

RUI PINTO DUARTE

A JURISPRUDÊNCIA PORTUGUESA
SOBRE ACESSÃO INDUSTRIAL IMOBILIÁRIA
– ALGUMAS OBSERVAÇÕES

Separata

THEMIS

Revista da Faculdade de Direito da UNL

Ano III - N.º 5 - 2002

A JURISPRUDÊNCIA PORTUGUESA SOBRE ACESSÃO INDUSTRIAL IMOBILIÁRIA — ALGUMAS OBSERVAÇÕES

RUI PINTO DUARTE*

1. O Código Civil dedica à acessão industrial imobiliária os arts. 1339 a 1343. Nesses artigos estão contidas várias normas. Apesar do seu título (adoptado para evitar outro ainda mais longo), este texto não se debruça sobre o tratamento jurisprudencial de todas essas normas, mas sim apenas sobre o de uma das que está contida no art. 1340 (em parte do n.º 1 e no n.º 4): aquela que estabelece que (usando palavras da lei) *se alguém, de boa fé, construir obra em terreno alheio, e o valor que a obra tiver 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 da obra (entendendo-se que houve boa fé se o autor da obra desconhecia que o terreno era alheio, bem como se a incorporação tiver sido autorizada pelo dono do terreno).*

A norma em causa avulta entre todas as que o Código Civil dedica à acessão industrial imobiliária, não apenas pelos delicados problemas de interpretação que coloca, mas também pela sua grande relevância social¹. Daí o interesse desta análise.

2. Encontrei mais de 100 decisões de tribunais superiores proferidas após a entrada em vigor do actual Código Civil com referências à acessão industrial imobiliária. O presente texto, no entanto, abrange apenas 33 dessas decisões. O universo abrangido pode ser descrito dizendo que, entre as que se referem à acessão industrial imobiliária, considero apenas as decisões que correspondem aos seguintes requisitos cumulativos: i) respeitarem à parte do art. 1340 que enunciei (e não a outras partes do mesmo artigo ou à norma afim que vigorava antes do actual Código Civil²); ii) estarem publicadas integralmente

* Professor da Faculdade de Direito da UNL.

¹ Quirino Soares escreve que o art. 1340 “é aquele, dentre os consagrados ao fenómeno da acessão, que com mais frequência é chamado a dirimir conflitos” (*Acessão e Benfeitorias, in CJ-STJ IV, tomo I, pág. 17*).

² Excluo as sentenças em que foi discutido se, por força das regras sobre a aplicação da lei no tempo, era aplicável o actual Código ou o Código de Seabra e em que a decisão foi no

(e não apenas sumariadas); iii) essa publicação ser no jornal oficial ou em revistas (e não apenas em bases de dados); iv) nelas ser discutida a interpretação da norma considerada (e não apenas referido o preceito legal respectivo)³.

A lista das decisões consideradas é a seguinte:

- Ac. STJ 25.7.75 – BMJ 249
- Ac. Rel. Porto 14.2.80 – CJ V, tomo I
- Ac. Rel. Évora 22.5.80 – CJ V, tomo III
- Ac. Rel. Coimbra 30.3.82 – CJ VII, tomo II
- Ac. STJ 31.5.83 – BMJ 327
- Ac. Rel. Coimbra 2.5.84 – CJ IX, tomo III
- Ac. Rel. Coimbra 4.3.86 – CJ XI, tomo II
- Ac. Rel. Coimbra 7.6.88 – CJ XIII, tomo III
- Ac. STJ 6.7.89 – BMJ 389
- Ac. Rel. Coimbra 31.10.89 – CJ XIV, tomo IV
- Ac. Rel. Coimbra 7.11.89 – CJ XIV, tomo V
- Ac. Rel. Porto 6.12.90 – CJ XV, tomo V
- Ac. Rel. Coimbra 30.4.91 – CJ XVI, tomo II
- Ac. Rel. Coimbra 17.3.92 – CJ XVII, tomo II
- Ac. STJ 8.6.93 – CJ-STJ I, tomo II
- Ac. STJ 4.4.95 – BMJ 446
- Ac. STJ 8.2.96 – CJ-STJ IV, tomo I
- Ac. STJ 5.3.96 – CJ-STJ IV, tomo I
- Ac. STJ 25.3.96 – CJ-STJ IV, tomo I
- Ac. Rel. Coimbra 17.2.98 – CJ XXIII, tomo I
- Ac. Rel. Coimbra 17.4.98 – CJ XXIII, tomo I
- Ac. STJ 17.3.98 – RLJ 3.905 e 3.906
- Ac. STJ 16.4.98 – BMJ 476
- Ac. STJ 25.5.99 – BMJ 487
- Ac. Rel. Coimbra 25.5.99 – CJ XXIV, tomo III
- Ac. STJ 27.5.99 – CJ-STJ VII, tomo II
- Ac. Rel. Coimbra 8.2.00 – CJ XXV, tomo I

sentido da aplicação deste último (casos dos acórdãos da Relação do Porto de 6.2.76, da Relação de Coimbra de 4.11.86 e do STJ de 15.1.71, 12.7.74 e 12.2.80, publicados, respectivamente, na CJ I, tomo I, na CJ XI, tomo V, e no BMJ, n.ºs 203, 239 e 294). Apesar de nele se ter concluído pela aplicação do Código de Seabra, incluiu o acórdão do STJ de 31.5.83, por conter afirmações interpretativas do regime vigente.

³ Em virtude deste critério, excluo os acórdãos do STJ de 7.7.70 (BMJ 199) e 2.2.73 (RLJ 3.516, com anotação de Vaz Serra) e o acórdão da Relação de Coimbra de 28.3.95 (CJ XX, tomo II).

Ac. STJ 10.2.00 – BMJ 494

Ac. STJ 17.2.00 – CJ-STJ VIII, tomo I

Ac. Rel. Lisboa 17.2.00 – CJ XXV, tomo I

Ac. Trib. Const. 205/2000 4.4.00 – DR, II Série, 30.10.00

Ac. Rel. Coimbra 2.10.01 – CJ XXVI, tomo IV

Ac. Rel. Lisboa 24.1.02 – CJ XXVII, tomo I⁴

3. Creio que é possível reduzir às seguintes nove interrogações os problemas tratados nas decisões consideradas:

- a) a norma abrange todos os casos em que alguém faz obra em terreno alheio ou exclui alguns (nomeadamente aqueles em que o autor da obra tem um título para a ocupação do terreno ou em que a obra se reveste de certas características)?
- b) o objecto da acessão é todo o prédio ou só a parte do mesmo em que a obra é feita?
- c) a norma abrange apenas obras feitas em terrenos ou abrange também as feitas em edifícios?
- d) pode a autorização do dono do terreno relevante para efeitos da boa fé do autor da obra ser tácita?
- e) havendo um usufruto sobre o prédio, será necessária a autorização do usufrutuário para estar preenchido o requisito de autorização pelo dono do terreno?
- f) a aquisição é automática ou depende de declaração negocial por parte do autor da obra?
- g) o valor a pagar pela aquisição é o valor nominal do terreno anterior à obra ou tal valor é susceptível de actualização?
- h) será que a norma conflitua com a garantia constitucional da propriedade privada?⁵
- i) como se relaciona a norma com as normas de natureza administrativa que condicionam o fraccionamento dos prédios?

Vejamos o que disseram os tribunais sobre cada um de tais problemas.

⁴ CJ designa a Colectânea de Jurisprudência; CJ-STJ designa a série da CJ dedicada aos acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça; BMJ designa o Boletim do Ministério da Justiça; RLJ designa a Revista de Legislação e de Jurisprudência; DR designa o Diário da República.

⁵ Não incluo nos problemas a questão, por vezes enunciada, de saber qual o momento em que se dá a aquisição por acessão, já que sobre ela não há controvérsia: esse momento é o fixado no art. 1317, alínea d). Note-se, porém, que tal questão é, por vezes, indevidamente amalgamada com aquela que formulei na alínea f).

4. Tomado à letra, o alcance do art. 1340 é perturbador: sempre que alguém, de boa fé, construíse obra em terreno alheio, sendo o valor da obra maior que o do terreno, o autor da construção adquiriria (ou poderia adquirir) o terreno. Assim, por exemplo, o arrendatário ou comodatário que, autorizado pelo dono, construíse no terreno arrendado ou comodado adquiriria (ou poderia adquirir) o terreno em causa, desde que o valor da construção fosse superior ao do solo... Ainda por exemplo, também o empreiteiro gozaria de tal direito, desde que estivesse preenchido o requisito consistente em o valor da construção ser superior ao do solo... Quer a Doutrina quer a Jurisprudência, porém, não tomam o preceito à letra – interpretando-o à luz de quadros conceituais que provêm da discussão tida na vigência do Código de Seabra acerca do preceito que regia a situação em causa⁶. Há unanimidade quanto à necessidade de interpretação restritiva. O caminho para esse resultado é que varia – embora consista sempre na *fixação da fronteira entre a acessão e as benfeitorias*.

Algumas decisões (acórdãos da Relação de Coimbra de 30.3.82 e 31.10.89 e do STJ de 31.5.83, 8.2.96, 25.3.96 e 25.5.99), invocando o que consta do *Código Civil Anotado* de Pires de Lima e Antunes Varela, põem o acento tónico em que só pode haver acessão quando as obras são feitas por quem “não tinha uma relação jurídica anterior com a coisa beneficiada”⁷ (sendo aplicável o regime das benfeitorias quando tal relação exista). Em consequência deste critério, o arrendatário, o comodatário e o empreiteiro não poderiam adquirir por acessão, por terem “uma relação jurídica anterior com a coisa beneficiada” – sendo as obras que construam sempre tratadas como benfeitorias⁸.

Outras decisões (acórdãos da Relação de Coimbra de 4.3.86, da Relação do Porto de 6.12.90 e do STJ de 4.4.95 e 27.5.99), recusando também a aplicação do regime da acessão quando a obra é qualificável como benfeitoria, dizem que a fronteira entre os regimes da acessão e das benfeitorias estaria no cri-

⁶ Preceito esse que, porém, restringia a sua previsão aos casos de posse em nome próprio. Para um resumo da discussão na vigência do Código de Seabra, v. António Carvalho Martins, *Acessão*, Coimbra, Coimbra Editora, 1999 (reimpressão do original de 1992), págs. 117 e segs..

⁷ Ponho a expressão entre aspas por o seu rigor me merecer reticências – por força da velha (kantiana) observação de que não há *relações* jurídicas com coisas.

⁸ Ao comproprietário – que também tem tal “relação jurídica anterior com a coisa beneficiada” – está vedado adquirir por acessão. Para se chegar a tal conclusão não é, porém, necessário invocar a construção jurídica em causa, mas, pura e simplesmente, realçar que o terreno não lhe é *alheio*, como bem fizeram os acórdãos da Relação de Coimbra de 17.3.92 e 17.2.98.

tério clássico⁹ de aquela implicar uma obra inovadora, transformadora da substância da coisa, e de estas serem simples melhoramentos. Em consequência deste critério, o arrendatário ou comodatário só poderiam adquirir por acessão quando as obras que fizessem fossem transformadoras da substância do prédio.

Embora, por vezes, os dois caminhos para a interpretação restritiva sejam apontados como incompatíveis¹⁰, eles parecem-me não só convergentes como cumuláveis. É possível entender que, para que a acessão tenha lugar, a obra tem de ser transformadora e tem de ser imputável a quem não tenha um determinado título para a realizar.

Ainda dentro da primeira interrogação, há a referir as decisões que excluem a possibilidade de acessão por força de o proprietário do terreno ter participado na obra. Nas palavras dos acórdãos, para que a acessão tenha lugar exige-se a exclusividade da actuação do autor da obra (acórdãos do STJ de 8.6.93 e 8.2.96)

Como resulta do que disse atrás, a aplicação do art. 1340 a todos os casos em que alguém faz obra em terreno alheio geraria resultados paradoxais. Que alguém que toma de arrendamento ou recebe em comodato um prédio com autorização para nele construir o adquira (ou possa adquirir) por força das obras que faça parece fugir a qualquer racionalidade. Há, sem dúvida, que encontrar caminhos que conduzam à restrição do seu âmbito de aplicação. Parece-me que os que têm sido percorridos nas decisões dos tribunais (e nos livros de Doutrina) não têm o mínimo necessário de apoio na letra da lei. Está, pois, em aberto¹¹ o desafio de encontrar uma base sólida para a interpretação restritiva, neste ponto, do art. 1340.

5. No seu acórdão de 25.7.75, o STJ sustentou que a acessão só poderia operar em relação à totalidade do prédio, mas essa interpretação não vingou.

⁹ Chamo clássico ao critério em causa por ele já ser sustentado por Manuel Rodrigues (*A Posse, Estudo de Direito Civil Português*, Coimbra, Coimbra Editora, 1924, pág. 342) e ter aparentemente merecido a concordância de Manuel de Andrade (*Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. I, 3.^a reimpressão, Coimbra, Almedina, 1972, pág. 274, nota 4).

¹⁰ V., por exemplo, o acórdão do STJ de 27.5.99.

¹¹ O Autor que talvez mais claramente pôs em evidência a dificuldade do problema foi Vaz Serra, num texto com quase trinta anos. Depois de aderir à ideia (tradicional) de que o critério de distinção se deve fundar na finalidade e no regime das figuras da acessão e das benfeitorias, Vaz Serra reconhecia que tal critério poderia não ter validade absoluta, bem como que também as convenções das partes podem determinar a submissão ao regime das benfeitorias de obras que na ausência de tais convenções ficariam de fora de tal regime (*Anotação ao acórdão do STJ de 16.7.74, in RLJ n.ºs 3.553 e 3.554, maxime na parte final*).

As decisões posteriores têm entendido que o objecto da acessão é (ou pode ser) só o terreno onde a obra tiver sido feita – e não todo o prédio¹² (solução a que alguma jurisprudência chama “acessão parcelar”). Por mim, tenho as maiores dúvidas de que a orientação jurisprudencial dominante seja correcta. Contra ela jogam não só a letra da lei (“adquire a propriedade *dele*” – prédio), mas também as considerações de que ela prejudica os proprietários do solo e favorece a fragmentação dos prédios – contra aquilo que parece ser a orientação da nossa ordem jurídica, no seu todo¹³.

6. No acórdão do STJ de 17.3.98 discutiu-se (além de outros problemas levantados pelo preceito) se o art. 1340 abrange as obras feitas em edifícios. A decisão foi no sentido afirmativo, menorizando o relevo da palavra “terreno” utilizada no início do respectivo n.º 1. Nesse mesmo sentido se pronunciou Antunes Varela, primeiro em parecer junto aos autos, depois em anotação publicada na Revista de Legislação e de Jurisprudência¹⁴. Parece-me ser essa a única interpretação racional do preceito.

7. Nos acórdãos do STJ de 25.3.96 e da Relação de Coimbra de 8.2.00 discutiu-se se a autorização referida no n.º 4 do art. 1340 pode ser tácita. Venceu a interpretação lata, com invocação do que sobre o assunto consta do *Código Civil Anotado* de Pires de Lima e Antunes Varela. Na verdade, não há qualquer razão para subtrair a questão à regra da liberdade de forma.

8. No acórdão da Relação do Porto de 6.12.90 discutiu-se se, existindo um usufruto sobre o prédio, seria necessário, para que se julgue preenchida a exigência de autorização feita pelo n.º 4 do art. 1340, também o consentimento do usufrutário ou se bastaria o do proprietário de raiz. Decidiu-se que bastaria o do segundo – sem prejuízo do reconhecimento de outros direitos ao usufrutário. Creio que também aqui se tratou de decisão correcta.

9. Quanto à questão de saber se a aquisição é automática ou depende de declaração, a corrente jurisprudencial maioritária vai no segundo sentido (acórdãos da Relação de Coimbra de 30.3.82, 7.11.89 e 17.2.98, da Relação do Porto de 14.2.80 e 6.12.90, da Relação de Évora de 22.5.80, da Relação de

¹² V. os acórdãos da Relação de Coimbra de 4.3.86, 7.11.89, 25.5.99 e 2.10.01, o acórdão da Relação do Porto de 6.12.90, os acórdãos da Relação de Lisboa de 17.2.00 e de 24.1.02 e os acórdãos do STJ de 6.7.89, 5.3.96, 16.4.98, 10.2.00 e 17.2.00.

¹³ Quanto à relevância da legislação administrativa, v. *infra*, n.º 12.

¹⁴ Começado no n.º 3.905/3.906 e concluído no n.º 3.908/3.909 (o problema em causa é abordado no n.º 1 da *Anotação* – RLJ n.º 3.905/3.906).

Lisboa de 24.1.02 e do STJ de 4.4.95)¹⁵. Há, porém, afirmações em sentido contrário (acórdão do STJ de 25.3.96). Os argumentos da corrente maioritária parecem-me convincentes: entre eles merece ser realçado o que chama a atenção para que da lei se retira que a aquisição depende do pagamento do valor e que este é um acto voluntário do autor das obras (v. acórdão do STJ de 4.4.98).

10. Quanto à susceptibilidade de actualização do valor a pagar pelo autor da incorporação, parecem em maior número as decisões que a afirmam (é o caso dos acórdãos da Relação de Coimbra de 7.6.88, 7.11.89, 30.4.91 e 8.2.00, do acórdão da Relação de Lisboa de 24.1.02 e dos acórdãos do STJ de 5.3.96 e 10.2.00; em sentido oposto foram o acórdão da Relação de Coimbra de 25.5.99 e o acórdão do STJ de 17.3.98).

Julgo que a boa interpretação é a que sustenta a possibilidade de actualização do valor nominal do terreno anterior à obra; só por ela se pode alcançar que o valor monetário a pagar corresponda ao valor substancial do terreno, na data relevante.

11. O acórdão do STJ de 25.3.96 e o acórdão do Tribunal Constitucional 205/2000 abordaram a tese segundo a qual a norma em questão conflituaria com a garantia constitucional do direito de propriedade, consignada no art. 62 da Constituição. Em ambos se concluiu que o art. 1340 não configura um acto de expropriação, para os efeitos do art. 62, n.º 2, da Constituição – tendo o Tribunal Constitucional sublinhado que isso, no entanto, não prejudica que a obrigação de indemnizar imposta ao beneficiário da acessão tenha de obedecer ao critério da indemnização justa. Vale a pena destacar alguns dos argumentos que este Tribunal utilizou para basear a sua conclusão principal: “A acessão, da mesma maneira que a usucapião ou as servidões legais (para dar apenas os exemplos mais importantes), resulta de dis-

¹⁵ Na Doutrina, após a entrada em vigor do actual Código Civil, a tese de que a aquisição depende de declaração foi primeiramente defendida por Oliveira Ascensão (no texto *Acessão*, publicado na *Scientia Iuridica*, tomo XXII, n.ºs 120/121, Janeiro-Abril 1973, e depois no seu livro *Direito Civil Reais* – na 5.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1993, págs. 306 e segs.); à posição de Oliveira Ascensão aderiram Menezes Cordeiro (*Direitos Reais*, Lisboa, Lex, 1993, reimpressão do original de 1979, pág. 503), Carvalho Fernandes (*Lições de Direitos Reais*, 3.ª ed., Lisboa, Quid Juris, 1999, págs. 330 e 331), Quirino Soares (no artigo citado, pág. 22) e José Alberto R. L. González (*Direitos Reais Introdução*, Lisboa, SPB, 1997, págs. 133 e 134). A tese da automaticidade foi afirmada por Pires de Lima e Antunes Varela (na 2.ª ed. do III vol. do *Código Civil Anotado*, págs. 165 e 166) e mereceu o apoio de Augusto da Penha Gonçalves (*Curso de Direitos Reais*, 2.ª ed., Lisboa, SPB, 1993, pág. 353).

posições genéricas do ordenamento, destinadas, como já se salientou, a conseguir a harmonização de direitos potencialmente conflitantes. A sua causa ou razão determinante não é o interesse do sujeito em favor do qual se verifica a aquisição do direito, o qual não é objecto de qualquer avaliação concreta, mas sim o interesse abstracto da ordem jurídica na prevenção ou resolução daquele conflito. A vantagem criada para o sujeito adquirente constitui uma simples consequência da arbitragem de interesses privados contrapostos...”

12. No acórdão da Relação de Coimbra de 2.10.01 equacionou-se o problema da articulação da norma que temos em vista com as normas de natureza administrativa que condicionam o fraccionamento dos prédios. Escreveu-se aí que a aquisição por acessão de uma parcela de um prédio não é viável «quando não se mostrem respeitadas as regras de interesse e ordem pública relativas a “destaques”, emparcelamento dos prédios rústicos ou aos loteamentos urbanos». A questão, de resto, já tinha sido aflorada em decisões anteriores e claramente abordada no voto vencido do Conselheiro Sousa Inês no acórdão do STJ de 17.2.00¹⁶. O problema em causa é extremamente difícil e interessante: difícil por o Código Civil, por um lado, e a legislação administrativa sobre fraccionamento de prédios, por outro, estarem elaborados em aparente ignorância recíproca; interessante por ser uma clara manifestação da imbricação dos Direitos Reais com o Direito Administrativo – imbricação essa cujo tratamento teórico os juristas ainda só iniciaram¹⁷.

13. Como resulta do que fui dizendo, as soluções jurisprudenciais dominantes merecem apoio, na sua maior parte. O que não merece apoio é a ambiguidade do texto da lei. Embora ninguém o diga, vai sendo tempo de reexaminar as soluções do livro III do Código Civil – que em muitos casos nasceram velhas e, sobretudo, não tiveram por detrás estudos legislativos tão aprofundados quanto os que basearam outras partes do Código Civil¹⁸.

¹⁶ Para o elenco dessas decisões, v., precisamente o voto vencido em causa e a citada decisão da Relação de Coimbra.

¹⁷ Sobre o tema, v. António Menezes Cordeiro, *Evolução Juscientífica e Direitos Reais*, in *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 45, I, 1985, em especial págs. 103 e segs..

¹⁸ Lembre-se que vários dos anteprojectos relativos aos Direitos Reais não tiveram sequer notas justificativas e que um deles foi o relativo ao direito de propriedade – v. F. A. Pires de Lima, *Direito de Propriedade*, in *BMJ* 123.

Os Direitos Reais deixaram de ser uma área de forte concentração do interesse dos juristas. A importância das regras de Direito Público em matéria predial e a deslocação da riqueza para as realidades incorpóreas tornam essa diminuição de visibilidade talvez irreversível. No entanto, a relevância social dos aspectos privatísticos da propriedade predial é ainda mais do que suficiente para justificar que o legislador se volte a debruçar sobre as suas regras fundamentais.

Quando tal acontecer, haverá que redesenhar o que está no fragmento do art. 1340 que tive em vista. Em primeiro lugar, haverá que reponderar a razoabilidade da não aceitação, no caso, do princípio *superficies solo cedit*¹⁹ (ou, na formulação que aparece nos livros ingleses, *quicquid plantatur solo, solo cedit*). Se se mantiver a não aceitação, haverá que verter na lei os critérios que têm levado à interpretação restritiva do preceito legal vigente, bem como que introduzir nela boa parte do que os Tribunais têm esclarecido. Em segundo lugar, haverá que dar alguma orientação quanto ao modo de coordenação das regras de Direito Civil em causa com as regras de Direito Administrativo cuja

¹⁹ *As soluções das outras ordens jurídicas que conheço não são todas iguais entre si, mas respeitam todas o princípio em causa* (embora algumas reconheçam ao proprietário do solo a possibilidade de optar entre a aquisição da coisa incorporada e a alienação ao incorporante do solo). V., para o Direito espanhol, Carlos Lasarte Álvarez, *Principios de Derecho Civil*, tomo 4, *Propiedad y Derechos Reales*, 2.ª ed., Madrid, Editorial Trivium, 1999, págs. 132 e segs., Luis Díez-Picazo e Antonio Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, vol. III, *Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral*, reimpressão da 6.ª ed., Madrid, Tecnos, 1998, págs. 178 e segs., Manuel Peña Bernaldo de Quirós, *Derechos Reales Derecho Hipotecario*, 3.ª ed., tomo I, Madrid, Centro de Estudios Registrales, 1999, págs. 222 e segs., e Manuel Albaladejo, *Derecho Civil*, III, *Derecho de Bienes*, vol. 1, 8.ª ed., Barcelona, Bosch, 1994, págs. 307 e segs.; para o Direito francês, v. Jean-Louis Bergel, Marc Bruschi e Sylvie Cimamonti, *Les Biens* (obra integrada no *Traité de Droit Civil* sob a direcção de Jacques Ghestin), Paris, LGDJ, 2000, págs. 202 e segs., Alex Weill, *Droit Civil, Les Biens*, 2.ª ed., Paris, Dalloz, 1983, págs. 57 e segs., e Jean Carbonnier, *Droit Civil*, tomo 3, *Les Biens*, 18.ª ed., Paris, PUF, 1998, págs. 320 e segs.; para o Direito italiano, v. Antonio Gambaro, *Il Diritto di Proprietà*, Milão, Giuffrè, 1995 (vol. VIII, tomo 2, do *Trattato di Diritto Civile e Commerciale già diretto da Cicu e Messineo continuato da Mengoni*, págs. 760 e segs.); para o Direito Alemão, v. Fritz Baur (*fortgeführt von Jürgen F. Baur e Rolf Stürner*), *Sachenrecht*, 17.ª ed., Munique, C.H. Beck, 1999, págs. 619 e segs., Karl Heinz Schwab (*fortgeführt von Hanns Prütting*), *Sachenrecht*, 28.ª ed., Munique, C.H. Beck, 1997, págs. 213 e segs., Manfred Wolf, *Sachenrecht*, 15.ª ed., Munique, C.H. Beck, 1999, págs. 254 e segs.; para o Direito suíço, v. Heinz Rey, *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des Schweizerischen Sachenrechts*, vol. I, Berna, Stämpfli, 1991, págs. 109 e segs., e Paul-Henri Steinauer, *Les Droits Réels*, tomo II, 2.ª ed., Berna, Stämpfli, 1994, pág. 79; para o Direito inglês, v. Kevin Gray, *Elements of Land Law*, 2.ª ed., Londres, Dublin, Edimburgo, Butterworths, 1993, págs. 11 e segs., John Stevens e Robert A. Pearce, *Land Law*, Londres, Sweet & Maxwell, 1998, págs. 13 e segs., e Robert Megarry e William Wade, *The Law of Real Property*, 6.ª ed. (by Charles Harpum), Londres, Sweet & Maxwell, 2000, págs. 928 e segs..

aplicação concomitante possa ter lugar. Para além disso, sugiro que se abra espaço para a afirmação clara de que os contratos entre os intervenientes relevam para a solução de alguns dos problemas²⁰ – na medida em que a razão última por que não é de reconhecer, por via de regra, ao arrendatário, ao comodatário, ao empreiteiro e a outros que se encontram em posições análogas o direito de adquirir por acessão está na própria relação contratual que mantêm com o dono do prédio²¹.

Junho de 2002

²⁰ Exemplos jurisprudenciais da afirmação desta relevância são os acórdãos da Relação de Coimbra de 2.5.84 e do STJ de 8.6.93 (não muito claramente) e 25.5.99.

²¹ Esta afirmação, sublinhe-se, nada tem de espectacular e pouco tem de inovador. Representa apenas uma reformulação (parcial) do critério da “relação jurídica anterior com a coisa beneficiada” e menos do que isso relativamente à observação de Vaz Serra ao acórdão do STJ de 16.7.74 que cito noutra nota.