



CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO EM TERRENO PRÓPRIO DO CÔNJUGE – BREVE COMENTÁRIO JURISPRUDENCIAL (O CASO PORTUGUÊS)

Construction of a building on spouse's own land – brief jurisprudential commentary (portuguese case)

Marta Filipa Geraldês Falcão

Instituto Politécnico de Castelo Branco, Castelo Branco

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2152-0358>

E-mail: martexfalcao@gmail.com

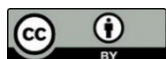
Rui Luís

Escola Superior de Gestão, do Instituto Politécnico de Castelo Branco – Polytechnic University

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4857-6511>

E-mail: rui.luis@ipcb.pt

Trabalho enviado em 9 de janeiro de 2025 e aceito em 13 de março de 2025



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.



Rev. Quaestio Iuris., Rio de Janeiro, Vol. 18, N.02, 2025, p. 129-149

Marta Filipa Geraldês Falcão e Rui Luís

DOI: [10.12957/rqi.2025.89063](https://doi.org/10.12957/rqi.2025.89063)

RESUMO

Este artigo tem como objetivo principal analisar a jurisprudência portuguesa e as diferentes soluções perfilhadas acerca da titularidade do bem quando, na constância do matrimónio, se constrói edificação em terreno próprio do outro cônjuge.

Para o efeito são, entre outros, considerados fundamentalmente os seguintes acórdãos: Supremo Tribunal de Justiça de 30/04/2019; Tribunal da Relação de Lisboa de 8/06/2010; Tribunal da Relação de Guimarães, de 30/06/2022; Tribunal da Relação de Évora, de 25/03/2010; Tribunal da Relação do Porto, de 08/05/2023. Neste sentido, analisar-se-ão de forma crítica e procuraremos encontrar uma solução mais consentânea com o quotidiano dos casais nestas circunstâncias. Sendo o propósito principal analisar a jurisprudência, esse será o foco do presente artigo, não obstante recurso a doutrina relevante. Todavia, dado o intuito pragmático do mesmo, procuraremos proceder a uma abordagem significativamente teórico-prática, com o objetivo de promover soluções concretas e dissipar dúvidas suscitadas aquando da interpretação e aplicação da lei.

Assim, amplamente, discute-se a aplicação do regime das benfeitorias, da acessão e da aplicação do regime matrimonial, mais concretamente do art. 1726º do CC.

Atenta à especificidade da situação e ao impacto prático na vida do ex-casal, entendemos dever aplicar-se o regime do artigo 1726º, propondo, pois, que o legislador proceda a um juízo definitivo, através do aditamento de um número ao preceito legal que permita a sua indubitável adoção.

Palavras-Chave: acessão; benfeitorias; partilha; divórcio; regime de bens.

ABSTRACT

This article's main objective is to analyze Portuguese jurisprudence and the different solutions adopted regarding the ownership of property when, during the marriage, a building is constructed on land belonging to the other spouse.

For this purpose, among others, the following judgments are fundamentally considered: Supreme Court of Justice of 04/30/2019; Lisbon Court of Appeal of 06/8/2010; Court of Appeal of Guimarães, of 06/30/2022; Court of Appeal of Évora, of 03/25/2010; Porto Court of Appeal, of 05/08/2023. In this regard, these matters will be critically analyzed, and we will seek to find a solution that is more aligned with the daily reality of couples in such circumstances. As the primary purpose is to analyze case law, this will be the focus of the present article, notwithstanding the use of relevant legal doctrine. However, given its pragmatic intent, we will adopt a significantly theoretical-practical approach, aiming to promote concrete solutions and dispel any doubts that may arise in the interpretation and application of the law.

Thus, the application of the regime of improvements, accession and application of the matrimonial regime, more specifically of article 1726 of the Portuguese Civil Code.

Aware of the specificity of the situation and the practical impact on the life of the ex-couple, we believe that the regime of article 1726 should be applied, therefore proposing that the legislator make a definitive judgment, by adding a number to the legal precept that allows its undoubted adoption.

Keywords: accession; improvements; sharing; matrimonial property regime; divorce.

1. INTRODUÇÃO

Com o presente artigo pretendemos proceder a uma análise jurisprudencial acerca da questão complexa da propriedade do imóvel quando este é construído (ou terminado), na constância do matrimónio, em terreno próprio do outro cônjuge.

Como é sabido, a habitação construída pelo casal num terreno que é bem próprio de um dos cônjuges, deverá, em regra, atribuir direitos a ambos membros do casal.¹

A questão toma particular relevância, não propriamente na constância do matrimónio, mas sobretudo em sede de divórcio, mais concretamente, no âmbito da partilha.

Assim, serão considerados bens próprios aqueles que, realizado o devido enquadramento legal pela norma prevista nos termos do art. 1722.º do Cód. Civil, permitam concretizar a categoria do bem como próprio.²

Ora, da leitura do art. 1722.º, do Cód. Civil, resulta que:

CÓDIGO CIVIL PORTUGUÊS (1966) dispõe:

Artigo 1722.º (Bens próprios)

São considerados próprios dos cônjuges:

- a) Os bens que cada um deles tiver ao tempo da celebração do casamento;
- b) Os bens que lhes advierem depois do casamento por sucessão ou doação;
- c) Os bens adquiridos na constância do matrimónio por virtude de direito próprio anterior.

Consideram-se, entre outros, adquiridos por virtude de direito próprio anterior, sem prejuízo da compensação eventualmente devida ao património comum:

- a) Os bens adquiridos em consequência de direitos anteriores ao casamento sobre patrimónios ilíquidos partilhados depois dele;
- b) Os bens adquiridos por usucapião fundada em posse que tenha o seu início antes do casamento;
- c) Os bens comprados antes do casamento com reserva de propriedade;
- d) Os bens adquiridos no exercício de direito de preferência fundado em situação já existente à data do casamento.

Cumprido, a propósito, um aparte, e transcrevemos, pois, na íntegra, o artigo 1724º que determina os bens que integram a comunhão.

CÓDIGO CIVIL PORTUGUÊS (1966) dispõe:

Artigo 1724.º (Bens integrados na comunhão)

Fazem parte da comunhão:

- a) O produto do trabalho dos cônjuges;

¹ Sobre este tema, vid. (PINHEIRO DUARTE, 2023); (LEITÃO MENEZES, 2024); (LEITÃO MENEZES, 2022); (PEREIRA SILVA, 2022).

² Enfatizamos, pois que, de acordo com o artigo 1722º, alínea a) do CC, no regime de comunhão de adquiridos serão “bens próprios os bens que cada um deles se tiver ao tempo da celebração do casamento”. Inversamente, de acordo com o art 1724º, integram a comunhão, ou seja, “serão comuns: a) O produto do trabalho dos cônjuges” e “b) Os bens adquiridos pelos cônjuges na constância do matrimónio, que não sejam exceptuados por lei.”

b) Os bens adquiridos pelos cônjuges na constância do matrimónio, que não sejam exceptuados por lei.

É, pois, aparentemente inquestionável que o imóvel (terreno) onde fica implantada a habitação pertence a um só cônjuge em virtude do regime de bens. Porém, cumpre questionar a titularidade da habitação nele construída (bem próprio ou bem comum), a manutenção da titularidade do terreno no mesmo cônjuge e como harmonizar/compatibilizar o problema que a observância dos artigos 1726º e 1728º pode implicar *in casu*.

Para tal transcrevemos os preceitos legais:

CÓDIGO CIVIL PORTUGUÊS (1966) dispõe:

Artigo 1726.º (Bens adquiridos em parte com dinheiro ou bens próprios e noutra parte com dinheiro ou bens comuns)

Os bens adquiridos em parte com dinheiro ou bens próprios de um dos cônjuges e noutra parte com dinheiro ou bens comuns revestem a natureza da mais valiosa das duas prestações.

Fica, porém, sempre salva a compensação devida pelo património comum aos patrimónios próprios dos cônjuges, ou por estes àquele, no momento da dissolução e partilha da comunhão.

CÓDIGO CIVIL PORTUGUÊS (1966) dispõe:

Artigo 1728.º (Bens adquiridos por virtude da titularidade de bens próprios)

Consideram-se próprios os bens adquiridos por virtude da titularidade de bens próprios, que não possam considerar-se como frutos destes, sem prejuízo da compensação eventualmente devida ao património comum.

São designadamente considerados bens próprios, por força do disposto no número antecedente:

- a) As acessões;
- b) Os materiais resultantes da demolição ou destruição de bens;
- c) A parte do tesouro adquirida pelo cônjuge na qualidade de proprietário;
- d) Os prémios de amortização de títulos de crédito ou de outros valores mobiliários próprios de um dos cônjuges, bem como os títulos ou valores adquiridos por virtude de um direito de subscrição àqueles inerente.

No entanto, não resulta fácil a aplicação de um regime para solucionar o problema em torno da titularidade da nova construção, realizada com o contributo de ambos os cônjuges sendo, pois, necessário analisar cada dos regimes, de forma a ser possível explicar aquele que se apresenta em melhores condições de se traduzir numa solução apta a servir os melhores interesses de ambas as partes envolvidas.

2. O CAMINHO PARA A SOLUÇÃO

Para o efeito, iremos analisar jurisprudência relevante e procurar entender de que forma os juízes portugueses resolvem esta questão que sobeja não só nas famílias, mas também nas diferentes hierarquias de tribunais.

Assim, selecionámos a seguinte jurisprudência:

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 30/04/2019, processo 5967/17.7T8CBR.S1³;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 8/06/2010, processo 2737/07.4TBCSC-D.L1-1⁴;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 30/06/2022, processo 32/22.8T8BRG-TA.G1⁵;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 25/03/2010, Processo 454/05. TBFAR. E1⁶;
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 08/05/2023, Processo 599/20. 5T8PVZ.P1⁷;

2.1. SÚMULA JURISPRUDENCIAL

Vejamos um breve resumo do conteúdo dos acórdãos em análise. Na jurisprudência, encontramos várias decisões com recurso à aplicação de vários regimes, por exemplo, o regime previsto no art. 1726.º do Cód. Civil (específico do Direito Matrimonial), o das benfeitorias e/ou da acessão industrial imobiliária.

2.1.1. ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE 30/04/2019

Antes de analisar a matéria de direito, vejamos a situação fáctica que culminou no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 30/04/2019, processo 5967/17.7T8CBR.S1⁸.

Neste caso, o autor requereu inventário para partilha e apresentou o imóvel construído em terreno próprio (por haver sido doado pelos seus pais (art. 1722º/1 al. b)), como sendo uma benfeitoria. A Ré, por sua vez, discordando, defendia que o prédio doado, onde estava implantada

³ Disponível em:

<https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/ff0875082d93867080258a2a004eb669?OpenDocument>

⁴ Disponível em:

<https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/d95226928bb344ab802577ee00443ccd?OpenDocument>

⁵ Disponível em:

<https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/6a74847454e079a68025887f004bf856?OpenDocument>

⁶ Disponível em:

<http://www.gde.mj.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/0960f9990770a8e280257de10056f46b?OpenDocument>

⁷ Disponível em:

<https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/ce22703679f9d1e3802589c50047c8f5?OpenDocument>

⁸ Disponível em:

<https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/ff0875082d93867080258a2a004eb669?OpenDocument>

a habitação, não seria considerado, desde logo, como bem próprio do donatário (ex-cônjuge) nem bem comum já que, de acordo com o seu entendimento: “*com a construção da casa em causa, diluiu-se nessa mesma casa.*”

Por outras palavras, entendia a Ré que, de acordo com o regime matrimonial, comunhão de adquiridos, sabendo que a prestação dos bens comuns (valor despendido na construção) era superior à prestação dos bens próprios (valor do terreno onde a mesma foi implantada), então, deveria assumir que o bem revestia a natureza da mais valiosa das prestações. Sendo assim, seria considerando como um só bem comum (habitação e terreno) e o ex-cônjuge seria compensado nos termos do art. 1726º/2 do CC.

Além do mais, entendia que não era verosímil a aplicação do regime das benfeitorias (não reunia os requisitos previstos nos arts. 1325º, 1339º e 1340º, todos do Cód. Civil), nem da acessão imobiliária industrial (por não cumprir o art. 216º do CC) – esta argumentação não foi acolhida nas diversas instâncias.

Por sua vez, o Autor e cabeça de casal, defendia que

“o valor das despesas materiais feitas pelo casal com a construção da moradia, nos termos dos artigos 1724º, al. b) e 1733º, n.º 2 do Código Civil” deveria ser “um valor relacionado como benfeitoria enquanto património comum do casal (...)”.

No Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, foi explanado, de forma muito clara, a problemática discutida e a solução perfilhada. Além do mais, os juízes delimitaram também os conceitos de benfeitorias e acessão.

2.1.A) BREVE DISTINÇÃO ENTRE BENFEITORIAS E ACESSÃO VERTIDA NO ACÓRDÃO⁹

Conscientes da jurisprudência em que prolifera o entendimento em que será aplicável ora o regime das benfeitorias ora da acessão, os juízes entenderam pertinente clarificar estes conceitos.

Para o efeito, entendemos pertinente transcrever as palavras do douto acórdão:

*“A distinção entre benfeitorias e acessão tem sido objeto de larga controvérsia doutrinária e jurisprudencial.
No Código Civil de 1966, perfilaram-se dois critérios de distinção entre as benfeitorias e acessão - o subjetivo e o objetivo.
Para o critério subjetivo, a distinção parte da existência ou inexistência de uma relação jurídica que vincule a pessoa à coisa beneficiada, e daí que a benfeitoria*

⁹ Sobre este tema, vid. (VIEIRA ALBERTO, 2020); (LEITÃO MENEZES, 2022); (LIMA PIRES, VARELA ANTUNES, 2010); (ASCENÇÃO OLIVEIRA, 2012); (FRAGA, MOREIRA, 2022); (DUARTE PINTO, 2020); (JUSTO SANTOS, 2023).

consista num melhoramento feito por quem está ligado à coisa em consequência de uma relação ou vínculo jurídico, ao passo que a acessão é um fenómeno que vem do exterior, de um terceiro que não tem qualquer contacto jurídico com a coisa. Assim, são benfeitorias os melhoramentos feitos na coisa pelo proprietário, pelo possuidor, pelo locatário, comodatário, usufrutuário, e acessão os melhoramentos realizados por um terceiro, não ligado juridicamente, podendo ser um simples detentor ocasional.

Segundo o critério objetivo, a distinção funda-se na finalidade e no regime de ambos os institutos, sendo a benfeitoria uma despesa para a conservação ou o melhoramento da coisa, que não é alterada na sua substância, e que dá lugar a um direito de levantamento ou um direito de crédito contra o dono da coisa benfeitorizada (as benfeitorias destinam-se a conservar e a melhorar a coisa, não a criar um direito sobre a coisa, e a sua realização confere ao respetivo autor um direito ao levantamento ou um direito de crédito), pressupondo a acessão a união e incorporação de uma coisa com outra pertencente a proprietário diverso, atribuindo a lei, em determinadas condições, ao autor da acessão o direito de propriedade (implica a construção de uma coisa nova mediante a alteração da substância daquela em que a obra é feita, atribuindo a lei ao autor da obra a propriedade da coisa). A distinção é objetiva por ser independente da posição jurídica da pessoa que faz a obra, relevando a natureza desta, havendo acessão quando se trate de construção nova e benfeitoria se é melhorada uma já existente.”¹⁰

Nesta problemática concreta, rejeitaram a noção de acessão por considerarem que o cônjuge não se pode considerar como terceiro e concluíram que a dúvida legal deveria centrar-se entre a aplicação do regime das benfeitorias e do regime previsto no artigo 1726º/1 do CC.

Assim, com o entendimento vertido no acórdão, os juízes procuraram resolver o problema através da aplicação do regime das benfeitorias, numa aparente conciliação com o regime matrimonial.¹¹

Entendem, pois, que, sendo inegável que o terreno é bem próprio de um dos ex-cônjuges, a construção será comum (por aplicação do art. 1723º al. c) e aplicação analógica do art. 1733º/2, ambos do Cód. Civil – na ausência de menção da proveniência do dinheiro o bem não pode ser excetuado da comunhão.

Contudo, defendem que ***“Nesta perspetiva, a edificação insere-se na titularidade do proprietário do terreno, por força do princípio dos direitos reais da especialização ou individualização, dando lugar a um crédito de compensação, pelo que o valor da construção de um prédio urbano realizada por ambos os cônjuges, na vigência do seu casamento, celebrado no***

¹⁰ No mesmo sentido, igual distinção é citada no Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 12/07/2023, Proc. 155/23.6T8CBR.C1, disponível em: <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/ff0875082d93867080258a2a004eb669?OpenDocument>

¹¹ No mesmo sentido, Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 12/07/2023, Proc. 155/23.6T8CBR.C1, disponível em: <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/ff0875082d93867080258a2a004eb669?OpenDocument>

regime de bens de adquiridos, em imóvel pertencente a um só deles, deve ser relacionado, no inventário subsequente ao divórcio, como benfeitoria, por forma a que se opere a compensação devida ao património comum.” apesar de sustentarem que *“o mencionado prédio urbano constituiu uma benfeitoria (art.º 216º, n.ºs 1 e 3, do CC) que integrou o património comum do ex-casal; constituiu coisa comum, integrando-se na comunhão, por efeito do regime de bens do casamento.”*

Por outras palavras, acabam por entender atuante o regime das benfeitorias, com a respetiva compensação, porque o direito da família, mais concretamente o direito matrimonial, não poderá *“criar uma nova forma de aquisição do direito de propriedade ou uma modificação subjetiva”* do mesmo isto é, *“por força do princípio da especificidade ou da individualização o direito de propriedade sobre o terreno passa também a incidir sobre a obra nele edificada, ou seja, o direito de propriedade abrange a totalidade da coisa modificada, e a nova obra não opera extinção do direito de propriedade pré-existente, nem dá lugar a um novo e autónomo direito de propriedade.”* Ao que parece, optar por outra solução poria em causa o princípio da tipicidade dos direitos reais (art. 1306º do CC).

Concluimos, pois, que o STJ acaba por “descortinar” como que uma solução mista, que procura integrar o regime das benfeitorias no regime matrimonial.

2.1.2. ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA DE 8/06/2010

A seu turno, o presente acórdão é factualmente semelhante ao anterior. Contudo, diferentemente do anterior, a construção da edificação no terreno não foi obra totalmente nova, mas sim a conclusão de uma edificação que já existia (embora em fase muito precária).

Diferente foi também a solução adotada pelos juízes desembargadores em que, aqui, foi a de rejeição, desde logo, do regime das benfeitorias e questionar, *ab initio*, a aplicação da figura da acessão.

Neste sentido, foi deposta aplicação do regime das benfeitorias por entenderem que não se visou melhorar a coisa, evitar a sua perda, deterioração ou destruição, nem para mero recreio dos cônjuges (conforme a letra da lei). Uma vez que a obra nem sequer estava concluída, apenas se procurar terminá-la pelo que, cabalmente, não cabe no conceito de benfeitoria, mas a conclusão de uma obra por ambos os cônjuges (nos termos do art. 1721º e ss do Cód. Civil). Na perspetiva vertida neste

acórdão, uma vez que se incorporou, em comum, de mão de obra e materiais, cabe, assim, discutir se estaríamos perante acessão¹².

Para o efeito, vejamos o que a respeito consta na lei:

CÓDIGO CIVIL PORTUGUÊS (1966) dispõe:

Artigo 1340.º (Acessão)

Se alguém, de boa-fé, construir obra em terreno alheio, ou nele fizer sementeira ou plantação, e o valor que as obras, sementeiras ou plantações tiverem trazido à totalidade do prédio for maior do que o valor que este tinha antes, o autor da incorporação adquire a propriedade dele, pagando o valor que o prédio tinha antes das obras, sementeiras ou plantações.

Se o valor acrescentado for igual, haverá licitação entre o antigo dono e o autor da incorporação, pela forma estabelecida no n.º 2 do artigo 1333.º

Se o valor acrescentado for menor, as obras, sementeiras ou plantações pertencem ao dono do terreno, com obrigação de indemnizar o autor delas do valor que tinham ao tempo da incorporação.

Entende-se que houve boa-fé, se o autor da obra, sementeira ou plantação desconhecia que o terreno era alheio.

Analisado o preceito legal, entenderam que, aparentemente, não seria de excluir a acessão (industrial imobiliária). Contudo, só assim seria caso houvesse uma relação jurídica direta com o imóvel (terreno) como no caso de usufruto, comodato, entre outras figuras jurídicas. Afastaram ainda a aplicação da acessão porque os materiais utilizados na construção eram comuns e não alheios, como obriga a lei.

De qualquer forma, acrescentam os ilustres juízes que

“mesmo quando reunidos os requisitos da acessão, este normativo especial sobre o regime de comunhão de adquiridos prevalece e neutraliza os seus normais efeitos aquisitivos. Além disso, construída a casa, o terreno onde ela assenta deixa de ter autonomia, formando tudo o mesmo imóvel (superficies solo cedit). Por conseguinte, neste caso, a casa construída sobre o dito terreno é bem próprio do ora recorrido, o dono do terreno, e o seu cônjuge tem apenas direito a uma compensação patrimonial calculada em função do que ali investiu e do impacto desse investimento na valorização do imóvel.

Por outro lado, tendo a casa dos autos sido acabada já na pendência do casamento, e portanto adquirida numa parte com bens e dinheiro próprios do marido e noutra parte (o acabamento referido no facto provado n.º 6) com dinheiro ou bens comuns, tal imóvel reveste a natureza da mais valiosa das prestações, ficando sempre salva a compensação devida pelo património comum aos patrimónios próprios dos cônjuges, ou por estes àquele, no momento da dissolução e partilha da comunhão – art.º 1726.º do código civil. Este preceito evita que um bem seja considerado em parte comum e em parte próprio de um dos cônjuges, como resultaria das disposições dos art.ºs 1723.º, al. c) e 1724.º, al. b), por se reconhecer a vantagem de atribuir a mesma natureza a todo o bem adquirido.”

¹² Apesar de entenderem como “... certo que em sentido amplo, ou mesmo naturalístico, qualquer obra que se faça num terreno representa, em princípio, no todo ou em parte, uma benfeitoria. Mas esta, em sentido técnico-jurídico, destina-se a conservar ou a melhorar uma coisa que já existe e não a inovar como é próprio da acessão”

Concluem, pois, que não só não estão reunidos os pressupostos de benfeitorias ou acessão, como é de aplicar o regime jurídico supracitado com aplicação das regras do enriquecimento sem causa (arts. 473 e 479º do CC).

2.1.3. ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA DE 8/06/2010

Este acórdão trata também de situação semelhante à do, já analisado, STJ de 30/04/2019 ou seja, de uma construção de uma moradia, mediante recurso a trabalho e meios financeiros de ambos os cônjuges, durante a constância do casamento no regime da comunhão de adquiridos, num prédio composto por terreno destinado à construção, que é propriedade exclusiva de apenas um deles.

Também, neste caso, entendeu o douto Tribunal que, o caso concreto, não consubstancia benfeitoria, dado que a construção de uma moradia não se traduz numa obra destinada a conservar ou melhorar a parcela de terreno destinada a construção, mas trata-se de uma obra que provoca uma alteração substancial e jurídica desse prédio ao nele incorporar a moradia, dando lugar a uma nova coisa, a um prédio urbano.

Entendeu, também, aquele Tribunal que:

“A construção da referida moradia também não se reconduz à acessão, na medida em que, o cônjuge não proprietário do terreno onde a moradia foi edificada, tem perfeito conhecimento que está a construir aquela num terreno que não é sua propriedade, claudicando o requisito da boa fé do n.º 1 do art. 1340º do CC, mas também, ou sobretudo, porque o terreno não é coisa alheia em relação ao cônjuge que for o seu dono.”

Ora, neste caso, decidiu-se afastar ambos os regimes, tanto o das benfeitorias como o da Acessão.

Assim, na sua decisão, o Tribunal chegou à seguinte conclusão:

“Decretado o divórcio entre os cônjuges, no processo de inventário destinado a partilhar os bens comuns do extinto casal, a situação descrita terá de ser solucionada por recurso ao regime jurídico dos arts. 1724º e 1726º do CC, em função do qual, se o valor da construção da moradia for superior ao terreno em que aquela foi erigida, a nova realidade jurídica daí resultante (prédio urbano composto por moradia e terreno) é bem comum do casal e, como tal, tem de ser relacionado para efeitos de partilha, onde também terá de ser relacionado, a título de compensação - dívida - do património comum devida ao ex-cônjuge, anterior proprietário do terreno onde a moradia foi erigida, o valor desse terreno, devidamente atualizado.”

Conclui, pois, operante o regime matrimonial.

2.1.4. ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA DE 25/03/2010

Neste caso, versava sobre a construção de uma moradia durante o casamento, em regime de comunhão de adquiridos, formado por Autora e Réu, num prédio bem próprio da Autora.

Aqui, o Acórdão o Tribunal da Relação de Évora, entende que não podia a moradia ser havida como bem próprio da Autora, proprietária do terreno, por via da acessão, porque a incorporação não é feita por terceiro - o próprio dono participou na construção e o cônjuge não proprietário não desconhecia que o terreno onde estavam a construir a moradia pertencia ao outro cônjuge.

Igualmente, entendeu-se ainda que:

“Tal moradia também não pode ser havida como benfeitoria porquanto as benfeitorias, são apenas as obras ou intervenções que se destinam a conservar ou melhorar a coisa, no caso o prédio rústico e não já as que alteram a sua substância. Ora a construção duma moradia num prédio rústico, com posterior alteração da sua qualidade para urbano, altera a substância daquele e portanto não pode ser considerada como benfeitoria.”

Tendo concluído que:

“De acordo com o artigo 1726, n. 1, do Código Civil, no regime de comunhão de adquiridos, os bens comprados em parte com dinheiro ou bens próprios de um dos cônjuges e noutra parte com dinheiro ou bens comuns revestem a natureza da mais valiosa das duas prestações, donde resulta que, sendo as duas prestações de desigual montante, o bem adquirido terá a natureza de bem próprio ou de bem comum, conforme seja uma ou outra a prestação de mais elevado montante.”

Neste caso ficou provado que a prestação dos bens comuns do casal foi substancialmente superior à prestação dos bens próprios da Autora, na contribuição dada para a aquisição/construção da moradia, pelo que se conclui que o prédio urbano constituído pela moradia e terreno onde foi implantada tinha a natureza de bem comum do casal.

Neste sentido, decidiu-se que o património conjugal onde se integrou o prédio urbano assim constituído (o acervo de bens comuns do casal), deve compensar o cônjuge, dono do terreno, pela deslocação patrimonial realizada com a entrada do seu bem próprio, ou seja, o terreno onde foi implantada a moradia.

Tal compensação devida, foi feita nos termos do n.º 2 do art.º 1726º do Cód. Civil, sujeita a atualização.

2.1.5. ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE PORTO DE 08/05/2023

Atentemos agora à argumentação e à solução preconizada no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 08/05/2023, ligeiramente diferente dos já analisados.



Neste caso, os cônjuges eram casados no regime da comunhão de adquiridos e procederam à construção de uma habitação, que anteriormente não existia, num terreno próprio de um deles.

Tratava-se de uma instância de recurso, pelo que, importava apurar qual o regime jurídico aplicável à obra incorporada no solo.

Entendeu aquele Tribunal que:

*“Com a implantação do prédio urbano surge um direito de propriedade novo, perdendo o anterior prédio toda a sua autonomia, para dar lugar, conjuntamente com a edificação, a uma nova unidade jurídica indivisível.
Por aplicação da regra de direito matrimonial vertida no artigo 1726.º do Código Civil, com vista a definir a natureza dessa nova unidade jurídica, há que apurar, em cada caso concreto, qual a participação de maior valor nas entradas efetuadas para a aquisição ou construção do bem.
Assim, consoante a contribuição mais alta seja a do património próprio (terreno) ou do património comum (dinheiro ou bens comuns utilizados na construção da casa), o bem deverá ser qualificado como próprio ou comum, havendo, concomitantemente, a devida compensação ao património empobrecido de acordo com o regime estabelecido no artigo 1689.º do CCivil.”*

Entendeu-se, naquele caso, que, por aplicação do artigo 1726.º do Cód. Civil, se tratava de um bem cuja propriedade pertencia ao acervo patrimonial comum do casal porque ficou provado que a contribuição mais alta foi aquela com que o casal contribuiu e não o património próprio de um deles.

Na verdade, entendemos que é relevante fazer uma análise a este acórdão já que parece trazer uma “novidade” argumentativa, se assim lhe pudermos chamar: com a edificação sobre o terreno nasce um novo direito de propriedade.

3. O PROBLEMA

A problemática em torno da dificuldade de aplicação do regime das benfeitorias e do regime da acessão industrial imobiliária, não é novo.

Já em 1867, foi adotado pelo legislador uma redação, pouco clara, para o regime das benfeitorias (art. 499.º) e para o regime da acessão industrial imobiliária (art. 2306.º), que vigoravam naquela data, tendo contribuído para uma questão insolúvel - a de saber qual o âmbito de aplicação de ambos os regimes nos casos em que o possuidor benfeitorizante o fazia de boa-fé com justo título (DE LIMA, PIRES E VARELA, ANTUNES, 2011, pp. 162).

Atualmente, essa questão encontra-se solucionada pelo atual Código Civil.

A distinção entre benfeitorias e acessão, concretamente acessão industrial, nem sempre se revela uma tarefa fácil.

A benfeitoria e a acessão industrial imobiliária têm um ponto de incidência e que se traduz na sua relação com o bem material, no nosso caso de estudo, a edificação construída no terreno do outro cônjuge.

Por um lado, a benfeitoria está sempre dependente de uma relação jurídica. Por exemplo, são benfeitorias os melhoramentos feitos, entre outros, pelo locatário, comodatário e usufrutuário. Por outras palavras, são melhoramentos feitos em coisa jurídica já existente, que se destinam única e exclusivamente à sua manutenção e/ou melhoramento – conforme a redação do art. 216º do CC.

Por outro lado, a acessão industrial imobiliária traduz-se numa nova realidade jurídica, distinta da pré-existente, por isso, nova.

As benfeitorias e a acessão constituem fenómenos paralelos que se distinguem pela existência ou inexistência de uma relação jurídica que vincule à pessoa a coisa beneficiada, a distinção, entre ambos os regimes, deve fundar-se na finalidade e no regime jurídico de ambas as figuras (DE LIMA, PIRES E VARELA, ANTUNES, 2011, pp. 163).

No entanto, no caso de se tratar de construção de uma edificação, por exemplo, uma habitação para o casal em terreno próprio do cônjuge, a solução nem sempre é evidente.

Ora, no nosso caso de estudo, a situação complica-se pelo facto da edificação (por exemplo uma moradia) não se traduzir numa clara situação de construção efetuada em terreno alheio, resultante antes da valorização de um prédio por ambos os cônjuges, em razão do vínculo do casamento.

Como vimos, a benfeitoria consiste num melhoramento feito por quem está ligado à coisa em consequência de uma relação ou vínculo jurídico, ao passo que a acessão é um fenómeno que vem do exterior, de um estranho, de uma pessoa que não tem contacto jurídico com ela.¹³

A benfeitoria destina-se a conservar ou melhorar a coisa, atribuindo a lei ao seu autor um direito de levantamento ou um direito de crédito contra o dono da coisa benfeitorizada.¹⁴

A acessão, diversamente, consiste na construção de coisa nova, mediante alteração da substância daquela em que a obra é feita.¹⁵

Assim, não cabe no âmbito da acessão imobiliária, a construção de um prédio urbano em terreno próprio do outro cônjuge, na medida em que é do conhecimento do cônjuge não proprietário que o

¹³ Cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 30-04-2019, proc. 5967/17.7T8CBR.S1, disponível em <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/ce134fea4f7e5e1a802588da0056bc93?OpenDocument>

¹⁴ Cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 30-04-2019, proc. 5967/17.7T8CBR.S1, disponível em <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/ce134fea4f7e5e1a802588da0056bc93?OpenDocument>

¹⁵ Cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 30-04-2019, proc. 5967/17.7T8CBR.S1, disponível em <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/ce134fea4f7e5e1a802588da0056bc93?OpenDocument>

tereno era alheio, não podendo, assim, dizer-se preenchido o requisito da sua boa-fé.¹⁶ Tão pouco podemos considerar o cônjuge como uma pessoa “alheia”/”exterior”.

A acessão ocorre quando com uma coisa, que é propriedade de alguém, se une e incorpora outra coisa que não lhe pertence, daí advindo uma ligação material, definitiva e permanente entre a coisa acrescida e o prédio e a impossibilidade de separação das duas coisas sem alteração substancial do todo obtido através da união.¹⁷

A acessão industrial imobiliária prevista no artigo 1340º do Código Civil, depende da verificação cumulativa dos seguintes pressupostos:

- a) a incorporação consistente no ato voluntário de realização de uma obra em terreno alheio;
- b) a pertinência inicial dos materiais ao autor da incorporação;
- c) a formação de um todo único do terreno e da obra;
- d) o maior valor desse todo único em relação ao anterior valor do prédio;

e) a boa fé do autor da obra, considerando-se como tal o facto de o dono da obra desconhecer que o terreno era alheio ou se foi autorizado pelo dono do terreno, autorização essa que tanto pode ser atribuída através de uma declaração de vontade expressa, como pode revestir a forma tácita.

De acordo com a solução dada pelo legislador no regime jurídico da acessão industrial imobiliária, as consequências da realização, de boa fé, de uma obra em terreno alheio são ditadas pela relação entre o seu valor e o do terreno, pelo que o beneficiário da acessão será, em princípio, o proprietário da coisa de maior valor.¹⁸

A aquisição da propriedade por via de acessão industrial imobiliária é originária, fazendo surgir um direito *ex novo* (direito ao conjunto), independente do anterior direito sobre a coisa, e está dependente do pagamento de determinada quantia ou da sua garantia, que funciona aqui como condição suspensiva da aquisição do direito de propriedade do conjunto.¹⁹

Verificados os respetivos pressupostos e efetuado o pagamento devido, a acessão opera retroativamente à data da incorporação, sendo esta o momento jurídico da aquisição do direito de

¹⁶ Cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 30-04-2019, proc. 5967/17.7T8CBR.S1, disponível em <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/ce134fea4f7e5e1a802588da0056bc93?OpenDocument>

¹⁷ Cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 10-01-2019, proc. 4982/15.0T8GMR.G1.S1, disponível em <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/bc4b5627941b1a858025837e00589b1b?OpenDocument>

¹⁸ Sendo o valor do terreno inferior ao acréscimo que a este foi trazido pela incorporação da obra, o beneficiário da acessão, ou seja, o titular do direito potestativo de aquisição, é o autor da construção, pelo que os proprietários do terreno onde foi edificada a obra não têm, no contexto da acessão, o direito de obrigar o construtor da obra a adquirir aquele terreno, conforme o disposto no artigo 1340.º, do Código Civil.

¹⁹ Cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 10-01-2019, proc. 4982/15.0T8GMR.G1.S1, disponível em <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/bc4b5627941b1a858025837e00589b1b?OpenDocument>

propriedade sobre a nova unidade económica formada pelo terreno e pela construção nele edificada, nos termos da alínea d) do artigo 1317º, do Código Civil.²⁰

Outra questão relevante que se levanta é a de saber se a edificação é ou não um bem adquirido na constância do matrimónio.

Neste caso, mostra-se fundamental perceber se a construção se iniciou antes do casamento, a expensas de um dos cônjuges, se foi iniciada já após o matrimónio e/ou qual o quantitativo que cada um dos membros do casal e/ou o património comum do casal despendido para a concretização da construção.

Ora, se aplicamos o regime da benfeitoria, parece que a única relevância jurídica da construção da edificação reside na atribuição do valor da despesa material de construção ao património comum do casal, valor esse que é bem comum a partilhar.

No nosso caso, não podemos afirmar com correção que se trata propriamente de conservar ou melhorar o terreno, para evitar a sua perda, destruição ou deterioração ou só para lhe aumentar o valor ou para recreio dos cônjuges.²¹

Na verdade, trata-se de uma construção realizada pelo casal, num terreno próprio de um dos cônjuges, adquirido antes do estabelecimento da relação matrimonial.²²

De igual modo, parece-nos difícil a atribuição do direito de propriedade a ambos os cônjuges, por exemplo, através de um direito de compropriedade. Pois, na verdade, o prédio urbano, esse, é bem próprio do dono do prédio rústico.

A edificação, nunca será um bem comum do casal e deve-se relacionar como crédito do património comum, correspondente ao valor da construção, como um direito de crédito do acervo patrimonial comum do casal a partilhar.

²⁰ A aquisição originária do direito de propriedade por acessão industrial imobiliária tem natureza potestativa, dependendo da manifestação de vontade de adquirir a coisa, por parte do beneficiário da acessão, pelo que, enquanto o respetivo direito não for exercido, cada uma das coisas (obra e terreno) mantém certa individualidade, designadamente para efeitos jurídicos, e os respetivos sujeitos conservam os seus direitos e podem exercê-los, de harmonia com as circunstâncias.

²¹ São benfeitorias necessárias as que têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa; úteis as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação, lhe aumentam, todavia, o valor; voluptuárias as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação nem lhe aumentando o valor, servem apenas para recreio do benfeitorizante. De qualquer forma, seria estranho em situações como esta, por força do regime das benfeitorias afirmar que as mesmas, poderiam, mais tarde ser levantadas. Ora, atendendo à construção como um todo, não se afigura prático a regra de que as benfeitorias úteis não podem ser levantadas, mas se se tratar de úteis ou voluptuárias sim (*ius tollendi*). Difícil poderia ser também determinar o que, podendo ser levantado, iria causar detrimento da coisa. Para densificação do conceito de benfeitoria *cfr.* Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 03/07/2003, proc. 5767/2003-6, disponível em <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/0/6c3f412e73366a2680256e16005ae59e>

²² É certo que, em sentido amplo ou mesmo naturalístico, qualquer obra que se faça num terreno representa, em princípio, no todo ou em parte, uma benfeitoria, mas teremos de atentar à natureza das coisas e às circunstâncias das situações.

Assim, a solução deve encontrar-se pela aplicação do artigo 1726º, n. 1, do Código Civil, ou seja, no regime de comunhão de adquiridos, os bens comprados em parte com dinheiro ou bens próprios de um dos cônjuges e noutra parte com dinheiro ou bens comuns revestem a natureza da mais valiosa das duas prestações, de onde resulta que, sendo as duas prestações de desigual montante, deve a parte que viu o seu património próprio ser mais sacrificado, ser compensada com o crédito a seu favor.

Tendo a edificação sido adquirida numa parte com dinheiro e bens próprios do marido e noutra parte com dinheiro e bens comuns, tal imóvel reveste, como vimos, a natureza da mais valiosa das prestações.²³

Por exemplo, a contribuição de um cônjuge, no caso de casado em regime de separação de bens, para a construção de uma casa, edificada em terreno pertencente ao outro cônjuge, não se reconduz à acessão industrial imobiliária, mas a um crédito por benfeitorias úteis, cuja indemnização é calculada segundo as regras do enriquecimento sem causa, tratando-se do chamado “enriquecimento por incremento de valor em coisa alheia” ou “enriquecimento forçado”.²⁴

O enriquecimento sem causa pressupõe a verificação cumulativa dos seguintes três requisitos:

- a) que alguém obtenha um enriquecimento;
- b) que o enriquecimento não tenha causa justificativa;
- c) e que o obtenha à custa de quem requer a sua restituição.

O cônjuge tem apenas direito a uma compensação patrimonial calculada em função do que ali investiu e do impacto desse investimento na valorização do imóvel.²⁵

Pelo que o bem adquirido terá a natureza de bem próprio ou de bem comum, conforme seja uma ou outra a prestação de mais elevado montante, assim, por hipótese, teremos uma de duas soluções:

1. No caso de o valor do terreno enquanto bem próprio do cônjuge ser superior ao contributo das prestações do acervo patrimonial comum do casal, deve o cônjuge proprietário do terreno e edificação, compensar o património comum do casal para depois, em sede de inventário e, respetiva partilha, se proceder à igualação dos quinhões de cada um deles;
2. No caso de o valor do terreno bem próprio do cônjuge ser inferior ao contributo das prestações do acervo patrimonial comum do casal, deve o acervo patrimonial comum do casal,

²³ Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 8-06-2010, proc. 2737/07.4TBCSC-D.L1-1, disponível em <https://www.dgsi.pt/Jtrl.nsf/e6e1f17fa82712ff80257583004e3ddc/9e2c8b94d27cb15d802568030000a287?OpenDocument>

²⁴ Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 05-02-2013, proc. 17/09.0TBVIS.C1, disponível em <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/-/EB21AA9D8E581E1680257B18004F62F0>

²⁵ Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 8-06-2010, proc. 2737/07.4TBCSC-D.L1-1, disponível em <https://www.dgsi.pt/Jtrl.nsf/e6e1f17fa82712ff80257583004e3ddc/9e2c8b94d27cb15d802568030000a287?OpenDocument>

compensar o cônjuge que era proprietário do terreno. Porque, neste caso, o bem passaria a ser um bem comum do casal, relacionado em sede de inventário, para ser partilhado, pelos membros do ex casal.

CONCLUSÕES

I – A moradia constituída pelo casal num terreno que é bem próprio de um dos cônjuges, e deverá, em regra, atribuir direitos a ambos membros do casal.

II - O regime jurídico da acessão deve afastar-se destas situações porque, como vimos, a incorporação não é feita por terceiro (o cônjuge não poderá ser considerado como tal), o próprio dono participa na construção e o cônjuge, não proprietário, não desconhece que o terreno onde se constrói a moradia pertencia ao outro cônjuge.

III - Também o regime jurídico da benfeitoria deve ser afastado do nosso caso de estudo, porquanto as benfeitorias, são apenas as obras ou intervenções que se destinam a conservar ou melhorar a coisa, no caso o prédio rústico e não já as que alteram a sua substância. A edificação de uma habitação não pode ser encarada de forma redutora como uma benfeitoria, neste caso, do terreno.

IV - O regime das benfeitorias (só) deve ter lugar naqueles casos em que o casal decide proceder à reconstrução de uma edificação, devendo, nesse caso, o património comum do casal ser reembolsado pelas obras de requalificação despendidas na reconstrução, no imóvel pertencente a um dos cônjuges como bem próprio seu.

V - Na verdade, a construção duma moradia num prédio rústico, com posterior alteração da sua qualidade para urbano, altera a substância daquele e, portanto, não pode ser considerada como benfeitoria.

VI – A solução deverá encontrar-se por recurso ao artigo 1726º, n. 1, do Código Civil.

VII - No regime de comunhão de adquiridos, os bens comprados em parte com dinheiro ou bens próprios de um dos cônjuges e noutra parte com dinheiro ou bens comuns revestem a natureza da mais valiosa das duas prestações, donde resulta que, sendo as duas prestações de desigual montante, o bem adquirido terá a natureza de bem próprio ou de bem comum, conforme seja uma ou outra a prestação de mais elevado montante.

VIII – Assim, após esta determinação alcançaremos maior justiça se considerarmos que nasce um direito de crédito a favor daquele acervo patrimonial cuja prestação foi de menor valor.

IX – Em todo o caso, se a prestação de um dos cônjuges for maior, por contribuição do acervo patrimonial que compõe os seus bens próprios, o direito de crédito será sempre do acervo

patrimonial comum do casal que, depois de ressarcido, deverá ser relacionado, em sede de inventário e posteriormente partilhado, caso os membros do ex-casal não cheguem a acordo através de um outro meio extrajudicial, para concretização da partilha.

X - O direito de crédito previsto no art. 1726.º do CC vem reconhecer o direito a uma compensação ao cônjuge que sacrificou mais o seu património próprio, podendo, este, em última instância, vir a executar o património próprio do outro, com vista à sua satisfação. Não obstante este facto, quanto ao registo predial, o direito de propriedade do seu titular irá permanecer inalterado (isto é, registado a favor do seu titular).

XI- Entendemos que, além dos argumentos já expostos, é mais consentâneo com as legítimas expectativas dos cônjuges a aplicação do regime matrimonial já que, em condições normais, segundo o critério do homem médio, no momento da celebração do casamento (ou anterior) é com isso que, razoavelmente, podem contar e esse facto não é despiciendo nem pode ser ignorado pelo direito.

XII – Em todo o caso, entendemos que seria desejável que o legislador resolvesse cabalmente a dúvida. Para o efeito, proporíamos um aditamento ao art. 1726º do CC, estendendo a solução do nº1 à edificação em prédio próprio de cônjuge (não reabilitação), afastando, sem margem de dúvidas a consideração do regime das benfeitorias. Efetivamente, na realidade, a aplicação deste preceito legal ganha importante relevância quando nos referimos a bens de valores mais avultados, que se tratam (na sua maioria) de casas de morada de família. Como se entende, é uma situação frequente e que, logicamente, gera grande conflitualidade em caso de divórcio. A alteração legislativa operava, claramente, um alívio na quantidade de processos pendentes, tanto em tribunais de 1ª instância, como de recurso.

BIBLIOGRAFIA

ALBERTO VIEIRA, J., **Direitos Reais**, COIMBRA: Coimbra Editora, 2020.

ALMEIDA COSTA, M. J., **Direito das Obrigações**. Almedina: Coimbra, 2010.

CARVALHO FERNANDES, L. A., **Lições de Direitos Reais**. LISBOA: Quid Iuris, 6ª ed., 2009.

DUARTE PINHEIRO, J., **Direito da Família Contemporâneo**. Almedina: Coimbra, 8ª ed., 2023.

GONZÁLEZ, J. A., **Direitos Reais**, Quid Iuris: Lisboa, 4ª ed., 2015.



LEITÃO, L. M. T. de M, **Direito da Família**, Almedina: Coimbra, 2024.

LEITÃO, L. M. T. de M, **Direito das Obrigações**, Almedina: Coimbra, 2022, Vol. I.

LEITÃO, L. M. T. de M, **Direito das Obrigações**, Almedina: Coimbra, 2021, Vol. II.

LEITÃO, L. M. T. de M, **Direito das Obrigações**, Almedina: Coimbra, 2022, Vol. III.

LEITÃO, L. M. T. de M, **Direitos Reais**, Almedina: Coimbra, 10ª edição, 2022;

LEITÃO, L. M. T. de M, **Garantias das Obrigações**, Almedina: Coimbra, 2018.

LEITE DE CAMPOS, D., MARTINEZ DE CAMPOS, M., **Lições de Direito da Família**, Almedina: Coimbra, 6ª ed. (reimp.), 2024.

LIMA, P., e VARELA, A., **Código Civil Anotado**, Vol. II., Coimbra Editora: Coimbra, 2010.

LIMA, P., e VARELA, A., **Código Civil Anotado**, Vol. IV., Coimbra Editora: Coimbra, 2010.

MOREIRA, Á., FRAGA, C., **Direitos Reais**, Almedina: Coimbra, 2022.

OLIVEIRA ASCENSÃO, J., **Direito Civil – Reais**. Coimbra Editora: Coimbra, 5ª ed., 2012.

SILVA PEREIRA, M., **Direito da Família**. Almedina: Coimbra, 3ª ed., 2022.

PEREIRA COELHO, F., OLIVEIRA, G., **Curso de Direito da Família, Introdução, Direito Matrimonial**, Vol IV., imprensa da Universidade de Coimbra: Coimbra, 2016.

PINTO DUARTE, R., **Curso de Direitos Reais**, Principia: Porto, 4ª ed., 2020.

ROMANO MARTÍNEZ, P., **Direito das Obrigações (parte especial) – Contratos**, Almedina: Coimbra, 2017.

SANTOS JUSTO, A., **Direitos Reais**, Quid Iuris: Lisboa, 2023.



VARELA, A., MATOS, J. João de Matos, **Das obrigações em Geral**, Almedina: Coimbra, 2017, vol. I.

VARELA, A., MATOS, J. João de Matos, **Das obrigações em Geral**, Almedina: Coimbra, 2017, vol. II.

JURISPRUDÊNCIA

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 30/04/2019, processo 5967/17.7T8CBR.S1, disponível em: <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/ff0875082d93867080258a2a004eb669?OpenDocument>, consultado em 13/02/2025.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 10-01-2019, proc. 4982/15.0T8GMR.G1.S1, disponível em <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/bc4b5627941b1a858025837e00589b1b?OpenDocument>, consultado em 13/02/2025.

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 12/07/2023, Proc. 155/23.6T8CBR.C1, <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/ff0875082d93867080258a2a004eb669?OpenDocument>, consultado em 13/02/2025.

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 05-02-2013, proc. 17/09.0TBVIS.C1, , disponível em <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/-/EB21AA9D8E581E1680257B18004F62F0>, consultado em 13/02/2025.

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 25/03/2010, Processo 454/05. TBFAR. E1, Disponível em: <http://www.gde.mj.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/0960f9990770a8e280257de10056f46b?OpenDocument>, consultado em 13/02/2025.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 8/06/2010, processo 2737/07.4TBCSC-D.L1-1, disponível em: <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/d95226928bb344ab802577ee00443ccd?OpenDocument>, consultado em 13/02/2025.

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 30/06/2022, processo 32/22.8T8BRG-TA.G1, disponível em:



[https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/6a74847454e079a68025887f004bf856?](https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/6a74847454e079a68025887f004bf856?OpenDocument)

[OpenDocument](#), consultado em 13/02/2025.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 08/05/2023, Processo 599/20. 5T8PVZ.P1, Disponível em:

[https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/ce22703679f9d1e3802589c50047c8f5?](https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/ce22703679f9d1e3802589c50047c8f5?OpenDocument)

[OpenDocument](#), consultado em 13/02/2025.

Sobre o autor:

Marta Filipa Geraldês Falcão

É Mestre e Doutora em Direito Privado pela Faculdade de Direito da Universidade de Salamanca com distinção, tendo sido comunicada a elegibilidade para concorrer ao prémio de mérito de doutoramento da Universidade de Salamanca em 2013. É professora na Escola Superior de Gestão do Instituto Politécnico de Castelo Branco, onde é responsável, entre outras, pelas unidades curriculares de Introdução ao Direito, Teoria Geral do Direito Civil, Direito da Família e Direito das Sucessões. É também Professora Auxiliar Convidada da Universidade da Beira Interior onde leciona quer em licenciatura, quer em mestrado. Tem como área preferencial o Direito Privado, Direito da Família, área em que organizou congressos e proferiu comunicações. Publicou diversos artigos em revistas especializadas. Coordena o Curso de Especialização Tecnológica em Serviços Jurídicos e a Pós-Graduação em Direito do Trabalho e Relações Laborais da Escola Superior de Gestão do Instituto Politécnico de Castelo Branco, é membro do Conselho Técnico-Científico, da Assembleia de Representantes e foi Vice-Presidente do Departamento (UTC) de Ciências Sociais e Humanas da referida Instituição. Foi responsável pela criação e pedido de acreditação de diversos cursos. É investigadora do Centro de Investigação Jurídica Aplicada e do Instituto Jurídico Portucalense (Centro de Investigação) bem como membro do seu Conselho Científico.

Instituto Politécnico de Castelo Branco, Castelo Branco

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2152-0358>

E-mail: martexfalcao@gmail.com

Rui Luís

Doutor em Direito pela Universidade de Salamanca.

Professor Adjunto convidado. Escola Superior de Gestão, do Instituto Politécnico de Castelo Branco – Polytechnic University

Escola Superior de Gestão, do Instituto Politécnico de Castelo Branco – Polytechnic University

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4857-6511>

E-mail: rui.luis@ipcb.pt