acervo a partilhar por morte do seu pai e ao exerceram, pública, pacífica e sem oposição, a exploração do prédio como se fossem seus donos, inverteram o título de posse, começando desde aí - 27.3.1983 - a correr um prazo que poderia conduzir à usucapião, dependendo, além do mais, da atuação e manutenção daquela posse no tempo. VI - A função do registo é, apenas, a de definir a situação jurídica dos prédios, exonerando os titulares inscritos de demonstrarem o facto em que assenta a presunção que dimana do registo - art. 350º, nº1, do Código Civil - ou seja, que o direito registado existe na sua esfera jurídica. VII - O facto de através de documento público os AA. terem procedido à partilha do imóvel, exercerem sobre ele atos de posse, desde aquela partilha, atos esses ostensivos porque exercidos à vista de toda a gente, logo dirigidos contra a Ré e concludentemente reveladores que se arrogavam o direito de propriedade do imóvel, mesmo após o registo promovido por ela, e a sua inércia em actuar em sentido consonante com o seu arrogado direito de propriedade, revelam ter havido inversão do título de posse a que a Ré não reagiu, por exemplo, cobrando as rendas”;

- Acórdão da Relação de Lisboa de 06/11/2008, Proc. n.º 5429/08-2: “1. Havendo corpus possessório e não incidindo nenhuma norma jurídica que

descaracterize a situação para mera detenção, existirá posse, pois o animus não é um dos elementos da posse. 2. Havendo corpus, em princípio há posse, salvo quando o possuidor revele uma vontade segundo a qual ele age sem animus possidendi, sendo este elemento negativo que desvaloriza ou descaracteriza o corpus. 3. Pela usucapião, o possuidor usucapiente adquire o direito real de gozo a que a sua posse se reporta e somente este. 4. O tipo legal do usufruto compreende, assim, o gozo da coisa, todo o uso, toda a fruição e ainda a transformação que não atinja os limites negativos do respeito pela forma e substância da coisa. 5. Numa acção com vista ao reconhecimento de aquisição de usufruto de uma coisa por usucapião, deve provar-se, para além do mais, que a posse exercida sobre esta deve corresponder ao usufruto, ou seja, é preciso demonstrar-se que a pessoa ou entidade se tem comportado em relação à coisa como se usufrutuário fosse, não só sob o ponto de vista de poder de facto sobre ela, mas também com a intenção de se comportar como titular desse direito real. 6. Não havendo corpus possessório, não há posse, nem sequer detenção e, deste modo, não se pode presumir a existência de qualquer animus possidendi”;

- Acórdão da Relação do Porto de 18/02/2010, Proc. n.º 16/06.3TBALJ. P1: “I - A posse não pode ser oposta, precedentemente, a quem alega e prova a aquisição da titularidade do direito correspondente: - na perspectiva da posse, uma vez que tal corresponderia a presumir que a posse é causal, isto é, de que existe justo título, contra o que dispõe o art. 1259º, nº2 do CC - o título não se presume, devendo a sua existência ser provada por aquele que o invoca; - na perspectiva do domínio, dado que, com toda a evidência, a titularidade do direito se sobrepõe à posse: o proprietário pode exigir de qualquer possuidor o reconhecimento do seu direito de propriedade e a consequente restituição do que lhe pertence (art. 1311º do CC) e de que tem o gozo pleno e exclusivo (art. 1305º do CC); II - Em situação de compropriedade, pode, mesmo assim, o uso da coisa comum constituir posse exclusiva e conduzir à usucapião, mas para tal tem de haver inversão do título, devendo o prazo, para tal necessário, ser contado a partir desta inversão (arts. 1406º, nº 2 e 1290º, ambos do CC); III - Para a inversão do título da posse não basta a prova de atos incompatíveis com a posse dos demais condóminos, ou seja, de atos de uso que privem os outros consortes do uso a que têm direito: é necessária uma verdadeira inversão do título da posse, ou seja, a prova da oposição do utente contra o uso que os outros pretendessem fazer da coisa”;

- Acórdão da Relação do Porto de 20/01/2009, Proc. n.º 0827049: “I - A celebração de um contrato-promessa de compra e venda acompanhado do contrato inominado de «traditio» (em que recebe antecipadamente a coisa prometida para a assar a usar e fruir) não investe, em regra, o promitente-comprador na posse efectiva e própria da coisa, por aquela não importar necessariamente a transferência do direito de propriedade e do «animus» da posse, o que só acontece, normalmente, com a celebração do contrato prometido. II - Só excepcionalmente é que a «traditio» confere a posse (com os seus «corpus»

e «animus») ao promitente-comprador, quando este tenha pago já a totalidade do preço acordado, quando ele e o promitente-vendedor tenham acordado em que ele passasse a agir como se a coisa fosse sua, ou, ainda, quando o promitente-comprador tenha invertido o título de posse e passe a praticar sobre a coisa, reiterada e publicamente, atos materiais correspondentes ao exercício do direito de propriedade; nestes casos, o promitente-comprador pode, directamente, lançar mão do procedimento cautelar de restituição provisória da posse previsto no art. 1279º do C.Civ.”;

- Acórdão da Relação de Lisboa de 20/01/2009, Proc. n.º 6486/2008-1: “1. As acções possessórias têm por único fim a protecção da posse; não protegem o próprio direito; permitem ao possuidor obter do juiz que ponha fim à perturbação, sem ter de averiguar se o demandante é titular do direito real que exerce 2. Se, em acção de restituição de posse, o autor não invoca ter tido posse sobre a coisa cuja restituição de posse pede, há ineptidão da petição inicial por falta de causa de pedir - por falta da respectiva posse. 3. A esta luz, em acção de restituição de posse, compete ao Autor provar a causa de pedir, isto é, que se achava na posse do prédio e que o réu esbulhou esse direito. Por isso, uma vez que, numa acção de restituição de posse incumbe ao Autor a prova dos factos constitutivos do seu direito entre os quais avultam os atinentes ao esbulho (art.º 1278º, nº 1 do C. Civ.), consistindo este no ato pelo qual alguém priva outrem total ou parcialmente, da posse de uma coisa, não se provando tais factos a acção terá necessariamente de improceder”.

### 3.12. Vicissitudes dos direitos reais

#### 3.12.1. Constituição e translação

##### A: Considerações

I. De entre os factos passíveis de conduzir à constituição da generalidade dos direitos reais destaca-se o contrato.

Na História do Direito podem documentar-se dois grandes tipos elementares de sistemas de aquisição de direitos reais, os quais se opõem entre si radicalmente:

- a) o mais antigo, comumente apelidado por sistema do título e modo, e sociologicamente associado à própria relação entre esta espécie de direitos subjectivos e o respectivo objecto;
- b) e, por comparação, o sistema muito mais moderno e cuja adopção legislativa apenas se produz com a entrada em vigor do Code Civil (artigo 1138), a que habitualmente se dá a designação de sistema do título.

Para o essencial, estes dois sistemas diferenciam-se pelo seguinte aspecto.

O sistema do título e do modo pressupõe para a aquisição de um direito real que, para além do ato jurídico que o fundamenta e que constitui o título para este efeito (v.g. venda, doação, troca), ainda se proceda à entrega (real, simbólica,

ficta, etc.) da coisa sobre a qual incide o direito real em causa. É o ato material que manifesta exteriormente a sua transferência. Trata-se de uma aplicação do antigo *brocardo traditionibus dominia rerum, non nudis pactis transferentur*.

O sistema do título caracteriza-se por prescindir da referida entrega para a aquisição. Esta sucede atendendo exclusivamente ao ato jurídico que a fundamenta, não constituindo aquela mais do que um momento executivo de uma obrigação assente nesse mesmo ato. O que significa que quando tal obrigação se cumpre já se está a entregar “a coisa ao seu dono”.

No nosso Direito legislado optou-se decididamente pelo sistema do título, reapelidado como princípio do consentimento ou do consensualismo, independentemente da natureza móvel ou imóvel do objecto do direito real em causa (artigo 408º, n.º 1, 1ª parte).

II. A relação jurídica correspondente ao direito real pode igualmente constituir-se, ou modificar-se subjectivamente, através de negócio unilateral. Existe, aliás, um negócio unilateral típico a que a lei várias vezes se refere como modo de aquisição de direitos reais: o testamento (cf., por exemplo, artigos 1440º, 1528º e 1547º, n.º 1). Um outro exemplo típico é constituído pelo ato inter vivos de instituição de uma fundação (artigos 185º/186º). Prevê-se também que a hipoteca voluntária possa ser constituída por “declaração unilateral” (artigo 712º).

É doutrina comum afirmar-se a sujeição dos negócios jurídicos unilaterais a uma tipicidade taxativa, por força do disposto no artigo 457º. Mas, na verdade, a lei apenas impõe um *numerus clausus* de negócios unilaterais que constituam obrigações contra o seu autor (cf. artigo 457º).

Ora, como isso com certeza não sucede quando o autor de ato unilateral cria um direito real a favor de terceiro, pode-se seguramente defender que os negócios jurídicos unilaterais constitutivos de direitos reais não estão submetidos à referida taxatividade. E como, de resto, a própria regra contida no artigo 457º, dentro do âmbito de aplicação em que se inscreve, está reconhecidamente obsoleta, é por maioria de razão que a admissibilidade de tais negócios se há de fundamentar no princípio da autonomia da vontade.

Assim, deve entender-se o disposto no artigo 712º/in fine como uma emanação de um princípio geral em matéria de aquisição de direitos reais.

III. A usucapião é o modo de constituição de direitos reais que pressupõe a manutenção da posse de certa coisa, durante um determinado lapso de tempo, desde que o exercício dessa posse corresponda externamente ao (que seria o) exercício de certo direito real de gozo (artigo 1287º)<sup>52</sup>.

<sup>52</sup> Não de todos, no entanto (artigo 1293º). Cf. o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 24/02/1999, Proc. n.º 98A1016: “I. As servidões legais podem ser constituídas por sentença judicial, por decisão administrativa e voluntariamente, sendo possível, neste caso, a constituição por contrato, por testamento, por usucapião e por destinação do pai de família. II. Apenas quanto às servidões não aparentes é de excluir, por disposição expressa da lei, a sua constituição por usucapião. III. O



O primeiro pressuposto da usucapião é a posse. Para a ela poder conduzir, a posse deve revestir certas características. Em primeiro lugar, deve ser uma posse efectivamente exercida (e não meramente mantida – artigo 1257º) durante o lapso de tempo requerido. Em segundo lugar, e como a atribuição de um direito ao possuidor deve supor a inércia daqueles que potencialmente a isso se poderiam opor, para iniciar a contagem do prazo, exige-se que a posse tenha sido adquirida pacífica e publicamente. Caso contrário, o prazo só começa a correr com a sua purificação (artigos 1297º e 1300º, n.º 1). É violenta a posse adquirida mediante coacção moral ou coacção física (artigo 1261º, n.º 2). É oculta a posse cujo exercício não seja cognoscível pelos interessados (artigo 1262º).

O lapso de tempo exigido varia em função de dois fatores básicos: natureza mobiliária ou imobiliária da coisa objecto da posse; boa ou má-fé do possuidor.

A boa-fé consiste no desconhecimento de, ao adquirir a posse <sup>53</sup>, se estar a lesar um direito alheio (artigo 1260º, n.º 1). Remete-se, pois, para a chamada boa-fé subjectiva <sup>54</sup>, embora seja hoje ponto assente que o respetivo critério de aferição não é de base psicológica mas sim normativa.

Outros fatores que fazem variar o prazo exigido para a invocação da usucapião são o carácter titulado ou não titulado da posse e a existência de registo do título ou da posse. A posse é titulada quando a sua aquisição se funde na existência de um ato jurídico translativo ou constitutivo de um direito real que, a ser válido, seria a causa (aquele direito, entenda-se) dessa posse. Exige-se que tal ato tenha observado, no mínimo, a forma legalmente prescrita para o efeito (artigo 1259º, n.º 1).

---

direito de preferência concedido no artigo 1555º do C. Civil existe qualquer que tenha sido o título constitutivo da servidão legal de passagem em causa”.

Tão-pouco podem usucapir-se direitos sobre coisas submetidas a regime de domínio público ou, em geral, sobre coisas fora do comércio [artigos 1267º, n.º 1, alínea b) e 202º, n.º 2] – res fisci usucapi non potest (Inst., 2.6.9.). É igualmente inadmissível usucapião relativa aos chamados bens culturais conforme o artigo 34º da Lei 107/2001 de 08/09 – Lei de Bases do Património Cultural. O que, acrescente-se, além de não se afigurar inteiramente compreensível para os efeitos da referida Lei, não é certo que impeça, sobre os referidos bens, a constituição por usucapião de direitos reais menores.

<sup>53</sup> *Mala fides superveniens non nocet* (D.41.1.4.1.).

<sup>54</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11/01/2005, Proc. n.º 04A4029: “I – A posse pode ser de boa ou má fé. II – A posse diz-se de boa fé, quando o possuidor ignorava, ao adquiri-la, que lesava o direito de outrem, sem que a lei entre em indagações sobre a desculpabilidade ou censurabilidade da sua ignorância. III – O conceito de boa fé é de natureza psicológica e não de índole ética ou moral. IV – A ignorância de que se lesa o direito de outrem resulta, na generalidade dos casos, da convicção positiva de que se está a exercer um direito próprio, adquirido por título válido, por se desconhecerem, precisamente, os vícios da aquisição. V – Mas também pode possuir de boa fé quem souber que o direito não é seu e estiver convencido, apesar disso, de que, exercendo-o, não prejudica o verdadeiro titular. VI – Ou mesmo quem estiver convencido de que não existe nenhum direito de terceiro, que seja lesado com a sua posse. VII – A posse não titulada presume-se de má fé, mas tal presunção pode ser ilidida por prova em contrário”.

Ao invés, a posse será não titulada se a sua aquisição: i) se não fundar num ato com a referida eficácia translativa ou constitutiva<sup>55</sup>; ii) se fundar num ato existente<sup>56</sup>, com eficácia translativa ou constitutiva de um direito real, mas formalmente inválido<sup>57</sup>.

Tratando-se de coisas móveis não registáveis, são as marcas até aqui vistas os únicos que fazem variar o prazo. Mas, tratando-se de coisas imóveis ou móveis registáveis, é preciso considerar ainda mais dois aspectos. Por um lado, neste caso, a simples existência de título não encurta o prazo. Exige-se, ainda, o respetivo registo [compare-se o disposto nos artigos 1294º e 1296º com o que se estabelece nas alíneas a) e b) do artigo 1298º]<sup>58</sup>. Por outro, permite-se, quando não haja inscrição do título, que se proceda ao registo da chamada (mera) posse [artigo 1295º; artigo 2º, n.º 1, alínea e), Código do Registo Predial]<sup>59</sup>. Em tal caso, os prazos da usucapião poderão equivaler aos da posse titulada com registo do título.

Desde que se possa invocar a acessão dos tempos de posse (artigo 1256º), o prazo conta-se independentemente de quem seja o possuidor. Para que a acessão proceda pressupõe-se unicamente que entre a posse daquele que invoca a usucapião e aquela/s cujo/s tempo/s de duração se pretende/m fazer aceder exista um nexo de derivação. Isto é: só podem aceder os tempos das posses que sucessivamente tenham sido adquiridas de modo derivado [artigo 1263º, alíneas b) e c)].

À usucapião aplicam-se, de um modo geral, por força do disposto no artigo 1292º, as regras da prescrição (extintiva). Daqui decorre uma importante consequência: a usucapião não conduz ipso jure à aquisição do direito em causa. Torna-se imprescindível que o possuidor cuja posse seja boa para usucapir a invoque, judicial ou extrajudicialmente (artigo 303º). A invocação, não havendo indicação legal em contrário, tanto pode ser expressa como tacitamente efectuada<sup>60</sup>. O ato judicial ou extrajudicial é, no entanto, meramente certificativo, pois a

<sup>55</sup> Como sucede, de um modo geral, nos casos de aquisição originária da posse [artigo 1263º, alíneas a) e d)], excepto no caso de inversão do título por ato de terceiro (artigo 1265º, 2ª parte).

<sup>56</sup> O que impede a posse de ser titulada quando tal “ato” seja juridicamente inexistente.

<sup>57</sup> Se o ato em causa for substancialmente inválido sob a forma de nulidade (artigo 286º) a posse é titulada. Ao invés, sendo substancialmente inválido mas sob a forma de anulabilidade (artigo 287º), enquanto não for anulado, a posse é causal. Só uma vez feita a anulação será a posse titulada, no óbvio pressuposto de o beneficiário do ato anulado manter, apesar da anulação, a posse da coisa.

<sup>58</sup> A falta desse registo, não importa a razão, faz equivaler a posse titulada à não titulada.

Parece descobrir-se aqui uma razão para não se ter considerado titulada a posse quando o negócio translativo ou constitutivo em que ela se funde seja formalmente inválido. De facto, o registo seria aí praticamente impossível (artigos 43º e 68º, Código do Registo Predial).

<sup>59</sup> Recorrendo, para o efeito, por força do disposto no artigo 118º, n.º 2 do Código do Registo Predial, aos chamados meios de justificação estabelecidos pelo artigo 116º, n.º 1 do mesmo diploma.

<sup>60</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 03/02/1999, Proc. n.º 98B1043: “I. A usucapião considera-se invocada desde que se mostre alegado o complexo fáctico subjacente. Tal invocação pode pois ser implícita ou tácita, se os factos alegados integrarem, de modo manifesto, os respetivos elementos ou requisitos constitutivos e revelarem a intenção inequívoca de fundar o seu direito na

invocação da usucapião tem eficácia retroactiva à data do início da posse (artigo 1288º).

A aquisição por usucapião é originária<sup>61</sup>. Quer dizer que o direito adquirido se funda apenas na posse e não em qualquer direito anterior na titularidade de outrem. Tal posse é, simultaneamente, a medida da aquisição por usucapião. O conteúdo do direito usucapido é dado pela forma como se exerceu a posse até à invocação da usucapião – *quantum possessum tantum praescriptum*.

IV. Em certas circunstâncias, o registo de uma aparente aquisição, pode conduzir à efectiva aquisição do direito real a que aquela tendia, se, apesar do defeito subjacente, o adquirente aparente conseguir obter inscrição a seu favor. Embora a realização desse registo não seja a única condição que o pretense adquirente deve preencher para o efeito, a verdade é que o problema em causa é, essencialmente, de ordem registal. Daí a designação aquisição tabular<sup>62</sup>.

As duas disposições legais sobre as quais ela se pode construir são as contidas nos artigos 17º, n.º 2 do Código do Registo Predial e 291º. Muito frequentemente se tem sustentado que o ponto que, no essencial, demarca os respetivos âmbitos de aplicação reside no facto de este último se não destinar a tutelar a expectativa que terceiros hajam depositado na informação registal porque muito simplesmente não constitui pressuposto do seu emprego a preexistência de registo a favor do causante do terceiro adquirente.

Esta esquematização não pode ser havida como exacta, designadamente no que toca à determinação do âmbito de aplicação do disposto no artigo 291º. É que os casos em que o terceiro pode beneficiar de um facto jurídico aquisitivo isento de vícios próprios sem que o respetivo causante tenha prioritariamente registado a respectiva aquisição só muito excepcionalmente poderão ocorrer, dado o disposto nos artigos 8º-A e 8º-B e no nº1 do artigo 9º do Código do Registo Predial. Na verdade, atendendo precisamente aos corolários derivados da obrigatoriedade de registar e da admissão do princípio da legitimação, a finalidade da disposição contida no artigo 291º acaba por ser equivalente à

---

usucapião. II. A usucapião implica sempre a existência de dois elementos: a posse e o decurso de certo período de tempo, tendo a posse de ser sempre pública e pacífica; os restantes caracteres (boa ou má-fé, título ou não título e registo ou não registo) apenas influem no prazo necessário para a prescrição aquisitiva. III. Quando tenha havido transmissão da posse, o sujeito pode juntar à sua posse do seu antecessor ou antecessores, mesmo para efeitos de usucapião. IV. A usucapião em nada é prejudicada pelas vicissitudes registrais – cf. a excepção da al. a) do n. 2 do art. 5 do CRP84. V. É assim ineficaz em relação aos respetivos adquirentes não só a venda judicial do prédio adquirido por essa via originária, ainda que essa transmissão por via judicial (aquisição derivada) haja sido objecto de registo anterior, como também as penhoras de tal prédio que hajam sido registadas”.

<sup>61</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 01/07/1999, Proc. n.º 99B445: “I. A usucapião é uma forma originária de aquisição de direitos. II. A usucapião tem eficácia retroactiva plena, em relação a quem quer que seja, independentemente do registo”.

<sup>62</sup> Assim designada (Penha Gonçalves, Curso de Direitos Reais, pág. 94), por se tratar de uma “aquisição em conformidade com as presunções decorrentes do registo” (tabulas).

das outras disposições referidas constantes do Código do Registo Predial – em qualquer caso, protege-se, de modo definitivo, a fé que terceiros estão legitimados a depositar no registo.

Sucedem é que para efeitos do citado artigo 291º, o que se protege é a fé pública registal alicerçada na validade/eficácia do facto registado. Ao passo que no âmbito do disposto nos artigos 17º, n.º 2, do Código do Registo Predial se tutela a fé pública registal depositada na validade tabular/exactidão tabular do próprio ato de registo.

Crê-se, pois, que todas as citadas disposições legais em consideração têm o seu âmbito de aplicação naturalmente delimitado. A contida no artigo 17º, n.º 2, do Código do Registo Predial, tem em vista manter o registo que o terceiro realizou apesar de este ter sido lavrado com base numa inscrição viciada – nula – anteriormente realizada a favor da pessoa de quem tal terceiro adquiriu (causante). A disposição contida no artigo 291º, diversamente, destina-se a manter a aquisição de que o terceiro deveria beneficiar não fora a invalidade do facto de que beneficia o seu causante ou antecausantes.

Entendendo-se, como é imposto por força da própria conjugação entre os artigos 16º e 18º do Código do Registo Predial, que a primeira destas disposições contém uma enumeração taxativa, isso significa que o campo de aplicação do artigo 17º, n.º 2, está literalmente limitado às hipóteses instituídas pela disposição anterior – isto é, está demarcado pelos casos em que se verifique uma nulidade do registo previamente lavrado a favor do causante. O campo de aplicação do disposto no artigo 291º está circunscrito, como também resulta da sua letra, aos casos de invalidade (nulidade ou anulabilidade) do próprio facto registável – invalidades substantivas, na terminologia mais vulgar.

A finalidade imediata do disposto no artigo 291º consiste em prevenir que contra o terceiro que se encontre na situação aí identificada sejam obtidas as consequências normais, perante quem não é parte, da declaração de nulidade ou de anulação de um ato jurídico dispositivo (artigo 289º, n.º 1). Ao invés, a finalidade imediata do disposto no artigo 17º, n.º 2, do Código do Registo Predial é a de evitar que se obtenham as consequências normais, perante terceiros, da declaração de nulidade ou da realização da rectificação do registo.

Se a finalidade da protecção é distinta, justifica-se facilmente que os requisitos de protecção sejam também parcialmente diferentes, e é de presumir, ademais, que os próprios efeitos dessa protecção não sejam os mesmos.

Entendendo-se que o disposto no artigo 17º, n.º 2, do Código do Registo Predial, apenas tem em vista garantir a manutenção, a favor do terceiro aí identificado, do registo obtido antes de o registo do respetivo causante ter sido declarado nulo ou ter sido rectificado, daí decorre consequentemente que a única disposição na qual o terceiro pode fundar direitos (subjectivos) adquiridos de natureza substantiva é a que se contém no artigo 291º.

A disposição contida no artigo 291º apenas abarca, à letra, as chamadas situações lineares. Não se vê razão, contudo, para que os casos de incompletude

(situações triangulares) devam ser diferentemente tratados.

B: Temas propostos

- Princípio do consentimento e sua justificação
- Princípio do consentimento: regras e desvios
- Princípio do consentimento e reserva de propriedade
- Princípio do consentimento e risco de perecimento nos contratos de alienação
- Negócios unilaterais e *numerus clausus*
- Negócios unilaterais e a regra *invito beneficium non datur*
- Usucapião e posse efetiva
- Usucapião e regras urbanísticas
- Consequências da retroactividade da aquisição por usucapião
- Natureza do registo de aquisição por usucapião
- Formas de invocação judicial da usucapião
- Acesso da posse: requisitos
- Âmbito de aplicação dos artigos 17º, n.º 2 do Código do Registo Predial e 291º do Código Civil
- Conceito de terceiro registal
- Situações lineares e situações triangulares
- Natureza da aquisição tabular
- Beneficiário da aquisição tabular

C: Jurisprudência relevante (exemplificativamente)

- Acórdão da Relação do Porto de 01/06/2004, Proc. n.º 0422028: “I – A entidade financiadora do crédito para aquisição de uma viatura, vendida por terceiro ao consumidor, não pode reservar para si o direito de propriedade desse veículo, por tal direito não existir na sua esfera jurídica. II – Não pode, assim, requerer procedimento cautelar comum para apreensão da viatura, mesmo que constando registada reserva de propriedade do veículo a seu favor”;

- Acórdão da Relação de Lisboa de 31/03/2009, Proc. n.º 10306/2008-1: “1. A reserva de propriedade, dada a sua natureza, a sua finalidade e a sua razão de ser, só é admissível em benefício do alienante, pois só este é que pode reservar para si o que já possui, ou seja, a propriedade da coisa 2. Como o direito atribuído pelo art. 409º-1, do Cód. Civil, pela sua natureza, só pode ser atribuído a quem é proprietário do bem em causa, não podendo ser concedido a quem não tenha essa qualidade, a cláusula de reserva de propriedade porventura incluída no contrato de financiamento é nula, nos termos do art.º 294º do mesmo Código, porque contrária a uma disposição de natureza imperativa (art.º 409º, n.º 1)”;

- Acórdão da Relação de Lisboa de 15/04/2008, Proc. n.º 2596/2008-7: “1. A reserva de propriedade configura-se como uma autêntica retenção do direito de propriedade, destinada a assegurar o vendedor contra os efeitos da aplicação da regra geral estabelecida no art.º 408.º, n.º 1, do C. P. Civil, qual seja, ficar

despido do seu direito de propriedade sem receber a contrapartida, o preço. 2. Esta definição conceptual da figura da reserva de propriedade impede a sua aplicação no âmbito do contrato de mútuo, a favor do mutuante, pela própria natureza do contrato, ainda que consentida pelo mutuário e objecto de cedência, em documento particular, posterior à celebração do contrato de mútuo, assinado pelo vendedor, com reserva de propriedade registada a seu favor, uma vez que este ato – de cedência da reserva de propriedade – se não configura como cessão da posição contratual. 3. O mutuante que, ainda assim, logrou registar a reserva de propriedade a seu favor, não pode fazer uso do procedimento cautelar previsto no art.º 15.º do Dec. Lei n.º 54/75, de 12 de fevereiro, o qual é dependência da acção de resolução do contrato de compra e venda e não da acção de resolução do contrato de mútuo”.

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 08/07/1997, Proc. n.º 97A417: “I - Não é possível falar em tipicidade ou em *numerus clausus*, a respeito dos negócios unilaterais. II - Assim, é perfeitamente válido um penhor mercantil constituído unilateralmente. III - É, porém, de salientar que as pessoas podem obrigar-se desse modo, não podendo, todavia, obrigar outros, sem o seu consentimento”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 16/11/2010, Proc. n.º 163/06.1TBIDN.C1.S1: “I - Concorrendo os requisitos da usucapião, aferidos pelas características da posse, os vícios anteriores e as vicissitudes ligadas ao ato ou negócio causal, não afectam o novo direito, que decorre apenas dessa posse, em cujo início de exercício corta todos os laços com eventuais direitos e vícios, incluindo de transmissão, anteriormente existentes. II - Da natureza originária da aquisição resulta que, para efeitos de usucapião, tanto releve a posse unilateralmente adquirida como a decorrente de uma aquisição derivada. III - Na aquisição unilateral da posse o momento do seu início coincide com o que se demonstrar sobre o efectivo exercício do poder de facto sobre a coisa, correspondente à manifestação do direito real, com intenção de exercer esse poder no seu próprio interesse, isto é, com *animus sibi habendi*. IV - Enquanto na aquisição derivada há uma substituição do sujeito que até aí exerceu a relação possessória, substituição que é por este consentida, na posse unilateralmente adquirida cria-se uma relação material nova, independente ou contrária à vontade de quem até então exercia a posse. V - Sendo unilateral a aquisição da posse, quem a invocar só o pode fazer em relação à posse em nome próprio e só essa é atendível, não podendo falar-se em sucessão ou acessão da posse (art. 1256º C. Civil). VI - Por outro lado, corresponde-lhe uma posse não titulada, que se presume de má-fé (art.º 1260º-2 C. Civil). VII - A posse que interessa para efeitos de usucapião não é a posse causal, mas a posse formal”;

- Acórdão da Relação de Lisboa de 26/04/2007, Proc. n.º 2337/2007-6: “I. A posse susceptível de conduzir à usucapião, tem de revestir sempre duas características, quais são as de ser pública e pacífica (art.ºs 1293º, al. a), 1297º e 1300º, n.º 1). II. As restantes características que a posse eventualmente revista,

como ser de boa ou de má-fé, titulada ou não titulada, recair sobre móvel ou imóvel e estar ou não inscrita no registo, tem influência apenas no prazo necessário à usucapião. III. O tempo necessário é mais curto ou mais longo conforme exista boa ou má-fé e conforme os restantes caracteres permitam inferir uma maior ou menor probabilidade da existência do direito na titularidade do possuidor e uma maior ou menor publicidade da relação de facto. IV. Assim, tratando-se de imóveis, o prazo de usucapião é menor se o possuidor estiver de boa-fé e se houver registo, quer do título, quer da mera posse (art.ºs 1294º a 1296º); tratando-se de móveis sujeitos a registo, aquele prazo é mais curto se houver boa-fé do possuidor e título de aquisição registado (art.º 1298º); tratando-se, finalmente, de outras coisas móveis, o prazo da usucapião é mais breve no caso de haver boa-fé e título de aquisição (art.º 1299º). V. O prazo da usucapião varia, ainda, conforme a posse incida sobre coisas móveis ou imóveis: é mais curto em relação às primeiras por se entender que, tratando-se de bens negociados amiúde e cuja exacta situação jurídica é, em regra, mais difícil de averiguar do que a dos imóveis, deve ser decidido em prazo não muito dilatado o conflito entre o titular do direito e aquele que exerce um poder de facto sobre a coisa como se, em relação a ela, dispusesse de um direito real definitivo. VI. A usucapião, uma vez verificados todos os seus pressupostos, não opera ipso jure, nem pode ser conhecida ex officio pelo julgador, pois que necessita de ser invocada por aquele a quem aproveita, pelo seu representante ou, tratando-se de incapaz, pelo Ministério Público (art. 303º, aplicável por força do disposto no art. 1292º). VII. Invocada triunfantemente a usucapião, os seus efeitos retrotraem-se à data do início da posse”;

- Acórdão da Relação do Porto de 12/01/2006, Proc. n.º 0536437: “I - Sendo a usucapião uma forma de aquisição originária (ex novo) do direito real - rompendo, por isso, com todas as limitações legais que tenham a coisa possuída por objecto, tornando o direito imune dos vícios que anteriormente pudesse ter -, a aquisição do direito de propriedade por usucapião pode incidir sobre uma parcela de um terreno, mesmo em violação das normas respeitantes a fraccionamento de terrenos”;

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 30/09/2008, Proc. n.º 08A2327: “I - Provado que à data da escritura de justificação notarial em que o réu se apoia para afirmar a aquisição do seu domínio os outorgantes, seus pais, não eram donos do imóvel, pois já antes tinham disposto dele a favor dos pais e sogros dos autores através de compra e venda verbal celebrada há mais de trinta anos; que, primeiramente seus pais e sogros, e depois eles, autores, exerceram sobre o imóvel posse pública, pacífica, titulada, e de boa-fé, os autores adquiriram o prédio por usucapião. II - Fundando-se este direito na usucapião, ele vale por si, produzindo efeitos contra terceiros independentemente do registo e inutilizando as situações registrais existentes”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18/05/1994, Proc. n.º 085182: “I - Para efeitos de registo predial, serão terceiros todos aqueles, e apenas esses,

em que a incompatibilidade de direitos derive, em última análise, de aquisições negociais. II – Assim, com base em princípio destilável, e fundamentalmente, do artigo 17º, n.º 2 do Código de Registo Predial, o registo prioritário só será oponível a terceiros, para efeitos de aquisição tabular se – e para lá de outros requisitos – o titular do registo prioritário, dono do pseudo direito, o tiver adquirido a título oneroso, princípio geral, uma vez que o legislador expressamente repetia tal regra, no artigo 124 do Código de Registo Predial, para caso paralelo, pelo que, sendo a aquisição a título gratuito, não há qualquer necessidade de protecção do tráfico jurídico. III – Deste modo mesmo que se considerasse o Autor como terceiro, o registo prioritário da hipoteca judicial lhe não poderia ser oponível para efeitos de aquisição tabular, porque esse registo não foi motivado por uma aquisição, a título oneroso, como foi o do Autor, contrato de compra e venda das fracções imobiliárias em causa”;

– Acórdão da Relação de Coimbra de 12/12/2006, Proc. n.º 195/04.4TBSBG. C1: “1. É inoponível a terceiros de boa-fé, adquirentes, a título oneroso, de direitos sobre os mesmos bens, a acção de declaração de nulidade ou de anulação do negócio, se não for proposta e registada, nos três anos posteriores à sua conclusão, desde que o registo da aquisição seja anterior ao registo da acção. 2. Não se aplicando, quanto ao dono da coisa, perante o qual o contrato é ineficaz, a nulidade resultante da venda de bens alheios, mas, tão só, nas relações entre o alienante e o adquirente, por força do disposto no art. 892º, não seria de observar o preceituado pelo artigo 291º, ambos do CC, o que, desde logo, afastaria, quanto à pessoa daquele, os efeitos emergentes de uma pretensa e invocada aquisição tabular. 3. Inexistindo título determinante da afirmação do invocado direito do demandante, não se verificando qualquer uma das hipóteses típicas da prevalência da acção de reivindicação, mostra-se adequado o recurso à acção judicial de nulidade da venda. 4. A questão de saber se o ato de compra e venda celebrado pelos que nela participaram, com inobservância das regras sobre a legitimidade substantiva, impostas pelo artigo 892º, do CC, quanto ao titular do património sobre o qual deveriam vir a verificar-se os efeitos do ato, deve configurar-se como, simplesmente, ineficaz ou antes como inválido, envolve um problema de direito positivo que o Tribunal é livre de qualificar, desde que se mantenha dentro do limite fundamental que lhe é dado pela causa de pedir, podendo optar pelo enquadramento jurídico que se lhe afigure mais adequado”;

– Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 04/03/1982, Proc. n.º 069672: “I – A aquisição pelo registo (aquisição tabular) apenas se dá quando reunidos os seguintes requisitos: a) Preexistência de um registo desconforme com a realidade substantiva; b) Atuação do terceiro com base no registo preexistente; c) Aquisição a título oneroso; d) Boa-fé do adquirente; e) Registo da aquisição antes de corrigido o registo desconforme ou de registada a acção destinada a corrigi-lo. II – Assim, tendo dois prédios sido doados sucessivamente a pessoas diferentes, a primeira doação prevalece sobre a segunda ainda que só esta última haja sido registada”.



### 3.12.2. Modificação

#### A: Considerações

I. Os factos com eficácia modificativa (do conteúdo, dos sujeitos, etc.) da relação jurídica correspondente ao direito real são tão numerosos e heterogéneos que a sua sistematização apresenta consideráveis dificuldades. Desde a transmissão ou oneração do direito real à constituição de limitações, obrigações ou ónus, passando por vicissitudes sofridas pela própria coisa, em qualquer caso surgem ou podem surgir factos modificativos. Daí que, em geral, se opte apenas pelo agrupamento de tais factos em duas grandes categorias:

- modificações em relação ao modelo legal;
- modificações sobre o direito real já constituído, distinguindo-se, dentro desta categoria, as modificações objectivas das modificações subjectivas.

Como, em rigor, só em relação a esta última categoria adquire sentido falar de modificação, só a ela se dará um tratamento autónomo. As modificações ao modelo legal não alteram o conteúdo de nenhum direito já constituído.

II. Numa definição que se pode considerar clássica, “tem lugar a modificação de direitos quando, alterado ou mudado um elemento de um direito, permanece a identidade do referido direito, apesar da vicissitude ocorrida”<sup>63</sup>.

A transformação de um direito subjetivo (*lato sensu*) pressupõe, assim, positivamente, a alteração de algum elemento que interfira com o seu conteúdo (conjunto de poderes, deveres, limitações, ónus, etc.) e, negativamente, que essa alteração não provoque a perda da sua identidade, pois, caso contrário, haverá extinção.

É claro, portanto, que o essencial da questão reside na definição do que se entende por identidade do direito. Certo é, todavia, que essa definição raramente se poderá realizar pela positiva; e que, por outro lado, a distinção entre mudança de identidade e perda de identidade, ou seja, entre modificação e extinção, assumirá sempre um carácter relativo.

III. Tradicionalmente considera-se a mudança na titularidade do direito como um caso de modificação – subjectiva, designadamente. Isso será rigorosamente verdade desde que se prove a verificação de uma alteração do conteúdo do direito por força da sua transferência de uma esfera jurídica para outra. Caso contrário – isto é, caso a identidade do direito permaneça exatamente idêntica apesar da referida transferência – não se pode considerar ter havido qualquer modificação do direito, pois não houve justamente qualquer alteração de identidade.

Regra geral, a simples translação do direito não provoca, só por si, mudança da sua identidade.

---

<sup>63</sup> Mota Pinto, Teoria Geral do Direito Civil, pág. 371.

IV. A modificação objectiva ocorre sempre que o conteúdo da relação jurídica sofra alteração, ou seja, quando o conjunto de poderes e deveres que dela resulta seja ampliado, reduzido, parcialmente extinto ou suspenso, etc. E, claro, desde que isso não derive de modificação subjectiva.

Assim, modifica-se objectivamente a relação jurídica correspondente ao direito real, quando se dá: a aquisição, a favor de terceiro, de direito conflituante; a destruição parcial da coisa; a extinção (por prescrição, caducidade, etc.) de certos poderes nela contidos; a imposição de novas limitações ou obrigações; etc.

Do conjunto vastíssimo de possíveis modificações objectivas, convém destacar duas: oneração a favor de outrem e destruição parcial da coisa.

V. Oneração vale como sinónimo de coincidência de diversos direitos reais, qualitativamente iguais ou não, sobre a mesma coisa. Ela implica a modificação do conteúdo do direito onerado na medida em que os poderes nele contidos ficam suspensos<sup>64</sup> ou limitados<sup>65</sup>.

Nem sempre as coisas assim foram e são entendidas. Com efeito, segundo a conceção dita do desmembramento ou do fraccionamento, a oneração da propriedade perfeita, importa a transmissão, para o titular do direito constituído ex novo, dos poderes contidos na propriedade que lhe correspondam. Assim, aquela desaparece, surgindo em seu lugar tantas propriedades imperfeitas quantos os direitos reais que venham a incidir sobre a coisa. E o não uso, a renúncia, o termo do prazo, por exemplo, implicam a retransmissão, para o proprietário, dos poderes que até aí integravam o direito onerador.

Apesar dos inegáveis reflexos que esta construção teve na elaboração formal do Código, é óbvia a sua rejeição. Para além do ilogismo, se levada às últimas consequências – como é que um direito se fraciona?; a não ser assim, estará a propriedade perfeita sem sujeito?; terá sentido qualificar o usufrutuário como proprietário, se a lei diz justamente que ele é usufrutuário? – é o próprio regime jurídico que demonstra essa rejeição. Basta atentar que o não uso, a renúncia, o termo do prazo, implicam extinção do direito menor e não (re)transmissão.

Isto quer dizer que se deve considerar subjacente ao regime legal o chamado princípio da elasticidade, segundo o qual o direito real sofre uma “compressão”, enquanto está onerado, e uma “descompressão” quando ela desaparece. Pelo que os poderes contidos no direito onerado nele permanecem, mesmo após a respectiva oneração. Esta limita-se a suspendê-los ou a restringi-los, enquanto durar e, portanto, a modificar o conteúdo do direito onerado. A oneração de um direito real por causa da constituição de outro ou outros, não envolve perda de poderes para o que sofre a limitação correspondente, mas antes: i) a paralisação,

<sup>64</sup> Por exemplo, constituído o usufruto (artigo 1439º), os poderes de uso e fruição do proprietário deixam de poder ser exercidos até ao termo do usufruto.

<sup>65</sup> Por exemplo, constituída a hipoteca (artigo 686º), o titular do direito onerado vê o seu poder de livre disposição limitado pela concorrência do poder de promover a respectiva alienação forçada concedido ao credor hipotecário.

a impossibilidade de exercício, dos que se revelem incompatíveis com o exercício daqueles outros que se considerem prevaletentes; ou, ii) a sujeição ao exercício de poderes concorrentes por parte do titular do direito que onera.

VI. Desaparecendo a coisa, o correspondente direito extingue-se [cf., por exemplo, artigos 730º, alínea c), 1051º, alínea e), 1476º, n.º 1, alínea d) e 1536º, n.º 1, alínea e)]. Transformando-se a coisa, a relação modificar-se-á ou extinguir-se-á<sup>66</sup>, consoante os casos. Perdendo-se parcialmente a coisa, a relação, modificada, permanece sobre a parte restante (artigo 1478º, n.º 1). É esta a ideia geral.

Pode, assim, formular-se o princípio segundo o qual o direito real é inseparável da coisa sobre a qual incide (artigo 1545º). Exactamente em virtude de as vicissitudes sofridas pela coisa se repercutirem necessariamente sobre o direito. Contudo, a demarcação da fronteira entre os casos em que a vicissitude sofrida pela coisa conduz à extinção do direito e os casos em que ela leva antes à modificação do direito não se apresenta fácil.

Do confronto entre o n.º 1 e o n.º 2/*in fine* do artigo 1478º pode retirar-se uma orientação elementar. Assim, a vicissitude sofrida pela coisa que altere a respectiva função equivale ao seu perecimento. Haverá, em qualquer caso, o que se designa por perda total. Que a lei constante e coerentemente considera causa de extinção do direito [por exemplo, artigos 1476º, n.º 1, alínea d) e 1536º, n.º 1, alínea e)]. Ao invés, se tal vicissitude não implicar alteração da referida função, sucederá apenas modificação objetiva do direito real. A perda parcial da coisa, não alterando a sua função, é por isso um caso de modificação objetiva (artigo 1478º, n.º 1).

VII. A questão relativa à repercussão das vicissitudes sofridas pela coisa sobre o direito real correspondente assume particular importância nos casos em que a lei ordena a “continuação” do direito sobre um objecto diferente do original em virtude (e apesar) deste se ter perdido – a isto se chama sub-rogação real. Trata-se ideia que basicamente se desenvolve a partir da regra *pretium succedit in locum rei, res in locum pretii*.

A sub-rogação real supõe, antes de mais, que a coisa sobre a qual o direito real originalmente incidia tenha desaparecido ou tenha deixado de ser o que era. Factos que, só por si e pela regra, deveriam determinar a extinção desse direito ou, às vezes (no segundo caso, designadamente), a sua modificação. Poderão existir, no entanto, razões que razoavelmente justifiquem a respetiva “manutenção”, sempre que, bem entendido, surja um objeto que se possa considerar substituto daquele que se perdeu ou deixou de ser o que era e para o qual, pelo menos figurativamente, seja concebível afirmar que tal direito se “transfere”. A principal dificuldade surge precisamente quando se quer determinar em que casos é que

---

<sup>66</sup> Sendo certo que a regra tradicional é que rei mutatione interit usus fructus (Ulpiano, D.7.5.4.2.).

se pode considerar que um bem substituiu outro (que se perdeu, diminuiu de valor ou deteriorou). Ou, na terminologia própria da doutrina da sub-rogação real, em que casos é que se pode entender que um bem é proveniente de outro.

A finalidade da sub-rogação real reside na manutenção, na conservação, da integridade económica de uma situação jurídica de natureza patrimonial. E, ao menos para os casos de sub-rogação legal, a análise das suas diversas hipóteses permite visualizar uma certa linha de orientação: o bem substituto deve surgir como um “produto” da coisa original, ou, talvez um pouco mais precisamente, como procedente desta última. Regularmente, a sub-rogação real legal tem em vista perpetuar um determinado direito perante a verificação de determinado incidente, o qual, não fosse a sub-rogação, implicaria a depreciação ou, eventualmente, a eliminação da função económica do direito atingido. O referido incidente, pelo seu carácter fortuito e inesperado, acarreta um certo prejuízo para o titular do direito atingido. A sub-rogação real assegura a preservação do interesse deste titular perante terceiros, minimizando-lhe o prejuízo. Dada a inevitabilidade do conflito, afigura-se razoável, em termos de justiça relativa, fazer prevalecer ante terceiros (credores, nomeadamente) o direito sobre a coisa original, os quais não ficarão, por isso, inteiramente desprotegidos (pois mantêm-se, pelo menos, o direito relativo ao restante património do devedor), ao contrário do que sucederia com o titular daquele direito se a sub-rogação não fosse acolhida.

#### B: Temas propostos

- Modificação objetiva e modificação subjetiva
- Modificação e extinção
- Conceito e natureza de oneração
- Sub-rogação real: conceito e finalidade
- Beneficiários da sub-rogação real
- Sub-rogação real legal e convencional
- Sub-rogação e hipoteca
- Sub-rogação e usufruto
- Sub-rogação e acessão
- Sub-rogação e terceiros
- Espécies de sub-rogação real

#### C: Jurisprudência relevante (exemplificativamente)

- Acórdão da Relação do Porto de 25/01/1999, Proc. n.º 9851263: “I - No caso de perecimento total da coisa hipotecada, o credor hipotecário mantém uma preferência em relação ao crédito à indemnização devida pelo terceiro responsável ou com respeito à importância paga a título de indemnização, equivalendo essa transferência da garantia a uma sub-rogação real. II - Se o perecimento da coisa não resultar de facto ilícito de terceiro mas de causa fortuita e houver seguro, o objecto da hipoteca considera-se substituído pela indemnização devida pelo

segurador, tendo o credor hipotecário direito não só à quantia mutuada como aos juros contratuais em dívida”;

- Acórdão da Relação do Porto de 15/12/2005, Proc. n.º 0536279: “I - Só são bens próprios, nos termos do estatuído na al. e) do n.º 1 do art.º 1733º do Cód. Civil, os seguros que se vençam a favor de cada um dos cônjuges, ou seja, os seguros de que sejam estes beneficiários; II - As indemnizações referidas na citada al. e) são feitas em obediência à ideia da sub-rogação real, inspiradora das soluções consagradas no art.º 1723º, que são igualmente aplicáveis ao regime da comunhão geral. III - No seguro de vida celebrado no âmbito de um empréstimo obtido pelo casal para aquisição da casa de morada de família, o beneficiário do seguro, a favor de quem este se vencerá, é a instituição de crédito mutuante. IV - Como tal, o pagamento à instituição bancária da quantia em dívida com a indemnização recebida da seguradora pelo cônjuge que celebrou o contrato de seguro não constitui o pagamento de um débito comum com um bem próprio, e, conseqüentemente, daí não emergindo qualquer crédito desse cônjuge sobre o casal. V - Porém, o montante recebido da seguradora pelo mesmo cônjuge, correspondente às prestações do empréstimo hipotecário por aquele pagas à referida instituição de crédito entre a data da invalidez e a instauração da acção de divórcio, deve ser considerado crédito do casal sobre esse cônjuge, pois na vigência do casamento o pagamento das prestações tem de ser considerado feito pelo património comum do casal”;

- Acórdão da Relação do Porto de 25/03/2010, Proc. n.º 516/07.8TBCHV. P1: “I - Quando está em causa a mudança do sítio (locus servitutis) de exercício da servidão para outro local do mesmo prédio sujeito a tal ónus - e não a transferência duma servidão para outro prédio do mesmo proprietário serviente -, parece não oferecer dúvidas, no seguimento da doutrina dominante, poder afirmar-se que a servidão é a mesma, ocorrendo tão só uma simples modificação objectiva da servidão originária, mantendo, assim, o mesmo conteúdo, já não face a uma extinção e à constituição dum novo ónus. II - E, sucedendo tal com o consenso dos donos dos respetivos prédios, porque de servidão idêntica se trata, não carece esse ato de transferência de obedecer a forma solene para considerar-se válido e operante, tão pouco sendo impeditivo ao reconhecimento duma servidão constituída por usucapião, pois que é aproveitável o tempo entretanto decorrido desde o início do exercício de passagem por itinerário anterior”.

- Acórdão da Relação de Coimbra de 12/10/2010, Proc. n.º 67/09.6TBSPS. C1: “1. O proprietário do prédio serviente pode, a todo o tempo, exigir a mudança de servidão para outro sítio no mesmo prédio, noutra prédio seu, ou em prédio de terceiro, com consentimento deste, devendo suportar o respetivo custo. 2. A mudança fica sempre subordinada a um duplo requisito: é necessário que ela se mostre conveniente ao dono do prédio serviente; e é, ainda, essencial que não se prejudiquem os interesses do proprietário do prédio dominante. 3. A ponderação deve fazer-se segundo o critério da proporcionalidade, sem que implique partir ou pressupor uma situação de paridade entre os proprietários dos prédios

serviente e dominante, não relevando, para o efeito, os meros caprichos ou a pura comodidade do titular da servidão. 4. A circunstância de a dona do prédio dominante ter de percorrer mais 47 metros do que fazia anteriormente, para aceder ao seu prédio, não impede a mudança de servidão de passagem”.

### 3.12.3. Extinção

#### A: Considerações

I. A renúncia – abdicativa, liberatória ou abandono – tem, em geral, efeito extintivo na primeira e na terceira modalidade. No que respeita à renúncia liberatória, cabe distinguir:

- em caso de sobreposição de direitos, se o renunciante for titular de um direito de espécie idêntica àquele de que o credor é titular (sobreposição paralela), ou se for titular do direito menor e o credor titular do direito maior, o direito de que se desiste extingue-se-á;
- em caso de direitos sobre partes da mesma coisa, a solução será exatamente idêntica se um dos titulares em presença renunciar a favor do/s outro/s (artigo 1375º, n.º 5);
- em qualquer outro caso, através da renúncia liberatória, o devedor propter rem, limita-se a colocar o seu direito à disposição do credor, para que a transmissão se faça se este eventualmente a aceitar (artigo 1567º, n.º 4) (sendo certo que, em geral, o efeito liberatório já se obteve pela simples declaração de renúncia, independentemente, pois, de o credor aceitar a translação).

II. O não uso é o facto extintivo de alguns direitos reais (artigo 298º, n.º 3) que pressupõe o seu não exercício. Está reservado a certos direitos reais de gozo.

O simples não uso é razão insuficiente para promover a extinção do direito, até por ser irrelevante a causa pela qual se não exerce. Daí que a lei exija, normalmente, que ele se prolongue por um determinado lapso temporal [artigos 1476º, n.º 1, alínea c), 1536º, n.º 1, alíneas a) e b), 1569º, n.º 1, alínea b)].

III. De um certo modo, a *usucapio libertatis* mantém afinidade com o não uso. Em qualquer caso, se verifica o não exercício de um direito real. Mas, num ponto, não despidendo, se distinguem: na *usucapio libertatis*, o não exercício decorre de oposição a tal atuação criada pelo titular de outro direito real conflituante sobre a mesma coisa<sup>67</sup>.

<sup>67</sup> Acórdão da Relação do Porto de 13/07/1993, Proc. n.º 9230816: “Não são confundíveis as causas de extinção das servidões previstas nas alíneas b) – não uso – e c) – usucapio libertatis do n.º 1 do artigo 1569 do Cód.Civil; enquanto a primeira pressupõe uma situação objectiva de uso ou não uso independentemente das circunstâncias pessoais que lhe estejam subjacentes, para a segunda releva que o proprietário do prédio serviente o possui como se o encargo não existisse durante o lapso de tempo necessário para haver usucapião”.

A *usucapio libertatis* supõe assim, em primeiro lugar, a existência de dois direitos reais sobre a mesma coisa. Mas, pressupõe, sobretudo, que esses dois direitos conflituem entre si de modo a que a oposição criada por um dos titulares em presença o possa beneficiar com a eventual extinção resultante do não exercício do direito alheio. É tal benefício, na verdade, a razão de ser da *usucapio libertatis*, que, aliás, de forma expressiva, resulta literalmente dos artigos 1569º, n.º 1, alínea c) e 1574º: “aquisição... da liberdade do prédio”.

Apesar da locução utilizada inculcar libertação da propriedade, nada impede que, tendo em conta o pressuposto enunciado, a *usucapio libertatis* provoque a descompressão de outros direitos reais. Quer dizer: tanto pode ser o proprietário do prédio serviente a opor-se ao exercício da servidão, do direito de superfície, do usufruto, etc.; como o comproprietário a opor-se ao exercício do direito do outro comproprietário; como o usufrutuário a opor-se ao exercício da servidão, do uso e habitação, etc.; como o titular de uma servidão a opor-se ao exercício de outra servidão incompatível. Em qualquer hipótese, pode vir a produzir-se a *usucapio libertatis*.

Constata-se, igualmente, que se supõe atribuírem ambos os direitos conflitantes poderes que se manifestam em atuações materiais sobre uma coisa. É impossível, por exemplo, a extinção por *usucapio libertatis* da hipoteca, já que é inconcebível uma oposição por parte do titular do direito onerado contra o exercício do direito de hipoteca. Oposição aparece, pois, como sinónimo de criação de impedimentos de natureza material ao exercício de direito real alheio sobre a mesma coisa. O que leva, por outro lado, a concluir que a *usucapio libertatis* pode produzir a extinção, não apenas de direitos de gozo, como também de garantia ou de aquisição, sempre que estes autorizem atuações de natureza material sobre uma coisa [por exemplo, o penhor ou a consignação de rendimentos na hipótese do artigo 661º, n.º 1, alínea b)].

IV. Nos termos gerais dos artigos 270º, qualquer direito real pode ser adquirido sob termo resolutivo ou sob condição resolutiva (artigos 1443º, 1490º, 1536º, n.º 1, alínea c), 1569º, n.º 1, alínea e); artigo 3º, n.º 1, Decreto-Lei n.º 275/93). Inclusivamente o direito de propriedade (artigo 1307º). Embora aqui, o estabelecimento de prazo, somente seja admitido “nos casos especialmente previstos na lei” (artigo 1307º, n.º 2).

Os exemplos de propriedade temporária são, porém, escassos e assaz contestáveis. Um caso estará na propriedade superficiária. Este exemplo, porventura o único, consubstancia aquilo a que se pode chamar propriedade objectivamente temporária, por ser o próprio direito que tem duração pré-fixada. Mas, embora não seja formalmente correto, o artigo 1307º, n.º 2, atinge também aquilo que se poderá designar como propriedade subjectivamente temporária por ser, agora, a sua titularidade que tem uma duração pré-determinada. Um exemplo, deveras controverso, é o do direito do fiduciário (artigos 2286º e segs.).

V. Há uma regra primária, no que à titularidade de direitos reais respeita (expressa a propósito das servidões através do brocardo *nemini res sua servit*), segundo a qual a reunião, na mesma pessoa, da titularidade de dois (ou mais) direitos sobre a mesma coisa, provoca a extinção de um deles através da chamada consolidação [artigos 1476º, n.º 1, alínea b), 1536º, n.º 1, alínea d) e 1569º, n.º 1, alínea a)]. Em geral, esta regra é, até certo ponto, de senso comum: carece de sentido supor, por exemplo, que o proprietário seja usufrutuário da coisa que lhe pertence.

Há, porém, inúmeras circunstâncias em que não se mostra razoável a respectiva aplicação. Radicam-se, genericamente, na demonstração da existência de interesse prático na manutenção das titularidades separadas (artigo 871º, n.º 2, n.º 3 e n.º 4). O que determina assim, *grosso modo*, que um direito real menor possa surgir na titularidade da mesma pessoa a quem o direito real maior pertence.

VI. A expropriação por utilidade pública é o ato, fundado numa determinada razão de proveito público, através do qual a Administração promove unilateralmente a constituição de um certo direito, mediante justa compensação (artigo 1310º; artigo 62º da Constituição). Pressupõe-se, resumidamente:

- a declaração de utilidade pública (artigos 10º e segs., Código das Expropriações);
- o pagamento contemporâneo de justa compensação (artigos 23º e segs. do mesmo diploma).

A constituição do direito a favor do beneficiário da expropriação não impede necessariamente a manutenção de direitos anteriormente existentes sobre a mesma coisa (maxime, o de propriedade). Pode acontecer, por exemplo, que pela expropriação se constitua apenas, a favor do seu beneficiário, um direito de superfície ou uma servidão. Ou, pode ser que “a expropriação se compadeça com a subsistência” [artigo 1051º, alínea f)] de certos direitos. Quando, porém, a incompatibilidade se verifique, o direito atingido pela expropriação não se extingue de imediato. Há antes uma suspensão do seu exercício, ocorrendo a extinção somente quando o interessado (artigo 9º, Código das Expropriações) não mais puder obter a reversão (artigo 5º do mesmo diploma).

VII. Em regra, a aquisição de um direito real por via negocial, não depende da entrega da coisa objecto do mesmo (artigos 408º, n.º 1, 1ª parte, e 2050º, n.º 1, por analogia). Há, porém, casos excepcionais em que assim não acontece. Coloca-se então a questão de saber se é exigível, não só a entrega, como também a continuação da coisa em poder do titular do direito real para que ele se mantenha. A resposta é, em princípio, negativa. Solução contrária impediria, por exemplo, a tutela judicial contra o esbulho da coisa, o que quase seria contraditório.

Embora de forma restrita, exige-se, todavia, a continuação da coisa em poder do titular do direito real para a manutenção, em certas conjunturas,



do penhor e do direito de retenção. O desapossamento do autor do penhor e, no caso da retenção, a aquisição pelo credor (retentor) da posse da coisa, são factos que servem para assegurar um mínimo de publicidade (espontânea) à situação jurídico-real constituída, e, portanto, para proteger (certos) terceiros. Reflexamente, a permanência da coisa em poder do titular do direito real (ou, no penhor, que ela permaneça em poder do terceiro a quem foi entregue - artigo 669º, n.º 1), serve para garantir a eficiência da situação constituída perante (certos) terceiros.

B: Temas propostos

- Efeitos da renúncia abdicativa e da renúncia liberatória
- A renúncia liberatória em situações de sobreposição de direitos reais
- Abandono e presunção de abandono
- Não uso da propriedade
- Não uso do direito de habitação periódica
- Não uso, prescrição e caducidade de direitos reais
- Propriedade temporária
- Propriedade fiduciária
- Usucapio libertatis e não uso
- Usucapio libertatis e usucapião
- Consolidação e direitos de terceiro
- Consolidação e confusão
- Expropriação por utilidade pública e expropriação por utilidade particular
- Expropriação por utilidade pública a quase-expropriação
- Posse e direito de retenção ou penhor

C: Jurisprudência relevante (exemplificativamente)

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 19/10/2004, Proc. n.º 04A2288: “1 - A renúncia ao usufruto prevista no art.º 1476º, nº 1, e), do Código Civil, apresenta-se, por definição, como um negócio gratuito, no qual a renúncia, em princípio, é pura e simples, abdicativa: através dela o titular do usufruto desvincula-se deste direito sem qualquer contrapartida. 2 - O negócio, porém, deixa de ser unilateral e gratuito se se estipularem contrapartidas à renúncia: integrado, então, pela renúncia propriamente dita e por uma outra qualquer prestação que é, segundo a vontade das partes, o seu correspondente, o negócio transforma-se, por esse facto, num negócio oneroso. 3 - Alegando o autor, em acção pauliana, que o negócio impugnado consistiu na renúncia a metade de um usufruto, recai sobre o réu o ónus da prova de que o negócio celebrado foi oneroso. 4 - Não é conclusivo o quesito da base instrutória em que se pergunta se a renúncia ao usufruto foi feita pelo réu sem qualquer contrapartida. 5 - É matéria de direito - integrada, por isso, na competência do Supremo como tribunal de revista - a questão de saber se determinada resposta à base instrutória é ou não conclusiva. 6 - Na acção pauliana cabe ao credor provar o montante

da dívida e ao devedor ou ao terceiro interessado na manutenção do ato que o obrigado possui no seu património bens penhoráveis suficientes para a satisfação daquela”;

- Acórdão da Relação do Porto de 08/11/2007, Proc. n.º 0732891: “I - A norma do art.º 1345º do CC contém uma verdadeira forma de aquisição do direito de propriedade, uma aquisição ope legis do Estado, que se enquadra nos «demais modos previstos na lei» de que fala o art.º 1316º do mesmo Código”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 16/03/1986, Proc. n.º 073295: “I - O não uso das servidões não caracteriza a prescrição extintiva. II - O não uso das servidões, como causa extintiva destas, tem uma natureza específica, que se justifica pela necessidade de eliminar dos prédios certos direitos a que não correspondem quaisquer interesses efectivamente realizados”;

- Acórdão da Relação do Porto de 28/06/1994, Proc. n.º 9321089: “I - A extinção do direito de servidão pelo não uso durante vinte anos não se opera automaticamente, carecendo esse não uso, para se desencadear a sua eficácia extintiva, de ser invocado pelo proprietário serviente. II - Precluiu-se o direito à declaração judicial extintiva da servidão pelo não uso, se o proprietário serviente não arguiu a respectiva excepção peremptória na contestação de uma acção possessória”;

- Acórdão da Relação do Porto de 13/07/1993, Proc. n.º 9230816: “IV - Não são confundíveis as causas de extinção das servidões previstas nas alíneas b) - não uso - e c) - usucapio libertatis - do n.º 1 do artigo 1569º do Código Civil; enquanto a primeira pressupõe uma situação objectiva de uso ou não uso independentemente das circunstâncias pessoais que lhe estejam subjacentes, para a segunda releva que o proprietário do prédio serviente o possui como se o encargo não existisse durante o lapso de tempo necessário para haver usucapião”;

- Acórdão da Relação do Porto de 06/10/2005, Proc. n.º 0534407: “I - Tendo um usufruto sido instituído simultaneamente a favor de dois cônjuges casados no regime de comunhão de bens, ele só se extingue quando o último falecer”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 05/01/1973, Proc. n.º 064293: “I - O adquirente simultâneo do usufruto e da nua propriedade de um prédio alcança a consolidação da propriedade plena, que se opera por confusão. II - A confusão extingue o usufruto e obsta a resolução, por caducidade, dos contratos de arrendamento celebrados com terceiros pelo usufrutuário-proprietário, transmitente originário. III - Assim, o facto posterior da morte do usufrutuário não tem qualquer influência jurídica nos contratos efectuados. IV - O regime legal da extinção do usufruto afere-se pela lei em vigor a data daquela extinção”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 04/02/2010, Proc. n.º 3370/05.OTBPVZ.P1.S1: “1. Sendo o contrato de arrendamento celebrado pelo usufrutuário, o arrendatário só goza do direito de preferir na venda ou dação em cumprimento do direito de usufruto, - e não da raiz ou nua propriedade - já que o titular desta é inteiramente alheio à relação de arrendamento em que se fundamenta o direito de preferência, nada tendo a ver com a relação locativa, que

se extingue, de resto, logo que o usufruto termine”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14/05/2009, Proc. n.º 08A4000: “No âmbito de uma expropriação, o tribunal não deve adjudicar a propriedade se não existir o ato de declaração de utilidade pública da expropriação (DUP). A possibilidade de o expropriado requerer a expropriação total do prédio quando apenas uma parte tenha sido expropriada reporta-se não a qualquer outro prédio com maior ou menor grau de proximidade ou relação com o prédio objecto da DUP, mas necessariamente ao mesmo prédio. Neste caso, é desnecessária nova DUP da expropriação do prédio, pois já foi declarada a utilidade pública da expropriação do prédio, limitada, é certo, a uma parte do mesmo”;

- Acórdão da Relação de Lisboa de 15/02/2011, Proc. n.º 2041/07.8TVLSB. L1-7: “I - Tendo adquirido validamente a parcela em questão pela via da expropriação por utilidade pública, a entidade expropriante não poderá invocar o instituto da usucapião, quer para efeitos de reconhecimento do seu direito de propriedade, quer para se eximir ao pagamento da justa indemnização. II - Sendo a expropriação uma forma originária de aquisição de direitos reais sobre imóveis, tal aquisição é constitutiva e não translativa, valendo mesmo quando não seja dirigida contra o verdadeiro titular. III - O aparecimento do verdadeiro titular após a celebração do contrato de expropriação amigável, previsto nos art.ºs 36º e 37º do CE, em nada afectará os efeitos de tal contrato, nomeadamente a validade da aquisição pela entidade expropriante, implicando apenas para esta a obrigação de reposição da situação indemnizatória. IV - Embora a aquisição da propriedade pela entidade expropriante só se consume pela escritura de expropriação, tal aquisição não perde a natureza de uma aquisição originária por via de um processo expropriativo. V - Como tal, a escritura de expropriação não comporta qualquer negócio de compra e venda, sendo nela, tão só, negociado, o montante da indemnização e a forma do respetivo pagamento tal negócio, sendo-lhe inaplicável o regime da venda de bens alheios. VI - Possuindo o verdadeiro titular um meio para se ressarcir do montante que lhe é devido junto da entidade expropriante, não poderá o mesmo mover acção de enriquecimento sem causa contra aquele a quem primeira e indevidamente fora paga a indemnização pela entidade expropriante. VII - A especial natureza da indemnização em causa - não configurando um preço, nem uma indemnização proprio sensu - implicará a sua sujeição ao prazo ordinário de prescrição de vinte anos, previsto no art. 309º do CC para as obrigações em geral”.

- Acórdão do Tribunal Constitucional de 08/06/1988: “I - O pagamento de justa indemnização é um pressuposto constitucional da expropriação, representando a expressão particular do princípio geral, ínsito no princípio do Estado de direito democrático, de indemnização pelos atos lesivos de direitos e pelos danos causados a outrem. II - A Constituição, embora determinando que a indemnização há de ser justa, não estabelece, porém, qualquer critério indemnizatório, mas é evidente que os critérios definidos por lei têm de respeitar os princípios materiais da Constituição (igualdade, proporcionalidade),

não podendo conduzir a indemnizações irrisórias ou manifestamente desproporcionadas a perda do bem expropriado. III – O direito a justa indemnização, em casos de expropriação, traduz-se num direito fundamental de natureza análoga à dos direitos, liberdades e garantias, para os efeitos previstos no artigo 17 da Constituição, pelo que só pode sofrer as restrições previstas na Lei Fundamental, as quais devem limitar-se ao necessário para salvaguardar outros direitos ou interesses constitucionalmente protegidos”.

### 3.13. Conteúdo

#### A: Considerações

I. O conteúdo do direito real é definido e delimitado por duas vias: positivamente, pela atribuição de poderes, faculdades, expectativas, etc.; negativamente, pela imposição de deveres, obrigações, ónus, sujeições, etc. Como é natural, os elementos predominantes – se de direito subjectivo se está a falar – são os que formam o seu conteúdo positivo. Nos elementos negativos, por outro lado, não se inclui o estudo daqueles que constituam simples limites externos gerais ao exercício do direito real (como o abuso do direito ou a colisão de direitos).

II. O conteúdo positivo dos direitos reais de gozo é composto, sobretudo, por poderes em relação a uma coisa. Acessoriamente podem aí integrar-se ainda certas expectativas (por exemplo, artigo 1538º, n.º 1), faculdades (por exemplo, artigo 1444º, n.º 1), poderes creditícios (por exemplo, artigo 1350º) ou potestativos (por exemplo, artigo 1550º). Os poderes em relação à coisa podem ser <sup>68</sup>:

- apenas de uso: por exemplo, o direito de superfície (artigo 1524º) e, em geral, a servidão predial positiva que autorize uma atuação de natureza material sobre o prédio serviente (artigo 1543º);
- somente de fruição: por exemplo, certas espécies de servidão (para aproveitamento de água – v.g. artigo 1390º);
- de uso e fruição: por exemplo, usufruto (artigos 1439º), uso e habitação (artigos 1484º) ou direito real de habitação periódica (artigo 21º, n.º 1, Decreto-Lei n.º 275/93);
- de uso, fruição e disposição: por exemplo, o direito de propriedade (artigos 1302º e segs.) ou o usufruto sempre que o respetivo título constitutivo haja eliminado o limite do respeito pela “forma e substância” (artigo 1439º).

O conteúdo positivo dos direitos reais de garantia é essencialmente formado

---

<sup>68</sup> Por uso, entende-se a utilização, total ou parcial, de uma coisa; por fruição, entende-se o aproveitamento de tudo o que uma coisa produz periodicamente, sem prejuízo da sua substância (artigo 212º, n.º 1); por disposição material, entende-se a alteração, a transformação, da coisa na sua materialidade. A chamada disposição jurídica é expressão polissémica, que abrange, pelo menos, a dicotomia oneração/alienação assim como a renúncia (abdicativa ou liberatória).

por um poder de natureza potestativa: o de proceder à alienação (forçada) da coisa dada em garantia do crédito (*ius distrahendi*). Poder potestativo de exercício, em regra, necessariamente judicial. Salvaguardam-se hipóteses como, por exemplo, as constantes dos artigos 674º e 675º relativas ao penhor. Somente assim não se passa necessariamente quando o direito de gozo conceda poderes de fruição sobre a coisa, como sucede com a consignação de rendimentos (artigos 656º) ou com o penhor anticrético (artigo 672º, n.º 1).

O poder que fundamentalmente é concedido ao titular de um direito real de aquisição tem também natureza potestativa: promover, a seu favor, a aquisição (nuns casos, originária; noutros, derivada) de outro direito, meramente através da sua declaração de vontade, eventualmente coadjuvada por intervenção judicial ou notarial.

III. O conteúdo negativo do direito real é composto por elementos, de natureza passiva, intrinsecamente inscritos e, por isso, de carácter *propter rem*. Consideram-se fundamentalmente duas situações:

- aquelas em que a “carga passiva” imposta ao titular do direito real, não implica a atribuição a terceiro de qualquer direito de exigir o seu cumprimento (salvo ocorrendo a respectiva violação): são os chamados limites ao exercício do direito;
- aquelas em que é imposta ao titular do direito, nessa qualidade, uma obrigação (artigo 397º), que surge por via do estabelecimento de uma relação jurídica entre ele e terceiro (credor): surgem então, como figuras principais, as chamadas obrigações *propter rem* e os ónus reais.

Limite é o impedimento ao exercício do direito num certo sentido. Ele constitui, portanto, uma proibição de agir. O que desde logo significa que a “proibição” de interferir com o exercício de um direito alheio imposta ao titular do direito com aquele onerado – conflito de sobreposição – não é um limite por não se distinguir do *neminem laedere* que contra todos, em geral, é decretado.

A obrigação *propter rem* (ou obrigação real) surge, como a própria designação inculca, por força do estabelecimento de uma relação jurídica entre duas pessoas, em virtude da qual uma delas fica adstrita perante a outra “à realização de uma prestação” (artigo 397º). A obrigação *propter rem* cabe assim por inteiro, do ponto de vista estrutural, no conceito típico de relação obrigacional. Trata-se, todavia, de uma situação passiva que, na teoria das Obrigações, se integra na categoria das chamadas obrigações não autónomas na justa medida em que se inscreve no conteúdo de uma outra situação jurídica – no caso, no âmbito de um direito real.

A falta de autonomia, não modificando a natureza jurídica, determina, no entanto, especialidades, maiores ou menores, de regime jurídico. Um dos aspectos mais marcantes, no que ao conceito tradicional de obrigação *propter rem* concerne, é a possibilidade concedida ao devedor de se liberar do respetivo cumprimento mediante renúncia (liberatória).

É ónus real, por fim, a situação, também estruturalmente obrigacional, da qual deriva a adstrição do titular de certo direito real à realização de prestações de *dare*, por cujo não cumprimento responde preferentemente a coisa objecto do referido ónus (ou seja, responde preferentemente a própria coisa onerada).

B: Temas propostos

- *Ius utendi* e *ius fruendi* na consignação de rendimentos, no penhor e na retenção
- Situação jurídica do alienante e do adquirente sob reserva de propriedade
- *Ius fruendi* nas servidões prediais
- Limites ao *ius abutendi*
- *Ius distrahendi* na consignação de rendimentos
- Situação jurídica do titular dos bens penhorados
- Natureza do *ius aedificandi*
- *Ius aedificandi* e direito de superfície
- Conceito e características da obrigação *propter rem*
- Conceito e características do ónus real
- Limitação e obrigação *propter rem*
- Limitações de vizinhança e servidão desvinculativa

C: Jurisprudência relevante (exemplificativamente)

- Acórdão da Relação do Porto de 26/09/2002, Proc. n.º 0231122: “I – O elemento decisivo para a determinação do carácter expropriativo de uma medida urbanística que nega absolutamente o *ius aedificandi* de uma parcela de terreno é a sua inserção numa área edificável ou numa área vocacionada para a edificabilidade. II – Por isso, a subtracção ou privação de uma tal potencialidade edificativa pelo plano urbanístico tem de ser vista como uma expropriação que dá origem a uma indemnização”;

- Acórdão da Relação do Porto de 04/02/2003, Proc. n.º 0220132: “I – Embora o terreno não possa ou deva ser classificado como solo apto para construção, o *ius aedificandi* deve ser considerado como um dos fatores de fixação valorativo dos imóveis objecto de processo expropriativo. II – O cálculo do valor do solo para outros fins não tem de atender exclusivamente ao seu destino de prédio rústico, devendo atender-se às potencialidades edificativas ou construtivas, pois trata-se de circunstâncias objectivas susceptíveis de influir no valor do bem expropriado que corresponde necessariamente ao valor real do mercado ou ao valor do mercado normativamente entendido”;

- Acórdão da Relação de Guimarães de 25/09/2002, Proc. n.º 476/02-2: “I – A Constituição não tutela expressamente o direito a edificar como um direito que se inclua, necessária e naturalmente, no direito de propriedade. II – Só quando os terrenos expropriados envolvam uma muito próxima ou efectiva potencialidade edificativa é que se impõe constitucionalmente que na determinação do valor do terreno expropriado se considere o *ius aedificandi* entre os fatores de valorização.

III - Uma parcela de terreno integrada na Reserva Agrícola Nacional não tem efectiva potencialidade edificativa”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14/09/2010, Proc. n.º 4955/07.6TVLSB: “I - A obrigação de pagamento das despesas com partes comuns de um imóvel em regime de propriedade horizontal constitui uma típica obrigação propter rem. II - Revestem a natureza de não ambulatórias as obrigações reais decorrentes de despesas com a conservação dos elevadores, se bem que aqui não releve a distinção entre as ambulatórias e as não ambulatórias, porquanto não se está perante qualquer situação de alienação de fracção. III - Assim, tendo os contratos para a prestação de serviços relacionados com a conservação dos elevadores sido celebrados pela sociedade construtora/vendedora antes da constituição da propriedade horizontal e da venda das fracções, na qualidade de Administradora Provisória do Edifício, é o condomínio, que, entretanto, se constituiu, responsável pelo pagamento das dívidas resultantes dessa conservação, pois para ele, como representante dos condóminos - que beneficiaram da realização desses serviços - se transmitiram as obrigações decorrentes desses contratos”;

- Acórdão da Relação de Guimarães de 17/09/2009, Proc. n.º 836/04.3TBVCT. G1: “I - Tendo o direito da Autora sido violado em virtude da infiltração no seu prédio das águas pluviais provenientes do prédio vizinho, pertencente aos Réus, estão estes obrigados a realizar as obras necessárias tendo em vista a reparação dos estragos e o evitar de novas infiltrações. II - Tratando-se de obrigação propter rem, em caso de transmissão do prédio o novo titular do direito real fica na situação em que se encontrava o anterior, uma vez que as obrigações constituídas se transmitem com o direito real”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 13/11/2008, Proc. n.º 08B3485: “1. A expressão contida no art.º 1348º, n.º 2, do CC de que «os proprietários vizinhos serão indemnizados pelo autor delas» (obras feitas), significa que o autor delas é o proprietário do imóvel que não o seu autor material. 2. Mas esse proprietário é da data em que as obras foram efectuadas e não o actual. 3. De facto, muito embora acompanhem a coisa (o prédio) determinados ónus e algumas obrigações propter rem (só as ambulatórias), tal não acontece relativamente aos atos de natureza pessoal que o anterior dono tenha praticado, como acontece no caso de as escavações terem ocorrido sob o domínio do anterior proprietário. 4. Assim, o actual proprietário não é responsável pelos danos em prédios vizinhos originados por escavações feitas pelo anterior proprietário, a menos que se alegue e prove o condicionalismo do art.º 1350º do CC”;

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 06/11/2007, Proc. n.º 07A1564: “I - O direito de superfície, sendo além do mais direito de construir ou de fazer plantações em terreno alheio, existe antes de concretizadas as construções ou as plantações, período de tempo em que incide apenas sobre o espaço aéreo ou o subsolo, embora incida posteriormente também sobre as aludidas construções ou plantações, como de forma pelo menos implícita resulta do disposto nos art.ºs 1528.º e 1538.º, n.º 1, do CC. II - Destes normativos, conjugados ainda com os art.ºs

1534.º, 1541.º e 688.º, n.º 1, als. a) e c), do CC, decorre que o direito do superficiário sobre a coisa implantada é uma verdadeira propriedade, não um simples direito real de gozo de coisa alheia (pertencente ao proprietário do solo), semelhante por exemplo ao usufruto, mas um direito de domínio sobre coisa própria, que incide em consequência também sobre o espaço aéreo e o subsolo por ela ocupados. III – O direito de superfície e o direito de propriedade do proprietário do solo constituem realidades jurídicas distintas, susceptíveis de serem objecto de relações jurídicas independentes, com a possibilidade de constituição e subsistência separada de direitos reais de garantia, como a penhora ou a hipoteca, só sobre o prédio constituído pelo espaço aéreo e pelo subsolo integrantes do direito de superfície, ou só sobre o prédio constituído pelo solo respetivo. IV – Tendo sido penhorados, à ordem da presente execução, os prédios de cujo direito de superfície o executado era titular, vindo posteriormente este último a adquirir o direito de propriedade sobre o solo respetivo, tal determinou a extinção daqueles direitos de superfície (art. 1536.º, n.º 1, al. d), do CC), mas as penhoras que sobre eles recaíam não se extinguíram por via de tal fusão, continuando a onerá-los como se não tivesse havido extinção, conforme resulta do disposto no art. 1541.º do CC, ficção jurídica de inexistência de extinção referida apenas aos ónus anteriormente existentes sobre esses direitos. V – Vindo depois a ser constituídas novas penhoras e hipotecas sobre os prédios, em propriedade plena, como tal inscritas no registo predial, e verificando-se a venda judicial dos direitos de superfície na presente execução, não há dúvida de que a ora agravante, que adquiriu tais direitos na venda judicial, tinha o direito de ver cancelado o registo das penhoras efectuadas nos presentes autos, caducadas, que incidiam exclusivamente sobre tais direitos (arts. 888.º do CPC e 824.º, n.º 2, do CC). VI – Mas tendo sido, posteriormente à aquisição pelo executado da propriedade do solo, constituídas penhoras e hipotecas incidentes sobre os prédios, no seu conjunto integrado pelo solo e pelo espaço aéreo e subsolo, estas ficaram automaticamente limitadas, no que se refere ao seu objecto, por força da compressão resultante do renascimento dos direitos de superfície por via da posterior adjudicação à ora agravante, passando a não abranger o objecto dos direitos de superfície entretanto renascidos em consequência da venda judicial. VII – Subsistem assim duas realidades: a dos direitos de superfície adquiridos pela ora agravante, aquisição esta oportunamente registada, e presentemente sem qualquer ónus, visto terem caducado e sido canceladas as penhoras (dos presentes autos) que sobre esses direitos incidiam, e a dos direitos de propriedade do executado, onerados com as penhoras e hipotecas acima referidas. VIII – Não incidindo estes últimos ónus sobre os direitos de superfície, nem se encontrando eles registados com tal objecto, não se pode dizer que existiam como ónus sobre tais direitos, pelo que não caducaram com a venda destes, - pois para caducarem nos termos do art. 824.º, n.º 2, do CC, teriam de recair sobre tais direitos -, nem podem ser cancelados, pois só o poderiam ser, face ao disposto no art. 888.º do CPC, se estivessem registados como recaindo sobre os direitos de superfície como realidade jurídica autónoma”;

- Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 331/99, de 02/06/1999, Proc. n.º



57/99, DR n.º 162, série I-A, de 14/07/1999: “Declara, com força obrigatória geral, a inconstitucionalidade do artigo 8.º, n.º 2, do Código das Expropriações, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 438/91, de 9 de Novembro, na medida em que não permite que haja indemnização pelas servidões fixadas directamente pela lei que incidam sobre parte sobrance do prédio expropriado, no âmbito de expropriação parcial, desde que a mesma parcela já tivesse, anteriormente ao processo expropriativo, capacidade edificativa” na medida em que “I – Apesar de, em si mesma, uma servidão non aedificandi não se confundir com a expropriação, ela suscita, pela afectação de uma faculdade essencial do direito de propriedade, um prejuízo do titular do direito de propriedade, que é, pelo menos em princípio, susceptível de indemnização, por força de um princípio geral de indemnização de danos que, no que se refere à afectação do direito de propriedade, radica no artigo 62.º da Constituição. II – Embora a constituição da servidão tenha como causa jurídica a protecção legal do interesse público, a precedência da expropriação cria um efeito global na função económica da propriedade, que, incidindo a sujeição sobre a parte sobrance, faz decorrer histórica e funcionalmente da expropriação uma redução global das utilidades do bem que é objecto do direito de propriedade. III – Por isso, a não indemnização da servidão non aedificandi implicaria uma compressão desproporcionada do direito de propriedade e uma violação da igualdade na tutela desse direito”.

#### 4. Métodos de ensino

##### 4.1. Conteúdo das diversas espécies de tempos de contacto

I. A carga horária lectiva semanal no 1º ciclo é habitualmente composta por duas horas teóricas, uma prática e, por fim, uma tutória.

Usando a tutória para o fim que lhe é próprio – acompanhamento do estudo e do desenvolvimento de trabalhos de pesquisa pelos discentes –, deve reconhecer-se que o tempo que sobra para a resolução de casos práticos é escasso. O que não invalida, no entanto, a afirmação segundo a qual, no pós-Bolonha, o método expositivo puro deve considerar-se banido na pureza dos seus contornos.

II. O ensino universitário (particularmente o jurídico) tem tido, por tradição<sup>69</sup>, carácter magistral<sup>70</sup>. “A metodologia da «aula magistral» segundo a qual reina,

---

<sup>69</sup> Esta tradição constitui o traço mais marcante da “Escola Antiga, que se caracteriza: pelo teocentrismo radical do professor reprodutor; pelo facto de a teologia ser o fundamento da antropologia; por se ensinar o imobilismo; por o professor dar a conhecer o Deus que tem dentro de si; e por ser a memória que, acima de tudo, o distingue” (José González – Maria do Carmo González, Guia de Estudo de Direito, Quid Juris, Lisboa, pág. 15).

<sup>70</sup> “A exposição formal da informação permanece o modelo de ensino mais popular e a quantidade de tempo a ela dedicada tem-se mantido relativamente estável através dos tempos”

acima de tudo, a autoridade do professor [magister], enquanto dispensador de conhecimentos, tornou-se modelo de instrução predominante desde a Idade Média. A leitura em voz alta constituía a «lectio» ou lição da aula que o aluno tinha depois de recordar e defender”<sup>71</sup>. Razão pela qual (somente) ao aluno apenas se exigia a assimilação.

Esta visão deve, todavia, considerar-se ultrapassada, quanto mais não seja por vontade política. Efectivamente, a aplicação dos princípios contidos na Declaração de Bolonha e nos seus atos concretizadores subsequentes, determina maior atenção aos aspectos relacionados com a investigação logo a partir dos níveis introdutórios do ensino superior e não apenas, como tem sido regra entre nós, a partir dos graus especialmente direccionados para a carreira académica.

III. Assim o que se propõe, no que tange às aulas teóricas, seja no nível do 1º ciclo, seja no nível do 2º ciclo, é que a exposição oral se construa tendo como base as traves-mestras que estruturam a matéria dos “Direitos Reais”. Jamais tal explanação deve constituir uma lição magistral no sentido acima referido.

À referida exposição cabe, portanto, prever e conter os tempos necessários para o diálogo com os alunos, os quais devem ser promovidos pelo docente não só como meio para suscitar o interesse dos discentes, como também para lhes permitir abrir vias de raciocínio e de investigação.

Trata-se de implementar a chamada “Escola Pós-Moderna, simbolizada por Narciso. Identifica-se pelo cepticismo relativamente às grandes construções; pela assunção de que tudo é forma; pela negação da esquerda e da direita e do laico e do religioso, isto é, pela elevação do nada como centro (como neutralidade); em suma, pela descrença na educação (uma vez que não há saberes definitivos)”<sup>72</sup>.

IV. Dada a disponibilidade e a facilidade de acesso aos meios tecnológicos actualmente ao serviço do ensino, deve ser sistemático o recurso, para todas as

---

[Richard Arends, *Aprender a ensinar*, trad. port., McGraw-Hill, Lisboa, 1995, pág. 269]. “Una lección magistral consiste en la presentación verbal de una información, (...) con el fin de transmitir unos conocimientos y ofrecer un enfoque crítico de la disciplina que lleve el alumnado a reflexionar y descubrir relaciones entre los diversos conceptos, a fin de formar una mentalidad crítica para el afrontamiento de problemas.

(...) Una presentación de carácter expositivo a un gran grupo es una tarea laboriosa y de costumbre inveterada que ha de desarrollar el profesorado universitario.

La presentación expositiva es un modelo de desarrollo de la docencia donde el enseñante tiene el mayor peso del discurso, y la información y la organización de las ideas, contenidos, etcétera, descansan fundamentalmente, aunque no exclusivamente, en la exposición verbal del profesor” (Olga de la Rosa - Luis Angulo, *Recupere las exposiciones magistrales a grandes grupos*, Programa para la mejora de docencia universitaria, Programa para la mejora de la docencia universitaria, Pearson Prentice Hall, Madrid e etc., 2004, págs. 415/416).

<sup>71</sup> Pedagogia Inaciana - Uma abordagem prática, Companhia de Jesus (Ed.), 1994, pág. 21, nota5.

<sup>72</sup> José González - Maria do Carmo González, *Guia de Estudo de Direito*, págs. 15/16.

aulas teóricas, ao apoio prestado pela projecção de slides em modelo Powerpoint ou em instrumento análogo.

Desde que cada slide sirva para permitir a visualização de conceitos, definições, esquemas, ideias-chave, tópicos ou resumos de informação, a respectiva apreensão torna-se sempre mais fácil na medida em que, pelo menos, é mais apelativa. Com efeito, “os desenhos são mais bem memorizados porque são simultaneamente codificados num módulo de imagem, mas também porque as palavras são codificadas verbalmente”<sup>73</sup>.

VI. No que toca às aulas práticas, estas servem quase exclusivamente para um efeito: a resolução de hipóteses relativas à matéria objecto da unidade curricular.

Na tradição universitária portuguesa<sup>74</sup>, a instrução/avaliação curricular, nas licenciaturas em Direito, é fundamentalmente realizada com base na aptidão que cada discente (deve) revelar para resolver os chamados casos práticos ou hipóteses integradas em procedimentos de formação/examinação por escrito<sup>75</sup>. É o chamado e muito conhecido *case method*<sup>76 77</sup> o qual, de resto, não obstante a ela ser muito anterior, dá execução às exigências da Declaração de Bolonha na perfeição.

Os casos práticos ou hipóteses consistem numa descrição factual de determinadas situações que demandam a intervenção do Direito (ou seja, que são juridicamente relevantes). São casos como aqueles que, na respectiva vida profissional, surgirão ao magistrado, ao advogado, ao notário, ao conservador, etc.

Exige-se, obviamente, que o indivíduo alvo da avaliação seja capaz de dar às referidas hipóteses a solução que juridicamente julgue mais acertada, em função dos conhecimentos obtidos pela frequência da unidade curricular ou conjunto de unidades curriculares cujos conteúdos são objecto de apreciação.

A razão de ser deste procedimento justifica-se muito facilmente. A intervenção do jurista destina-se a contribuir, na parte e na medida em que ela seja solicitada, para a resolução jurídica (ou seja, para a resolução mais recta

---

<sup>73</sup> Alain Lieury, *Memória e sucesso escolar*, Editorial Presença, Lisboa, 1997, pág. 49.

<sup>74</sup> A partir deste ponto segue-se de muito perto o que se disse em José González – Maria do Carmo González, *Guia de Estudo de Direito*, págs. 65 a 67.

<sup>75</sup> “En un intento de medir lo más objetivamente posible todos” os “aspectos difícilmente mensurables, se creó la técnica de los tests, que utiliza unos instrumentos (pruebas y protocolos) para acceder a esas dimensiones abstractas, y sólo objetivables al cuantificar sus manifestaciones” (Santiago Arredondo – Jesús Diago, *Evaluación educativa y promoción escolar*, pág. 219).

<sup>76</sup> C. Ferreira de Almeida, *Direito comparado – ensino e método*, Edições Cosmos, Lisboa, 2000, pág. 161.

<sup>77</sup> “A case is a narrative of an actual, or realistic, problem that typically (but not always) portrays actors – sometimes historical or living, other times “fictional” or composites of actual people – confronted with the need to make a decision. Cases for teaching present information, but not analysis; the goal of group discussion is to supply the latter, as well as to advocate solutions or courses of action. Case discussion is also seen as an exercise in building analytic bridges between theory and data” (John Foran, [www.soc.ucsb.edu/projects/casemethod/guidelines](http://www.soc.ucsb.edu/projects/casemethod/guidelines), Introduction – Student Guidelines for Case Discussion).

possível) de determinado caso da vida. É, pois, a própria forma de atuação do jurista na vida social que determina o correspondente procedimento de avaliação como parte componente da respectiva educação.

VII. O caso prático ou hipótese pode ou não corresponder a uma situação da vida real.

Quando corresponda, pode basear-se na experiência prática do próprio docente ou alheia, em decisões jurisprudenciais recolhidas nos locais habituais (revistas de jurisprudência, sítios da Internet, compilações electrónicas, etc.), em pareceres motivados por determinada consulta, etc.

Sendo o caso prático “inventado” convém que seja realista, dado que, na educação do jurista, há uma componente de formação profissional que não deve ser descurada<sup>78</sup>. Embora não se tenha dirigido uma investigação específica neste sentido, é altamente provável aliás que a designação hipótese tenha surgido justamente em virtude de a situação factual nela descrita constituir uma pura “fabulação”<sup>79</sup>.

VIII. Em relação aos dados factuais constantes do caso prático ou hipótese, há dois métodos clássicos de perguntar pela correspondente resolução jurídica:

- (i) colocando questões que conduzam, mais ou menos directamente, para a referida resolução;
- (ii) ou, diversamente, colocando uma questão genérica, do tipo *quid juris*.

Ambas as versões são igualmente admissíveis, mas a segunda oferece o perigo de proporcionar o caminho para uma digressão puramente teórico-descritiva, à laia de comentário à hipótese, que demonstrará uma excelente capacidade de memória (mecânica), mas que certamente não revela o essencial: a aptidão do indivíduo alvo da avaliação para solucionar juridicamente o caso que lhe foi colocado<sup>80</sup>.

IX. Por fim, no que respeita às aulas tutórias, têm estas por finalidade própria orientar o discente, quer na realização de trabalhos de investigação, seja de que espécie forem (doutrinários, jurisprudenciais, estatísticos, etc.), quer no acompanhamento do estudo.

---

<sup>78</sup> “Cases are stories with a message. They are not simply narratives for entertainment. They are stories to educate” (Clyde Freeman Herreid, [http://ublib.buffalo.edu/libraries/projects/cases/What is a case](http://ublib.buffalo.edu/libraries/projects/cases/What%20is%20a%20case/)).

<sup>79</sup> A hipótese “inventada” apresenta com frequência um outro inconveniente: habitualmente é elaborada de harmonia com as concepções/convicções pessoais do respetivo autor. Por isso, para quem não partilhe dessas mesmas concepções ou convicções, pode, com facilidade, tornar-se irressolúvel ou, ao invés, pode nem sequer ter natureza problemática.

<sup>80</sup> Daí que, quando assim se entenda formular a questão, deva existir o cuidado de direccionar suficientemente o correspondente objectivo na enunciação dos dados da hipótese.

No 1º ciclo, aliás, embora dependendo da viabilidade prática autorizada pelo número de alunos que componham cada aula tutória, devem realizar-se igualmente simulações de julgamentos (moot courts) ou, no mínimo, simulações de fases processuais correspondentes a certos procedimentos judiciais (v.g. a fase dos articulados no processo civil).

Isso constitui, por um lado, um fator de motivação para os discentes que se assim se apercebem do alcance da expressão *law in action*. E permite, por outro lado, que se ponham em prática competências adquiridas através dos conhecimentos incorporados pelo estudo (*law in books*). De facto, estudar também é memorizar. Mas memorizar não é decorar. Ao invés, memorizar é interiorizar – é *to know by heart*.

## 4.2. Memorização

I. “La memorización es una operación ineludible para el dominio de la materia que se quiere aprender. (...) La memorización se refiere, tanto al hecho de grabar la información, como de retenerla y recuperarla en el momento requerido”<sup>81</sup>.

“A inteligência no sentido da cultura e do conhecimento, é efectivamente a memória”<sup>82</sup>. É por isso que “quanto mais se conhece melhor se raciocina!”<sup>83</sup>.

Inegavelmente, o principal procedimento destinado à memorização é a repetição, ou seja, a frequência com que a informação obtida é usada<sup>84</sup>. Além de que a repetição é “motivo para uma organização da informação”<sup>85</sup>. Logo, “quanto mais se aprende, melhor se aprende”<sup>86</sup>.

Trata-se de repetição assente, porém, em estratégias e métodos de estruturação das “pastas”, dos “ficheiros”, dos arquivos, na memória e nunca em planos de mecanização inconsciente ou, ao menos, irreflectida.

### II. A repetição pode obter-se por muitas vias.

Mas, para o estudante (embora não só), a via mais óbvia é a leitura, porque a “vocalização é essencial na memorização (...). A leitura normal é automaticamente acompanhada de uma vocalização, em voz baixa na criança, e interiorizada no

---

<sup>81</sup> Hernández Hernández – Alberto García, *Enseñar a pensar*, pág. 147.

<sup>82</sup> Alain Lieury, *Memória e sucesso escolar*, pág. 116.

<sup>83</sup> Alain Lieury, *Memória e sucesso escolar*, pág. 128.

<sup>84</sup> “É importante constatar que a capacidade de memorização diminui ao longo da aprendizagem e que rapidamente se chega a menos de 50% de reconstituições correctas, o que quer dizer que já se esqueceu, no fim da aprendizagem, metade do que se acabou de ler.

Estratégias de memorização eficazes deverão ter em consideração estas perdas dramáticas; em particular, será necessário organizar rapidamente numerosas auto-repetições e distribuir no tempo períodos de aprendizagem” (Marc Romainville – Concetta Gentile, *Métodos para aprender*, pág. 21).

<sup>85</sup> Alain Lieury, *Memória e sucesso escolar*, pág. 129.

<sup>86</sup> Alain Lieury, *Memória e sucesso escolar*, pág. 59.

adulto”<sup>87</sup>.

“A vocalização e a repetição são indispensáveis para a memória. Com a idade, a vocalização interioriza-se: vale mais valorizá-la do que suprimi-la”<sup>88</sup>.

III. “As recitações em voz alta das tabuadas parecem totalmente desactualizadas hoje em dia. E, no entanto, elas são muito úteis para a construção lexical (...). O abandono pedagógico deste «aprender de cor» (por repetição) é devido a esta observação: nem sempre há compreensão na aprendizagem de cor. Esta observação é exacta mas incompleta e, para a compreender, é necessário fazer intervir uma outra descoberta (...): a memória semântica (...). Na verdade, a memória verbal (...) assenta em dois sistemas distintos, o lexical e o semântico”.

“A memória semântica é apenas conceptual, não armazenando mais do que a significação, o sentido das palavras; a morfologia das palavras é armazenada numa outra memória, a memória lexical”<sup>89</sup>.

A memória semântica é, “portanto, uma espécie de biblioteca bem classificada, ou menos bem classificada, segundo a frequência de conhecimentos do indivíduo”<sup>90</sup>. De qualquer modo, mesmo para a memória semântica é indispensável a aprendizagem assente em repetições<sup>91</sup>. Sucede é que a semântica, a significação, se aprende “não como uma repetição de cor (da unidade lexical), mas através de múltiplos episódios contendo cada um uma parcela de sentido”<sup>92</sup> (v.g. leitura, esquematizações, resolução de hipóteses, filmes, seminários, assistência a julgamentos, clínicas legais, visitas a conservatórios ou a cartórios, etc.).

IV. Uma estratégia altamente recomendável para se proceder a uma conveniente estruturação da memória consiste em “estudar apenas as palavras-chave (...). Estas centram em si uma série de informações. Além disso, centra-se a memorização no sentido das frases e não na sua forma”<sup>93</sup>. A memorização segundo este método força o arquivamento em função do travejamento básico de uma determinada matéria<sup>94</sup>, o que é, obviamente, o primeiro passo e o passo essencial para a obtenção, com êxito, dos conhecimentos pretendidos.

Para auxiliar a memorização, convém também recorrer-se a mnemónicas, técnica para auxiliar tanto a aquisição como a recuperação da matéria apreendida

<sup>87</sup> Alain Lieury, *Memória e sucesso escolar*, pág. 32.

<sup>88</sup> Alain Lieury, *Memória e sucesso escolar*, pág. 35.

<sup>89</sup> Alain Lieury, *Memória e sucesso escolar*, págs. 34/36.

<sup>90</sup> Alain Lieury, *Memória e sucesso escolar*, págs. 42/43.

<sup>91</sup> Alain Lieury, *Memória e sucesso escolar*, pág. 135.

<sup>92</sup> Alain Lieury, *Memória e sucesso escolar*, pág. 141.

<sup>93</sup> Marc Romainville - Concetta Gentile, *Métodos para aprender*, pág. 23.

<sup>94</sup> Por exemplo: a gestão de negócios (artigos 464º a 472º do Cód. Civil) é, no essencial, uma intromissão na esfera jurídica alheia justificada em virtude de o gestor actuar no interesse do respetivo titular.

<sup>95</sup>. A mnemónica, que pode ser visual ou verbal, consiste essencialmente na utilização de associações bizarras de ideias. Como, por exemplo, o recurso à sigla IOGA para identificar as tradicionais características da lei (imperatividade, obrigatoriedade, generalidade e abstracção).

“As mnemónicas poderão causar problemas no início da sequência de aprendizagem pois demoram algum tempo a funcionar, mas uma vez «encarrilhadas» permitem que a informação fique sistematicamente armazenada – como um arquivo num escritório” <sup>96</sup>.

V. Atendendo à sua forma, a memória pode distinguir-se em:

Memória mecânica, “cuando el contenido que se debe memorizar no se relaciona con los conocimientos previos. Su duración es limitada tanto en el tiempo (se olvida antes), como en la cantidad de información acumulada” <sup>97</sup>, e

Memória compreensiva ou semântica, que é a constituída pelo resultado da integração de “toda la información en una estructura o sistema de asociaciones”, na medida em que “la información no se almacena en la memoria de forma caótica, sino relacionada. Para recuperarla hay que encontrar la orden que da acceso a esa información” <sup>98</sup>.

Naturalmente o que sobretudo importa é a memorização compreensiva ou semântica.

Aconselha-se, por isso, que se repita a informação memorizada de forma activa (oral ou escrita), que se siga uma sequência lógica no processo de memorização e que se proceda à relação cruzada de conceitos.

VI. O arquivamento de informação na memória a longo prazo (MLP) faz-se para posterior utilização (ao menos potencialmente). É nisto que consiste lembrar: “lembrar-se é, pois, reencontrar e reactivar uma parte da malha da nossa MLP” <sup>99</sup>.

Em princípio, a recuperação da informação memorizada ocorre de harmonia com a forma pela qual foi arquivada. Assim, por exemplo, se a matéria da disciplina de Direito das Obrigações foi arquivada de harmonia com o esquema da relação jurídica intersubjectiva, a recuperação da informação correspondente ocorrerá de acordo com o seguinte plano básico: sujeitos (credor-devedor); facto (fontes das obrigações); objecto (prestação); garantia (não cumprimento e realização coactiva da prestação) <sup>100</sup>.

---

<sup>95</sup> O recurso à mnemónica é especialmente importante quando “a sucessão de elementos a memorizar não obedeça a uma lógica hierarquizável (...): trata-se, então, de recorrer a uma lógica externa, artificial, de suporte” (Marc Romainville – Concetta Gentile, Métodos para aprender, pág. 27). Cfr. Maria Luísa Malato – Paulo Ferreira da Cunha, Manual de Retórica e Direito, págs. 197 a 199.

<sup>96</sup> Norman Sprinthall – Richard Sprinthall, Psicología Educacional, págs. 292/293.

<sup>97</sup> Joaquín Almela, Aprender a estudiar ... no es imposible, pág. 92.

<sup>98</sup> Joaquín Almela, Aprender a estudiar ... no es imposible, pág. 92.

<sup>99</sup> Marc Romainville – Concetta Gentile, Métodos para aprender, pág. 23.

<sup>100</sup> Isto supondo, claro, que o arquivo segue procedimentos puramente racionais. Bastas vezes, porém, o arquivamento é feito em função de experiências, sentimentos, situações, agradáveis ou

É por causa deste modo de ser da memória que a integração de dados na mesma se deve subordinar a um plano, ou seja, a uma ordenação racional de arquivamento, seja ela qual for. Este servirá, simultânea e principalmente, para reactivar a informação memorizada (plano de recuperação ou de rememoração <sup>101</sup>).

Por analogia, pode dizer-se que a memória humana funciona como a memória de um computador, salvo no que toca ao estímulo do qual depende a sua entrada em marcha: naquela ele pode não obedecer a esquemas racionais.

VII. Seja qual for, todavia, o procedimento adoptado para o arquivamento dos dados e, por consequência, para a sua posterior reactivação, cabe a quem procede à recuperação exigida organizar o discurso, utilizando a memória de curto prazo (MCP), efectuando as elaborações e os inter-relacionamentos requeridos <sup>102</sup>.

“Um estudante pode entregar-se a uma série de auto-repetições mecânicas ... tal como se aprendem ladainhas. Mas pode, igualmente, efectuar auto-repetições tentando reflectir no sentido da passagem, tentando parafraseá-la, relacioná-la com o que já conhece. A primeira estratégia levará a uma manutenção das frases do texto na MCP, sendo fraca a transferência para a MLP e, de qualquer forma, muito limitada no tempo. A segunda, pelo contrário, porque implica uma reorganização da sua rede semântica pessoal ..., terá resultados mais duradouros” <sup>103</sup>.

---

desagradáveis, felizes ou infelizes, etc.

<sup>101</sup> Uma forma genérica de rememoração consiste em “ligar o que se aprende com o já se sabe” (relação de coordenação mental) através da (ver Patrick de Sainte-Lorette – Jo Marzê, Como desenvolver a memória, págs. 102/103):

- contiguidade sucessiva: dois estados de consciência que existiram um após o outro (v.g, domicílio e ausência);
- contraste: toda a espécie de contrastes, incluindo os contrários (v.g, contrato sinalagmático e contrato não sinalagmático);
- sinonímia: ideias, geral ou casuisticamente, associadas (v.g, anulabilidade, nulidade e inexistência);
- complementaridade: todo o complemento indispensável, em que um não possa existir sem o outro (v.g, obrigação e relação jurídica);
- o mesmo conjunto: dois elementos de um mesmo conjunto (v.g, usufruto e servidões prediais);
- do geral ao particular ou o inverso: v.g, garantias pessoais e fiança;
- do todo para a parte ou o inverso: v.g, edifício, fracção autónoma e parte comum;
- causa à função ou o inverso: v.g, registo predial e publicidade;
- causa a objectivo ou o inverso: v.g, convite a contratar e contrato;
- causa a efeito ou o inverso: v.g, ocupação e aquisição da propriedade;
- sensações similares: v.g, promessa pública e oferta ao público;
- contiguidade simultânea: dois estados da consciência que ocorreram ao mesmo tempo na mente (o que é muito pessoal, mas v.g., óbito e registo civil).

<sup>102</sup> Sendo certo que “quanto mais vastos forem os conhecimentos, mais as inferências serão numerosas e precisas”. “A inferência é uma dedução a partir dos conhecimentos armazenados em memória” (Alain Lieury, Memória e sucesso escolar, págs. 127/128).

<sup>103</sup> Marc Romainville – Concetta Gentile, Métodos para aprender, pág. 22.



O arquivamento, ou seja, a transferência de dados da MCP para a MLP, não é, portanto, “um processo passivo mas exige uma compreensão profunda, uma «gravação» dos novos elementos nos conhecimentos anteriores, para que se dê uma verdadeira integração perdurável”<sup>104</sup>. De um modo geral, a MLP mantém indefinidamente a informação nela incorporada.

VIII. “Memória e inteligência não devem, portanto, ser consideradas como processos separados mas sim interdependentes. A memória é o armazém dos conhecimentos com os mecanismos de abstracção que isso comporta (memória semântica) e a inteligência, no sentido estrito de raciocínio, pode definir-se como a capacidade para confrontar esses diferentes conhecimentos”<sup>105</sup>. Ou por outra (ao menos para a área do saber que habitualmente se conhece por humanidades): a inteligência assenta no conteúdo da memória, pelo que estando esta vazia aquela é improdutiva.

IX. Tendo em conta o que antecede, há uma especial responsabilidade que cabe ao docente. Na sistematização do conteúdo programático da unidade curricular em causa deve proceder de modo a que o seu discurso seja inteligível. Para além do domínio dos conhecimentos científicos que lhe pertencem, deve preocupar-se igualmente em “chegar” aos discentes. Caso contrário, o processo está irremediavelmente condenado ao insucesso. O discurso hermético poderá proporcionar uma grande satisfação intelectual ao seu autor. Inviabiliza, contudo, a transmissão de conhecimentos e fomenta o desinteresse e, portanto, o absentismo.

---

<sup>104</sup> Marc Romainville – Concetta Gentile, Métodos para aprender, pág. 22.

<sup>105</sup> Alain Lieury, Memória e sucesso escolar, pág. 155.

## 5. Calendarização das matérias

### Syllabus de Direitos Reais (1º ciclo - 5º semestre)

Semana	Aulas teóricas	Aulas práticas	Aulas de orientação tutorial
01	Parte I 1. Conceito de direito real 1.1. Breve perspectiva histórica 1.2. Relação jurídica com uma coisa 1.3. Oponibilidade erga omnes 1.3.1. A oponibilidade do título 1.3.2. Princípio da publicidade 1.3.2.1. Espontânea 1.3.2.2. Registral: Efeitos	Resolução de casos práticos	Formação de grupos para investigação, análise e apresentação de resumos sobre jurisprudência pertinente
02	1.3.2.2.1. Fé pública 1.3.2.2.2. Enunciativo Constitutivo Consolidativo Atributivo	Resolução de casos práticos	Técnicas de estudo
03	Parte II - Parte Especial Titularidade efectiva Capítulo I Propriedade I) Regime Geral 1. Conteúdo do direito de propriedade 2. O direito de propriedade como direito constitucionalizado 3. O direito de propriedade como matriz dos restantes direitos sobre coisas 4. Caracteres típicos 5. Objecto - Coisas corpóreas e incorpóreas 6. Defesa judicial do direito de propriedade a) Reivindicação b) Negatória c) Demarcação	Resolução de casos práticos	Técnicas de estudo
04	II) Regimes Especiais A) Compropriedade 1. Noção 2. Situação jurídica do comproprietário 3. Poderes e deveres do comproprietário B) Condomínio das águas	Resolução de casos práticos	Apresentação de trabalhos
05	Capítulo II Propriedade horizontal 1. Noção 2. Natureza jurídica 3. Modos de constituição: especialidades 4. Situação jurídica do condómino 5. Poderes e deveres do condómino 6. Órgãos de administração das partes comuns	Resolução de casos práticos	Apresentação de trabalhos

06	<p>Capítulo III</p> <p>Usufruto</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Conteúdo do direito de usufruto</li> <li>2. Natureza jurídica</li> <li>3. Constituição do direito de usufruto</li> <li>4. Usufruto de coisas consumíveis</li> <li>5. Direitos de uso e habitação: traços específicos</li> </ol>	Resolução de casos práticos	Apresentação de trabalhos
07	<p>Capítulo IV</p> <p>Habitação periódica</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Conteúdo do direito real de habitação periódica</li> <li>2. Natureza jurídica</li> <li>3. Modos de constituição e transmissão/ oneração: especialidades</li> <li>4. Situação jurídica do usuário</li> <li>5. Poderes e deveres do usuário</li> </ol> <p>Capítulo VI</p> <p>Servidão</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Traços característicos</li> <li>2. Conteúdo da servidão predial</li> </ol>	Teste de avaliação	Apresentação de trabalhos
08	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Natureza jurídica</li> <li>4. Modos de constituição</li> <li>5. Classificações</li> </ol> <p>Capítulo V</p> <p>Superfície</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Conteúdo do direito de superfície</li> <li>2. Natureza jurídica e objecto da superfície</li> <li>3. Modos de constituição: especialidades</li> <li>4. Situação jurídica do superficiário</li> <li>5. Poderes e deveres do superficiário</li> </ol>	Resolução de casos práticos	Apresentação de trabalhos
09	<p>Parte II</p> <p>Titularidade aparente - Posse</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Noção de posse: posse causal e formal</li> <li>2. Estrutura da posse: concepção subjectiva e objectiva</li> </ol>	Resolução de casos práticos	Apresentação de trabalhos
10	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Natureza jurídica da posse</li> <li>4. Objecto da posse</li> <li>5. Espécies de posse</li> </ol>	Resolução de casos práticos	Apresentação de trabalhos
11	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. Modalidades típicas de aquisição da posse</li> <li>7. Perda da posse</li> </ol>	Resolução de casos práticos	Apresentação de trabalhos
12	<ol style="list-style-type: none"> <li>8. Efeitos jurídicos da posse</li> <li>a) Presunção de titularidade</li> <li>b) Benfeitorias</li> <li>c) Frutos</li> <li>d) Acções possessórias</li> <li>e) Usucapião</li> </ol>	Resolução de casos práticos	Apresentação de trabalhos

13	<p>Parte III</p> <p>Capítulo I</p> <p>Pessoa</p> <p>1. Personalidade e capacidade de gozo</p> <p>2. Capacidade</p> <p>3. Legitimidade</p> <p>4. Titularidade – Contitularidade</p> <p>Capítulo II</p> <p>Facto</p> <p>1. Conceito</p> <p>2. Tipicidade exemplificativa</p> <p>3. Factos com eficácia constitutiva/translativa genérica</p> <p>4. Factos com eficácia constitutiva/translativa específica</p> <p>4.1. Da propriedade</p> <p>4.2. Das servidões</p>	Resolução de casos práticos	Apresentação de trabalhos
14	<p>5. Factos modificativos.</p> <p>5.1. Modificação subjectiva.</p> <p>5.2. Modificação objectiva.</p> <p>6. Factos extintivos.</p> <p>Capítulo III</p> <p>Conteúdo</p> <p>1. Taxatividade</p> <p>1.1. Noção e de classe</p> <p>1.2. O numerus clausus de tipos e de classes</p> <p>2. Taxatividade aberta</p> <p>3. Conteúdo positivo e negativo</p> <p>3.1. Conteúdo positivo</p> <p>3.1.1. Direitos reais de gozo</p> <p>3.1.2. Direitos reais de garantia</p> <p>3.1.3. Direitos reais de aquisição</p>	Resolução de casos práticos	Apresentação de trabalhos
15	<p>3.2. Conteúdo negativo</p> <p>3.2.1. Limites</p> <p>a) No interesse geral</p> <p>b) No interesse particular</p> <p>3.2.2. Obrigações propter rem</p> <p>a) Características</p> <p>b) Regime</p> <p>3.2.3. Ónus reais</p> <p>a) Características</p> <p>b) Regime</p>	Teste de avaliação	Apresentação de trabalhos
16			Esclarecimento de dúvidas
17			Esclarecimento de dúvidas
18			Esclarecimento de dúvidas
19			Esclarecimento de dúvidas
20			Esclarecimento de dúvidas

## 6. Casos práticos (para resolução em aula prática)

1. António é proprietário de um terreno no qual construiu, em 1980, uma vivenda de dois andares. Na altura, deixou em relação ao terreno vizinho, pertencente a Bernardo, uma distância de cinco metros.

Entretanto, agora pretende construir uma garagem anexa justamente no espaço que medeia entre a sua vivenda e a estrema com o terreno de Bernardo.

Para poder construir a garagem, António necessita colocar andaimes no terreno de Bernardo. Dependerá, para o efeito, de consentimento deste último ou não?

Para poder utilizar mais facilmente a garagem, convinha-lhe obter acesso para a mesma através do terreno de Bernardo. Como deverá proceder para o efeito?

Desde a altura em que construiu a vivenda, António mantém instalado, no rés-do-chão, um lagar de azeite. Acontece que os líquidos residuais provenientes da sua exploração são despejados diretamente sobre o solo formando um leito que entra pelo terreno de Bernardo. Passados todos estes anos, ainda poderá este opor-se à atuação de António?

Bernardo adquiriu o terreno que possui através de uma doação que Carlos lhe fez em 1979. Nessa doação inseriu-se uma cláusula de acordo com a qual Bernardo ficava proibido de vender o terreno em causa. Todavia, este, como estava extremamente incomodado com a vizinhança de António, acabou por vender o referido terreno a Daniel. Esta venda será válida?

2. João, José e Joaquim são comproprietários de uma quinta desde 1982. Convencionaram, na altura, que cada um utilizaria exclusivamente certa parcela da quinta. Assim: João utilizava a parte destinada à produção vinícola; José utilizava a parte destinada à produção de cereais; Joaquim, por último, utilizava a parte onde se encontrava edificada uma casa de habitação.

A situação prolongou-se até agora. Mas, já este ano, Joaquim, que ao longo dos anos realizou inúmeras obras de beneficiação na dita casa, vendeu-a a Luís por 200.000 euros.

Entretanto, João e José intentaram ação de preferência. Todavia, o tribunal negou provimento à mesma com fundamento no facto de a venda entre Joaquim e Luís ser nula. Com ou sem razão?

Haveria alguma hipótese de a ação de preferência obter provimento?

3. A é proprietário de um terreno com 5.000 m<sup>2</sup>. Construiu aí um edifício, que utiliza como stand de automóveis, localizado no lado sul junto a um terreno pertencente a B.

No lado norte, A construiu um edifício com três andares que constituiu em regime de propriedade horizontal, vendendo as cinco frações daí resultantes a diferentes pessoas.

Como perdeu o acesso direto à via pública por causa desta edificação, deixou, ao construí-la, um túnel sob a mesma para chegar à rua.

De que direito subjetivamente real poderia A ser titular?

Como se terá constituído no caso concreto?

Suponha que o referido túnel já está a ser utilizado há vinte e cinco anos. Os condóminos do edifício sob o qual o mesmo está aberto entendem, no entanto, que a tonelagem dos camiões que atualmente aí passam, e que há vinte e cinco anos não existiam sequer, está a causar danos estruturais em tal edifício. Decidiram, por isso, vedar aquele túnel. Poderiam fazê-lo?

4. Distinga:

Efeito constitutivo de efeito atributivo do registo predial.

Propriedade horizontal sobre um edifício de propriedade horizontal sobre um conjunto imobiliário.

5. Depois de atentar no conteúdo das disposições legais que a seguir se transcrevem, (provenientes da Lei das Augi's - Áreas Urbanas de Génese Ilegal), compare-as com o regime normal da propriedade e aponte as especialidades que encontrar.

#### Artigo 36.º

##### Modalidades de divisão

1 - Os prédios em compropriedade que integrem a AUGI podem ser divididos, em conformidade com o alvará do loteamento ou a planta de implantação do plano de pormenor, por acordo de uso, sem prejuízo do recurso à divisão por escritura pública ou por decisão judicial.

#### Artigo 38.º

##### Divisão

1 - A divisão por acordo de uso opera-se mediante deliberação da assembleia de proprietários convocada para o efeito, nos termos da presente lei.

#### Artigo 12.º

##### Funcionamento da assembleia

1 - A assembleia delibera em primeira ou em segunda convocatória nos termos previstos no Código Civil para a assembleia de condóminos dos prédios em propriedade horizontal...

6. Zebedeu Zapato pretende vender a Xavier Xarope, por 300.000 euros,

uma moradia com terreno contíguo no qual estão plantados 500 pés de vinha. Este último, como recorreu a crédito bancário para realizar a compra, celebrou escritura de constituição de hipoteca sobre a referida moradia a favor do mutuante, o Banco Antoniano.

A hipoteca foi registada provisoriamente.

Entretanto, foi realizada a escritura de compra e venda entre o Zapato e o Xarope, e, nessa altura, foi o registo da hipoteca convertido em definitivo.

Acontece que, entre a data do registo provisório da hipoteca e a data da sua conversão em definitivo, foi realizado o registo, sobre o mesmo prédio, de um contrato promessa de compra e venda entre o Zapato e o Valter Wanderley.

Se o Wanderley recorrer à execução específica:

- a) Qual a situação do Xarope e do Banco Antoniano?
- b) Desde a data em que foi celebrada a compra e venda entre o Zapato e o Xarope, a quem pertencem as uvas e o vinho entretanto produzido?

7. Dinis Dionísio vendeu a Estrela Escobar, em 1970, por escritura pública, um terreno agrícola com 5.000 metros quadrados.

A compra não foi registada.

Estrela Escobar faleceu e sucedeu-lhe o filho Fernando Ferdinandino, o qual continuou a utilizar o dito terreno para fins agrícolas.

Entretanto, os sucessores do Dionísio, como não tiveram conhecimento da venda efetuada a Escobar (ou, pelo menos, assim o dizem), registaram, quando aquele faleceu, sobre o referido terreno, a sucessão mortis causa a seu favor.

Desde 1995 que o Ferdinandino tem o terreno ao abandono. Acontece, porém, que agora chegou ao seu conhecimento que um dos filhos do Dionísio construiu um edifício de três andares no terreno em causa.

Quid Juris?

8. A, proprietário, constituiu usufruto a favor de B, sobre um apartamento, por escritura pública datada de 1/1/1998 não registada.

A faleceu em 1999 e sucedeu-lhe o seu filho C. Este, por escritura datada de 1/1/2000, constituiu usufruto a favor de D, sobre o mesmo apartamento, o que foi registado em 1/2/2000.

Qual a situação de B e de D?

9. Em 1982, A, sociedade comercial, doou um Palácio a B, associação cultural e recreativa, proibindo, através de cláusula inserida na escritura de doação, a utilização do prédio em causa para fins diferentes dos estatutários.

B instalou numa parte do Palácio, em 1983, um infantário/creche.

A doação só foi registada em 1/6/1999.

- a) A cláusula em questão será válida e eficaz?

Considere, designadamente:

- se B poderia utilizar aquela parte do Palácio para a finalidade pretendida;

- se B poderia vender o prédio a outrem.

b) Supondo que a doação era nula por incapacidade de gozo de A, B já poderia invocar a usucapião?

10. A, B, C, D, e E, são comproprietários de um terreno com cinco hectares. A construiu aí, em 1975, uma vivenda de dois pisos. Na altura, todos os demais comproprietários consentiram verbalmente na realização da referida edificação.

A pretende agora assegurar a sua situação para evitar futuros dissabores. Que possibilidades tem ao seu alcance?

11. Considere os seguintes factos:

- A é proprietário de uma loja de antiguidades onde também se fazem restauros de mobiliário antigo.

- B deixou aí um louceiro do século XVIII para restauração.

- Concluída esta, o louceiro foi colocado em exposição.

- C, um cliente da loja, ofereceu a A 2.000 euros pelo mesmo.

- Como havia já um ano e meio que B não aparecia na loja nem dava notícias, A julgou que aquele se havia desinteressado do louceiro, e, por isso, aceitou a proposta de C.

- O louceiro em causa foi entregue a C.

Caracterize a situação de C, considerando se:

a) B tem possibilidade de reivindicar o louceiro;

b) em caso afirmativo, se C tem direito à restituição do preço e de quem;

c) em caso negativo, se isso se pode dever ao facto de C ter adquirido a propriedade do louceiro.

12. Considere os seguintes factos:

- A e B são proprietários de prédios contíguos.

- No prédio do primeiro existe uma casa de habitação que dista quarenta centímetros em relação ao prédio do segundo.

- Ambos os prédios têm comunicação direta com a estrada.

- C vendeu a A um outro prédio, contíguo ao deste e ao de B.

- Este prédio não tem comunicação direta com a estrada, antes utilizando para o efeito o prédio de B.

a) O direito de passar a favor de C foi constituído por acordo celebrado entre este e D, o anterior proprietário do prédio hoje pertencente a B.

a.1) Qualifique e classifique este direito de passar.

a.2) O referido acordo é registável? Em caso afirmativo, qual o efeito do respetivo registo?

b) A passagem a favor do prédio vendido a A manter-se-á depois de este o ter adquirido?

c) Se o telhado da casa pertencente a A despejar as águas pluviais diretamente para o prédio de B:

c.1) Este último poderá opor-se? Através de que ação e com que fundamento?



c.2) Haverá maneira de o A obstar ao pedido de B? Com que fundamento?

13. Caracterize, justificando:

a) As semelhanças e as diferenças entre as presunções estabelecidas, respetivamente, pelo art.º 7º do Código do Registo Predial e pelo art.º 1268º/nº1/1ª parte do Código Civil.

b) A obrigação imposta pelo art.º 1375º/n.º 1 do Código Civil.

c) A razão de ser do disposto no art.º 1406º/n.º 2 do Código Civil.

14. A é proprietário de um terreno agrícola com 5000 m<sup>2</sup>. Celebrou com B contrato-promessa de compra e venda relativos a 4000m<sup>2</sup>, que já foram demarcados.

Feita a entrega desta parcela, B construiu aí um armazém para uma pequena indústria de aglomerados de madeira. A construção foi realizada sem que A tivesse criado qualquer oposição.

Se a compra e venda nunca chegasse a realizar-se, A poderia pedir a demolição do armazém?

Haveria algum meio de B se poder tornar proprietário de todo o terreno, mesmo sem a intervenção de A?

15. A, B, C e D são comproprietários de um terreno agrícola. Decidiram, em 1995, aí construir, cada qual, a sua vivenda. Para o efeito demarcaram o terreno em quatro partes e edificaram.

Quando, em 2002, a Câmara Municipal respetiva, para legalizar a situação, elaborou um plano (de pormenor) para a zona, verificou-se que através deste foram criados cinco lotes – quatro correspondentes às vivendas e o quinto obtido a partir da junção de áreas sobrantes de cada um daqueles quatro.

Qual a situação de A, B, C e D após a aprovação deste plano pela Câmara?

Em que situação está o quinto lote?

Se A, B e C decidissem vender este quinto lote a terceiro, D teria direito de preferência?

16.

A é proprietário do navio mercante Sierra que se afundou no rio Tejo em 1980.

Segundo o art.º 168º/n.º 1 do DL nº 265/72 de 31/07 (Regulamento Geral das Capitanias), a remoção de embarcação afundada ou encalhada que cause prejuízo à navegação deve ser efetuada pelo respetivo proprietário.

Como não o fez, o Estado encarregou-se da operação, tendo despendido para o efeito 20.000 euros. O Estado vem agora reclamar essa quantia a A.

A provou que quando a remoção foi feita já tinha entretanto vendido o navio a B. Qual dos dois seria o responsável?

Em qualquer caso, admitir-se-ia que A ou B se exonerassem unilateralmente?

17. António Marmeleiro é proprietário de um terreno agrícola cujo único estremante é Manolo Caldeiro, proprietário de outro terreno agrícola confinante.

Em dezembro de 1998, o Marmeleiro encontrou um comprador para o seu terreno disposto a dar-lhe 150.000 euros pelo mesmo, o que, no caso, era um bom preço. Assim sendo, a escritura de compra e venda foi celebrada um mês depois, mas, na mesma, por questões fiscais, declararam-se apenas 50.000 euros.

Acontece que, nos termos do art.º 1380º do Código Civil, o Caldeiro tinha preferência naquela venda.

- a) Poderá exercer essa preferência contra a pessoa que comprou ao Marmeleiro? Como e por quê?
- b) Se a exercer, a quem deverá o Caldeiro pagar o preço?
- c) O meio processual de que o Caldeiro dispõe para o efeito será suscetível de inscrição no registo?

18. No edifício y, constituído em propriedade horizontal, existem dez condóminos.

A fração D está arrendada.

Entretanto, por deliberação tomada em assembleia de condóminos por oito votos contra dois, decidiu-se a instalação de uma antena parabólica no edifício. O arrendatário da fração D foi um dos que votou favoravelmente, embora o respetivo senhorio nem sequer tenha comparecido na dita assembleia.

- a) Qual a situação jurídica em que os condóminos se encontram face à antena parabólica em questão?
- b) Os dois que votaram contra devem contribuir para as despesas decorrentes da instalação da antena parabólica ou não?
- c) Acontece que, dos oito que votaram favoravelmente, quatro decidiram que dos vinte canais que o sintonizador tinha capacidade para programar, cinco deles seriam substituídos por outros tantos anualmente. Os restantes opõem-se a esta solução. Legitimamente ou não?

19. Carlos, proprietário do automóvel y, vendeu-o a Daniel, reservando para si a propriedade do mesmo até que este efetuasse o pagamento integral do preço. O automóvel foi entregue imediatamente após a celebração do contrato.

- a) Antes de efetuado o pagamento integral do preço, Carlos vendeu o mesmo automóvel a Francisco. Este, após comprar, exigiu de imediato a Daniel a entrega do dito automóvel. Deverá Daniel efetuar essa entrega ou não?
- b) Depois de efetuado o pagamento integral do preço, entre Daniel e Francisco, qual dos dois seria o proprietário do automóvel?
- c) Caso a venda a Francisco não tivesse sido feita, mas supondo que, este, contra a vontade de Carlos e de Daniel, se tinha apoderado do automóvel em causa:

- que ação poderia ser intentada contra Francisco?

- quem teria legitimidade ativa para a mesma?

20. António, empreiteiro e proprietário do apartamento x, constituiu sobre o mesmo, por doação, direito de habitação a favor de Bernardo. A respetiva escritura foi lavrada em 1997/01/01, mas Bernardo somente registou a aquisição passados quatro meses.

Entretanto, Carlos obteve sentença que condenava António a pagar-lhe 80.000 euros a título de indemnização pelo não cumprimento de um contrato de empreitada entre ambos anteriormente celebrado. Para se assegurar, em 1997/03/01, Carlos registou (nos termos do art.º 710º) hipoteca sobre o referido apartamento x.

Carlos obteve hipoteca sobre a propriedade de raiz ou sobre a propriedade plena do apartamento em causa?

Resolva a questão considerando:

- a) a posição daqueles que entendem que o problema é apenas de prioridade;
- b) a posição daqueles que entendem que o princípio da boa-fé é o vetor básico de resolução deste problema.

21. A e B, proprietários de dois prédios vizinhos, pretendem estabelecer entre os mesmos uma zona de uso comum, constituída com terreno cedido por ambos, em partes iguais, e destinada, entre outras coisas, a servir de estacionamento, de jardim e a receber, futuramente, a instalação de uma piscina.

Juridicamente, querem:

- a vinculação real indefinida daquela zona de uso comum à propriedade de ambos os prédios, de modo a que transmissão de um deles implique automaticamente a transmissão da zona de uso comum;
- a impossibilidade de qualquer um dos proprietários pôr termo à comunhão potestativamente;
- a repartição per capita das respetivas despesas de manutenção.

Atendendo às finalidades práticas e jurídicas prosseguidas por A e B, qual das seguintes configurações seria para si a mais adequada:

- a) constituição de compropriedade sobre a zona de uso comum;
- b) constituição recíproca de direito de superfície sobre a faixa de terreno que cada qual afetava à zona de uso comum;
- c) constituição recíproca de servidão predial sobre a faixa de terreno que cada qual afetava à zona de uso comum;
- d) constituição de propriedade horizontal sobre a totalidade dos dois prédios, configurando-se a zona de uso comum como uma parte comum.
- e) constituição recíproca de direito de usufruto sobre a faixa de terreno que cada qual afetava à zona de uso comum.

(Justifique a opção que lhe parecer mais acertada e justifique a recusa das restantes)

22. Em 1995, A, proprietário do terreno x, prometeu vendê-lo a B. Ainda antes do vencimento do prazo convencionado dentro do qual a escritura de compra e venda deveria ser outorgada, A vendeu o terreno em causa a C.

O Acórdão uniformizador de jurisprudência n.º 4/98 veio estabelecer que “a execução específica do contrato-promessa sem eficácia real, nos termos do art.º 830º do Código Civil, não é admitida no caso de impossibilidade de cumprimento por o promitente-vendedor haver transmitido o seu direito real sobre a coisa objeto do contrato prometido antes de registada a ação de execução específica, ainda que o terceiro adquirente não haja obtido o registo da aquisição antes do registo da ação; o registo da ação não confere eficácia real à promessa”.

Levando isto em consideração, resolva o caso:

- a) supondo que o contrato-promessa tem eficácia real e que o seu registo foi obtido antes de C ter registado a respetiva aquisição;
- b) supondo que o contrato-promessa foi objeto de registo provisório de aquisição, nos termos do n.º 3 do art.º 47º do Código do Registo Predial, antes de C ter registado a respetiva aquisição;
- c) supondo que B registou a ação de execução específica, nos termos do art.º 3º do Código do Registo Predial, antes de C proceder ao registo da respetiva aquisição.

23. A, B e C, são comproprietários de uma herdade com 30 hectares situada no Alentejo. A aquisição da herdade teve em vista a obtenção de uma mais-valia com a sua venda posterior, pelo que convencionaram, no título de aquisição da mesma, uma cláusula de indivisão por dez anos, contando com a valorização dos terrenos situados naquela área, dado que passariam a beneficiar de uma nova autoestrada, já em fase de construção. Entretanto, convencionaram que cada qual utilizaria, conforme entendesse, dez hectares individualizados para cada um mediante cercas.

Porém, A mudou de ideias e, passados quatro anos, pretende obter a divisão para poder construir na sua parcela uma casa de habitação, a fim de nela passar férias com a família.

- a) Qual o valor e a eficácia das cláusulas referidas?
- b) Poderá A obter a divisão da coisa comum? Em caso afirmativo, como deverá proceder e com que fundamento?
- c) Admitindo que A consegue obter a divisão, poderá ele exigir que lhe seja atribuída a parcela de dez hectares que antes usava?
- d) Admitindo que A não consegue obter a divisão, poderão B e C impedir que A aliene a sua parte?

24. Contra A, foi movida, em 1997/02/02, ação executiva para pagamento de 50.000 euros que o mesmo devia a B, credor exequente. Na dita execução foi penhorado um apartamento que A havia vendido a C em 1996/12/12.

B registou a penhora em 1997/05/05.

C somente registou a compra em 1997/06/06.

O apartamento foi judicialmente vendido a D, em 1997/07/07, não tendo sido ainda efetuado o competente registo.

Quem será o proprietário do referido apartamento?

25. António, proprietário do apartamento x, vendeu-o a Bernardo, mantendo-se, porém, como usufrutuário do mesmo até ao ano 2010.

- a) Do ponto de vista das obrigações do usufrutuário, que diferença encontra entre a situação de António e aquela em que ele estaria se o usufruto tivesse sido constituído per translationem?
- b) Qual a situação possessória de António e de Bernardo?
- c) Como é que ambos adquiriram as respetivas posses?

26. Gabriel, proprietário de um prédio onde existe um edifício de três andares, concedeu a Henrique o direito de este construir uma garagem subterrânea no espaço subjacente àquele edifício. Uma vez que as fundações desse edifício atingiam grande profundidade, na construção da garagem Henrique aproveitou-se para suporte das respetivas paredes.

- a) Se o telhado do edifício necessitasse reparação, Henrique deveria participar na respetiva despesa?
- b) Se tivesse sido estipulada, no ato de constituição do direito de Henrique, a obrigação deste pagar 5.000 euros por ano a Gabriel como contrapartida da vantagem que este lhe concedera, caso Henrique transmitisse o seu direito a Isidro, este ficaria obrigado, a partir daí, em vez de Henrique?
- c) Entretanto, por causa de um tremor de terra, o edifício desmoronou-se parcialmente. Serão Henrique ou Isidro obrigados a participar nos correspondentes encargos de reconstrução?

27. A “Sociedade Pesqueira, Ld.<sup>ª</sup>”, proprietária de uma frota de barcos de pesca, adquiriu um novo navio para essa frota.

Todavia, o porão congelador, como não podia ser produzido pelos estaleiros navais que construíram o navio, foi adquirido em sistema de venda com reserva de propriedade à FICAPOR. Esta fez a entrega imediata àquela, e, logo após, o referido porão foi, como é próprio, instalado no navio em causa.

Acontece que, por força de certas dificuldades financeiras, a partir de certa altura a “Sociedade Pesqueira, Ld.<sup>ª</sup>” deixou de pagar as prestações devidas à FICAPOR. Esta pretende, por isso, com fundamento nesse incumprimento, obter a restituição do porão congelador. Contudo, tal implica agora provocar importantes danos, tanto no navio, como no porão.

Um recente acórdão do S.T.J. (1996/08/02, proc. nº 87995, 2ª secção) pronunciou-se no seguinte sentido: “II) O regime jurídico da acessão só é aplicável se não existir uma relação jurídica que vincule a pessoa autora da incorporação à coisa melhorada, melhoramento em que se traduz a incorporação; de contrário, o

melhoramento é havido como benfeitoria”.

- a) Parece-lhe que esta visão se adequa à hipótese em apreço?
- b) Distinga os direitos da “Sociedade Pesqueira, Ld.<sup>a</sup>” e da FICAPOR consoante o caso fosse subsumível ao regime da acessão ou ao regime das benfeitorias.
- c) Se o caso fosse de acessão, em que momento o respetivo beneficiário ficaria proprietário do todo?

28. Tenha em consideração o seguinte extrato de inscrição predial:

\\* mergeformat

1.1. Consegue explicar o significado das expressões codificadas utilizadas no início de cada uma das inscrições anteriores?

1.2. Em relação ao assento de apresentação no registo predial:

- identifique o seu objeto;
- enuncie brevemente as suas características;
- demonstre a sua relevância prática.

1.3. Em relação à cota de referência explique:

- qual a sua importância prática;
- o que justifica concretamente a cota F-1 para a segunda inscrição.

1.4. Na descrição subordinada relativa à fração H que cotas de referência dela deverão constar?

1.5. Consegue explicar as razões pelas quais a inscrição de constituição de hipoteca deve conter a indicação do montante máximo assegurado?

1.6. Imagine que a fração A se destinava a garagem e que o respetivo proprietário concedia à fração B, destinada a escritório de advogados, o direito de estes aí estacionarem os seus automóveis durante o dia. A correspondente inscrição predial deveria ser feita em relação à descrição do edifício, em relação à descrição da fração A ou em relação à descrição da fração B? Justifique.

29. Daniel, proprietário de uma casa de habitação, arrendou-a a Esmeralda. As rendas eram pagas a Francisco, procurador de Daniel, em virtude deste último residir no estrangeiro.

Passados dois anos sobre a data da celebração do arrendamento, Francisco informou Esmeralda de que havia adquirido a referida casa a Daniel e que estava agora disposto a vendê-la por 200.000 euros.

- a) Como é que Francisco adquiriu a posse sobre a dita casa?
- b) Como é que Esmeralda adquiriria a posse caso decidisse comprar tal casa a Francisco?
- c) Poderia Esmeralda, em vez de comprar a Francisco, obter a declaração de nulidade da compra e venda celebrada entre Daniel e Francisco?

- d) Se efetivamente Francisco apenas tivesse celebrado com Daniel um contrato promessa de compra e venda relativo à casa em questão, mas, ainda assim, a tivesse imediatamente vendido a Esmeralda, qual seria a situação possessória desta última?

30. António vendeu a Bernardo, seu amigo íntimo, uma quinta composta por casa e vinhedo, cuja área total rondava os quatro hectares.

A razão da venda residia no facto de António, diplomata de profissão, ter sido colocado na Tailândia e não poder, por isso, dedicar-se à gestão da referida quinta.

Como o motivo da ausência era necessariamente temporário, ficou acordado que, mal António regressasse, Bernardo revenderia a António a quinta em questão.

Contudo, tendo a ausência de António sido prolongada por cerca de dez anos, Bernardo, acreditando que o anteriormente pactuado com aquele já tinha perdido qualquer sentido prático:

(1ª sub-hipótese)

a) Vendeu tal quinta a Carlos.

Poderá António atuar contra Carlos exigindo-lhe a restituição da quinta?

(2ª sub-hipótese)

b) Recusa-se à devolução (com fundamento no facto de ter feito vultuosos investimentos tendo em vista o aumento da produção de vinho).

Terá António meios ao seu dispor para obter a restituição da quinta mesmo contra a vontade de Bernardo? Em que medida é que a eficácia desses meios estará dependente do registo?

31. António doou a Bernardo, seu filho, por escritura, uma casa recebida por herança de seus pais cujo valor de mercado ascendia a 250.000 euros. Na medida em que ao primeiro interessava manter o imóvel em causa “dentro da família”, foi inserida no correspondente contrato uma cláusula por força da qual Bernardo ficava proibido de transmitir o referido imóvel a qualquer terceiro com o qual não existisse relação de parentesco alguma.

Entretanto, apesar dessa cláusula, Bernardo veio efetivamente a vender tal casa a Carlos.

Esta venda será válida?

32. Atente no seguinte extrato de uma escritura pública de mútuo com hipoteca e, seguidamente, responda às questões formuladas:

\\* mergeformat

a) Explique a razão pela qual os registos provisórios a que esta escritura se reporta foram efetivamente lavrados a título provisório.

- b) Enuncie as eventuais vantagens práticas do registo provisório.
- c) O que se exige para a realização daqueles registos provisórios?
- d) 1. Durante quanto tempo poderiam tais registos permanecer provisórios?
- d) 2. Não sendo convertidos em definitivos nem sendo renovados, como é que os mesmos deveriam ser eliminados?
- e) Requerida a conversão em definitivo do registo da compra e venda do imóvel a que a escritura diz respeito, em que ficha deveria o mesmo ser lavrado e sob que letra?
- f) A escritura em causa também dá forma a uma renúncia.
  - 1) Diga se, formalmente, esse ato é válido.
  - 2) Explique as razões que levaram a credora a assim proceder.

33. António comprou um terreno para aí edificar uma instalação fabril. Meses após a dita compra descobriu-se, ao proceder às necessárias escavações, que no referido terreno existiam importantes vestígios de construções da época visigoda.

António pretende das duas, uma:

- ou ser indemnizado, tanto pelos gastos que já teve, como pelos benefícios que deixará de obter pela absoluta impossibilidade de edificar;
- ou que o Estado promova a expropriação por utilidade pública e lhe pague, por isso, a correspondente compensação.
- a) Poderá exigir qualquer das hipóteses em alternativa ou tem de sujeitar-se a uma delas?
- b) Qual a dificuldade prática que a primeira hipótese da alternativa pode apresentar?
- c) Qual a razão pela qual o art.º 62º da Constituição impõe ao Estado a obrigação de pagamento de compensação ao expropriado?

34. Considere o seguinte acórdão do S.T.J. (de 10/12/1996, processo nº 392/96, 1ª secção) – “III) A circunstância de a cave de um prédio em regime de propriedade horizontal ser coisa comum, indivisível em substância, não é impeditiva da sua divisão material ou de facto, para efeito do seu uso, designadamente através da atribuição a cada condómino de lugar próprio e demarcado para recolha do seu veículo ou de outros objetos” – e responda às seguintes questões:

- a) A que título e qual a base legal que justifica a solução admitida pelo acórdão em questão?
- b) Não seria possível fazer a divisão da dita cave em termos de cada condómino se tornar proprietário e não simples usuário do lugar em causa? De que requisitos dependeria tal divisão?
- c) A proibição constante do art.º 1423º obstará à realização da divisão nos termos da alínea anterior?
- d) A divisão material a que o acórdão se reporta vincularia alguém que só



viesses a adquirir a propriedade de certa fração após a mesma ter sido realizada?

35. Para tentar escapar à execução movida pelos seus credores, António e Bento simularam uma venda ao segundo da vivenda x pertencente ao primeiro. Para darem uma aparência realista à dita venda, fizeram escritura pública da mesma e o correspondente registo. Entretanto, Bento vendeu a vivenda em causa a Carlos, o qual registou a compra.

Em acórdão datado de 12/12/1996 (processo nº 86129, 2ª secção), o S.T.J. veio a defender uma posição clássica segundo a qual “II) Para efeitos de registo, em princípio, só são terceiros entre si aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis sobre o prédio”.

- a) Esta posição permitirá enquadrar a hipótese em apreço?
- b) Em qualquer caso, Carlos adquire a propriedade da vivenda x? Se sim, de forma originária ou derivada?

36. António celebrou com Belmiro contrato promessa de compra e venda de um apartamento sito no 1º andar dt.º do edifício nº 32 da Rua dos Bacalhoeiros, já constituído em regime de propriedade horizontal.

Belmiro, que tem alguns conhecimentos de prática jurídica, exigiu, para preservar a sua situação, que se atribuisse, nos termos do art.º 413º do CCivil, eficácia real à dita promessa, ao que António aceitou. Fez-se, na sequência, o competente registo [art.º 2º/n.º1/f) do C.R.Predial].

Ficou igualmente acordado que o preço seria pago em três prestações trimestrais e que a escritura pública da venda somente seria celebrada quando esse preço estivesse integralmente pago.

Por último, ficou também estabelecido que António deveria entregar o apartamento a Belmiro no momento em que a 2ª prestação fosse paga, o que efetivamente se verificou.

Entretanto, depois disto, os credores de António moveram-lhe ação de execução para pagamento de quantia certa, vindo a ser penhorado nessa ação o referido apartamento, que já estava em poder de Belmiro. Este defendeu-se intentando embargos de terceiro.

A propósito de um problema paralelo ao que fica apresentado, o S.T.J. proferiu o acórdão (de 1996/07/02, proc. nº195/96, 1ª secção) cujo sumário seguidamente se transcreve: “I) Direito real é o poder de exigir de todos os outros indivíduos uma atitude de respeito pelo exercício de determinados poderes sobre uma coisa. II) A eficácia real atribuída ao contrato-promessa de compra e venda de imóvel conferiu aos promissários um direito real de garantia. III) Como a eficácia real da promessa consta de registo anterior ao da efetivação da penhora, naturalmente que esta ofendeu a posse contida naquele direito real conferido aos promissários.

Tendo presente o conteúdo essencial desta decisão, pronuncie-se acerca:

- a) Da tese nele defendida sobre o conceito de direito real.
- b) Da justeza da qualificação atribuída ao direito do promitente-comprador que beneficia, nos termos do art.º 413º do CCivil, da eficácia real da promessa.
- c) Da adequação do meio processual utilizado por Belmiro para se defender.

37. Carlos é proprietário do prédio urbano x, onde se encontra construída uma determinada vivenda estilo pombalino.

Daniel há muito que vem manifestando interesse na sua compra. Dada a insistência, Carlos aceitou dar preferência a Daniel se algum dia viesse a vender tal prédio.

Para assegurar a eventual aquisição, Daniel, a conselho do seu advogado, acordou com Carlos a atribuição de eficácia real ao pacto de preferência nos termos do art.º 421º do CCivil.

Carlos veio, de facto, a vender o referido prédio a Eduardo, tendo antes comunicado as condições gerais dessa venda a Daniel. Acontece, porém, que, tendo Eduardo certa urgência na efetivação da compra, esta se deu antes de ter decorrido o prazo que Daniel dispunha para responder.

Entretanto, Eduardo, que se dedica à compra de imóveis para revenda, vendeu novamente o prédio x a Francisco, o qual realizou a compra através do recurso a um empréstimo bancário garantido por uma hipoteca sobre o prédio em causa.

Diga:

- a) Se Daniel ainda pode fazer valer a sua preferência. Porquê?
- b) Em caso afirmativo, esclareça em que situação ficam, respetivamente, Eduardo, Francisco e o Banco titular do crédito hipotecário. Justifique.
- c) Supondo que o prédio x estava arrendado a Germano desde data anterior à da celebração do pacto de preferência e que Daniel conseguia fazer prevalecer a sua preferência sobre as alienações posteriores, a quem pertenceriam as rendas entretanto pagas pelo primeiro?

38. Maria, por um lado, e Hélder e Isabel, por outro, celebraram um contrato-promessa de compra e venda do apartamento y, situado num edifício constituído em propriedade horizontal. Promitente-vendedora e promitentes-compradores acordaram que o preço iria ser pago em dez prestações mensais e que a escritura pública de compra e venda seria celebrada daí a um ano.

Maria colocou imediatamente o referido apartamento ao dispor dos promitentes-compradores.

Entretanto, o proprietário de um prédio vizinho que aí explora uma padzria, provoca tantos ruídos durante a noite que Hélder e Isabel intentaram contra aquele ação de manutenção da sua posse nos termos do art.º 1278º do CCivil. O réu defendeu-se invocando a ilegitimidade dos autores já que, no seu entender, não são possuidores.

O S.T.J. já decidiu (acórdão de 1996/11/19, proc. nº362/96, 1ª secção) que: “III) Do pagamento da totalidade do preço, da feitura das obras de acabamento necessárias, da entrega das chaves e da simultânea ocupação, para uso normal..., e da requisição da licença da luz e da água, pode, com suficiente segurança, inferir-se que os... (promitentes-compradores)... atuaram como se já fossem donos do apartamento, com animus possidendi, praticando tais atos possessórios em nome próprio e não em nome da promitente-vendedora.

Considerando esta decisão judicial, pronuncie-se acerca:

- a) Da justeza da qualificação possessória que aí se atribui ao promitente-comprador.
- b) Da legitimidade de Hélder e Isabel para a ação em causa.

39. A obteve a condenação de B no pagamento de 100.000 euros a título de indemnização derivada do não cumprimento de um contrato promessa de compra e venda entre ambos anteriormente celebrado.

Com base na sentença correspondente, A registou uma hipoteca sobre o prédio x com inscrição de aquisição de propriedade a favor de B. A inscrição de A ficou provisória por natureza por ter sido lavrada antes de a referida sentença ter transitado em julgado. Foi convertida em definitiva três meses depois.

Entretanto, descobriu-se que B já havia vendido a propriedade sobre o prédio x a C, embora esta transmissão não tivesse sido ainda registada.

Suponha que a venda B-C é posterior ao registo da hipoteca. Esta prevalecerá?

Suponha, inversamente, que a venda B-C é anterior ao referido registo provisório de hipoteca. Esta prevalecerá?

40. No edifício x, constituído em propriedade horizontal, um dos condóminos, A, utiliza exclusivamente, desde 1988, uma parte da garagem que dá acesso ao seu lugar de estacionamento, a qual, dada a respetiva configuração, não tem utilidade para mais nenhum dos condóminos, dado que mais nenhum depende do seu uso para aceder ao respetivo estacionamento. A utilização efetuada por A consiste no estacionamento, nesse local, de um automóvel de coleção que raramente sai para ser conduzido.

A referida garagem é composta por diversas boxes individuais, cada qual materialmente delimitada por paredes divisórias e portão de acesso.

Poderá A tornar-se proprietário exclusivo da referida parte da garagem?

Para proteger o dito automóvel de coleção, A fez diversas obras de impermeabilização do local para prevenir qualquer infiltração. Em qualquer caso, poderá obrigar os restantes condóminos a participar na despesa realizada?

41. A, B e C são comproprietários de um prédio rústico com uma área de 5000 m<sup>2</sup>. A construiu aí, sem oposição de B e de C, uma vivenda com dois andares e 300 m<sup>2</sup> de área.

A pretende agora que, como a dita vivenda vale mais do que o terreno, este

também lhe pertence exclusivamente.

Quid Juris?

42. A, proprietário do terreno x, construiu aí um edifício com quatro andares, que dividiu em oito frações autónomas através da respetiva constituição em propriedade horizontal. Pela escritura pública correspondente, A reservou a possibilidade de construir mais dois andares sobre aqueles quatro.

As oito frações foram entretanto vendidas.

Do registo predial de constituição da propriedade horizontal não constava qualquer referência àquela possibilidade conferida a A pelo título correspondente.

A pretender agora acrescentar os referidos dois andares.

Poderá?

43. A, B e C são comproprietários de uma casa de habitação adquirida por sucessão a seus pais em 1981. Somente A é que a utiliza, pois os restantes têm habitação própria. Por isso, nem sequer se opuseram quando A realizou diversas obras de beneficiação, procedendo inclusivamente à redivisão interna da referida casa.

Poderá A tornar-se agora, por causa da utilização que vem efetuando, proprietário exclusivo da dita casa?

Em qualquer caso, poderá A obrigar B e C a participar nas despesas relativas às obras que realizou?

44. A, proprietário do prédio rústico x, autorizou B, proprietário de uma vivenda vizinha, a abrir uma varanda, que deitando diretamente para o terreno de A, irá ficar a uma distância de 90 cm. da linha divisória entre os dois prédios.

A reservou, no entanto, o direito de a todo o tempo erguer um muro encostado à linha divisória.

Poderá estar constituído algum direito real a favor de B?

Aquela reserva estabelecida a favor de A poderá igualmente configurar um direito real?

45. A vendeu a B um terreno para este aí construir uma fábrica. Tal venda continha uma cláusula segundo a qual se B desse ao terreno uma utilização diferente daquela para a qual essa venda foi realizada ou se, por qualquer título, alienasse dito terreno a terceiro, o negócio ficaria sem efeito, devendo o terreno em causa ser devolvido a A.

Esta cláusula seria admissível? Quais as eventuais consequências da sua eventual admissibilidade/inadmissibilidade se B, entretanto, por hipótese, vendesse o referido terreno a C?

46. A e B são comproprietários de uma fração autónoma de um edifício constituído em propriedade horizontal. O primeiro intentou ação de divisão de

coisa comum contra o segundo, tendo o tribunal decretado que a fração fosse dividida em duas partes: esquerdo e direito, para A e B, respetivamente.

O Conservador do registo predial recusou abrir duas descrições – uma, para o lado esquerdo; outra, para o lado direito – por entender que não lhe haviam sido apresentados os documentos necessários para o efeito.

Depois disto e ainda assim, A vendeu o lado esquerdo a C. Este inscreveu a aquisição, mas, evidentemente, em relação à descrição predial correspondente à totalidade do andar, dado que, registalmente, na opinião do Conservador, existia apenas um andar constituído em fração.

C será proprietário de quê?

Na perspetiva do Conservador, que documento teria faltado?

47. A, proprietário do terreno agrícola x, não descrito na Conservatória do registo predial competente, prometeu vendê-lo a B, por 150.000 Euros, (já pagos), através de documento escrito assinado por ambos, datado de 1/1/1987.

Entretanto, em 1/1/1998, B por escritura pública, vendeu o mesmo terreno a C. Este construiu aí uma pequena instalação fabril. Sucede A e B acabaram por se desentender, e a escritura de compra e venda entre ambos nunca chegou a ser outorgada.

A pretende, por isso, obter a restituição do terreno.

C pretende ficar com o terreno, dado que já desde 1/1/1999 que começou a laborar. Caso tal não seja possível, pretende, pelo menos, ser ressarcido pelos prejuízos daí decorrentes.

B pretende a devolução integral dos 150.000 Euros e isentar-se de qualquer responsabilidade.

Como é que se poderá resolver esta situação?

### **Bibliografia I**

(de interesse geral para o conjunto da matéria de “Direitos Reais”)

**Abreu, António José Teixeira de.** *Lições de Direito Civil Português*, tomo I, França Amado (Ed.), Coimbra, 1898.

**Albadalejo, Manuel.** *Curso de Derecho Civil Español*, vol. III, *Derecho de Bienes*, Bosch (Ed.), Barcelona, 1982.

**Almeida, Carlos Ferreira de.** *Publicidade e Teoria dos Registos*, Almedina (Ed.), Coimbra, 1966.

*Contratos*, vol. I, *Conceito – Fontes – Formação*, Almedina (Ed.), Coimbra, 2000.

*Texto e Enunciado na Teoria do Negócio Jurídico*, vols. I e II, Almedina (Ed.), Coimbra, 1992.

**Amaral, Diogo Freitas do.** *Legalidade (Princípio da)*, in “*Polis*”, vol. III, Verbo (Ed.), Lisboa/São Paulo, 1985, colunas 976 a 995.

*A Utilização do Domínio Público pelos Particulares*, Coimbra (Ed.), Coimbra, 1965.

**Andrade, José Carlos Vieira de.** *Os Direitos Fundamentais na Constituição Portuguesa de 1976*, Almedina (Ed.), Coimbra, 1987.

- Andrade, Manuel de.** *Teoria Geral da Relação Jurídica*, Almedina (Ed.), Coimbra, vols. I e II, 1987.
- Ascensão, José de Oliveira.** *Direito Civil – Sucessões*, 5ª edição, Coimbra (Ed.), Coimbra, 2000.
- Expropriação e Direitos Privados*, in “Estudos sobre Expropriações e Nacionalizações”, Imprensa Nacional Casa da Moeda (Ed.), Lisboa, 1989.
- Direito Civil – Reais*, 5ª edição, Coimbra (Ed.), Coimbra, 1993.
- As Relações Jurídicas Reais*, Morais (Ed.), Lisboa, 1962.
- Teoria Geral do Direito Civil*, vol. III, *Acções e factos jurídicos*, s. ed., Lisboa, 1992; vol. IV, *Relações e Situações Jurídicas*, *idem*, 1993.
- Efeitos Substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica Portuguesa*, in “Revista da Ordem dos Advogados”, ano 34 (1974), I – IV, Lisboa, págs. 5 a 46.
- A Tipicidade dos Direitos Reais*, Lisboa, 1968.
- Estudos sobre a Superfície e a Acesso*, in “Scientia Iuridica” (1973), Livraria Cruz (Ed.), Braga.
- A caducidade da expropriação no âmbito da reforma agrária*, in “Expropriações e Nacionalizações”, Imprensa Nacional – Casa da Moeda (Ed.), 1989.
- Ascensão, José Oliveira / Silva, Paula Costa e.** *Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 08/05/1991*, in “Revista da Ordem dos Advogados”, ano 52 (1992), I, Lisboa, págs. 183 a 226.
- Barbiera, Lelio.** *Responsabilita Patrimoniale*, in “Commentario al Codice Civile de Pietro Schlesinger”, Giuffrè (Ed.), Milano, 1991.
- Basile, Massimo.** *Condominio* in “Enciclopedia Giuridica”, vol. VIII, Roma, 1988.
- Belfiore, Angelo.** *Interpretazione e Domatica nella Teoria dei Diritti Reali*, Giuffrè (Ed.), Milano, 1979.
- Bonfante, Pietro.** *Corso di Diritto Romano*, vol. III, *Diritti Reali*, Giuffrè (Ed.), Milano, 1972.
- Botana Agra, Manuel.** *Algunos aspectos de la reserva de dominio en la quiebra*, in “Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor Alfonso Otero”, Universidad de Santiago de Compostela (Ed.), Santiago de Compostela, 1981.
- Caetano, Marcello.** *Manual de Direito Administrativo*, tomo I, 10ª edição, Coimbra (Ed.), Lisboa 1973; tomo II, 9ª edição, *idem, idem*, 1972.
- Canaris, Claus-Wilhelm.** *Pensamento sistemático e conceito de sistema na ciência do Direito* (trad. port. de A. Menezes Cordeiro), Fundação Calouste Gulbenkian (Ed.), Lisboa, 1989.
- Canotilho, José Gomes.** *Protecção do Ambiente e Direito de Propriedade*, Coimbra (Ed.), Coimbra, 1995.
- Canotilho, José Gomes / Moreira, Vital Martins.** *Constituição da República Portuguesa Anotada*, vol. I, 4ª edição, Coimbra (Ed.), Coimbra, 2007.
- Carneiro, Manuel Borges.** *Direito Civil de Portugal*, Livro II, tomo IV, Typografia de António José da Rocha (Ed.), Lisboa, 1847.
- Carrasco Perera, Angel / Cordero Lobato, Encarna / Marín López, Jesús.** *Tratado de los Derechos de Garantía*, Aranzadi, Cízur Menor (Navarra), 2002.
- Carvalho, Orlando Alves de.** *Terceiros para Efeitos de Registo* in “Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra”, ano 70 (1994), Coimbra, págs. 97 a 106.
- Castán Tobeñas, José.** *Derecho Civil Español, común y foral*, tomo II, vol. I, Reus (Ed.), Madrid, 1987.
- Castro, Artur Anselmo de.** *Direito Processual Civil Declaratório*, vol. I, Almedina

Ed., Coimbra, 1981.

*A Acção Executiva Singular, Comum e Especial*, 3ª edição, Coimbra (Ed.), Coimbra, 1977.

**Coelho, Francisco Manuel Pereira.** *A Renúncia Abdicativa do Direito Civil (algumas notas tendentes à definição do seu regime)*, Coimbra (Ed.), Coimbra, 1995.

**Coelho, Francisco Pereira.** *Arrendamento* (lições ao curso do 5º ano de ciências jurídicas no ano lectivo de 1986-1987), Coimbra, 1987.

**Comperti, Marco.** *Servitù*, in “ *Enciclopedia del Diritto*”, vol. XLII, Giuffrè (Ed.), Milano, 1990.

**Cordero Lobato, Encarna.** (vide Carrasco Perera, Angel / Cordero, Encarna Lobato / Marín López, Jesús).

**Cordeiro, António de Menezes.** *A Posse: perspectivas dogmáticas actuais*, Almedina (Ed.), Coimbra, 1997.

*Direitos Reais – Sumários*, s. ed., Lisboa, 2000.

*Tratado de Direito Civil Português*, vol. I, tomo I, Almedina (Ed.), Coimbra, 1999; tomo II, *idem, idem*, 2000; tomo III, *idem, idem*, 2004.

*Direitos Reais*, in “ *Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal*”, (1979) vol. I e vol. II, Lisboa.

*Evolução Juscientífica e Direitos Reais*, in “ *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 45 (1985), Lisboa.

*Da Boa Fé no Direito Civil*, Almedina (Ed.), Coimbra, 1985.

**Correia, Fernando Alves.** *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*, Almedina (Ed.), Coimbra, 1989.

*As garantias do particular na expropriação por utilidade pública* (separata do volume XXIII do Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra), Coimbra, 1992.

**Costa, Mário Júlio de Almeida.** *Direito das Obrigações*, 12ª edição, Almedina (Ed.), Coimbra, 2009.

*Cláusulas de Inalienabilidade*, Coimbra (Ed.), Coimbra, 1992.

*Noções de Direito Civil*, Almedina (Ed.), Coimbra, 1980.

**Cuena Casas, Matilde.** *Función del Poder de Disposición en los Sistemas de Transmisión Onerosa de los Derechos Reales*, Biblioteca de Derecho Privado, 67, Bosch (Ed.), Barcelona, 1996.

**Cupis, Adriano de.** *Istituzioni di Diritto Privato*, 3ª edição, Giuffrè (Ed.), Milano, 1983.

**Davey, Jonathan.** (vide Wicks, Joanne / Davey, Jonathan)

**Díaz Martínez, Ana.** *Propiedad Horizontal y Registro de la Propiedad: título constitutivo y responsabilidad patrimonial*, McGraw-Hill (Ed.), Madrid, 1996.

**Díez Picazo, Luis.** *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, vol. III, Civitas (Ed.), Madrid, 1995.

**Díez Picazo, Luis / Gullón, Antonio.** *Sistema de Derecho Civil*, vol. III, 5ª edição, Tecnos (Ed.), Madrid, 1990.

**Duarte, Rui Pinto.** *Curso de Direitos Reais*, Principia (Ed.), Cascais, 2002.

*Tipicidade e Atipicidade dos Contratos*, Almedina (Ed.), Coimbra, 2000.

**English, Karl.** *Introdução ao Pensamento Jurídico* (trad. port. de João Baptista Machado), 6ª edição, Fundação Calouste Gulbenkian (Ed.), Lisboa, 1988.

**Fernandes, Luís Carvalho.** *Lições de Direitos Reais*, 5ª edição, *Quid Juris* (Ed.), Lisboa, 2007.

*A Conversão dos Negócios Jurídicos Cíveis*, *Quid Juris* (Ed.), Lisboa, 1993.

*Teoria Geral do Direito Civil. Introdução. Pressupostos da relação jurídica*,

Universidade Católica (Ed.), Lisboa, 2001.

*O regime registal da impugnação pauliana*, in “Estudos em Homenagem à Professora Doutora Isabel de Magalhães Collaço”, vol. II, Almedina (Ed.), Coimbra, 2002.

*Do Direito de Sobrelevação*, in “Nos 20 Anos do Código das Sociedades Comerciais”, vol. III, Coimbra (Ed.), Coimbra, 2008.

**Flume, Werner.** *El Negócio Jurídico* (trad. esp. de José María Miquel González e Esther Gómez Calle), Fundación Cultural del Notariado (Ed.), Madrid, 1998.

**Furtado, Jorge Pinto.** *Manual do Arrendamento Urbano*, vol. I, 5ª edição, Almedina (Ed.), Coimbra, 2009; vol. II, 5ª edição, *idem, idem*, 2011.

**Galgano, Francesco.** *Diritto Civile e Commerciale*, vol. I, 2ª edição, Cedam (Ed.), Padova, 1993.

**Gambaro, Antonio.** *La Proprietà*, in “Tratatto di Diritto Privato de Iudica - Zatti”, Giuffrè (Ed.), Milano, 1990.

**García García, José Manuel.** *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, tomo I, Civitas (Ed.), Madrid, 1988; tomo II, *idem, idem*, 1993.

**Gilissen, John.** *Introdução Histórica ao Direito* (tradução port. de A. Hespanha - M. Malheiros), 3ª edição, Fundação Calouste Gulbenkian (Ed.), Lisboa, 2001.

**Ginossar, Shalev.** *Droit Réel, Propriété et Créance: élaboration d'un système rationnel des droits patrimoniaux*, Librairie Générale de Droit et Jurisprudence (Ed.), Paris, 1960.

**Giorgianni, Michele.** *Tutela del creditore e tutela «reale»*, in “Scritti in onore di Salvatore Pugliatti”, vol. I, tomo I (Diritto Civile), Giuffrè (Ed.), Milano, 1978, págs. 1085 a 1096.

*Contributo alla teoria dei diritti di godimenti su cosa altrui*, Giuffrè (Ed.), Milano, 1940.

**Gómez de la Serna, Pedro.** *La Ley Hipotecaria*, tomo I, Imprenta de la Revista de Legislación (Ed.), Madrid, 1862.

**Gonçalves, Augusto da Penha.** *Curso de Direitos Reais*, Universidade Lusíada (Ed.), Lisboa, 1992.

*Prolongamento de edifício por terreno alheio*, in “Revista Lusíada”, série de Direito, n.º 1 (1991), Lisboa.

*Teoria Geral do Direito Civil*, policopiado, Lisboa, 1983

**Gonçalves, Luiz da Cunha.** *Tratado de Direito Civil em comentário ao Código Civil Português*, vol. XI, Coimbra (Ed.), Coimbra, 1935; vol. XII, *idem, idem*, 1937; vol. XIII, *idem, idem*, 1940.

**González, Jeronimo.** *Estudios de Derecho Hipotecario (Orígenes, Sistemas, Fuentes)*, Imprenta de Estanislao Maestre (Ed.), Madrid, 1924.

**González, José Alberto.** *Restrições de vizinhança (de interesse particular)*, *Quid Juris* (Ed.), Lisboa, 2003.

*A Realidade Registral Predial para Terceiros*, *Quid Juris* (Ed.), Lisboa, 2006.

*Direitos Reais e Direito Registral e Imobiliário*, 4ª edição, *Quid Juris* (Ed.), Lisboa, 2009.

**Grossi, Paolo.** *Il Dominio e le Cose*, Giuffrè (Ed.), Milano, 1992.

**Guarneri, Attilio.** *Diritti Soggettivi (categorie di)*, *Digesto della Disciplina Privatistiche*, 4ª edição, sezione civili, UTET (Ed.), Torino, 1990.

**Guerreiro, José Mouteira.** *Noções de Direito Registral (predial e comercial)*, 2ª edição, Coimbra (Ed.), Coimbra, 1994.

*Cessão do Crédito, Assunção da Dívida*, in “Regesta”, ano XV (1994), n.º 5, Lisboa.

**Gullón, Antonio.** (vide Díez Picazo, Luis / Gullón, Antonio).



**Heineccius, Johann Gottlieb.** *Elementos de Derecho Romano* (trad. esp. de J.A.S.), Imprenta de D. Eusebio Aguado (Ed.), Madrid, 1829.

**Haubold, Christian Gottlieb.** *TABLAS CRONOLÓGICAS ó ilustracion sinóptica de la historia del Derecho Romano, CONCORDANCIA*, (trad. esp. de Antonio María Valderrama), Establecimiento Tipografico-Literario de D. Nicolás de Castro Palomino y Compañía, Madrid, 1848.

**Hedemann, Justus Wilhelm.** *Derechos Reales* (trad. esp. de Díez Pastor - González Enríquez), vol. II, Editorial Revista de Derecho Privado (Ed.), Madrid, 1955.

**Hörster, Heinrich.** *A função do registo como meio de protecção do tráfico jurídico*, in “*Regesta*”, n.º 70, págs. 273 e segs., e n.º 71, págs. 293 e segs..

**Ioffe, O. S..** *Derecho Civil Soviético* (trad. esp. de Miguel Lurán), Imprenta Universitária (Ed.), México, 1960.

**Jhering, Rudolf von.** *Sobre o fundamento da protecção possessória* (trad. port. de J. González), Universidade Lusíada (Ed.), Lisboa, 2007.

**Justo, António Santos.** *Direito Privado Romano – III (Direitos Reais)*, Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra, in “*Studia Ivridica*” 26 (1997), Coimbra (Ed.), Coimbra.

*Direitos Reais*, Coimbra (Ed.), Coimbra, 2007.

**Kratovil, Robert / Werner, Raymond.** *Modern Mortgage Law and Practice*, 2nd edition, Prentice-Hall Inc (Ed.), London – New York, 1981.

**Laboulaye, Edouard.** *Historia del Derecho de Propiedad en Europa* (trad. esp.), Imprenta de la Sociedad Literaria e Tipografica (Ed.), Madrid, 1845.

**Lacruz Berdejo, José Luis.** *Elementos de Derecho Civil – III, Derechos Reales*, vol. II, 2ª edição, Bosch (Ed.), Barcelona, 1991.

**Lacruz Berdejo, José Luis / Sancho Rebullida, Francisco.** *Derecho Inmobiliario Registral*, Bosch (Ed.), Barcelona, 1968.

**Larenz, Karl.** *Metodologia da Ciência do Direito* (trad. port. de José Lamego), 3ª edição, Fundação Calouste Gulbenkian (Ed.), Lisboa, 1997.

**Latorre, Ángel.** *Introdução ao Direito* (trad. port. de Manuel de Alarcão), Almedina (Ed.), Coimbra, 1997.

**Lebre de Freitas, José.** *A penhora de bens na posse de terceiro*, in “*Revista da Ordem dos Advogados*”, ano 52 – II (1992), Lisboa, págs. 313 a 339.

**Leitão, Luís Menezes.** *Direitos Reais*, Almedina (Ed.), Coimbra, 2012.

*Garantias das Obrigações*, Almedina (Ed.), Coimbra, 2012.

**Lima, Fernando Pires de.** *Das Coisas* (trabalhos preparatórios do Código Civil), in “*Boletim do Ministério da Justiça*”, n.º 91 (1959), Lisboa.

**Lima, Fernando Pires de / Varela, João de Matos Antunes.** *Código Civil Anotado*, vol. I, 3ª edição, Coimbra (Ed.), Coimbra, 1982; vol. II, 3ª edição, *idem, idem*, 1986; vol. III, 2ª edição, *idem, idem* 1984.

**Lobo, Mário Tavela.** *Destinação do Pai de Família – Servidões e Águas*, Biblioteca Jurídica (Ed.), Coimbra, 1964.

**Lojacono, Vincenzo.** *Gli Atti di Immissione – Considerazioni di Diritto Privato*, I, Giuffrè (Ed.), Milano, 1972.

**Lopes, Joaquim de Seabra.** *Direito dos Registos e do Notariado*, Almedina (Ed.), Coimbra, 2002.

**Marín López, Jesús.** (vide Carrasco, Angel Perera / Cordero, Encarna Lobato / Marín López, Jesús).

**Martinez, Pedro Romano / Ponte, Pedro Fuzeta da.** *Garantias de Cumprimento*, 5ª edição, Almedina (Ed.), Coimbra, 2006.

- Martino, Francesco de.** *Proprietà*, in “Commentario del Codice Civil de Scialoja – Branca”, Libro Terzo, *Della Proprietà*, Nicola Zanichelli Editore/Soc. del «Foro Italiano» (Ed.), Bologna – Roma, 1946.
- Mendes, Isabel Pereira.** *Estudos sobre Registo Predial*, Almedina, Coimbra, 1999. *Código do Registo Predial Anotado*, 5ª edição, Almedina (Ed.), Coimbra, 1992.
- Mendes, João de Castro.** *Direito Processual Civil*, vol. I, s. ed., Lisboa, 1986. *Teoria Geral do Direito Civil*, vol. I, s. ed., Lisboa, 1978; vol. II, *idem*, 1979 (revisão e atualizado em 1985).
- Mesquita, José Andrade.** *Direitos Pessoais de Gozo*, Almedina (Ed.), Coimbra, 1999.
- Mesquita, Manuel Henrique.** *Direitos Reais*, sumários das lições ao curso de 1966-1967, (policopiado), Coimbra.  
*Obrigações Reais e Ônus Reais*, Almedina (Ed.), Coimbra, 1990.  
*Anotação ao Acórdão da Relação de Coimbra de 17-01-1995*, in “Revista de Legislação e Jurisprudência”, ano 128 (1996), Coimbra (Ed.), Coimbra, págs. 210 a 224 e 251 a 256.
- Mesquita, Manuel Henrique.** (vide Varela, João de Matos Antunes / Mesquita, Manuel Henrique).
- Montés Penadés, Vicente.** *El Derecho Real*, in “Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral” de López y López – Montés Penadés, Tirant Lo Blanch (Ed.), Valencia, 1994, págs. 29 a 56.
- Moreira, Vital Martins.** (vide Canotilho, José Gomes).
- Paiva, Vicente Ferrer Neto.** *O Cadastro*, Imprensa da Universidade (Ed.), Coimbra, 1849.
- Pau Pedrón, Antonio.** *La Publicidad Registral*, Centro de Estudios Registrales (Ed.), Madrid, 2001.
- Pérez Alonso, Mariano.** *Las Relaciones de Vecindad*, in “Anuario de Derecho Civil”, tomo XXXVI (1982) n.º 2, págs. 357-395.
- Picard, Maurice.** *Traité Pratique de Droit Civil Français de Planiol – Ripert*, tomo III, *Les Biens*, 2e édition, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence (Ed.), Paris, 1953.
- Pinto, Carlos Alberto da Mota.** *Direitos Reais*, lições coligidas por A. Moreira – C. Fraga, Almedina (Ed.), Coimbra, 1971.  
*Cessão da Posição Contratual*, Almedina (Ed.), Coimbra, 2003.  
*Teoria Geral do Direito Civil*, 4ª edição, Coimbra (Ed.), Coimbra, 2005.
- Planitz, Hans.** *Princípios de Derecho Privado Germanico*, (tradução espanhola de Melón Infante), 3ª edição, Bosch (Ed.), Barcelona, 1957.
- Ponsard, Véronique Ranouil.** *La Subrogation Réelle en Droit Civil Français*, Librairie Générale de Droit et Jurisprudence (Ed.), Paris, 1985.
- Ponte, Pedro Fuzeta da.** (vide Martinez, Pedro Romano / Ponte, Pedro Fuzeta da)
- Pothier, Robert Joseph.** *Tratado del Contrato de Penhor* (trad. esp.), Imprenta y Litografía de J. Roger Editor (Ed.), Barcelona, 1845.  
*Tratado del Derecho de Dominio de la Propiedad* (trad. esp.), tomo VII, Librería de V. Suárez (Ed.), Barcelona 1882; Librería de J. Llordachs (Ed.), Madrid, 1882.
- Pugliese, Giovanni.** *Della Superficie*, in “Commentario del Codice Civil de Scialoja – Branca”, Libro Terzo, *Della Proprietà*, Bologna – Roma, 1946.
- Raiser, Ludwig.** (vide Wolff, Martin / Raiser, Ludwig).
- Reis, José Alberto dos.** *Comentário ao Código de Processo Civil*, vol. III, Coimbra (Ed.), Coimbra, 1946.

- Rigaud, Luis.** *El Derecho Real: Historia e Teorías* (trad. esp. de R. Xirau), Reus (Ed.), Madrid, 2004.
- Roca I Trias, Encarnación.** *La Usucapión*, in “Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral” de López y López – Montés Penadés”, Tirant Lo Blanch (Ed.), Valencia, 1994, págs. 203 a 228.
- Rocha, Manuel António Coelho da.** *Instituições de Direito Civil Portuguez*, 3ª edição, tomo II, Imprensa da Universidade (Ed.), Coimbra, 1852.
- Rodrigues, Manuel.** *A Posse. Estudo de Direito Civil Português*, Almedina (Ed.), Coimbra, 1996.
- Rodríguez Vaamonde, Florencio.** *Estudio sobre la Propiedad Enfitéutica*, Tipografía Gutenberg (Ed.), Madrid, 1883.
- Roppo, Enzo.** *O Contrato* (trad. port. de Ana Coimbra – Januário Gomes), Almedina (Ed.), Coimbra, 1988.
- Saleilles, Raymond.** *La Possession de Bienes Muebles* (trad. esp. de Castán Tobeñas), in “Revista de Derecho Privado”, Librería General de Victoriano Suarez (Ed.), Madrid, 1927.
- Sancho Rebullida, Francisco.** (vide Lacruz, José Luis Berdejo / Sancho Rebullida, Francisco).
- Savigny, Friedrich Carl von.** *Sistema del Derecho Romano Actual* (trad. esp. de Jacinto Mesia e Manuel Poley), F. Góngora y Compañía Editores (Ed.), Madrid, 1878.
- Tratado de la Posesión* (trad. esp.), Colección Crítica del Derecho, Sección Arte del Derecho, Editorial Comares (Ed.), Granada, 2005.
- Seabra, António Luiz de.** *A Propriedade*, Imprensa da Universidade (Ed.), Coimbra, 1850.
- Silva, João Calvão da.** *Sinal e Contrato-Promessa*, 9ª edição, Almedina (Ed.), Coimbra, 2002.
- Compra e Venda de Coisas Defeituosas. Conformidade e Segurança*, Almedina (Ed.), Coimbra, 2002.
- Silva, Manuel Gomes da.** *O Dever de Prestar e o Dever de Indemnizar*, edição do autor, Lisboa, 1944.
- Silva, Paula Costa e.** *Posse ou Posses?*, 2ª edição, Coimbra (Ed.), Coimbra, 2005.
- Silva, Paula Costa e.** (vide Ascensão, José Oliveira / Silva, Paula Costa e).
- Simler, Philippe.** (vide Terré, François / Simler, Philippe)
- Sousa, Miguel Teixeira de.** *Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 04/04/2002*, in “Cadernos de Direito Privado” n.º 2 (2003), Cejur – Centro de Estudos Jurídicos do Minho, Escola de Direito, págs. 53 a 63.
- Sobre o conceito de terceiro para efeitos de registo*, in “Revista da Ordem dos Advogados”, ano 59. I, (1999), págs. 27 a 46.
- Steinauer, Paul Henri.** *Les Droits Réels*, tomo I, Verlag Stampfli & Cie. AG (Ed.), Berne, 1990.
- Tavares, José.** *Os Princípios Fundamentais do Direito Civil*, vol. I, 2ª edição, Coimbra (Ed.), Coimbra, 1930; vol. II, *idem, idem*, 1928.
- Telles, Inocêncio Galvão.** *Registo de acção judicial (sua relevância processual e substantiva)*, in “O Direito”, ano 124 (1992), Lisboa, págs. 441 a 517.
- Direito das Sucessões – Noções Fundamentais*, 5ª edição, Coimbra (Ed.), Coimbra, 1985.
- Contratos Civis (projecto completo de um título do futuro Código Civil Português)*, in “Boletim do Ministério da Justiça”, n.º 83, Lisboa.
- Arrendamento*, Lisboa, 1944-45.
- Terré, François / Simler, Philippe.** *Droit Civil – Les Biens*, 4e édition, Dalloz

(Ed.), Paris, 1992.

**Trabucchi, Alberto.** *Istituzioni di Diritto Civile*, 25ª edição, Cedam (Ed.), Padova, 1981.

**Trimarchi, Pietro.** *Istituzioni di Diritto Privato*, 11ª edição, Giuffrè (Ed.), Milano, 1996.

**Vieira, José Alberto.** *Direitos Reais*, Coimbra (Ed.), Coimbra, 2008.

**Varela, João de Matos Antunes.** *Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 04-03-1982*, in “Revista de Legislação e Jurisprudência”, ano 118º (1986), Coimbra (Ed.), págs. 282 a 288 e 307 a 316.

*Das Obrigações em Geral*, vol. I, 6ª edição, Almedina (Ed.), Coimbra 1989; vol. II, 4ª edição, *idem, idem*, 1990.

*Manual de Processo Civil*, Coimbra (Ed.), Coimbra, 1985.

**Varela, João de Matos Antunes.** (vide Lima, Fernando Pires de / Varela, João de Matos Antunes)

**Varela, João de Matos Antunes / Mesquita, Manuel Henrique.** *Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 03-06-1992*, in “Regesta”, ano XV, n.º 4, págs. 31 a 71.

**Vasconcelos, Pedro Pais de.** *Teoria Geral do Direito Civil*, 6ª edição, Almedina (Ed.), Coimbra, 2010.

*A natureza das coisas*, in “Estudos em homenagem ao Professor Doutor Manuel Gomes da Silva”, Coimbra (Ed.), Coimbra, 2001.

*Teoria Geral do Direito Civil – Relatório*, suplemento da Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Coimbra (Ed.), Coimbra, 2000.

*Contratos Atípicos*, Almedina (Ed.), Coimbra, 1995.

**Vecchio, Giorgio del.** *Lições de Filosofia do Direito* (trad. port. de A. José Brandão), 5ª edição, Arménio Amado (Ed.), Coimbra, 1979.

**Werner, Raymond.** (vide Kratovil, Robert / Werner, Raymond).

**Wicker, Guillaume**

*Les Fictions Juridiques – Contribution à l’analyse de l’acte juridique*, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence (Ed.), Paris, 1997.

**Wicks, Joanne / Davey, Jonathan.** *Butterworths Property Law Handbook*, Lexisnexis (Ed.), UK, 2009.

**Wieacker, Franz.** *História do Direito Privado Moderno* (trad. port. de António Hespánha), 2ª edição, Fundação Calouste Gulbenkian (Ed.), Lisboa, , 1993.

**Wolff, Martin / Raiser, Ludwig.** *Derecho de Cosas*, tomo III, vol. I e vol. II (trad. esp. de González – Alguer), Bosch (Ed.), Barcelona, 1971.

**Zimmermann, Reinhard.** *Law of Obligations, Roman Foundations of the Civilian Tradition*, Clarendon Paperbacks, Oxford University Press (Ed.), Oxford, 1996.

Salvo explícita indicação em sentido contrário, toda a jurisprudência citada ou referida foi obtida no sítio [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

## Bibliografia II

(para a didáctica e para a pedagogia universitária)

**Albuquerque, Pedro.** *Direitos Reais. Relatório sobre o programa, conteúdo e métodos de ensino, apresentado à Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, Almedina (Ed.), Coimbra, 2009.

**Alcântara, José António.** *Como educar a auto-estima*, Plátano Edições Técnicas

- (Ed.), Lisboa, 2000.
- Almeida, Carlos Ferreira de.** *Direito comparado. Ensino e método*, Edições Cosmos (Ed.), Lisboa, 2000.
- Almela, Joaquín.** *Aprender a estudar ... no es imposible*, Palabra (Ed.), Madrid, 2002.
- Angulo, Luís.** (vide Rosa, Olga de la / Angulo, Luís)
- Arends, Richard.** *Aprender a ensinar*, McGraw-Hill (Ed.), Lisboa, 1995.
- Arredondo, Santiago / Diago, Jesus.** *Evaluación educativa y promoción escolar*, Pearson Prentice Hall (Ed.), Madrid e etc., 2003.
- Bizarro, Rosa.** (vide Figueiredo, Olívia / Bizarro, Rosa)
- Carita, Ana / Silva, Ana / Monteiro, Ana / Diniz, Teresa.** *Como ensinar a estudar*, 2ª edição, Editorial Presença (Ed.), Lisboa, 2001.
- Centro Internacional da Educação da Companhia de Jesus.** *Pedagogia Inaciana – Uma abordagem prática*, Companhia de Jesus (Ed.), 1994.
- Cintra, Luís Lindley.** (vide Cunha, Celso Ferreira da / Cintra, Luís Lindley)
- Cosme, Ariana / Trindade, Rui.** *Área de estudo acompanhado*, Edições Asa (Ed.), Porto, 2001.
- Cubero, Luís / Pérez, Clara.** *Pensar la educación. Conceptos y opciones fundamentales*, Pirámide (Ed.), Madrid, 2003.
- Cunha, Celso Ferreira da / Cintra, Luís Lindley.** *Nova gramática do Português contemporâneo*, 15ª edição, Edições João Sá da Costa (Ed.), Lisboa, 1999.
- Cunha, Paulo Ferreira da.** (vide Malato, Maria Luísa / Cunha, Paulo Ferreira da)
- Diago, Jesus.** (vide Arredondo, Santiago / Diago, Jesus)
- Diniz, Teresa.** (vide Carita, Ana / Silva, Ana / Monteiro, Ana / Diniz, Teresa)
- Duarte, Rui Pinto.** *O ensino dos Direitos Reais. Propostas e elementos de trabalho*, relatório apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, Coimbra (Ed.), Lisboa, 2004.
- Dryden, Windy / Gordon, Jack.** *A realização pessoal* (trad. port. de António Branco e Leonel Garcia), Editorial Presença (Ed.), Lisboa, 1993.
- Eco, Umberto.** *Como se faz uma tese em ciências humanas*, 6ª edição, Editorial Presença (Ed.), Lisboa, 1995.
- Eisenmann, Charles.** *Los objetivos y la naturaleza de la enseñanza del Derecho*, in “Antologia de estudios sobre enseñanza del Derecho” compilada por, Jorge Witker, 2ª edição, Universidad Nacional Autonoma de México (Ed.), México, 1995.
- Fichter, Joseph.** *Sociologia*, Editorial Herder (Ed.), São Paulo, 1969.
- Figueiredo, Olívia / Bizarro, Rosa.** *Da palavra ao texto*, Edições Asa (Ed.), Porto, 1994.
- Foran, John.** *Introduction – Student Guidelines for Case Discussion*, [www.soc.ucsb.edu/projects/casemethod/guidelines](http://www.soc.ucsb.edu/projects/casemethod/guidelines), acessado em 21 de Fevereiro de 2012.
- Frada, João José Cúcio.** *Guia prático para elaboração e apresentação de trabalhos científicos*, 6ª edição, Edições Cosmos (Ed.), Lisboa, 1996.
- García, Luís.** (vide Hernández, Pedro / García, Luís)
- Gentile, Concetta.** (vide Romainville, Marc / Gentile, Concetta)
- Gordon, Jack.** (vide Dryden, Windy / Gordon, Jack)
- Hernández, Pedro / García, Luís.** *Enseñar a pensar. Un reto para los profesores*, Tafor (Ed.), Tenerife, 1997.
- Jucquois, Guy.** *Redação e composição* (trad. port. de Inácia Canelas), Editorial Presença (Ed.), Lisboa, 1998.

- Lieury, Alain.** *Memória e sucesso escolar*, Editorial Presença (Ed.), Lisboa, 1997.
- Lopes, José Manuel Martins.** *Santo Inácio de Loiola, um educador do desejo*, Editorial A.O. (Ed.), Braga, 2003.
- Lourenço, Orlando.** *Psicologia do desenvolvimento moral. Teoria, dados e implicações*, Almedina (Ed.), Coimbra, 1992.
- Malato, Maria Luísa / Cunha, Paulo Ferreira da.** *Manual de Retórica e Direito*, *Quid Juris* (Ed.), Lisboa, 2007.
- Marzé, Jo.** (vide Sainte-Lorette, Patrick de / Marzé, Jo)
- Monteiro, Ana**  
(vide Carita, Ana / Silva, Ana / Monteiro, Ana / Diniz, Teresa)
- Oliveira, Luísa / Sardinha, Leonor.** *Saber Português Hoje*, Didáctica (Ed.), Lisboa, 2006.
- Ortega, José y Gasset.** *La rebelión de las masas*, Edición de Domingo Hernández Sánchez, Tecnos (Ed.), Madrid, 2003.
- Perelman, Chaïm.** *Ética e Direito* (trad. bras. de Vergínia Pupi), Martins Fontes (Ed.), São Paulo, 2000.
- Pérez, Clara.** (vide Cubero, Luís / Pérez, Clara)
- Pinto, José Madureira.** *Propostas para o ensino das ciências sociais*, Edições Afrontamento (Ed.), Porto, 1994.
- Romainville, Marc / Gentile, Concetta.** *Métodos para aprender* (trad. port. de Paulo Pais), Porto (Ed.), Porto, 1995.
- Rosa, Olga de la / Angulo, Luis.** *Recupere las exposiciones magistrales a grandes grupos*, in "Programa para la mejora de la docencia universitaria", Pearson Prentice Hall (Ed.), Madrid, 2004.
- Sainte-Lorette, Patrick de / Marzé, Jo.** *Como desenvolver a memória* (trad. port. de Paulo Pais), Porto (Ed.), Porto, 1996.
- Sardinha, Leonor.** (vide Oliveira, Luísa / Sardinha, Leonor)
- Silva, Ana.** (vide Carita, Ana / Silva, Ana / Monteiro, Ana / Diniz, Teresa)
- Sprinthall, Norman / Sprinthall, Richard.** *Psicologia Educacional* (trad. port. de Bártole Campos e Isabel Soares), McGraw-Hill (Ed.), Lisboa e etc., 1993.
- Sprinthall, Richard.** (vide Sprinthall, Norman / Sprinthall, Richard)
- Trindade, Rui.** (vide Cosme, Ariana / Trindade, Rui)
- Vasconcelos, Pedro Pais de.** *Teoria Geral do Direito Civil, Relatório apresentado á Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, suplemento da "Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa", Lisboa, 2000.
- Witker, Jorge.** *Técnicas de la enseñanza del Derecho*, 4ª edição, Editorial PAC (Ed.), México,