

**Desaparecimento e recomposição de imóveis — a perda, a acessão
e reflexos registais desta (breve análise comparatística entre o direito
português e o direito brasileiro)***

Mestre Mónica Jardim e Mestre Margarida Costa Andrade

1. A perda ou destruição da coisa

1. Como o título da nossa intervenção permite adivinhar, lidaremos com dois temas que algumas hesitações imprimem ao discurso de qualquer realista. Em primeiro lugar, cuidaremos de saber se pode ou não falar-se de perda de coisa *imóvel* e da consequente extinção do direito de propriedade. Depois, debruçar-nos-emos sobre a acessão natural, modo de aquisição originária do direito de propriedade não desprovido de polémica.

Todavia, o desconforto é em muito superado pelo estímulo do desafio. Pelo que já iniciaremos, procurando não descurar aquela que é, simultaneamente, a inspiração e a intenção destes nossos encontros: a perspectiva comparatística entre o direito português e o brasileiro.

2. Os direitos reais são, como se sabe, direitos inerentes a coisas. Consequentemente, se a coisa se perde ou é destruída totalmente, o direito real extingue-se por ausência de objecto¹. Portanto, a perda total da coisa gera a automática extinção de todos os direitos reais que a tinham por objecto. E isto resulta claramente de alguns preceitos legais, tanto de nacionalidade portuguesa, como de nacionalidade brasileira. Nos termos da al. c) do art. 730.º do Código Civil português e do art. 1.499

* O texto que ora se publica aproxima-se *em parte* da apresentação feita no dia 4 de Junho de 2010, no Museu da Casa da Luz, no Funchal, por ocasião do Seminário “Questões Jurídicas sobre o Desaparecimento de Pessoas e Bens”, organizado pelo Centro de Estudos Notariais e Registais (CENoR) e pela Associação Sindical dos Conservadores dos Registos. Não obstante, porque assim o impunha o V Seminário Luso-Brasileiro de Direito Imobiliário e Registral, foi dada prevalência a uma perspectiva de ordem comparatística que não estava presente na primeira ocasião.

¹ OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil – Reais*, Coimbra, Coimbra Editora, 5.ª ed. revista e ampliada, p. 404, MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais – Sumários*, Lisboa, AAFDL, 2000, p. 544 e ss., CARVALHO FERNANDES, *Lições de Direitos Reais*, 4.ª ed., Lisboa, Quid Juris, 2003, p. 244 e ss., JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Coimbra, Coimbra Editora, 2008, p. 439 e ss.; ORLANDO GOMES, *Direitos Reais*, 19.ª ed., rev. Atu. e aum. por Luiz Edson Fachin, Editora Forense, Rio de Janeiro, 2004, p. 209.

do Código Civil brasileiro, a hipoteca extingue-se pelo perecimento da coisa hipotecada. Depois, segundo os arts. 1476.º, al. d) do Código Civil português e 1.410 do Código Civil brasileiro, válidos para o direito de usufruto, e, por remissão, para os direitos de uso e de habitação, estes direitos reais extinguem-se pela perda total da coisa. Finalmente, o mesmo se prevê, em Portugal, para o direito de superfície, na medida em que este se extingue com o desaparecimento do solo (art. 1536.º, al. e)).

Porém, e como resulta do anteriormente afirmado, apenas a perda *total* da coisa gera a extinção do direito real. A perda *parcial* não afecta a subsistência dos direitos reais, continuando estes a ter por objecto a parte *restante* da coisa. E, apesar de esta solução apenas resultar, de forma expressa, da lei portuguesa e brasileira, a propósito do direito de usufruto, não temos dúvidas em afirmar, que em causa está uma regra geral².

3. Mas, será possível falar-se da perda de um *imóvel*?

Para se compreender se e em que termos pode falar-se da perda de um imóvel, tem de começar-se, necessariamente, por referir os limites materiais do direito de propriedade.

Segundo o n.º 1 do art. 1344.º do Código Civil português, “a propriedade dos imóveis abrange o espaço aéreo correspondente à superfície, bem como o subsolo, com tudo o que neles se contém e não esteja desintegrado do domínio por lei ou por negócio jurídico.” Portanto, em Portugal, quem é proprietário da superfície de um terreno é igualmente proprietário do espaço aéreo, bem como do subsolo que lhe corresponde. Reflecte-se aqui a concepção do direito medieval segundo a qual a propriedade abrange o solo em toda a sua profundidade e altura: até aos astros e às profundezas. Pelo que a propriedade sobre coisas imóveis não conhecia limites que não fossem relativos às suas extremas horizontais. Assim, teoricamente, em relação ao subsolo, a propriedade imobiliária estender-se-ia até ao centro da terra, formando uma pirâmide cuja base era medida pela superfície do solo.

Porém, juridicamente só uma pequena parte do subsolo é susceptível de ser possuída por alguém com exclusão dos demais, pelo que só essa parte poderá considerar-se integrada no domínio privado do dono da superfície³. Além de que, como

² Cfr. respectivamente os arts. 1476.º, al. d) e 1478.º, n.º 1 do Código Civil português e o art. 1.410 do Código Civil brasileiro. A perda da coisa pode, ainda, desencadear outros efeitos jurídicos, os quais nos escusamos de referir por agora, uma vez que serão analisados com o devido pormenor *infra*.

³ PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. III, Coimbra, Coimbra Editora, 1987, 2.ª ed. rev. e act., p. 173.

é evidente, quando se pensa nos limites materiais do direito de propriedade, há que contar com o que tenha sido desintegrado do domínio pela lei⁴ ou por negócio jurídico⁵.

Concepções essas que já foram consagradas pelo legislador brasileiro no art. 1.229 do Código Civil ao limitar o objecto da propriedade do solo à *altura e profundidade úteis ao exercício do direito*.

Ora, sendo estes os limites materiais da propriedade imobiliária, não parece que possa facilmente acontecer um desaparecimento total do objecto do direito e, consequentemente, a extinção do direito real⁶.

Se, por exemplo, **A** for proprietário de um monte que, por actuação das forças da Natureza, é arrasado, continua a haver objecto do direito de propriedade, embora com novas características físicas (o que antes era uma elevação pode passar a apresentar-se como uma superfície aplanada). Isto mesmo resulta dos artigos acabados de citar. Não há desaparecimento, porque por debaixo da superfície há o subsolo de que **A** já era proprietário antes do desastre natural.

4. Porém, as coisas já não serão necessariamente assim se pensarmos noutra hipótese.

Se **A** for proprietário de um prédio urbano e a construção for arrasada por uma

⁴ Segundo o artigo 84.º da Constituição da República Portuguesa, pertencem ao domínio público, “a) as águas territoriais com seus leitos e os fundos marinhos contíguos, bem como os lagos, lagoas e cursos de água navegáveis ou flutuáveis, com os respectivos leitos; b) as camadas aéreas superiores ao território acima do limite reconhecido ao proprietário ou superficiário; c) os jazigos minerais, as nascentes de águas mineromedicinais, as cavidades naturais subterrâneas existentes no subsolo, com excepção das rochas, terras comuns e outros materiais habitualmente usados na construção; d) as estradas; e) as linhas férreas nacionais; f) outros bens como tal classificados por lei.” Por outra parte, adianta o n.º 2 do mesmo preceito, “a lei define quais os bens que integram o domínio público do Estado, o domínio público das regiões autónomas e o domínio público das autarquias locais, bem como o seu regime, condições de utilização e limites.” Assim, há que contar com legislação específica daquilo que constitucionalmente se define como domínio público. Por exemplo, com o Decreto-Lei n.º 90/90, de 16 de Março, que disciplina o regime jurídico de revelação e aproveitamento de bens naturais existentes na crosta terrestre, genericamente designados por recursos geológicos (nos termos do artigo 1.º, integram-se no domínio público do Estado os recursos geológicos que no diploma são designados por depósitos minerais, recursos hidrominerais e recursos geotérmicos, ao passo que podem ser objecto de propriedade privada ou outros direitos reais, os recursos geológicos que designados por massas minerais e por águas de nascente). Ou com o Decreto-Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro, que estabelece a titularidade dos recursos hídricos definindo como domínio público hídrico o domínio público marítimo, o domínio público lacustre e fluvial e o domínio público das restantes águas, categorias que depois concretiza.

No ordenamento jurídico brasileiro o art. 99 do Código Civil declara como bens do domínio público:

“I – os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II – os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III – os dominicais, que constituem o património das pessoas jurídicas de direito público, como objecto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.”

⁵ No direito português, por exemplo, alienação de águas subterrâneas ou superficiárias, alienação de pedreiras, de árvores ou da própria superfície desacompanhada do subsolo (exemplos de PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. III, ob. cit., p. 174).

⁶ Vide *infra* a propósito da hipoteca e dos direitos reais de gozo limitado.

intempérie, transformando-se num monte de entulho, podemos continuar a dizer que o objecto do seu direito de propriedade continua o mesmo? E, sendo o objecto diferente, que consequências daí resultarão para o direito de propriedade?

Aqui, pode haver mais do que uma alteração da morfologia do terreno — pode ocorrer uma modificação da natureza jurídica do prédio, passando de urbano a rústico⁷. Ora, como se sabe, só há direitos reais em face de coisas presentes, que existam em poder do disponente — o objecto de um direito real é uma coisa certa e determinada e, portanto, com existência actual. E se é verdade que só há um direito real se este incidir sobre coisa que já exista, também é verdade que só estamos perante um direito real se este incidir sobre coisa que *ainda* exista e esteja subordinada ao domínio ou soberania de uma pessoa. Em face do exposto, na hipótese e apreço, a questão que se tem de colocar é a de saber se a modificação da natureza jurídica do prédio conduz à extinção da coisa até ali objecto do direito de propriedade e, consequentemente, à extinção deste. Em concreto: o direito de propriedade que existia sobre o prédio urbano extinguiu-se, *sendo o seu lugar ocupado por um novo direito sobre uma nova coisa*, o direito de propriedade sobre o prédio rústico?

Consideramos que não, uma vez que *a coisa imóvel continua a existir*, tendo apenas sido *alterada* e a sua nova natureza jurídica não obsta a que continue a ser objecto do mesmo direito real. Por isso, apesar de o prédio urbano ter passado a rústico, entendemos que o direito de propriedade se mantém o mesmo⁸.

Ao invés se a modificação sofrida pela coisa a tornar inapta a ser objecto do direito real até ali existente, como, por exemplo, ocorrerá se o objecto atingido pela intempérie, ou catástrofe natural, for um edifício sujeito ao regime da propriedade horizontal (condomínio edilício, na expressão brasileira) e, em consequência, desaparecer uma ou mais fracções autónomas. De facto, neste caso, parece-nos evidente que se extinguirá o direito de propriedade que incidia sobre as fracções autónomas desaparecidas; sem prejuízo de os seus ex-proprietários manterem direitos sobre as partes comuns, nomeadamente sobre o terreno onde esteja assente o edifício e, naturalmente, sem que sejam afectados os direitos de propriedade dos condóminos cujas

⁷ Segundo o art. 204.º, n.º 2 do Código Civil português, “entende-se por prédio rústico uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.”

⁸ O mesmo já não ocorre, por exemplo, quando se verifica uma operação de loteamento de um determinado prédio, uma vez que esta procede à transformação fundiária da área em causa, levando à extinção do prédio inicialmente existente e à constituição de novos prédios que passam a ser objecto de diversos direitos de propriedade.

fracções se mantiveram intactas.⁹

Pense-se ainda numa outra hipótese: o prédio rústico de **A** localiza-se à beira-mar e a água do mar passa a cobri-lo, ou o prédio esboroa-se no seu lugar só se encontrando água do mar. Aqui é imperativa a importância do domínio público e da definição do que está dentro e fora do comércio jurídico-privado, ultrapassando-se a questão da alteração da morfologia do terreno, bem como a da natureza jurídica do prédio, já que há uma coisa que abandona o âmbito de aplicação do direito privado — um imóvel objecto de propriedade privada passa a coisa fora do comércio jurídico, como se determina no n.º 2 do artigo 202.º.

2. Acesso natural. Avulsão.

1. Mas, regressemos ao primeiro exemplo.

O esboroar do prédio de **A** permitir-nos-á perguntar qual o destino dos pedaços de terreno, plantas, árvores, ou até pequenas construções que nele se encontravam.

E entra-se agora necessariamente no tema da acesso natural.

⁹ Porém, há que contar com o disposto no art. 1428.º, que vem trazer algumas *nuances* impostas pelo especial regime da propriedade horizontal, particularmente pela existência de partes *comuns*. Assim, se o prédio for arrasado ou destruído em parte que represente, pelo menos, três quartos do seu valor, qualquer dos condóminos tem o direito de exigir a venda do terreno e dos materiais, pela forma que a assembleia vier a designar.

Não se prevê, portanto, nem que o condómino exija a divisão do terreno (no caso de destruição total do edifício), nem que a assembleia decida pela reconstrução (mas, segundo PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, nada impede que no título constitutivo da propriedade horizontal se preveja o contrário — *Código Civil Anotado*, vol. III, ob. cit., p. 438). Não obstante, como é evidente, os anteriores condóminos podem decidir por unanimidade a reconstrução do prédio, mediante a obtenção das necessárias licenças — isto porque não havendo edifício ou restando uma parte pouco significativa dele, não há propriedade horizontal, logo não há, igualmente, assembleia com poderes deliberativos. Note-se, então, que a lei prevê a cessação da propriedade horizontal (e não que esta se mantenha no quarto restante) — podem, por isso, os ex-condóminos exigir que se destrua o prédio restante para vender o terreno livre de construções (*idem* p. 439), ou decidir por unanimidade a reconstrução nos termos acabados de descrever.

Mas, se a destruição atingir uma parte menor, então a assembleia poderá impor, por uma dupla maioria (ou seja, maioria do número dos condóminos e do capital investido no edifício) a reconstrução do edifício. Note-se, contudo, que os condóminos podem recusar-se a participar na reconstrução — a assembleia não tem poderes para os obrigar a tal despesa. A lei prevê, nesse caso, que eles alienem os seus direitos a outros condóminos, segundo o valor entre eles acordado ou fixado judicialmente, sendo permitido ao alienante escolher o condómino ou condóminos a quem a transmissão deve ser feita.

Nos termos do art. 1.357 do Código Civil brasileiro, se a edificação for total ou *consideravelmente* destruída, ou ameace ruína, os condóminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das fracções ideais. Deliberada a reconstrução, poderá o condómino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condóminos, mediante avaliação judicial. Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condómino ao estranho, será repartido o apurado entre os condóminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Como se sabe, dá-se a *acessão* quando com a coisa que é propriedade de alguém se une e incorpora outra coisa (alheia ou *res nullius*¹⁰) que não lhe pertencia.¹¹

O princípio de que o direito de propriedade tem em si a virtualidade de absorver tudo o que, por força da Natureza ou por acção do Homem, se vier a incorporar no seu objecto (*vi et potestate rei nostrae*) encontra as suas raízes no direito romano e está consagrado nas legislações modernas, embora, em algumas delas, com o valor de uma simples presunção em favor do proprietário¹².

Assim, há dois princípios que dominam esta matéria, a saber: *a)* tem de haver a *união inseparável* de duas ou mais coisas pertencentes a donos diversos; *b)* a coisa que acede à outra torna-se *parte componente* desta¹³.

Ou seja, rigorosamente, a *acessão* pressupõe que uma coisa se una ou incorpore de forma inseparável (definitiva, permanente) a outra. Não basta a mera adjunção: é necessário que a coisa se una a outra ou se integre ou incorpore (faça corpo) com a outra. Sendo que esta inseparabilidade deve ser entendida em sentido *económico* e não meramente *material*. Ou seja, duas ou mais coisas encontram-se unidas de modo inseparável quando a separação, embora física e materialmente possível, destrua ou danifique gravemente a coisa principal. E a consequência é evidente: do conceito de *acessão* resulta que a coisa acedida torna-se objecto do direito de propriedade que incide sobre a coisa principal, *adquirindo a natureza e seguindo o destino desta*¹⁴.

¹⁰ PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. III, ob. cit., p. 138.

¹¹ Cfr. art. 1325.º do Código Civil português.

¹² Cfr. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. III, ob. cit., p. 137.

¹³ Questão que pode colocar-se é a de saber se poderá a implantação de partes integrantes no solo de um prédio rústico ou urbano originar um direito de *acessão*. Nos termos do n.º 3 do art. 204.º do Código Civil português, as partes integrantes são as coisas móveis unidas materialmente com carácter de permanência a um imóvel para lhe aumentar as utilidades, na medida em que servem para o tornar mais produtivo, cómodo, seguro, etc. (por exemplo, um engenho de tirar água, um aparelho de ar condicionado, um alarme, uma antena de televisão). As partes integrantes estão, portanto, postas ao serviço do prédio, desempenham relativamente a ele uma função auxiliar ou instrumental. Na definição legal está compreendida a ideia de ligação permanente que é habitual associar ao conceito de incorporação. No entanto, como coisas móveis ligadas materialmente ao prédio, mas não incorporadas nele, as partes integrantes mantêm a sua individualidade, embora seja enquanto partes que conseguem realizar, ou realizam melhor, a sua finalidade económica específica. Acresce que podem ser levantadas sem prejuízo do prédio a que estão ligadas. Ou seja, não são elementos da estrutura da coisa, uma vez que esta, sem elas, não deixa de existir completa e prestável para o uso a que se destina. Ao invés, as partes componentes são constituintes da estrutura da coisa (por exemplo, uma janela, a porta de entrada, o telhado), sem as quais a coisa não está completa, ou é imprópria para o uso a que se destina. São elementos que servem para formar o todo. Têm individualidade própria, porque podem ser negociadas, mas não podem ser levantadas sem prejuízo da coisa a que se encontram ligadas.

Voltando à questão colocada, em face do exposto, consideramos que qualquer que seja a parte integrante, não sendo ela coisa incorporada, não poderá constituir fundamento de *acessão*. Salienta-se, por fim, que tal resulta das palavras do legislador que, naturalmente, devem ser entendidas como a adequada expressão do seu pensamento, uma vez que, como referimos, na definição de parte integrante, é utilizada a expressão “ligação material” e não “incorporação”.

¹⁴ O objecto de um direito real há-de ser uma entidade distinta e separada. Por isso, por um lado, as partes componentes ou integrantes não podem ser objecto de direitos reais autónomos enquanto não forem separadas da coisa principal — uma vez que, sobre aquilo que só existe como parte de um todo mais vasto não podem constituir-se relações jurídicas com individualidade própria; e, por outro lado, as coisas certas, determinadas e

2. Ora, nos nossos ordenamentos jurídicos, uma das modalidades da acessão é, justamente, a *acessão natural*¹⁵, que acontece quando aquela união e incorporação resultam exclusivamente das forças da Natureza. Nas palavras de ANTÓNIO CARVALHO MARTINS, a acessão natural “é como que a projecção jurídica do fenómeno físico da erosão”¹⁶. Assim sendo, adoptou-se a regra de que pertencerá ao dono da coisa *tudo* o que a esta crescer por efeito da Natureza.¹⁷ O mesmo é dizer que se formulou um princípio geral de expansão do direito de propriedade quanto à sua possibilidade de crescer por efeito da Natureza.¹⁸⁻¹⁹

3. Uma das modalidades de acessão natural, como tal regulada, quer no Código Civil português, quer no brasileiro, é a *avulsão*.²⁰ Vejamos, antes de mais, os dispositivos legais que sobre ela dispõem.

Nos termos do art. 1329.º, n.º 1 do Código Civil português, “se, por acção natural e violenta, a corrente arrancar *quaisquer plantas ou levar qualquer objecto ou porção conhecida de terreno*, e arrojá-las sobre prédio alheio, o dono delas tem o direito de exigir que lhe sejam entregues, contanto que o faça dentro de seis meses, se antes não foi notificado para fazer a remoção no prazo judicialmente assinado.” E no n.º 2 acrescenta-se que não se fazendo a remoção em tal prazo, aplica-se o regime jurídico da aluvião.

autónomas que, por um qualquer motivo, percam a sua autonomia e passem a ser partes componentes ou integrantes de uma coisa principal deixam de poder ser objecto de relações jurídico-reais autónomas, enquanto assim permanecerem (art. 408.º, n.º 2). Sobre esta matéria *vide*, por exemplo, HENRIQUE MESQUITA, *Direitos Reais*, Coimbra, 1967, p. 12 e ss. (veja-se, ainda, a nossa próxima nota).

¹⁵ Já no Direito Romano a acessão natural constituía uma categoria autónoma, que se caracterizava pela união de coisas imóveis a coisas móveis. A tal categoria pertenciam as quatro modalidades que estão reguladas nos artigos 1328.º a 1331.º: aluvião (*alluvio*), avulsão (*avulsio*), mudança do leito dos rios (*alveus derelictus*) e formação de ilhas ou mouchões (*insula in flumine rata*) — PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. III, ob. cit., p. 139.

¹⁶ *Acessão*, Coimbra, Coimbra Editora, 1999, p. 24.

¹⁷ Cfr. art. 1327 do Código Civil.

¹⁸ Ao regular a aquisição da propriedade por acessão natural, a principal preocupação do legislador português foi, seguindo uma tradição romanista, disciplinar os incrementos fluviais. Mas, consideramos, tal como PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, que o princípio geral consagrado no artigo 1327.º é apto a abranger outras hipóteses, como a avulsão de terrenos resultante de um ciclone ou de um tremor de terra, sem que, portanto, haja qualquer intervenção de correntes fluviais. Entendemos, pois, tal como os referidos autores, que o ordenamento jurídico português consagra um *princípio geral de expansão do direito de propriedade por causas estranhas à vontade e à acção do homem*.

¹⁹ Outro exemplo demonstrando a força expansiva da acessão natural a que recorrem os autores é o do conflito entre os herdeiros de Eça de Queiroz e a Livraria Lello & Irmãos quanto aos direitos de propriedade literária de algumas das obras daquele autor, questão resolvida pelo Acórdão do STJ de 30 de Julho de 1968 (cfr. *Código Civil Anotado*, vol. III, ob. cit., págs. 140-141).

²⁰ Cfr. respectivamente, o art. 1329.º e o art. 1.248. Anteriormente, a avulsão estava prevista no art. 541.º do Código Civil brasileiro, nos termos do qual, “quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, poderá o dono do primeiro reclamá-lo do segundo; cabendo a este a opção entre aquiescer a que se remova a parte acrescida, ou indenizar ao reclamante.”

Por seu turno, o art. 1.251 do Código Civil brasileiro estatui:

“Quando, por força natural violenta, uma *porção de terra* se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado.

Parágrafo único. Recusando-se ao pagamento de indenização, o dono do prédio a que se juntou a porção de terra deverá aquiescer a que se remova a parte acrescida.”

A avulsão supõe, então, e diferentemente da aluvião, uma acção brusca da Natureza provocada por uma *força instantânea* (inundação, tremor de terra, ciclone, derrocada, *etc.*) que leva ao arrastamento de materiais para prédios alheios²¹. O que quer dizer que para a lei — ou melhor, para ambas as leis²² — o critério distintivo — entre a aluvião e a avulsão — está no modo de actuação das forças da natureza, que é *imperceptível* ou insensível no caso da aluvião; e que é resultante de *acção violenta* no caso da avulsão²³.

Também em outros detalhes são as opções dos legisladores que hoje comparamos semelhantes. Em Portugal, avulsão é o incremento de um terreno produzido por *plantas, porção de terreno ou qualquer outro objecto* brusca e violentamente arrancados por uma força natural instantânea e aí arrojados. Por exemplo, esboroamentos de blocos de montes ou escorregamentos de lamaçais das encostas até ao fundo dos vales. É verdade que a lei recorre à expressão “sobre prédio alheio”, mas disto não resulta que a lei pressuponha apenas esboroamentos — o prédio atingido pode ser lateral ou inferior, ou até estar situado no lado oposto da corrente²⁴. Por outro lado, note-se que não será necessário que o pedaço de terreno arrancado seja considerável — o legislador apenas exige que a porção de terreno arrastada seja conhecida ou identificável (ou pelas qualidade das plantas nele existentes, ou pelas suas formas e dimensões confrontadas com o que falta no prédio mutilado)²⁵. No Brasil, do art. 1.251 retira-se que a *avulsão* é o desprendimento, por força natural e violenta, de uma *porção de terra* que se junta ao

²¹ Vide *infra* nota 23.

²² Arts. 1328.º e 1329.º do Código Civil português e arts. 1.250 e 1.251 do Código Civil brasileiro.

²³ Por isso, a doutrina acentua, na aluvião, um acréscimo imperceptível de um prédio por acção das águas e reconhece que a acessão opera aqui imediata e automaticamente: o dono do terreno acrescentado adquire a propriedade sobre as coisas que se lhe uniram, à medida que a incorporação se vai produzindo, independentemente da sua vontade e, correspectivamente, a perda dá-se *sem que o proprietário da coisa perdida possa invocar direitos sobre ela*.

²⁴ ANTÓNIO CARVALHO MARTINS, *Acessão*, ob. cit., p. 56.

²⁵ *Idem, ibidem*.

prédio de um outro sujeito, não deixando dúvidas de que não tem de tratar-se de uma afectação de um prédio *inferior* por um prédio *superior*. Por outra parte, como refere ORLANDO GOMES, também será necessário que a porção de terra destacada por força natural violenta seja considerável e identificável — caso contrário, não será possível a remoção da parte acrescida verificando-se os pressupostos previstos no parágrafo único do art. 1.251²⁶.

Porém, não pode ignorar-se aquilo que logo uma primeira leitura comparativa dos textos legais permite antever: os nossos ordenamentos jurídicos não consagraram o mesmo regime para a avulsão.

Vejamos com mais pormenor.

Desde logo, o legislador brasileiro reconduz a acessão a uma *porção de terra*. Por isso, se em causa não estiver terra, o que for levado por força natural e violenta para outro terreno é considerado como coisa perdida. Consequentemente, o proprietário do terreno onde forem parar tais coisas fica obrigado a restituí-las ao seu dono ou legítimo possuidor, tendo direito a uma recompensa e à indemnização pelas despesas que houver feito com a sua conservação e transporte²⁷. Ao invés, como resulta de forma inequívoca do art. 1329.º, n.º 1 do Código Civil português, a aquisição por acessão pode dar-se, não só em relação a uma *porção conhecida de terreno, mas ainda quanto plantas ou qualquer objecto*.

Acresce que, segundo o preceito brasileiro, a avulsão, não só é forma de acessão quando *caduca o direito de reclamar* do proprietário do prédio empobrecido, mas também quando o proprietário do terreno acrescido *não consente* que a porção de terra seja removida e se disponibiliza a *indemnizar* o proprietário do prédio empobrecido. De facto, mesmo que se verifique a reclamação dentro de um ano após a intempérie ou catástrofe, só havendo recusa de pagamento da compensação, é que o proprietário do prédio acrescido tem de sujeitar-se à remoção da porção de terra. Portanto, durante esse ano, a lei atribui-lhe — citando ORLANDO GOMES — “o *direito de opção* entre aquiescer que se remova a parte acrescida ou indenizar ao dono do terreno do qual se destacara a porção de terra. Se prefere indenizar, torna-se proprietário da parte acrescida”²⁸.

Decorrido o ano, sem que se verifique a reclamação, o proprietário do prédio acrescido adquire a porção de terra sem ter de pagar qualquer indemnização.

²⁶ ORLANDO GOMES, *Direitos Reais*, ob. cit., p. 179.

²⁷ Vide ORLANDO GOMES, *Direitos Reais*, ob. cit., p. 180.

²⁸ P. 179 e 180.

Ao invés, em Portugal, a avulsão, para além de não atribuir, em princípio, ao proprietário do prédio para onde foram arrojados *os objectos ou a porção conhecida* do terreno o direito de propriedade sobre estas coisas acrescidas, também não lhe concede o poder de as adquirir indemnizando o proprietário do prédio empobrecido contra a vontade deste.

Pois que se admite uma de duas soluções para os casos em que material constitutivo *e conhecido* de um prédio é arrastado para o terreno de outrem: por um lado, concede-se ao dono desse material o direito de o remover²⁹; por outro, concede-se ao dono do terreno atingido o direito de exigir a remoção do mesmo material. E num prazo peremptório improrrogável de seis meses que se conta a partir da actuação das forças da natureza³⁰.

Apenas se nenhum destes direitos for exercido, ou não se fazendo a remoção nos prazos designados, o legislador manda aplicar o regime da aluvião, o que quer dizer que, só nessas hipóteses, os terrenos confinantes ficarão enriquecidos³¹ com o material violenta e bruscamente arrastado, *sem que haja a obrigação de indemnizar quem o perdeu*.³²

4. Esta rápida descrição do regime da avulsão permite já perceber que pode questionar-se se se está, efectivamente, perante um verdadeiro caso de acessão natural. Na verdade, se o proprietário do prédio despojado pode *reclamar ou reivindicar* o material conhecido e arrastado, então isso significa que este material não se uniu com o terreno para onde foi arrojado, o que impediu a incorporação, requisito que, como vimos, é essencial ao funcionamento da aquisição do direito de propriedade por acessão. Ou seja, a acessão pressupõe uma união inseparável de coisas, não bastando a mera adjunção, que é precisamente o que acontece na hipótese prevista na avulsão.

Ora, é porque não há incorporação que se justifica que não haja uma expansão

²⁹ É claro que a situação se agrava consideravelmente quando não se consiga identificar de onde provêm os materiais arrastados, caso em que não será possível reconhecer a quem pertencerão nem um sujeito a quem possa ser imputada responsabilidade.

³⁰ A existência deste prazo justificava-se, no direito romano, pela necessidade de distinguir o mero contacto (*positio*) da união orgânica (*coalitio*): a acessão só se verificava quando, no terreno acrescentado, germinasse a mesma vegetação ou as árvores estendessem as suas raízes (A. SANTOS JUSTO, *Direitos Reais*, Coimbra, Coimbra Editora, 2010, 2.ª Ed., p. 263 e p. 264).

³¹ Falamos em enriquecimento, mas, evidentemente, também pode haver empobrecimento, ou seja, prejuízo para o prédio que recebe os materiais arrastados. Aí a salvaguarda do titular do direito real encontra-se na intervenção das companhias seguradoras, quando tenha sido celebrado contrato de seguro que abarque situações de prejuízos causados por força maior (*vide infra* consequências para os direitos reais menores). Isto para além da intervenção do poder público, por exemplo, para remoção de detritos ou para limpeza de zonas urbanas ou rústicas.

³² Cfr. n.º 2 do art. 1329.º e 1328.º.

automática e imediata do direito de propriedade do sujeito atingido³³.

Na avulsão, como referimos, de acordo com a lei brasileira, a aquisição verifica-se, em um destes dois momentos: *a)* ou quando o dono do terreno aumentado se prontifica a pagar a indemnização; *b)* ou quando caduca o direito de reclamar, pela expiração do prazo de decadência. Por seu turno, em face da lei portuguesa, só não ocorrendo a remoção dos materiais conhecidos e arrastados para o prédio vizinho (nomeadamente por decurso do prazo máximo de 6 meses) é que o dono deste os adquire.

Portanto, em ambos os ordenamentos a aquisição ocorre de forma diferida, não automaticamente³⁴. E, logo, dir-se-á, não se adquire por acessão.

5. Que modo de aquisição do direito de propriedade aqui actua, então, favor do dono do prédio “enriquecido”?

Na opinião de ANTÓNIO CARVALHO MARTINS, em Portugal, se não houver reclamação no prazo de seis meses, deve concluir-se que o proprietário abandona as coisas arrastadas e a propriedade destas fica adquirida pelo proprietário do prédio em que se encontram, não por acessão, mas por *ocupação*. Pois, se este proprietário não quiser ocupá-las, pode exigir, desde logo, antes do decurso desses seis meses, que aquele as remova. A falta desta exigência deve, assim, ser interpretada como *ocupação tácita*³⁵.

Como se sabe, a ocupação é um modo de aquisição originária do direito de

³³ A mesma observação — isto é, de que não se está perante um verdadeiro caso de acessão —, pode fazer-se em relação à hipótese de aluvião prevista no n.º 1 do art. 1238.º do Código Civil português. De facto, quando a “acessão natural” resulta da contínua incorporação num imóvel de elementos estranhos, por força de agentes como a água ou o vento, sem que se individualize o que foi depositado, falta naturalmente o pressuposto básico para que possa ocorrer a acessão, ou seja, a união de *coisas*. Ou seja, tais depósitos não são coisas, em sentido jurídico, uma vez que como se sabe, juridicamente, coisa é tudo o que, não tendo personalidade, tem individualidade, utilidade, e é susceptível de apropriação. Ora, se esses depósitos não são coisas, não há, naturalmente, aqui nenhuma causa de aquisição de direitos sobre coisas. Assim sendo, há apenas uma modificação do imóvel preexistente, por acção das forças da Natureza (neste sentido, vide ANTÓNIO CARVALHO MARTINS, *Acessão*, ob. cit., pp. 34-35 e OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil – Reais*, ob. cit., p. 303). Para QUIRINO SOARES, *Acessão Industrial Imobiliária*, nota 8, in AAVV, *Comemorações dos 35 Anos do Código Civil*, vol. IV – *Direito das Coisas*, em publicação, “a inclusão dos quatro modelos tradicionais de acessão natural, que são a aluvião (art. 1328.º CC), a avulsão (art. 1329.º CC), a mudança de leito (art. 1330.º CC) e a formação de ilhas e mouchões (art.º 1331.º CC), na categoria das acessões só se compreende por uma questão de peso histórico, pois em nenhuma delas se verifica o elemento essencial da definição da figura: a tal união inseparável de coisas.” E, continua o autor, “com efeito, a aluvião é o resultado, não da união de coisas, mas da sucessiva e imperceptível acumulação de substâncias e partículas, sem o nome de coisa em sentido jurídico; a avulsão, sendo uma união de coisas, não é, por definição, uma união inseparável; os outros fenómenos de acessão natural (mudança de leito, formação de ilhas e mouchões) ainda se encontram mais longe da definição do art. 1325.º. Resta, contudo, a previsão genérica do art. 1327.º, ao abrigo da qual são possíveis outras acessões por efeito da natureza, inclusive em resultado de outras forças que não a das águas dos rios ou dos lagos e lagoas.”

³⁴ ANTÓNIO CARVALHO MARTINS, *Acessão*, ob. cit., p. 59.

³⁵ *Idem*, p. 57.

propriedade³⁶ exclusivo das coisas móveis. Funcionará, em Portugal, sempre que cumulativamente se verifiquem três requisitos: haja uma coisa móvel abandonada ou que nunca teve dono (ou seja, uma *res nullius*)³⁷⁻³⁸ que tenha sido materialmente apreendida, desta forma se revelando que o sujeito adquirente tem *animus occupandi*. Ora, aparentemente, todos estes requisitos se encontram verificados na hipótese que se considera.

A partir da desanexação da parte do terreno — que, relembre-se, se não incorpora no terreno alheio — teríamos uma coisa móvel. Por isso, seria possível que se extinguísse o direito de propriedade dela por abandono. É certo que o abandono, por sua vez, para funcionar como modo de extinção do direito de propriedade pressupõe um *animus derelinquendi*³⁹ — requisito que aqui se verificaria a partir do momento em que o dono do prédio prejudicado não exercesse o seu direito de reivindicar a parte de terreno que se havia deslocado para o outro terreno.

O segundo requisito também parece verificar-se na hipótese visada, pois que por apreensão material da coisa se entende, citando PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, “a entrada dela na esfera patrimonial do ocupante”⁴⁰.

Diferentemente do que sucede com a acessão natural, o funcionamento da ocupação exige ainda a intenção de adquirir⁴¹. Ora, tal como o não exercício do direito de reivindicação implicaria abandono da parte do terreno perdida, também o não exercício do direito de exigir a remoção manifestaria — embora de modo tácito — a vontade aquisitiva. Ou seja, assim como haveria *animus derelinquendi* tácito, dizer-se-ia haver *animus occupandi* tácito.

6. Esta posição implica que o legislador português aceite que a parte do terreno

³⁶ E não de qualquer outro direito real, diferentemente, por exemplo, da usucapião ou da acessão (cfr. OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direitos Civis — Reais*, ob. cit., pp. 301 e 450).

³⁷ E aqui está a razão por que não pode haver ocupação de imóveis. Os imóveis sem dono conhecido pertencem ao Estado, como se lê no artigo 1345.º do Código Civil português.

³⁸ Note-se que o artigo 1318.º do Código Civil se refere ainda a coisas perdidas ou escondidas. Citando OLIVEIRA ASCENSÃO, “é porém doutrina comum que a ocupação respeita a coisas sem dono, ou *nullius*, e nesses casos não se passa assim. (...) A propósito da ocupação de coisas inanimadas regula o legislador duas importantes matérias: a aquisição de *coisas móveis perdidas* e a aquisição de *tesouros*. Elas podem ser consideradas manifestações de uma causa autónoma de constituição de direitos reais, o *achado* ou *achamento*” (*Direitos Civis — Reais*, ob. cit., pp. 451-452). De qualquer forma, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA não parecem considerar esta forma de constituição do direito de propriedade, inserindo entre as coisas susceptíveis de ocupação, sem mais, as coisas escondidas e as perdidas (cfr. *Código Civil Anotado*, vol. III, ob. cit., p. 125).

³⁹ PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. III, ob. cit., p. 125.

⁴⁰ *Idem*, p. 123.

⁴¹ Assim definindo o *animus occupandi*, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, (*idem*, pp. 123-124). Para OLIVEIRA ASCENSÃO (*Direitos Civis — Reais*, ob. cit., p. 450), este elemento subjectivo deve ser entendido enquanto mera vontade de colocar a coisa na própria esfera de acção.

que se separou se tenha transformado imediatamente em coisa móvel, susceptível, portanto, de abandono (e de, posterior, ocupação).

Da perspectiva do proprietário “empobrecido”, fica por explicar como é que pode haver reivindicação: tendo tal “coisa” deixado de ser parte componente do prédio, o proprietário deste só a poderá reivindicar se a referida coisa móvel tiver passado a ser objecto de *um seu novo direito de propriedade*.

Por outro lado, agora olhando para a posição do proprietário do prédio “enriquecido”, e ainda de acordo com tal tese, decorridos seis meses, ocuparia e adquiriria a tal coisa móvel. Mas, assim sendo, passaria a ser titular de *dois direitos de propriedade*, um sobre o imóvel que já lhe pertencia e outro sobre a coisa móvel ocupada. Direitos esses que permaneceriam necessariamente distintos e com objectos distintos se nunca viesse a ocorrer a incorporação, uma vez que não se vê como é que depois da ocupação passaria a incidir sobre a coisa móvel o mesmo direito de propriedade que recaía sobre o imóvel “enriquecido”⁴².

Ora, tal não parece ter sido, pelo menos para todos os casos e até para a hipótese mais frequente, a intenção do legislador. Na nossa perspectiva, não obstante a parte do terreno se ter separado, durante seis meses o legislador ficciona que a mesma ainda pertence ao prédio e, por isso, admite que o proprietário intente a respectiva acção de reivindicação, exercendo o direito de propriedade que lhe pertence. E, na verdade, que já lhe pertencia antes de ser atingido pelas forças da Natureza. Permite-se, então, que ele defenda a integridade física do objecto do seu direito de propriedade, que, coerentemente, se mantém também uno.

Se a acção de reivindicação for intentada e julgada procedente, a referida parte volta ao terreno, a ficção termina, e o direito de propriedade mantém-se incólume (inclusivamente quanto ao seu objecto).

Ao invés, decorridos seis meses sem que tenha sido intentada a acção de reivindicação, uma de duas coisas poderá acontecer. Ou — e esta será a hipótese mais frequente — a parte do terreno se incorporou no outro prédio (passando nela a germinar a mesma vegetação e sendo invadida pelas raízes das árvores lá existentes) e, aí, dá-se a acessão. O que significa que o proprietário de tal prédio mantém o direito de propriedade que tinha, expandindo-se apenas tal direito *em virtude da possibilidade de*

⁴² Como é evidente, caso viesse a ocorrer, posteriormente, a *incorporação* da coisa móvel no imóvel, aquela passaria a ser parte componente deste. Logo, de acordo com o *princípio da totalidade*, o direito de propriedade que recaía sobre o imóvel incidiria também sobre ela.

acrescer por efeito da Natureza, concretizando-se, assim, o *princípio geral de expansão do direito de propriedade por causas estranhas à vontade e à acção do homem*. E, correspectivamente, o proprietário do prédio empobrecido vê o objecto do seu direito de propriedade reduzido. Ou então — e esta será a segunda hipótese — mantém-se a situação da *coalitio*, i. é, a parte do terreno em causa mantém-se apenas em contacto e sem união orgânica com o terreno que a recebeu, e, assim, o legislador deixa de ficcionar que aquela parte continua a ser componente do prédio empobrecido e *determina* que o proprietário do prédio enriquecido *adquira por acessão*, o que só pode significar que passa a ficcionar que a coisa foi incorporada e se tornou parte componente deste prédio.⁴³

E posição próxima da que acabamos de defender para o Direito português parece ser assumida por LUIZ EDSON FACHIN, em face do Direito brasileiro, na edição revista, actualizada e aumentada da obra *Direitos Reais* de ORLANDO GOMES. De facto, este autor afirma que “a regra, pois, é que as terras desprendidas continuam a pertencer ao proprietário do terreno do qual se desprenderam. Perde-a, porém, se o dono do terreno acrescido quiser indenizar a avulsão. (...) O *direito de reclamar*, que a lei confere ao proprietário do terreno diminuído, deve ser exercido (...) mediante acção proposta pelo interessado no prazo de um ano, contado do dia em que ocorreu a avulsão. O prazo é de *decadência*. Se ninguém reclamar dentro de um ano, a porção de terra considerar-se-á definitivamente incorporada ao terreno onde se acha. Extingue-se o direito. Decorrido o prazo final, o proprietário do terreno desfalcado não pode mais agir contra o dono do terreno aumentado.”⁴⁴

7. Mas a reclamação, a que se refere o legislador brasileiro, ou a reivindicação, a que se refere o legislador português, podem ocorrer nos prazos fixados por lei. Por isso, há que precisar, um pouco melhor, o recurso a tais expressões.

Segundo LUIZ EDSON FACHIN, no ordenamento brasileiro o *direito de reclamar* não se traduz num propósito reivindicatório. Este autor justifica a sua posição afirmando: “conquanto a porção de terra continue a pertencer ao dono do terreno desfalcado, *não lhe assiste reivindicação*, porquanto o proprietário do terreno acrescido

⁴³ É, então, a partir deste momento que se aplica o disposto na al. d) do art. 1317.º português — isto é, decorridos estes 6 meses, inicia-se a contagem do prazo a partir do qual se deu a extensão do direito de propriedade do sujeito “enriquecido”.

⁴⁴ ORLANDO GOMES, *Direitos Reais*, ob. cit., p. 179-180.

tem *opção* entre aquiescer em que seja removida ou indenizar o reclamante.”⁴⁵

O mesmo não se passa no direito português, uma vez que o n.º 1 do art. 1329.º concede ao dono do terreno mutilado o “*direito de exigir que lhe sejam entregues*” as partes arrastadas, não podendo o outro proprietário, apenas com base na lei, escusar-se à entrega mediante o pagamento de uma indemnização.

Assim sendo, consideramos que o ordenamento jurídico português pressupõe, efectivamente, um propósito reivindicatório.

No entanto, nada impede, obviamente, que este direito seja exercido *extrajudicialmente*. A acção de reivindicação só terá de ser intentada se o sujeito que recebeu os materiais arrastados se recusar a entregá-los. Como se sabe, a acção de reivindicação, prevista no art. 1311.º do Código Civil português, é o meio de defesa do proprietário não possuidor contra o possuidor não proprietário, ou do proprietário possuidor contra o detentor ilegítimo. É uma acção petitória que tem por objecto o reconhecimento do direito de propriedade por parte do autor e a consequente restituição da coisa por parte do possuidor ou detentor dela. São, então, dois os pedidos que integram e caracterizam a reivindicação: o reconhecimento do direito de propriedade e a restituição da coisa⁴⁶. Ora, para que a acção possa aceder ao registo, *na hipótese*

⁴⁵ *Idem*, ob. cit., p. 180, it. nosso.

⁴⁶ Não há, pois, acção de reivindicação se o autor, estando na posse da coisa, se limitar a pedir o reconhecimento do seu direito de propriedade. Assim como também não há reivindicação se o autor pede a restituição da coisa, não por ser proprietário, mas por ser possuidor. Como se sabe, o possuidor pode recorrer à acção de restituição prevista no art. 1278.º do Código Civil português, e, rigorosamente, nesta acção não se pede a restituição da coisa, mas sim a restituição da posse. Por isso, pode a ela recorrer um possuidor em termos de direito de propriedade para reagir contra um vizinho que tenha aberto uma janela junto à linha divisória, desde que este exerça posse contrária em termos de servidão de vistas. Ora, na mesma hipótese, caso o possuidor também seja proprietário, não pode intentar uma acção de reivindicação, uma vez que, obviamente, não foi privado da coisa, mas “apenas” da posse em termos de propriedade plena (sobre a acção de restituição *vide*, por exemplo, HENRIQUE MESQUITA, *Direitos Reais*, ob. cit., p. 126 e s., e ainda, para uma comparação com a acção de reivindicação e a acção negatória, *idem*, p. 177 e ss.).

Nos termos do n.º 4 do art. 498.º do Código do Processo Civil português a causa de pedir, na acção de reivindicação, é o facto jurídico de que deriva o direito de propriedade. Como é evidente, o autor, para obter a procedência da acção, há-de demonstrar a titularidade do direito real violado com a posse ou a detenção ilegítima do réu. Ou seja, o reivindicante tem o ónus de provar que é proprietário da coisa e que esta se encontra na posse ou na detenção do réu. Assim, se o autor invoca como título do seu direito uma forma de aquisição originária da propriedade (v. g., ocupação, usucapião, acessão) apenas precisará de provar os factos de que emerge o seu direito. Mas, se a aquisição é derivada não basta invocar o acto translativo da propriedade, uma vez que tal acto só é título aquisitivo quando o transmitente ou *dante causa* seja, efectivamente, o titular do direito. O reivindicante terá de provar que o direito já existia no transmitente, pois, só assim, o pode ter adquirido (é o princípio *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*) — prova essa que os autores denominam de *probatio diabólica*.

Por fim, como é evidente, a procedência de uma acção de reivindicação depende, sempre, da identidade entre a coisa em relação à qual se invoca o direito de propriedade e a coisa cuja restituição se solicita, cabendo ao autor o ónus da prova dessa identidade, por se tratar de facto constitutivo do direito que sobre tal coisa se arroga.

Em resumo, na acção de reivindicação, o autor — apoiando-se no poder de sequela inerente aos direitos reais (*idem*, p. 15) — invoca a sua titularidade, indica o facto jurídico concreto de onde emerge essa aquisição e pede ao tribunal que reconheça o seu direito e condene o réu que tem a coisa em seu poder a entregar-lha. Para que a acção seja julgada procedente, o autor deve provar o facto aquisitivo do seu direito, bem como o facto de o réu ter a coisa em seu poder.

O demandado para evitar a restituição da coisa pode: impugnar a titularidade do direito que o reivindicante se arroga, alegando que a coisa pertence a outrem ou que não pertence a ninguém (*res nullius*); pode contestar o seu dever de entrega, sem negar o direito de propriedade ao autor, invocando uma relação (obrigacional ou real) que lhe confira a

prevista no art. 1329.º, n.º 1, é necessário que o autor indique, com precisão, aquilo que foi arrojado do seu prédio e, bem assim, a exacta configuração do imóvel no seu todo, com todos os seus elementos de identificação (essenciais à sua delimitação física, económica e fiscal) exigíveis nos termos do Código de Registo Predial⁴⁷.

Por outro lado, parece-nos evidente que o pagamento das despesas inerentes à recolha da parte do terreno arrastada fica por conta de quem a reclama, independentemente de o direito a exigir a entrega ter sido actuado judicial ou extrajudicialmente. No entanto, caso o exercício extrajudicial do direito tenha sido improficuo e, por isso, o proprietário tenha recorrido à acção judicial, na hipótese das despesas — inerentes à recolha da parte do terreno arrastada — terem aumentado, em virtude do decurso do tempo, é claro que a diferença deve ficar a cargo do réu da acção de reivindicação.

3. A avulsão e os direitos reais limitados

1. Estando os prédios *enriquecidos* ou *empobrecidos* onerados pela constituição de direitos reais menores, será necessário conhecer do destino destes. Se oneram a propriedade, então, evidentemente, as vicissitudes por que esta passe terão simetria no seu *status*.

a) Hipoteca

2. Começemos pela hipoteca⁴⁸, direito real de garantia que incide sobre bem

posse ou a detenção da coisa (a título de usufrutuário, locatário, *etc.*); pode defender-se, sendo caso disso, com alguma das situações especiais previstas na lei que lhe facultem o direito de retenção da coisa (arts. 1311.º, n.º 2, 754.º e 1323.º, n.º 4, todos do Código Civil português).

Sendo uma acção real — salvaguardada a hipótese de o direito fundamento da acção já estar publicitado —, a acção de reivindicação está sujeita a registo, nos termos da alínea a) do art. 3.º do Código de Registo Predial, sem o qual não produz efeitos em relação a terceiros.

Refira-se, por fim, e porque tal será importante para o que vamos dizer seguidamente, que a acção de reivindicação pode ser usada, com as necessárias adaptações, para defesa de outros direitos reais (art. 1315.º do Código Civil português) — pelo menos daqueles cujo exercício implique a disponibilidade ou a posse da coisa sobre que incidem (usufruto, superfície, direito real de habitação periódica, *etc.*). E que o direito de natureza obrigacional que se exerce através de uma acção de reivindicação (direito à entrega da coisa) deve considerar-se inseparável da titularidade do direito real a cuja protecção se destina. De facto, se um proprietário pudesse vincular-se contratualmente a não exercer o direito de reivindicação ou pudesse cedê-lo autonomamente, isto é, sem ceder também o próprio domínio, este ficaria esvaziado de quase toda a sua eficácia e conteúdo. Ou seja, enquanto o direito real não se extinguir deverão manter-se os direitos que decorrem do seu estatuto e que têm por função assegurar a sua defesa.

⁴⁷ O registo predial tem que ter, necessariamente, por objecto, prédio certo e determinado. O registo há-de recair sobre um prédio certo, localizado num espaço físico concretamente determinado e inequivocamente delimitado. Uma vez que só assim se respeita o denominado “princípio da especialidade” e se asseguram os valores da certeza e da segurança jurídica enunciados no art. 1.º do Código de Registo Predial.

⁴⁸ Cujos regime jurídico, em Portugal, nos termos da al. c) do art. 730.º, é parcialmente aplicável, por remissão, à consagração de rendimentos (art. 664.º), ao penhor (art. 677.º), aos privilégios creditórios (art. 752.º) e ao direito de retenção (art. 761.º).

imóvel, pertencente ao devedor ou a terceiro.

Nos termos da al. c) do art. 730.º do Código Civil português e do art. 1.499, II, do Código Civil brasileiro, a *perda total* da coisa gera a extinção da garantia — o que não surpreende tendo em conta o que já por várias vezes fomos afirmando, *i. e.*, que a perda da coisa implica a extinção do direito real. Contudo, estas mesmas normas obrigam a considerar, por um lado, o disposto no art. 692.º do Código Civil português e no art. 1.425, V, § 1 do Código Civil brasileiro, sobre a alteração do objecto da hipoteca, e, por outro, o art. 701.º do Código Civil português e o art. 1.425, I e IV, do Código Civil Brasileiro, sobre o reforço da hipoteca.

Nos termos dos primeiros preceitos referidos, caso a coisa se perca, deteriore ou veja o seu valor diminuir e o dono tenha direito a ser indemnizado, o credor conserva sobre o crédito respectivo ou as quantias pagas a título de indemnização a preferência que tinha em relação à coisa onerada⁴⁹. O legislador opta, então, neste caso, por que a hipoteca se reduza ao que sobra da coisa — quando sobre —, constituindo-se um novo direito real de garantia sobre a indemnização a que o dono do imóvel tem direito, pois que a hipoteca, como decorre do disposto no art. 688.º do Código Civil português e do art. 1.473 do Código Civil brasileiro, não pode ter por objecto uma quantia em dinheiro. Ou seja, por nós constitui-se aqui um novo direito que visa garantir a posição de prioridade que o credor tinha sobre a coisa perdida. Pois se a coisa primeira se extingue, mesmo que parcialmente, tem de extinguir-se ou reduzir-se o antigo direito real, surgindo a par deste *um novo direito sobre o novo objecto*⁵⁰.

Quanto ao reforço da hipoteca, em ambos os ordenamentos jurídicos se determina que, quando a coisa hipotecada pereça ou a hipoteca se torne insuficiente para segurança da obrigação garantida, *por causa não imputável ao credor*, este tem o direito de exigir que o devedor a *reforce* ou *substitua* sob pena de o credor poder exigir o imediato

Ao invés, o Código Civil brasileiro dedica o título X, do Livro III, aos direitos reais de garantia (penhor, hipoteca e anticrese) começando por fixar os princípios gerais antes das regras particulares de cada figura.

A anticrese, no Direito brasileiro, é o direito real sobre imóvel alheio que se distingue da hipoteca porque apenas atribui ao credor o poder de satisfazer o seu crédito à custa dos frutos do bem, não podendo, portanto, o credor promover a venda judicial do bem. Acresce que a anticrese, ao contrário da hipoteca, supõe a entrega do bem, além do respectivo registo.

Não existe qualquer norma no Código Civil brasileiro que preveja a extinção da anticrese em virtude do perecimento da coisa, no entanto, só pode ser esse o destino da garantia tendo em conta a falta de objecto.

⁴⁹ Sublinhe-se que, de acordo com o § 2 do art. 1.509 do Código Civil brasileiro, “o credor anticrédito não terá preferência sobre a indemnização do seguro, quando o prédio seja destruído”. É mais uma desvantagem da anticrese que conduz a que a figura não tenha grande aceitação.

⁵⁰ Na opinião de L. MENEZES LEITÃO, “apesar de estar em causa essencialmente uma ideia de sub-rogação real, consistente na substituição do objecto da hipoteca pelo crédito à indemnização ou pelas quantias pagas para a sua satisfação, a verdade é que neste caso a lei vai permitir que a hipoteca tenha um objecto que não pode habitualmente ter, e que inclusivamente se molda sobre o regime do penhor de créditos, exigindo-se da mesma forma a notificação do devedor (cfr. art. 681.º, n. 2)” — *Garantia das Obrigações*, Almedina, Coimbra, 2008, 2.ª ed., p. 219.

cumprimento da obrigação^{51 52}.

3. O direito brasileiro e o direito português concordam, como atestam, respectivamente, os arts. 1.474 e 691.º, a faculdade de a hipoteca se estender às acessões naturais, visto que estas representam simples extensões do objecto que não alteram o direito onerado, ou meras transformações automáticas do direito onerado que não podem deixar de se repercutir sobre a hipoteca⁵³.

Ora, onerando a hipoteca o direito de propriedade *enriquecido*, a lei portuguesa, ao contrário do que ocorre na brasileira, admite que se verifique uma redução voluntária da garantia e reconhece, em certos termos, a redução judicial da mesma (art. 718.º).

A redução voluntária, conforme estabelece o art. 719.º do Código Civil português, pressupõe, naturalmente, a capacidade e a legitimidade necessárias para dispor desse direito. Assim, a redução voluntária só pode ser consentida por quem puder dispor da hipoteca, sendo aplicável à redução o regime da renúncia à garantia⁵⁴.

Quanto à redução operada judicialmente, de harmonia com o n.º 1 do art. 720.º, nas hipotecas legais e judiciais, ocorre a requerimento de qualquer interessado, excepto se, por convenção ou sentença, a coisa onerada ou a quantia assegurada tiver sido especialmente indicada (n.º 1). Mas, neste último caso, tal como, aliás, no de hipoteca voluntária, a redução judicial só é admitida nos seguintes casos: *a) diminuição da dívida a menos de dois terços do montante originário, como consequência de pagamento parcial ou de outra causa extintiva; b) valorização da coisa ou do direito hipotecado em mais de um terço relativamente à data da constituição da hipoteca, mercê de acessões naturais ou benfeitorias*⁵⁵.

⁵¹ De acordo com art. 701.º do Código Civil português, tratando-se de obrigação futura, o credor pode registar hipoteca sobre outros bens do devedor.

⁵² Em Portugal, a este direito do credor não obsta o facto de a hipoteca ter sido constituída por terceiro, salvo se o devedor for estranho à sua constituição. Porém, mesmo neste caso, se a diminuição da garantia for devida a culpa do terceiro, o credor tem o direito de exigir deste a substituição ou o reforço. No Brasil, cfr. art. 1.427 do Código Civil brasileiro.

⁵³ Reconhecendo a lei que a hipoteca que recai sobre o prédio enriquecido abrange as acessões naturais, não pode aplicar-se o princípio da indivisibilidade à hipoteca que recaía sobre o prédio empobrecido. Uma vez que se a hipoteca que recai sobre o enriquecido se expande, correlativamente a hipoteca que recai sobre o empobrecido reduz-se, não podendo subsistir por inteiro.

⁵⁴ Acresce que a redução deve ser expressa e escrita em documento que contenha a assinatura do credor (ou renunciante) reconhecida presencialmente, salvo se esta for feita na presença de funcionário da conservatória competente para o registo, não carecendo de aceitação do devedor ou do autor da hipoteca para produzir os seus efeitos (cfr. art. 731.º Código Civil português).

⁵⁵ Pela forma como os requisitos da redução judicial são formulados nesses casos (hipoteca voluntária e hipoteca legal ou judicial com indicação da coisa onerada ou quantia assegurada), o interessado requerente terá logo na petição de redução de alegar o montante da diminuição do crédito ou da valorização dos bens onerados.

b) Direito de usufruto

4. Como já se referiu, a perda total da coisa usufruída extingue o usufruto⁵⁶ de acordo com a regra geral segundo a qual o perecimento do objecto do direito produz, naturalmente, a extinção deste. E, obviamente, caso se admita, como ocorre em Portugal, que o usufrutuário constitua encargos (v. g., servidões passivas), extinguindo-se o usufruto, caducam os referidos direitos.⁵⁷

Note-se, porém, que os legisladores português e brasileiro admitem uma outra hipótese. Se a coisa ou direito usufruído se perder, deteriorar ou diminuir de valor, e o proprietário tiver direito a ser indemnizado, o usufruto passa a incidir sobre a indemnização⁵⁸. Isto significa que uma de duas coisas poderá suceder. Ou bem que o perecimento da coisa é fortuito e, aí, extingue-se o usufruto, sem outro passo⁵⁹. Ou bem que a perda da coisa deve ser imputada a alguém, caso em que à extinção do usufruto se segue a constituição de um novo usufruto sobre a indemnização⁶⁰. Neste caso, na verdade, o usufruto não *passa a incidir* sobre a indemnização, uma vez que, como já por várias vezes tivemos oportunidade de dizer, mudando o objecto muda o direito, pelo que o que aqui há é o surgimento de um novo direito real de gozo e não uma mera sub-rogação real.⁶¹

No caso de perda parcial, o usufruto continua, obviamente, sobre a parte restante⁶² e, simultaneamente, constitui-se um outro usufruto sobre o montante da indemnização.

Uma das situações que já considerámos foi a de destruição de edifício. Por isso, afigura-se pertinente a consideração do que se prevê no art. 1479.º português e no art. 1408.º brasileiro. Daqui decorre que, embora o usufrutuário tenha o direito de desfrutar do solo e dos materiais restantes (deixando de ser titular de um direito de usufruto sobre o edifício e passando a ser usufrutuário do terreno e dos materiais restantes), o proprietário da raiz pode reconstruir o prédio, ocupando o solo e os materiais. Quando

⁵⁶ Cfr. os já citados arts. 1476.º, n.º 1, d) do Código Civil português e 1.410 do Código Civil brasileiro.

⁵⁷ Cfr. art. 1460.º do Código Civil português.

⁵⁸ Cfr. n.º 1 do art. 1480.º do Código Civil português e arts. 1.407 e ss. do Código Civil brasileiro.

⁵⁹ A não ser que seja aplicável o art. 1481.º do Código Civil português ou o art. 1.408 do Código Civil brasileiro — *vide infra*.

⁶⁰ Cfr. art. 1480.º da lei portuguesa e o art. 1407.º da lei brasileira.

⁶¹ Segundo PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. III, ob. cit., p. 539, em causa está uma hipótese de sub-rogação real. Ao invés, OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil – Reais*, ob. cit., p. 634 e ss., considera que a perda da coisa conduz à extinção do direito de usufruto, mas a lei atribui ao usufrutuário um novo usufruto sobre o dinheiro proveniente da indemnização devida ao proprietário.

⁶² Art. 1478.º, n.º 1 do Código Civil português e art. 1.409 do Código civil brasileiro.

tal ocorra, não só se sacrifica o direito do usufrutuário (ao solo e aos materiais), como o usufruto não se estende ao prédio reconstruído⁶³.

Mas, curiosamente, segundo o art. 1481.º, n.º 2 do Código Civil português e a parte final do art. 1408.º do Código Civil brasileiro, se o proprietário reconstruir o prédio com o produto da indemnização que receba, o usufruto “transfere-se”, nesse caso, para o novo edifício⁶⁴. De facto, se o usufrutuário tiver feito seguro da coisa ou pago os prémios pelo seguro já feito, o usufruto “transfere-se” para a indemnização devida pelo segurador ao proprietário (art. 1481.º português e art. 1407.º brasileiro)⁶⁵. Por isso, diríamos que na hipótese que motivou a realização deste trabalho, uma vez que a destruição da coisa é consequência das forças da Natureza, o usufrutuário vê o seu direito reduzir-se ao que resta do imóvel e, ao mesmo tempo, constituir-se na sua esfera jurídica um novo direito de usufruto sobre a indemnização a que o proprietário tenha eventualmente direito, se, por exemplo, tiver celebrado um contrato de seguro prevenindo danos fortuitos. Contudo, quando essa indemnização seja usada para construir um novo edifício, então é só justo que ao usufrutuário seja reconhecido o direito de usufruir desta nova construção.

5. Na hipótese de o direito de usufruto onerar o direito de propriedade *enriquecido*, há que contar com o art. 1449.º português e com o art. 1.392 brasileiro, nos termos dos quais o usufruto abrange as coisas acrescidas. Ou seja, pertencendo as acessões ao proprietário, o seu gozo caberá ao usufrutuário, enquanto durar o usufruto. Portanto, desde que se trate de coisa que haja acrescido à coisa usufruída, ela entra na esfera material sobre a qual incidem os poderes de uso e fruição do usufrutuário, uma vez que o objecto do direito deste tem sempre como “espelho” o do correlativo direito do proprietário⁶⁶.

c) Direito de uso e habitação

⁶³ Em Portugal, o usufrutuário fica apenas com direito a uma espécie de “renda”, constituída pelos juros da soma correspondente ao valor do solo e dos materiais – art. 1479.º, n.º 2. (Neste sentido vide PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. III, ob. cit., p. 538).

⁶⁴ Em Portugal, tal só não ocorrerá se a soma despendida na reconstrução for superior à indemnização recebida, uma vez que nesse caso o direito do usufrutuário será proporcional à indemnização.

⁶⁵ De facto, é o proprietário que recebe o produto da indemnização, apesar de não ser ele quem paga o seguro e de, possivelmente, nem sequer ter tido a iniciativa da sua celebração.

⁶⁶ Vide PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. III, ob. cit., p. 480.

6. Tanto a lei portuguesa como a brasileira equiparam estreitamente os direitos de uso e de habitação ao direito de usufruto, do momento da constituição ao da extinção.⁶⁷ O que nos exonera de repetir o que fomos dizendo nos parágrafos anteriores.

Mas, em Portugal, segundo PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, não parece que devam ser aplicadas as mesmas regras da *rei mutatio* e da destruição do edifício⁶⁸ quando estes factos procedam do usuário ou de caso fortuito. Acresce que, para os referidos autores, havendo lugar a indemnização (art. 1480.º), a solução mais criteriosa será a de atribuir ao usuário a parte que dessa indemnização possa competir ao seu direito⁶⁹. Por nossa parte, concordamos com esta posição. Sempre acrescentando que tal fica a dever-se às específicas finalidades a cumprir pelo direito real em causa e respectivo objecto. Na verdade, olhando para o nosso art. 1484.º (que corresponde aos arts. 1.412 e 1.414 do Código Civil brasileiro), vemos que “o direito de uso consiste na faculdade de se servir de certa coisa alheia e haver os respectivos frutos, na medida das necessidades, quer do titular, quer da sua família” (n.º 1). Quando este direito se refira a casa de morada, receberá a designação de direito de habitação (n.º 2). Há, portanto, uma específica afectação da coisa à satisfação de necessidades pessoais do usuário ou do morador usuário⁷⁰, o que justifica que as alterações das faculdades dela, nomeadamente de modo a transformá-la em coisa com finalidade económica distinta, façam com que deixe de ser apta, justamente, à satisfação daquelas necessidades. Se, por exemplo, um prédio destinado a habitação é destruído, os destroços, mesmo que com valor económico, são, naturalmente, insusceptíveis de dar satisfação às necessidades do antigo morador usuário⁷¹.

E cremos que o mesmo raciocínio é completamente válido em face do direito brasileiro.

7. Na hipótese de o direito de uso e habitação onerar o direito de propriedade *enriquecido* e como lhe são aplicáveis as disposições que regulam o usufruto, então basta reproduzir as soluções a que já chegámos.⁷² Sendo certo, no entanto, que tal pode

⁶⁷ Cfr. arts. 1485.º português e 1.416 brasileiro — embora haja excepções à equiparação, legalmente previstas.

⁶⁸ Hipóteses previstas nos arts. 1478.º, n.º 2 e 1479.º.

⁶⁹ *Idem*, p. 548

⁷⁰ Cfr. arts. 1486.º e 1487.º do Código Civil português.

⁷¹ Como é óbvio, não se extingue o direito de habitação para se constituir um novo direito de habitação sobre os destroços.

⁷² Valem para o usuário, com as necessárias adaptações, os preceitos que no usufruto se referem às acessões — art. 1449.º português e art. 1.392 brasileiro.

não trazer qualquer vantagem ao usuário, dado que, como acabámos de ver, o conteúdo do direito de uso está limitado à medida das necessidades do seu titular e respectiva família.

d) Direito de superfície

8. Como é evidente, a subsistência e a aptidão do terreno para a construção ou plantação são essenciais para o exercício do direito de superfície⁷³.

Assim, quando o direito de superfície não tenha por objecto a construção de obra no subsolo, como pode ocorrer no direito português⁷⁴, se o solo desaparecer ou se inutilizar — por exemplo, por acção das águas —, naturalmente que o direito de superfície se extingue por impossibilidade de ser exercido.⁷⁵ Contudo, isso não importa necessariamente a extinção dos direitos reais constituídos sobre a superfície. Na verdade, em Portugal, terminando antes do prazo o direito de superfície temporário (e o mesmo vale para o perpétuo⁷⁶), os direitos reais constituídos sobre a superfície continuam a onerá-la, como se não tivesse havido extinção (art. 1541.º)⁷⁷. Sobre as hipóteses que nos interessam dizem PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA: “sendo a extinção devida ao desaparecimento ou inutilização do solo, os direitos reais constituídos sobre este sofrerão consequentemente os efeitos decorrentes da nova situação da coisa”⁷⁸.

9. Caso o direito de superfície recaia sobre o terreno *enriquecido*, e tendo por objecto a faculdade de construir uma obra, *perante a lei portuguesa*, consideramos que o superficiário não será beneficiado pela avulsão, porque o seu direito abrange apenas, em princípio, a porção de terreno necessária à implantação da obra (cfr. art. 1525.º): esta porção de terreno mantém-se com as mesmas medidas, apesar de ter aumentado a área de terreno pertencente ao proprietário do solo.

⁷³ Cfr. art. 1524.º do Código Civil português e art. 1.369 do Código Civil brasileiro.

⁷⁴ No direito português, o direito de superfície pode ter por objecto a construção de obra no subsolo (art. 1526.º, n.º 1, al. e)) do Código Civil. Ao invés, tal hipótese, por princípio, não é admitida no direito brasileiro (art. 1.369).

⁷⁵ Solução entre nós expressamente consagrada na lei — art. 1526.º, n.º 1, al. e) do Código Civil. Apesar de não haver norma que expressamente o diga no Código Civil brasileiro, a mesma solução se impõe por decorrer das regras gerais, se ao usufrutuário for atribuído o poder de constituir direitos reais menores.

⁷⁶ O legislador brasileiro apenas admite o direito de superfície temporário (art. 1.369).

⁷⁷ Sem prejuízo da aplicação dos arts. 1539.º e 1540.º do Código Civil português logo que o prazo decorra — *grosso modo*, prevê-se aqui a extinção dos direitos reais de gozo e de garantia constituídos pelo superficiário em benefício de terceiro com a extinção do direito de superfície temporário e, ainda, a extensão dos direitos reais constituídos pelo proprietário sobre o solo à obra/árvores adquiridas com a extinção do direito de superfície (art. 1538.º do mesmo diploma legal).

⁷⁸ *Código Civil Anotado*, vol. III, ob. cit., p. 612.

Mas, se tiver por objecto a faculdade de fazer plantação e não for definida a área, nada parece obstar a que beneficie do enriquecimento. Isto é, da leitura do art. 1529.º pode concluir-se pela possibilidade de delimitação de uma área específica no terreno também para o direito de plantar/manter plantação (daí a necessidade de prever a constituição das servidões necessárias ao uso e fruição das árvores). Logo, se esta área estiver definida no título constitutivo do direito de superfície, ela não aumentará pelo simples facto de o objecto do direito de propriedade ter agora aumentado. Diferentes, porém, serão as coisas quando tal área não esteja delimitada — como o direito do superficiário atinge toda a superfície do prédio, alargará o seu âmbito até às novas fronteiras.

e) Servidões prediais

10. Para este direito real não vale o princípio da totalidade, pois que a servidão onera apenas a parte do prédio serviente afectada ao fornecimento das utilidades ao prédio dominante⁷⁹. Logo, aquilo que dissemos em relação à extinção da totalidade de um prédio vale para os casos em que há perda da parcela do terreno sobre a qual incide a servidão. Ou seja, ocorrendo a perda da parcela do terreno sobre a qual incide a servidão extingue-se este direito.

Não obstante, se em causa estiver uma servidão legal ou coactiva, e os pressupostos da sua constituição se mantiverem, nada obsta, naturalmente, a que se constitua uma nova.

11. Na hipótese de o direito de servidão onerar o direito de propriedade *enriquecido*, em consonância com o acabado de afirmar sobre a não aplicabilidade do princípio da totalidade a este direito real, naturalmente, temos de reconhecer que ele permanece inalterado.

4. Reflexos registais da avulsão

⁷⁹ Assim, PIRES DE LIMA, anotação ao Ac. da Relação de Coimbra de 25-6-1965, *RLJ*, 98, 1965-1966, p. 172 e ss., HENRIQUE MESQUITA, *Direitos Reais*, ob. cit., p. 13 (n. 2), ORLANDO DE CARVALHO, *Direito das Coisas*, Coimbra, Centelha, 1977, p. 223. Assim se compreende o princípio da indivisibilidade das servidões (art. 1546.º) ou a possibilidade de mudança de servidão (art. 1568.º).

Ocorrendo a avulsão, como referimos, o titular do prédio enriquecido mantém o direito de propriedade que tinha, expandindo-se apenas o objecto ou os limites materiais de tal direito. Ora, naturalmente, tal há-de reflectir-se no registo em conformidade, ou seja, no domínio da descrição⁸⁰. De facto, não surgindo um novo direito, mas ocorrendo “apenas” uma *extensão* do objecto do direito já existente, não há fundamento que justifique uma nova inscrição e o registo terá, somente, de reflectir a modificação do objecto, no plano descritivo, sendo tal, obviamente, suficiente para que a situação jurídica publicitada passe a ser reportada ao objecto redefinido.

Em consonância, como é evidente, também deve ser alterada a descrição do prédio empobrecido, sob pena de passar a existir uma duplicação parcial.

Quanto aos restantes direitos, quer recaiam sobre o prédio enriquecido, quer sobre o empobrecido, valerá a mesma ordem de ideias. As respectivas inscrições mantêm-se incólumes, porque a alteração da descrição torna manifesto que o direito publicitado passou a ter por objecto o que foi redefinido e não o que existia à data da sua constituição.

Não obstante o afirmado, como é evidente, nenhuma alteração à descrição predial poderá ocorrer sem que seja carreada para o registo a prova dos respectivos pressupostos, o que implicará uma acção judicial de reconhecimento, ou, caso o legislador o preveja, um reconhecimento extrajudicial.

⁸⁰ Sublinhe-se que a hipótese de perda de um prédio suscita muito mais questões do ponto de vista registal. Questões essas que extravasam o âmbito deste trabalho.

De qualquer modo, sempre se adiantará que, por exemplo, na hipótese de serem totalmente destruídas algumas fracções de um prédio sujeito ao regime da propriedade horizontal, verificando-se, assim, uma alteração da composição do objecto deste direito real, caso seja deliberada a reconstrução, se algum dos condóminos se eximir do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condóminos, naturalmente, há-de ser modificado o respectivo registo.

Por seu turno, caso ocorra a perda de um imóvel, deixando este de estar no comércio jurídico e passando a integrar o domínio público, tem-se defendido que a mesma demandará a total inutilização da respectiva descrição.