

1 2 9 0



UNIVERSIDADE D
COIMBRA

Rita Maria Cruz Gama

**AÇÃO DE REIVINDICAÇÃO E AÇÃO DE
DEMARCAÇÃO:
UM CONFRONTO ENTRE DUAS AÇÕES**

VOLUME I

Dissertação no âmbito do Mestrado em Ciências Jurídico-Civilísticas com
Menção em Direito Civil orientada pelo Professor Doutor Luís Miguel
Andrade Mesquita e apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de
Coimbra no âmbito do 2.º Ciclo de Estudos de Direito (conducente ao grau de
Mestre).

Coimbra, Julho de 2023



Rita Maria Cruz Gama

**AÇÃO DE REIVINDICAÇÃO E AÇÃO DE DEMARCAÇÃO:
UM CONFRONTO ENTRE DUAS AÇÕES**

**PROPERTY CLAIM ACTION AND PROPERTY DEMARCATION
ACTION: A CLASH BETWEEN TWO ACTIONS**

Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra no âmbito do 2.º Ciclo de Estudos em Direito conducente ao grau de Mestre, na Área de Ciências Jurídico-Civilísticas com Menção em Direito Civil, sob orientação do Professor Doutor Luís Miguel Andrade Mesquita.

Coimbra, 2023

AGRADECIMENTOS

Uma vez disseram-me que nós somos um pouco de todos os que nos amam e que nos tocaram de alguma forma ao longo da nossa vida. Eu quero acreditar que é verdade.

Quero acreditar que sou a elegância e o amor da minha mãe e a confiança e perseverança do meu pai. Que sou trabalhadora e generosa como a Ana e o como o Tó, que me acolheram como se fosse deles, desde o início.

Amiga e confidente como a minha irmã Inês e companheira como a Juliana, mas também brincalhona como o Afonso.

Que sou a calma, a paixão e a paciência do Henrique.

A alegria da Anita e a compreensão do Lucas. A lealdade dos meus gatos.

Quero acreditar que sou a força sem fim e a resiliência de todos os colegas que estiveram comigo ao longo dos seis anos na FDUC e nestes últimos meses no Conselho Regional de Coimbra da Ordem dos Advogados.

Que sou cuidado como a minha madrinha Carolina e carinho como as minhas afilhadas Érica e Maria. Bondosa e mentora como a Marisa.

Que sou inspiração e ensinamento como o meu orientador e professor Dr. Miguel Mesquita, que me inspirou ao longo das suas lições, ensinando-me o que eu quero ser enquanto pessoa e enquanto profissional.

E por fim, sou a saudade de todos os meus avós, que não viram este meu percurso terminado.

Concluída esta bela etapa da minha vida, eu quero agradecer a todos os que fazem parte de mim e que me moldaram enquanto pessoa para conseguir alcançar tudo o que desejo. Agradeço, também, à restante família e amigos, que não mencionei por nome, mas que agradeço de igual forma, do fundo do meu coração.

Um agradecimento especial não pode faltar à minha avó Alice e ao meu avô António que inspiraram o tema da minha dissertação com as suas incríveis histórias de vida.

E à minha mãe, ao Tó, ao meu pai e à Ana, não há palavras suficientes que mostrem a minha gratidão, porque sem eles não tinha sido possível chegar onde estou hoje.

Tal como sou um pouco de todos os que me marcam, esta dissertação também é e sempre será uma parte de mim.

À Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, o meu bem-haja e um até sempre, foi um prazer.

RESUMO

No nosso dia-a-dia estamos sempre, de alguma forma, em contacto com os Direitos Reais, quer seja através de algum familiar, amigo, conhecido ou, principalmente, vizinho.

Os Direitos Reais são um ramo do direito civil bastante complexo, com fortes características, onde se podem encontrar vários direitos e onde podem surgir, em cada um deles diversos problemas ou situações.

Todos os dias surgem processos nos nossos tribunais relacionados com o direito de propriedade ou com os demais direitos reais, pois é um ramo do direito que se conecta com a população em geral de forma muito intimista e pessoal.

E, tal como os outros direitos, o direito de propriedade pode ser ameaçado, violado, limitado ou até mesmo ser posto em causa por um terceiro e é aí que vamos inserir esta dissertação.

A ação de reivindicação atua como um mecanismo de proteção e defesa, que permite ao autor pedir a restituição do que é seu, bem como o reconhecimento desse seu direito quando se vir restringido de usufruir daquilo que é seu por direito por um terceiro possuidor ou detentor.

Como um mecanismo delimitador, que, de certo modo, acaba por atuar como uma válvula de segurança ou de prevenção do proprietário surge a ação de demarcação, que permite ao seu titular demarcar extremas difíceis que existam entre prédios contíguos.

Abordadas estas duas nossas ações, conseguimos ter um objeto de comparação que origina o seu confronto. Analisando se são ações compatíveis ou incompatíveis e se, processualmente, podem eventualmente surgir alterações no nosso ordenamento jurídico, respeitando sempre os princípios processuais e a evolução da nossa sociedade nos dias que correm.

Com esta tese estudaremos as ações e vamos tentar dar resposta a estas questões, tendo em conta a doutrina e a jurisprudência, sem prejuízo do carácter pessoal desenvolvido em algumas das situações apresentadas.

Palavras – Chave: Reivindicação, Demarcação, Direitos Reais, Direito de Propriedade.

ABSTRACT

In our day-to-day life, we are always, in some way, in contact with property law, whether through a family member, friend, acquaintance or, above all, a neighbor.

Property Law is a very complex branch of civil law, with strong characteristics, where several rights can be found and where different problems or situations can arise in each of them.

Every day cases arise in our courts related to property law or other property rights, as it is a branch of law that connects with the general population in a very intimate and personal way.

And, like other rights, the property right can be threatened, violated, limited or even called into question by a third party and that is where we are going to insert this dissertation.

The claim action acts as a protection and defense mechanism, which allows the author to ask for the restitution of what is his, as well as the recognition of his right when he is restricted from enjoying what is rightfully his by a third party possessor or holder.

As a delimiting mechanism, which, in a way, ends up acting as a safety valve or prevention of the owner, the demarcation action appears, which allows the holder to demarcate difficult ends of contiguous buildings.

Addressing these two of our actions, we manage to have an object of comparison that originates their confrontation. Analyzing whether they are compatible or incompatible actions and whether, procedurally, changes may eventually arise in our legal system, always respecting the procedural principles and the evolution of our society these days.

With this thesis we will study the actions and we will try to answer these questions, taking into account the doctrine and jurisprudence, without prejudice to the personal character developed in some of the situations presented.

KeyWords: Claim, Demarcation, Property Law, Property Right.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

CC – Código Civil;

CPC – Código de Processo Civil;

Cód. Reg. Pred. – Código do Registo Predial;

CP – Código Penal;

EERNR – Estatuto das Estradas da Rede Nacional Rodoviária;

P – Página;

PP – Páginas;

Cf. – Conforme;

Cit. – Citação;

N.º - Número;

N.ºs – Números;

Ss. – Seguintes,

Al. – Alínea;

Als. – Alíneas;

Ac. – Acórdão;

STJ – Supremo Tribunal de Justiça;

TRC – Tribunal da Relação de Coimbra;

TRP – Tribunal da Relação do Porto;

TRL – Tribunal da Relação de Lisboa;

TRG – Tribunal da Relação de Guimarães.

ÍNDICE

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS.....	7
INTRODUÇÃO.....	11
CAPÍTULO I – OS DIREITOS REAIS: BREVE REFERÊNCIA.....	13
1.1 Noção.....	13
1.1.1 Objeto.....	15
1.1.2 Características.....	16
1.2 Modalidades dos Direitos Reais.....	21
1.2.1 Direitos Reais de Aquisição.....	21
1.2.2 Direitos Reais de Garantia.....	22
1.2.3 Direitos Reais de Gozo.....	23
1.2.3.1 Em especial o Direito de Propriedade.....	24
1.3 A Posse: breve referência.....	25
1.4 Defesa dos Direitos Reais.....	27
1.4.1 Ação Direta.....	29
1.4.2 Ação de simples apreciação, ação negatória e ação confessoria.....	30
CAPÍTULO II – A AÇÃO DE REIVINDICAÇÃO.....	33
2.1 Noção.....	33
2.1.1 Objeto.....	36
2.2 O Pedido e a Causa de Pedir.....	37
2.2.1 Pedido.....	37
2.2.2 Causa de Pedir.....	39
2.3 Legitimidade.....	43
2.4 A Sentença e o Caso Julgado	46
CAPÍTULO III – A AÇÃO DE DEMARCAÇÃO.....	49
3.1 Noção.....	49
3.1.1 Características.....	50

3.2 Modo de Proceder à Demarcação.....	52
3.2.1 Legitimidade.....	54
3.2.2 Pedido e Causa de Pedir.....	57
3.2.3 A Reforma Processual de 95/96.....	59
3.3 Efeitos da Ação de Demarcação.....	62
3.3.1 Registo.....	65

CAPÍTULO IV – A (IN)COMPATIBILIDADE SUBSTANCIAL ENTRE OS PEDIDOS FORMULADOS SIMULTANEAMENTE DE REIVINDICAÇÃO E DE DEMARCAÇÃO.....

4.1 Um confronto entre a ação de demarcação e a ação de reivindicação.....	70
4.2 A incompatibilidade dos pedidos.....	72
4.3 A eventual admissibilidade de compatibilidade dos pedidos no nosso Ordenamento jurídico.....	75

CONCLUSÃO.....	81
----------------	----

BIBLIOGRAFIA.....	84
-------------------	----

JURISPRUDÊNCIA.....	87
---------------------	----

*“Toda grande sociedade se fundamenta
no direito da propriedade.”*

— Voltaire

INTRODUÇÃO

Esta dissertação está enquadrada no mestrado em ciências jurídico-civilísticas com menção em direito civil e versa sobre a ação de reivindicação e a ação de demarcação e no modo como estas se confrontam nos nossos tribunais e nas suas relevâncias práticas no quotidiano da sociedade.

No nosso dia-a-dia estamos sempre, de alguma forma, em contacto com os Direitos Reais, quer seja através de algum familiar, amigo, conhecido ou, principalmente, vizinho.

Os Direitos Reais são um ramo do direito civil bastante complexo, com fortes características, onde se podem encontrar vários direitos e onde podem surgir, em cada um deles diversos problemas ou situações, mas irei-me centrar no seu direito primordial: o direito de propriedade.

O direito de propriedade apresenta uma importância extrema em qualquer sociedade, estando consagrado na Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia no seu artigo 17.º n.º 1, *“Todas as pessoas têm o direito de fruir da propriedade dos seus bens legalmente adquiridos, de os utilizar, de dispor deles e de os transmitir em vida ou por morte. Ninguém pode ser privado da sua propriedade, exceto por razões de utilidade pública, nos casos e condições previstos por lei e mediante justa indemnização pela respetiva perda, em tempo útil”*. Encontrando-se no ordenamento jurídico português no Código Civil no seu II Título.

Quer seja através de um terreno, de uma casa, de um apartamento ou até mesmo de um veículo, este direito é o seu pilar, existindo, sempre, pelo menos um proprietário.

E, tal como os outros direitos, o direito de propriedade pode ser ameaçado, violado, limitado ou até mesmo ser posto em causa por um terceiro e é aí que vamos inserir esta dissertação.

Todos os dias surgem processos nos nossos tribunais relacionados com o direito de propriedade ou com os demais Direitos Reais, pois é um ramo do direito que se conecta com a população em geral de forma muito intimista e pessoal.

Inspirada pelo meu avô António, que durante toda a sua vida negociou os seus terrenos e demais propriedades, surge a minha dissertação – *A Ação de Reivindicação e a Ação de Demarcação – Um confronto entre duas ações*.

Durante as próximas páginas deste trabalho encontrarão uma análise aprofundada da ação de reivindicação e da ação de demarcação, analisando, processualmente, o que as une,

o que as separa, a sua compatibilidade e, principalmente, como funcionam no nosso ordenamento jurídico.

De modo a compreender estas duas ações tão importantes, irei começar a dissertação com uma breve análise do que são os Direitos Reais, com a sua noção, objeto e características, introduzindo de forma sumária as modalidades dos Direitos Reais, focando-me nos direitos reais de gozo através do direito de propriedade, abordando sucintamente a posse e por fim entrando na defesa dos direitos reais – a ação direta, de simples apreciação, negatória e confessória.

Segue o direito de reivindicação, onde me debruçarei na sua noção e objeto, analisando de forma intensiva o pedido e a causa de pedir que tanto dão que falar, não esquecendo a legitimidade e o seu registo.

Na ação de demarcação, que não é tanto abordada na nossa doutrina, começo por desenvolver a sua noção e características, o seu procedimento e efeitos.

Abordadas estas duas nossas ações, conseguimos ter um objeto de comparação para entrar na última parte desta dissertação – o seu verdadeiro confronto. Se são ações compatíveis ou incompatíveis e se, processualmente, podem eventualmente surgir alterações no nosso ordenamento jurídico.

Todo este trabalho foi desenvolvido de maneira a comparar estas duas ações e dar resposta a estas questões, tendo em conta a doutrina e a jurisprudência, sem prejuízo do carácter pessoal desenvolvido em algumas das situações apresentadas.

CAPÍTULO I – OS DIREITOS REAIS: BREVE REFERÊNCIA

1.1 Noção

A noção de direito real é uma questão que não é unânime na doutrina portuguesa, sendo uma batalha que se estende há vários anos, apresentando uma vasta polémica doutrinária, bem como várias concepções que continuam a influenciar os autores nos dias de hoje.

Podemos falar em aceção objetiva ou numa aceção subjetiva relativamente a direitos reais. Na primeira estamos perante os direitos reais no que toca a disciplina das coisas corpóreas no direito objetivo. Na segunda aceção estamos perante a consideração de uma posição subjetiva de uma pessoa em relação a uma coisa corpórea ¹.

Os Direitos Reais são um ramo do direito civil, juntamente com o direito das obrigações, o direito das sucessões e o direito da família. O direito das coisas encontra-se no Livro III do CC, abrangendo apenas direitos reais de gozo e a posse. Os direitos reais de garantia estão previstos no Livro II, juntamente com os direitos das obrigações, num capítulo especial de “Garantias Especiais das Obrigações”, enquanto que os direitos reais de aquisição encontram-se espalhados pelos Livros II e III, nomeadamente nos artigos 413.º, 421.º, 1409.º e 1535.º.

O direito português, por oposição ao sistema de *common law*, pertence ao sistema jurídico romano-germânico, o que faz com que este esteja influenciado pelo antigo direito romano, fazendo com que, pela lógica, o mesmo aconteça com os direitos reais ².

Os direitos reais têm, deste modo, origem histórica no direito romano que se seguiu para o direito moderno. Ora, existiam duas ações que eram contrapostas, que se denominavam de *actiones in personam* e *actiones in rem*, o que as distinguiu era o facto de a primeira ação ter como objetivo a elaboração de uma pretensão contra alguém, contra uma pessoa, através de uma relação obrigacional já existente; por sua vez, a segunda ação não se dirige contra uma pessoa, mas sim contra uma coisa, de modo a defender essa coisa de alguém que esteja a perturbar a utilização pelo seu titular.

¹ Cf. VIEIRA, José Alberto – *Direitos Reais*, Coimbra: Almedina, fevereiro, 2016, p. 9.

² Cf. MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles – *Direitos Reais*, Coimbra: Almedina, setembro 2009, pp. 13 e 14.

Após esta ideia romana, surgiram juristas medievais, abandonando-se a base romana processual e as suas ações deram origem a direitos subjetivos, passando a falar-se em *iura in personam* e *iura in rem*, que hoje no nosso direito têm o nome de direitos de crédito e direitos reais.

No direito atual, podemos entender que os direitos reais tiveram a sua origem nas *actiones in rem*, que são direitos que vão incidir sobre uma coisa, apresentando uma eficácia real e um direito absoluto, o que os separa dos direitos de crédito que vão incidir sobre uma pessoa, apresentando um carácter relativo.

Porém, o ponto de partida para obtermos a noção do que é o Direito Real é a compreensão de que se trata de um direito subjetivo, no seu sentido amplo^{3 4}, implicando, seja de que maneira for, uma coisa⁵.

Nas palavras de MOTA PINTO, “*os direitos reais são relações de um sujeito jurídico com todas as outras pessoas, por força das quais aquele sujeito adquire um poder direto e imediato sobre uma coisa*”⁶.

Para HENRIQUE MESQUITA, “*(...) direito real é a relação jurídica através da qual uma coisa fica diretamente subordinada ao domínio ou soberania de uma pessoa, segundo certo estatuto, que constitui a fonte não apenas dos poderes que assistem ao respetivo titular, mas também dos deveres que sobre ele impendem*”⁷.

Os direitos reais conseguem, então, ser definidos pela sua natureza privada, patrimonialidade, carácter absoluto e o seu poder em manifestar coisas corpóreas no seu objeto, distinguindo-se, deste modo, dos direitos de crédito.

³ Sendo a faculdade ou o poder de pretender ou exigir de outrem determinado comportamento negativo ou positivo, quer por ato de livre vontade, isoladamente ou por ato de autoridade, produzir feitos que se vão repercutir na esfera jurídica do titular passivo.

⁴ Cf. CARVALHO FERNANDES, Luís A. – *Lições de Direitos Reais*, 2ª edição revista e atualizada, reimpressão, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora Ld.ª, 1997, pp. 35 e 36.

⁵ Cf. MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha e – *Direitos Reais*, Volume I, Imprensa Nacional – Casa da Moeda, 1979, p. 261.

⁶ Cit. MOTA PINTO, Carlos Alberto da – *Teoria Geral do Direito Civil*, 4ª edição, por António Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto, Coimbra: Coimbra Editora, 2005, p. 92.

⁷ Cit. MESQUITA, Manuel Henrique – *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Coimbra, Almedina, 1990, pp. 125 e 126.

1.1.1 Objeto

No seu artigo 202.º n.º 1 o CC define coisa como “*tudo aquilo que pode ser objeto de relações jurídicas*”.

Este entendimento não tem sido bem recebido na doutrina, uma vez que existem determinadas situações onde o objeto de determinada relação jurídica não é uma coisa. Pensemos nas relações jurídicas familiares, por exemplo, ou então em bens imateriais, como o objeto de direitos de autor ou até mesmo de propriedade industrial. Daqui apercebemo-nos claramente de uma deficiência do artigo 202.º do CC – as coisas não se esgotam no conceito e na extensão do objeto jurídico.

Mas qual será a razão de ser deste artigo? O legislador decidiu regular apenas coisas, não deixando lacunas ⁸ e ao fazê-lo aumentou de forma excessiva a extensão delas.

Não existe na nossa lei um conceito de coisas imóveis, o legislador limitou-se a enumerar as coisas que engloba nessa categoria, sendo considerado coisas móveis as demais que não se encontram, por sua vez, aí enumeradas. A razão de ser desta formulação ocorre pela dificuldade que existe em definir as categorias, porém, existe a necessidade de integrar coisas imóveis ou móveis para efeitos jurídicos, existindo uma clara preferência em proceder a uma enumeração ao invés de as definir ⁹.

Como não podemos seguir a noção de coisa, teremos que recorrer à doutrina, MENEZES CORDEIRO deixa uma noção de coisa como “*sendo tudo o que não tendo personalidade jurídica seja autonomamente relevante para o direito*”. ¹⁰

OLIVEIRA ASCENSÃO segue a ideia de que, como as disposições gerais dos direitos reais seguem os preceitos do direito de propriedade, é a partir deste direito que se vai alcançar os preceitos aplicáveis aos direitos reais em geral, entendendo que, “*O regime do Código Civil pressupõe o carácter corpóreo da coisa, e é, portanto, inaplicável às coisas corpóreas*”. ¹¹

⁸ Cit. MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha e – *Direitos Reais*, Volume I, Imprensa Nacional – Casa da Moeda, 1979, pp. 262 e 263.

⁹ Cf. MESQUITA, Manuel Henrique – *Direitos Reais*, Sumários das lições ao Curso de 1966-1967, Coimbra, 1967, pp. 17 e 18.

¹⁰ Cit. MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha e – *Direitos Reais*, Volume I, Imprensa Nacional – Casa da Moeda, 1979, p. 263.

¹¹ Cit. ASCENSÃO, José Oliveira – *Direito Civil Reais*, 5ª edição revista e ampliada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1993, p. 38.

MOTA PINTO, na mesma linha de pensamento refere que “*os bens de carácter estático, carecidos de personalidade, só são coisas em sentido jurídico quando puderem ser objeto de relações jurídicas*”¹². Ora, para serem objeto de relações jurídicas devem manifestar uma série de características. A sua existência deve ser separada ou autónoma¹³; alguém deve ser capaz de se apropriar exclusivamente dela¹⁴ e deve ter a capacidade de satisfazer necessidades humanas¹⁵.

O CC enumera e define várias categorias de coisas, nomeadamente nos artigos 202.º n.º 2 e 203.º, porém não se tratam de classificações exaustivas, uma vez que deixam de parte uma definição com bastante interesse – o de coisa corpórea e incorpórea – no qual o CC não o enunciou no local próprio, mas sim no artigo 1302.º.

1.1.2 Características

Após a delimitação da noção de direito real e do seu objeto é importante analisar e enumerar as características que daí advém.

a) Generalidades

I. A primeira característica dos direitos reais diz respeito ao seu objeto, é que este tem de ser uma *coisa certa e determinada*, bem como, existente. O sentido desta característica é que o objeto do direito real, no momento da sua aquisição ou constituição, a coisa tem de ser certa, determinada e existir.

Deste modo, conseguimos perceber o sentido do artigo 408.º do CC, nomeadamente no seu n.º 2, onde menciona os efeitos do princípio da eficácia imediata dos contratos reais, analisando o preceito do n.º 2 este diz respeito, não só a coisas que no momento da celebração do negócio ainda não existem ou não existem com autonomia a outra coisa e ainda à indeterminação.

¹² Cit. MOTA PINTO, Carlos Alberto da – *Teoria Geral do Direito Civil*, 4ª edição, por António Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto, Coimbra: Coimbra Editora, 2005, p. 342.

¹³ Imaginemos, por exemplo, um carro. Um carro é uma coisa, porém cada roda ou o volante que o integram não o são, enquanto incorporado num todo.

¹⁴ Não é passível de ser coisa aquilo que não é apto a ser apropriado pelo Homem, pensemos numa Estrela, na Lua, em Planetas ou até mesmo a luz solar, etc.

¹⁵ Não pode ser objeto de uma relação jurídica algo que não serve para nada, como uma pedra, um grão de arroz, uma gota de água, etc.

Trata-se de uma característica que se relaciona mais com o aspeto funcional e não tanto com o aspeto estrutural dos direitos reais ¹⁶.

II. A próxima característica é relativa à afetação da coisa, isto significa que o direito real vai afetar a coisa na sua totalidade – aplicando-se a todo o seu objeto.

Para além deste sentido, pode significar outra coisa – para além da afetação da coisa no seu todo, pode afetar de igual maneira todas as partes integrantes tal como os seus componentes.

Apesar disso, nada impede que a constituição de um direito real incida apenas sobre parte de uma coisa, existindo vários exemplos que se repercutem no nosso dia-a-dia e se encontram no nosso Código Civil, tais como o condomínio, artigo 1414.º, a hipoteca, artigo 688.º, direito de superfície, artigo 1524.º ou até mesmo o direito de uso e habitação, artigo 1489.º.

b) A inerência

Esta característica do direito real está intimamente conectada com a ideia de coisa, a coisa certa e determinada. Mas o que isto significa? O que é a inerência? Significa que a relação entre o direito real e a coisa é extremamente estreita, de modo a que o direito real se vai extinguir caso se mude, se extinga ou se perca o objeto, o direito vai afetar de tal modo a coisa que na ausência da causa legal esta não pode ser desvinculada pelo direito ¹⁷. O direito real vai mudar se incidir sobre coisa diversa, mas também acompanha a coisa nas suas variabilidades.

Ora a extinção do direito real só irá ocorrer caso exista uma perda total da coisa, se parte de a coisa continuar a existir, o direito real não irá ser afetado, apenas vai ter como objeto o que restar da coisa ¹⁸. Encontramos no nosso ordenamento jurídico várias situações

¹⁶ Cf. CARVALHO FERNANDES, Luís A. – *Lições de Direitos Reais*, 2ª edição revista e atualizada, reimpressão, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora Ld.ª, 1997, p. 54.

¹⁷ Cf. ASCENSÃO, José Oliveira – *Direito Civil Reais*, 5ª edição revista e ampliada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1993, p. 49.

¹⁸ É fácil entender que, se o proprietário de um carro que por algum motivo num incêndio seja completamente consumido pelas chamas, este irá perder o seu direito de propriedade. Mas no caso de, por exemplo, o proprietário de uma coleção de enciclopédias, num incêndio perder metade da sua coleção, ele não deixa de ser proprietário do que restar das enciclopédias.

que apoiam este entendimento, nomeadamente nos artigos 1476.º d) e 1478.º n.º 1 que dizem respeito ao usufruto.

c) A eficácia *erga omnes* (direito absoluto)

O direito absoluto é aquele direito que produz efeito perante todos, sendo assim eficaz *erga omnes*, estes são independentes de uma relação jurídica, ao contrário do direito relativo que apenas produz efeitos perante o obrigado, ou seja, é eficaz *inter partes* e está dependente de uma relação jurídica.

A característica de direito absoluto repercute-se no sentido da atuação direta e imediata sobre a coisa certa e determinada como visto *supra*¹⁹, não existindo aqui qualquer relação intersubjetiva. Nos direitos reais a relação jurídica estabelece-se, como vimos, entre o titular do direito e a coisa, uma vez que não nos encontramos numa relação obrigacional, mas sim numa relação ordenadora ou atributiva - o titular do direito tem a plena ou determinada soberania perante uma coisa, a afetação de uma coisa²⁰.

Mas como resulta esse domínio exclusivo da coisa? Como se está perante uma eficácia *erga omnes*? Todos os sujeitos que não sejam titulares do direito sobre a coisa estão vedados a intervir, ou seja, significa que existe perante os demais o dever de respeitar esse direito, essa soberania – é o chamado dever geral de abstenção.

Este dever geral de abstenção não relaciona todas as outras pessoas com o titular do direito real, mas sim estabelece uma situação tal de afastamento do titular desse direito com todos os demais, visando isolar qualquer pessoa do contacto direto com a coisa. Para HENRIQUE MESQUITA, “*O direito real proporciona ao respetivo titular uma esfera ou área reservada e afasta ou exclui dessa área, através do dever geral de abstenção, todas as outras pessoas*”²¹.

Defendemos, assim, que a obrigação passiva universal, sendo este o dever geral de respeito ou de abstenção – não se trata de uma verdadeira obrigação, mas sim de um dever de não impedir ou não perturbar o direito de outrem perante a coisa.

¹⁹ Vide cap. I, 1.1.2 a), p.16.

²⁰ Cf. MESQUITA, Manuel Henrique – *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Coimbra, Almedina, 1990, p.70.

²¹ Cit. MESQUITA, Manuel Henrique – *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Coimbra, Almedina, 1990, p.71.

Em suma, os direitos absolutos dos direitos reais não são direitos propriamente ditos contra as pessoas ou em relação a elas, mas sim um direito de soberania que existe sobre as coisas – trazendo a eficácia *erga omnes* e o dever geral de abstenção como consequência dessa soberania positiva.

d) A sequela

A sequela trata-se de uma finalidade própria dos direitos reais, sendo ela a capacidade do titular do direito real de acompanhar a coisa, onde quer que ela se encontre e apesar de qualquer adversidade e de fazer prevalecer o seu direito, mesmo constituído posteriormente e incompatível – é a chamada “*consequência necessária do conceito de realidade*”²².

Como se trata de um direito real, onde existe, como vimos, um poder direto e imediato sobre uma coisa, esse poder continua a existir mesmo quando a coisa se encontre em mãos de terceiros²³.

Esta sequela surge diretamente da eficácia *erga omnes* e podemos encontrar o seu exemplo nos direitos reais de gozo através da ação de reivindicação que resulta do artigo 1311.º do CC e que permite aos titulares do direito obter a restituição da coisa e que por força do artigo 1315.º do CC todos os titulares de outros direitos reais podem usufruir.

Qual o motivo da sequela? De onde surge o seu fundamento? Ora é através da sequela que se consegue defender o direito real de agressões que possam surgir de terceiros, agressões que possam privar a disponibilidade da coisa do seu verdadeiro titular.

A sequela surge, também, nos direitos reais limitados, uma vez que os direitos reais são direitos absolutos e a sequela é uma mera consequência desse facto, não fazendo qualquer tipo de sentido privar os direitos reais limitados dessa finalidade – através de uma ação negatória, pedindo que o dever geral de abstenção seja respeitado.

São apontadas exceções para a sequela nomeadamente no artigo 5.º do Cód. Reg. Pred. e no artigo 291.º do CC – porém – existe quem entenda que não se tratam verdadeiramente de exceções, mas sim de um afastamento do princípio *nemo plus iuris*²⁴.

²² Cf. MESQUITA, Manuel Henrique – *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Coimbra, Almedina, 1990, p.66.

²³ Cf. MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha e – *Direitos Reais*, Volume I, Imprensa Nacional – Casa da Moeda, 1979, p. 440.

²⁴ Cf. MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles – *Direitos Reais*, Coimbra: Almedina, setembro 2009, p. 52

O artigo 5.º do Cód. Reg. Pred. dispõe que, “*os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo*” e no seu n.º 4 que “*terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si.*”. Aparentemente estamos perante uma exceção à sequela, mas não é bem assim, se *A* transmite a *B* um direito de propriedade sobre determinado imóvel, mas este não obteve o registo de aquisição e *A* celebra o mesmo negócio com *C* e este regista a aquisição, a primeira aquisição será inoponível a *C* – o que realmente acontece aqui, não é uma exceção à sequela, mas sim o reconhecimento da ordem jurídica a *C* da titularidade do direito e não a *B*, uma vez que não podem coexistir o mesmo direito sobre a mesma propriedade.

No caso do artigo 291.º do CC, este esclarece que, “*a declaração de nulidade ou a anulação do negócio jurídico que respeite a bens imóveis, ou a móveis sujeitos a registo, não prejudica os direitos adquiridos sobre os mesmos bens, a título oneroso, por terceiro de boa fé, se o registo da aquisição for anterior ao registo da ação de nulidade ou anulação ou ao registo do acordo entre as partes acerca da invalidade do negócio*” – isto significa que, numa cadeia de transmissões, onde *A* vende a *B* por negócio nulo um imóvel e *B* vende a *C* (que desconhecia, sem culpa, da nulidade do primeiro contrato) e este regista a aquisição antes de *A* e *B* registarem a declaração de nulidade, *C* é considerado o proprietário do imóvel, apesar de o ter adquirido de quem nunca foi realmente o proprietário do imóvel.

e) A prevalência

Esta última característica denominada de prevalência, nem sempre recebe essa denominação, é costume falar-se em *preferência*, ou, através da influência da doutrina francesa, em *direito de preferência*²⁵. Porém, a preferência e o direito de preferência têm um sentido próprio que nada está relacionado com a prevalência, por esse motivo, é costume utilizar a denominação prevalência enquanto característica dos direitos reais.

A prevalência surge diretamente do poder direto e imediato sobre uma coisa presente nos direitos reais. Sendo, a prevalência, a prioridade que existe sobre os direitos reais perante

²⁵ Cf. CARVALHO FERNANDES, Luís A. – *Lições de Direitos Reais*, 2ª edição revista e atualizada, reimpressão, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora Ld.ª, 1997, pp. 65 e 66.

todos os direitos de crédito (mesmo que constituídos anteriormente) e direitos reais que foram constituídos ou registados posteriormente.

Assim, a prevalência pode fazer com que um direito real de gozo incompatível não seja constituído, pode limitar a satisfação de um direito real de garantia posteriormente à satisfação de outro, ou pode até mesmo extinguir um direito de crédito incompatível.

Existem certas exceções à prevalência em Portugal nomeadamente nos artigos 733.º, 745.º, 751.º, 759.º, 736.º e 747.º do CC, estas exceções existem devido à própria natureza do direito real que conseguem estabelecer critérios de prioridade.

1.2 Modalidades dos Direitos Reais

1.2.1 Direitos Reais de Aquisição

Os direitos reais de aquisição traduzem, perante uma coisa corpórea, a sua afetação jurídica, não se tratando de uma afetação jurídica que incida sobre o aproveitamento das coisas, como os direitos reais de gozo, ou que afete os direitos de crédito, como os direitos reais de garantia. Ou seja, os direitos reais de aquisição permitem que certo individuo se aproprie ou adquira uma coisa ²⁶.

Os exercícios destes direitos reais encontram-se em torno da aquisição de outros direitos reais – sejam eles de gozo ou de garantia.

No nosso direito atual, são incluídas nesta modalidade de direitos reais o direito de preferência com eficácia real, se este resultar de contrato ou lei com eficácia real nos termos do artigo 421.º do CC; bem como o contrato-promessa de alienação com eficácia real, conforme o artigo 413.º do CC.

HENRIQUE MESQUITA, porém, nega a integração destas figuras no direito real de aquisição, uma vez que estes direitos não incidem sobre uma coisa e que apesar da sua eficácia *erga omnes*, têm uma estrutura de direitos de crédito ²⁷.

VAZ SERRA, por sua vez, segue um entendimento completamente diferente, pois, segundo ele, os titulares dos direitos reais de aquisição não exercem sobre as coisas, qualquer

²⁶ Cf. MOREIRA, Álvaro / PRAGA, Carlos – *Direitos Reais*, segundo as preleções do Prof. Doutor C.A da Mota Pinto ao 4.º ano Jurídico de 1970-71, Edições Almedina, S.A, Coimbra, Março 2007, p. 137.

²⁷ Cf. PINTO DUARTE, Rui – *Curso de Direitos Reais*, 4ª edição revista e aumentada, Principia Editora, Lda., Cascais, setembro 2020, p. 458.

direito ou poder que é característico dos direitos reais de gozo ou até mesmo dos direitos reais de garantia ²⁸.

Analisadas estas duas posições tão diferentes tendo a concordar com o entendimento de VAZ SERRA, visto que a figura do direito de preferência com eficácia real e o contrato-promessa de alienação com eficácia real, através da sua eficácia *erga omnes*, comportam-se como verdadeiros direitos reais, podendo exercer, por exemplo, a figura da seqüela característico destes direitos, apesar de não atuarem como os direitos reais de gozo ou de direitos reais de garantia.

Importante não esquecer que apenas quando exista autonomia na afetação é que os direitos reais de aquisição serão direitos em sentido próprio. Sem essa autonomia os direitos reais de aquisição estão apenas integrados nos direitos reais complexos como meras faculdades ²⁹.

1.2.2 Direitos Reais de Garantia

Os direitos reais de garantia não exercem uma função relativamente aos titulares do direito real a utilidade da coisa em que este direito incide, o que ele faz é exercer uma função de garantia de crédito.

Isto significa que um indivíduo perante este direito real tem o poder de através do valor de determinada coisa ou do seu rendimento, obter preferência – preferência esta sobre todos os outros credores relativamente ao pagamento de dívidas em que este indivíduo seja titular ativo ³⁰.

Estes direitos reais de garantia ao nível social apresentam uma função de extrema importância, uma vez que o seu papel é decisório na promoção do crédito – são, sem qualquer dúvida, verdadeiros direitos reais.

A hipoteca, o penhor, os privilégios creditórios especiais e certos mobiliários ³¹, o direito de retenção e a consignação são direitos reais de garantia.

²⁸ Cf. PINTO DUARTE, Rui – *Curso de Direitos Reais*, 4ª edição revista e aumentada, Principia Editora, Lda., Cascais, setembro 2020, pp. 458 e 459.

²⁹ Cf. MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha e – *Direitos Reais*, Volume II, Imprensa Nacional – Casa da Moeda, 1979, p. 1104.

³⁰ Cf. MOREIRA, Álvaro / PRAGA, Carlos – *Direitos Reais*, segundo as preleções do Prof. Doutor C.A da Mota Pinto ao 4.º ano Jurídico de 1970-71, Edições Almedina, S.A, Coimbra, Março 2007, p. 135.

³¹ Os privilégios mobiliários gerais excluem-se desta classificação.

Apesar de não existir qualquer dúvida, como já foi referido, de se tratarem verdadeiros direitos reais, existem certos entendimentos de que estes direitos não passavam de direitos acessórios aos direitos de crédito.

Na realidade podemos dizer que existe uma certa conexão entre estes dois direitos, uma vez que o direito real de garantia exerce-se sobre um pagamento ou satisfação de um interesse do credor. Para além disso, grande parte da regulamentação que existe no nosso CC que diz respeito ao direito de garantia encontra-se no Capítulo VI Título I do Livro II, sendo este o local onde se encontram reguladas as Obrigações. Assim, extinguindo-se o direito de crédito, também se extingue o direito real de garantia.

Não existe, então, grande questão relativamente à conexão destes dois direitos e de que o direito de garantia se trata de um direito acessório ao direito de crédito, mas isso significa que não é um verdadeiro direito real? Não, a natureza jurídica do direito de garantia é de um direito real, apresentando, por exemplo, a característica da sequência ou do direito de preferência que pode ser encontrada na hipoteca.

Podemos assim dizer que o direito real de garantia não é um direito autónomo, porém, apresenta várias características que se encontram nos direitos reais de gozo que irei aprofundar mais à frente.

1.2.3 Direitos Reais de Gozo

É dentro dos direitos reais de gozo que se vai inserir esta dissertação. Assim, é importante definir o que são estes direitos reais e o que os torna tão especiais.

É através de um direito real de gozo que surge o poder de utilizar parcialmente ou na sua totalidade uma coisa – e, em certas situações, os frutos que dela surgem.

Direito de propriedade, de usufruto, uso, habitação, direito de superfície, enfiteuse, servidões prediais são, no nosso direito, os direitos reais de gozo – tratando-se de um princípio da tipicidade ou *numerus clausus*.

Nas páginas que se seguem irei aprofundar o direito real pleno e mais importante – o chamado direito de propriedade, direito no qual se insere o tema em análise desta dissertação.

1.2.3.1 Em especial o Direito de Propriedade

Como dito supra, o direito de propriedade é o direito mais importante, uma vez que é nele que existe o verdadeiro direito real pleno. Mas o que isto significa?

O nosso CC define direito de propriedade no artigo 1305.º, “*O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas.*”,

Daqui facilmente se entende que o proprietário apresenta um vasto conjunto de poderes perante a sua coisa – ao contrário dos outros direitos reais de gozo que são limitados.

O direito de propriedade é caracterizado, então, pela sua plenitude³², elasticidade³³, perpetuidade³⁴ e transmissibilidade³⁵.

A propriedade é passível de existir sobre várias formas, mas para efeitos desta dissertação apenas me irei focar numa propriedade – a propriedade de imóveis.

É exclusivamente na propriedade de imóveis que surge o problema da demarcação de imóveis, uma vez que essa questão jamais poderia surgir na propriedade de móveis, pois a própria natureza faz a demarcação.

Apesar de se tratar de um direito pleno, como já vimos, ele é elástico, podendo, através desse direito pleno criar diversos direitos reais de gozo limitados, já enumerados *supra*. A aquisição de um direito de propriedade pode surgir de diversas formas, ou até mesmo ser extinguido ou ameaçado, sendo que para defender o seu direito de propriedade existem vários métodos de defesa que podem ser acionados, nomeadamente a ação de reivindicação que irei aprofundar mais à frente.

³² Abrange todos os poderes que existem perante uma coisa

³³ O direito de propriedade tem a capacidade de se expandir até ao máximo que pode suportar.

³⁴ O direito de propriedade é perpétuo, não apresentando qualquer prazo ou sujeito a cessar com o passar do tempo – o artigo 298.º n.º 2 do CC confirma esta característica.

³⁵ O direito de propriedade é possível de ser transmitido, ao contrário do direito de uso e habitação, como previsto no artigo 1488.º do CC.

1.3 A Posse: breve referência

A posse encontra-se no nosso CC no seu artigo 1251.º, considerando-a, “*o poder que se manifesta quando alguém atua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real.*”

MENEZES CORDEIRO ³⁶, por sua vez, define a posse como “*a afetação material de uma coisa corpórea aos fins de pessoas individualmente consideradas.*”

A ideia da posse, para o direito é, então, a qualificação positiva de uma detenção – comportando-se de uma maneira bastante similar à de um proprietário.

A posse tem como objeto um direito, seja ele o de propriedade, de usufruto, etc, contudo, só pode ter por objeto uma coisa como situação de facto, não podendo, sobre um direito, existir um exercício de poderes de facto. Além do mais, a coisa tem de ter autonomia, sendo que pela sua natureza, não são suscetíveis de posse coisas incorpóreas ³⁷.

Num determinado direito real, a posse pode coincidir com a titularidade do mesmo direito, ou, não coincidir de todo. Isto significa que uma pessoa pode ser proprietária de um determinado direito real, bem como ser seu possuidor, ou não ser proprietário de um direito real, mas ter a posse desse direito real.

Na primeira hipótese estamos perante uma posse causal – trata-se de uma afetação material do próprio proprietário à sua própria coisa – também se diz posse causal quando nos encontramos perante um direito real de usufruto.

Na segunda hipótese a posse diz-se formal – quando a afetação de uma coisa não ocorre perante a sua titularidade nela.

A posse causal não apresenta qualquer autonomia de direito, uma vez que, esta ocorre por se tratar do próprio conteúdo de um direito real. A posse formal, por sua vez, trata-se de um direito real autónomo com o seu próprio regime.

Ocorrendo o exercício fáctico de poderes sobre uma coisa, o seu titular beneficia de proteção possessória, sendo, assim, a posse uma situação jurídica ³⁸.

³⁶ Cit. MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha e – *Direitos Reais*, Volume II, Imprensa Nacional – Casa da Moeda, 1979, p. 858.

³⁷ Cf. ASCENSÃO, José Oliveira – *Direito Civil Reais*, 5ª edição revista e ampliada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1993, pp. 64 e 65.

³⁸ Cf. MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles – *Direitos Reais*, Coimbra: Almedina, setembro 2009, pp. 109 e 110.

A posse formal é tutelada por diversos motivos, sendo que os autores vão variando na sua postura, pois é uma forma de assegurar a paz jurídico-social, evita-se a autotutela e a regulação da posse surge para facilitar a vida ao verdadeiro direito.

Apesar dos Direitos Reais terem uma forte tutela, como a causa de pedir dessas ações é o facto jurídico de que deriva o Direito Real, a prova de que se é titular do direito é difícil – é a chamada *probatio diabolica* – ora, se o titular do direito o tiver adquirido originariamente, aí a prova é simples; agora se a aquisição for derivada, não basta ao titular do direito juntar o título através do qual considera que adquiriu o direito real, o título só será válido se o alienante efetivamente fosse titular do direito – vamos ter que retroceder no tempo até encontrar o sujeito que adquiriu originariamente, este é o grande problema da prova em matéria das ações em defesa do direito real – este problema é superado quando há posse porque havendo posse presume-se a titularidade do direito; é também superado quando existe registo do sujeito passivo. Esta situação justifica o argumento de que a posse facilita a vida do verdadeiro direito – surge como uma guarda avançada.

A posse pode ser vista como categoria autónoma, categoria portadora de utilidades, gerar utilidades, gerar valor económico, categoria tutelada por si própria e se for mantida durante um certo lapso de tempo de forma pacífica e pública pode permitir a aquisição de um direito através da usucapião.

Existem duas teorias quanto à posse, a teoria subjetiva e a teoria objetiva. A teoria subjetiva é defendida por SAVIGNY que entende que para haver posse é necessário que existam dois elementos – o *corpus* e o *animus*. Por sua vez, a teoria objetiva é defendida por HERING, cujo entendimento é que basta existir *corpus* para que estejamos perante a posse, sendo que pode ser exercida com qualquer intencionalidade.

Nos países que adotam a conceção subjetiva só são possuidores aqueles que exercem poderes de facto como titulares de um direito real. No ordenamento jurídico que consagre a conceção objetiva são possuidores aqueles que exercem poderes de facto sobre a coisa com uma intenção, não tendo de ser especificada, não tendo de ser de direito real, não sendo considerados possuidores os que exercem os poderes de facto na direita e imediata subordinação de outrem, ou os que exercem os poderes de facto de forma fugaz.

O ordenamento jurídico português consagra a conceção subjetiva da posse, artigo 1253º CC. O *corpus* traduz-se, assim, no exercício de poderes de facto, elemento empírico,

este não supõe que haja contacto físico com a coisa, o que importa é que a coisa esteja na esfera de disponibilidade empírica do sujeito. Exerce esses poderes de facto com uma certa estabilidade. Atua dessa forma porque tem um *animus* específico, tem a intenção de atuar como titular do direito real, trata-se de um elemento psicológico, interno, exercitado no exercício de poderes de facto. A quem faltar o *animus*, ou seja, quem atua sem ter a intenção de atuar como titular do Direito Real, é um mero detentor.

Para os possuidores, para além do exercício de poderes de facto têm que ter a intenção de atuar como titular do direito real - *animus* - não tem que se manifestar, apenas no exercício de poderes de facto. Como é difícil haver prova dessa intencionalidade no artigo 1252º CC o legislador estatui que em caso de dúvida presume-se a posse naquele que exerce o poder de facto.

O legislador português, para além de prever a posse, atribui aos possuidores meios de tutela, defesa da posse. São ações diferentes, como a ação de prevenção, ação de manutenção e ação de restituição, estas ações como se destinam a defender a posse, em princípio, só poderiam ser utilizadas pelos possuidores, não obstante, o legislador português permite que alguns detentores também recorram às ações de defesa da posse, excecionalmente alguns detentores beneficiam de tutela possessória, como o locatário, artigo 1037º/2 CC, o comodatário, artigo 1133º/2ºCC, o depositário, artigo 1188º/2 CC e o parceiro pensador – surge no quadro da pareceria pecuária, 1125º/2 CC.

1.4 A Defesa dos Direitos Reais

A qualquer momento o nosso direito real pode ser ameaçado ou violado por um terceiro e dependendo do tipo de ameaça ou violação e o direito real em causa existem mecanismos para proteger o nosso direito.

O legislador nos artigos 1311.º a 1314.º do CC integra o direito de propriedade, porém, no seu artigo 1315.º fica bem claro que a defesa dos demais direitos reais também se aplica – com algumas adaptações.

Existem, no nosso ordenamento jurídico – a ação direta, as ações negatórias e confessórias e as principais neste trabalho – a ação de reivindicação e a ação de demarcação que irão ser aprofundadas nas próximas páginas.

A ação de reivindicação, a ação negatória, a ação confessória e a ação de demarcação são denominadas como ações reais, cuja causa de pedir encontra-se no artigo 498.º n.º 4 do CPC, “*Nas ações reais, a causa de pedir é o facto jurídico de que deriva o direito real*”. Porém, como iremos analisar de seguida, nem toda a doutrina e Jurisprudência segue o entendimento de que a ação de demarcação ou a ação confessória se tratam de ações reais.

Uma ação real é uma ação que tem como origem um direito real e a sua causa de pedir é o facto jurídico derivado desse direito, sendo estas as ações que defendem os direitos reais, no qual as mesmas são oponíveis contra qualquer pessoa que viole o direito, pressupondo que a titularidade radica no demandante³⁹. As ações reais não seguem qualquer forma especial, mas sim a de processo comum declarativo.

Porém, as defesas dos direitos reais não se esgotam nestas ações, podendo mesmo recorrer-se a ações pessoais⁴⁰ quando esteja em causa pela violação do direito a responsabilidade civil ou a condenação na abstenção ou cessação de atos que sejam lesivos, ou até mesmo recorrer a procedimentos cautelares quando se achar necessário, devido a um risco iminente de lesão do direito⁴¹.

Incorre em responsabilidade civil quem se constitua na obrigação de indemnizar alguém por danos causados, podendo essa responsabilidade resultar de um incumprimento contratual (responsabilidade contratual), da violação de direitos subjetivos não creditícios ou de normas legais que se destinam a proteger interesses alheios (responsabilidade delitual) ou até mesmo responsabilidade de prejuízos que não resultem de um ato ilícito ou culposo (responsabilidade pelo risco ou objetiva)⁴².

Nos termos dos artigos 483.º e ss e 798.º e ss do CC, só estaremos perante responsabilidade civil, na generalidade, quando o agente tenha culpa, ou seja, o ato seja ilícito, culposo e viole direitos alheios, causando prejuízo.

Nas hipóteses em que se verifique ao mesmo tempo com o direito uma situação de posse causal e essa violação do direito corresponda de igual forma a uma violação dessa

³⁹ Cf. GONZÁLEZ, José Alberto – *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*, 3ª edição (revista e aumentada), Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Lda, 2005, pp. 317 e 318.

⁴⁰ As ações pessoais podem ser recorridas em situações onde, por exemplo, seja necessária a reparação de certos danos ou até mesmo suspensão de atos praticados.

⁴¹ Os procedimentos cautelares são imprescindíveis para evitar atempadamente violações ao direito real – *periculum in mora e fumus bonis iuris* – previamente ou subsequentemente a uma ação real.

. – Cf. JANUÁRIO, Rui / DIOGO, Luís da Costa / PINHEL, Luís de Andrade – *Defesa dos Direitos Reais*, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Lda, dezembro 2022, p. 559.

mesma posse, o titular do direito real pode reagir através da defesa possessória, o que faz com que nestas situações são as ações possessórias ⁴³ que estarão a atuar na defesa de um direito real ⁴⁴.

Os direitos reais admitem, ainda, a tutela privada que é o que acontece no caso da ação direta prevista nos artigos 336.º e 1314.º do CC.

1.4.1 Ação Direta

A ação direta é um meio extrajudicial que se encontra previsto no artigo 1314.º do CC, sendo um meio de defesa dos direitos reais nos termos do artigo 336.º do CC, sem qualquer particularidade a assinalar, tratando-se de uma ação que integra as limitações caracterizadas como *tutela privada* no âmbito do direito moderno ⁴⁵.

Sendo, deste modo, a ação direta uma exceção ao previsto no artigo 1.º do CPC onde se estabelece que não se pode recorrer à própria força para fazer valer o seu direito, salvo nos casos previstos na lei – ora a ação direta é efetivamente uma das formas previstas legalmente, podendo-se recorrer à força de modo a assegurar ou realizar o seu direito.

Assim, como meio extrajudicial, a ação direta não apresenta um regime especial e atende-se a qualquer direito, devendo apenas ser utilizada na impossibilidade de se recorrer a qualquer outro meio e que esses meios não possam evitar a não utilização prática do direito, sendo uma ação apenas permitida se for imprescindível à defesa do direito. O recurso à força apenas será lícito e permitido se for exercido dentro dos próprios limites da ação direta, sendo indispensável para fazer valer o seu direito, sendo que os meios considerados normais – autoridade pública, não o conseguem fazer em tempo útil.

Após o titular do direito recorrer à ação direta, não existe qualquer impedimento de que possa regularizar a situação através dos meios coercivos.

De acordo com o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 8 de abril de 2021, no âmbito do Processo n.º 6524/18.9T8LRS-A.L1.S1 ⁴⁶, este estabelece que para existir ação

⁴³ Dentro das ações possessórias, a lei distingue as ações de prevenção, previstas no artigo 1276.º, as ações de manutenção, presente nos artigos 1278.º e ss, as ações de restituição que constam dos artigos 1278.º e ss e os embargos de terceiro nos termos do artigo 1285.º, todos do CC.

⁴⁴ Cf. MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles – *Direitos Reais*, Coimbra: Almedina, setembro 2009, p. 255.

⁴⁵ Cf. JANUÁRIO, Rui / DIOGO, Luís da Costa / PINHEL, Luís de Andrade – *Defesa dos Direitos Reais*, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Lda, dezembro 2022, p. 565.

⁴⁶ Ac. do STJ de 08/04/2021, relator Ilídio Sacarrão Martins, p. 1 - disponível em www.dgsi.pt.

direta é necessário a verificação cumulativa de diversos requisitos: 1) existência de um direito próprio; 2) não ser possível recorrer a qualquer outro meio judicial ou policial; 3) a ação ser imprescindível para evitar a não utilização do direito; 4) não ser excedido o agente que for necessário para evitar prejuízo; e 5) que através da ação direta não se sacrifique interesses superiores aos que se visa concretizar.

Qualquer dano que ocorra dentro dos limites da ação direta é justificada e não pode ser exigido ao autor qualquer indemnização, para além disso, mesmo que os requisitos não estejam preenchidos, mas a atuação danosa do autor for desculpável, também não é gerador de qualquer indemnização ⁴⁷.

Tem legitimidade para a ação direta qualquer titular de um direito real, de modo a que possa defender o seu direito. Para além do titular do direito real, tem legitimidade para a ação direta o possuidor, o locatário, o comodatário, o depositário, o credor pignoratício e o parceiro pensador, conforme consta dos artigos 670.º al. a), 1037.º n.º 2, 1125.º n.º 2, 1133.º n.º 2, 1188.º n.º 2, 1277.º, 1314.º e 1815.º do CC.

1.4.2 Ação de simples apreciação, ação negatória e ação confessória

Ao contrário da ação direta, as ações de simples apreciação são meios judiciais de defesa do direito real.

Para além da ação de reivindicação, tema primordial da minha dissertação que irá ser analisada a fundo mais à frente, o nosso CC não autonomizou mais nenhuma ação relativamente à secção de defesa da propriedade.

Porém, não é por isso que elas não existam no nosso ordenamento jurídico. As ações de simples apreciação correspondem hoje às ações negatórias e ações confessórias, tendo, nos termos do artigo 4.º n.º 1 a) do CPC como finalidade, “*obter unicamente a declaração de existência ou inexistência de um direito ou de um facto*”.

Qualquer dúvida, de qualquer forma, que seja colocada relativamente ao titular de um direito real (quer seja devido à sua natureza, existência ou até limites), é possível a deslocação a um Tribunal e obter uma sentença. Sentença essa que vai esclarecer a existência ou inexistência de diversos direitos.

⁴⁷ Cf. JANUÁRIO, Rui / DIOGO, Luís da Costa / PINHEL, Luís de Andrade – *Defesa dos Direitos Reais*, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Lda, dezembro 2022, p. 566.

A *ação negatória* pode ser inserida nesta categoria, uma vez que corresponde a negar um outro direito real sobre uma coisa, requerido por outrem, efetuado ou não de modo a perturbar o gozo dessa coisa. Por outras palavras, o titular de um direito real sob determinada coisa, judicialmente é capaz de obter uma declaração sobre a inexistência de um direito concorrential sobre essa mesma coisa.

Nas palavras de OLIVEIRA ASCENSÃO ⁴⁸, “*o titular do direito real poderá a todo o tempo intentar ação de simples apreciação negativa, para fazer declarar a liberdade da coisa, em relação a ónus alegados por terceiro.*”

Perante a ação negatória está pressuposto que o direito do titular do direito real está a ser ameaçado ou perturbado devido a um comportamento ilícito de um terceiro, comportamento esse que faz com que o titular não usufrua do seu direito na sua plenitude. A ação negatória tem, na generalidade, natureza condenatória, pois com esta mesma ação o autor pretender obter uma declaração que considere que o réu não tem qualquer direito em ameaçar ou perturbar o seu direito e que o mesmo fique obrigado a uma prestação de *non facere*.

Os titulares dos direitos que se encontram previstos nos artigos 1311.º e 1315.º do CC têm legitimidade ativa para a ação negatória, tendo a legitimidade passiva quem ameace ou perturbe o seu direito, aplicando-se a esta ação por analogia o regime da ação de reivindicação.

Tal como a ação de reivindicação, aplica-se também por analogia o artigo 1313.º do CC, o que significa que a ação negatória não está sujeita a qualquer prazo de caducidade ou de prescrição, tendo sempre em atenção que o réu poderá invocar a usucapião

Em suma, estaremos perante uma ação de simples apreciação negativa se a sua finalidade for a declaração da inexistência do direito ou de um facto; por outro lado, estaremos perante uma ação de simples apreciação positiva se a finalidade for a declaração da existência do direito ou de um facto, conforme previsto no artigo 10.º n.º 3 al. a) do CPC ⁴⁹.

⁴⁸ Cit. ASCENSÃO, José Oliveira – *Direito Civil Reais*, 5ª edição revista e ampliada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1993, p. 432.

⁴⁹ Cf. JANUÁRIO, Rui / DIOGO, Luís da Costa / PINHEL, Luís de Andrade – *Defesa dos Direitos Reais*, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Lda, dezembro 2022, p. 615.

Dentro da tradição romanística encontramos a *ação confessória*, tendo como destino o titular de um direito real menor, cuja finalidade é o reconhecimento de que este é o titular do direito real menor, por parte do titular do direito real ampliado.

Esta ação confessória pode-se perfeitamente encaixar na ação de reivindicação, sendo que o autor seria o titular do direito real menor e o réu o titular do direito real ampliado (proprietário da coisa). Não existe qualquer impedimento a isto aos olhos da lei, pois o artigo 1315.º do CC é bastante amplo. A ação confessória distingue-se da ação de reivindicação pelo facto de nela não constar qualquer pedido de restituição da coisa, tratando-se de um procedimento judicial de simples apreciação positiva, conforme o artigo 10.º n.º 3 al. a) do CPC.

Contudo, nada impede que o titular de um direito real menor (por exemplo, titular de uma servidão) intente uma ação confessória contra o proprietário do prédio, em vez de uma ação de reivindicação, se considerar que existindo o reconhecimento do seu direito não existirá qualquer perturbação.

Para OLIVEIRA ASCENSÃO⁵⁰ a ação confessória não se enquadra numa ação real, para este autor, esta ação tem um carácter relativo e não absoluto, uma vez que o que se está a discutir não é a posição real do réu, mas sim a relação jurídica entre os dois titulares. Deste modo, não se invocam as consequências do artigo 498.º n.º 4 do CPC, visto que os factos aquisitivos do direito real não são aqui relevantes, sendo a causa de pedir a relação real. OLIVEIRA ASCENSÃO utiliza como exemplo uma ação de despejo, onde o inquilino não vai exigir ao seu senhorio para comprovar a sua propriedade, pois o que está ali em causa é a relação locatária.

Existem, no nosso ordenamento jurídico, mais dois meios de defesa judiciais: a ação de reivindicação e a ação de demarcação, sendo que é sobre estas ações que irei abordar nos capítulos que se seguem e até ao final da presente dissertação.

⁵⁰ Cf. ASCENSÃO, José Oliveira – *Direito Civil Reais*, 5ª edição revista e ampliada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1993, pp. 433 e 434.

CAPÍTULO II – A AÇÃO DE REIVINDICAÇÃO

2.1 Noção

A ação de reivindicação é um meio de defesa judicial muito importante no nosso ordenamento jurídico, tendo, nos termos do artigo 1311.º do CC ⁵¹, como finalidade o reconhecimento do seu direito e a obtenção da restituição da coisa. Existindo, nesta ação, como analisarei de seguida, uma cumulação de pedidos.

A ação de reivindicação não passa, então, de uma mera ação declarativa de condenação com aspetos próprios ao seu regime ^{52 53}, podendo ser assim interpretado à luz do artigo 10.º do CPC, não existindo uma ação especial relativamente à ação de reivindicação, sendo utilizado para esse efeito o processo comum.

Analisando o artigo 1311.º do CC entendemos que o pedido de restituição da coisa se baseia na declaração da propriedade, sendo esta essencial – demonstrando que a ação de reivindicação é uma ação de condenação, mas baseada em razões absolutas, sendo, a ação de reivindicação, uma figura híbrida de uma ação de simples apreciação e de uma ação declarativa de condenação.

OLIVEIRA ASCENSÃO ⁵⁴ considera que a solução da ação de reivindicação seguir a forma de processo comum através de uma ação declarativa de condenação é uma solução *anti-económica*, pois no seu entender, a ação não deveria ter o seu fim sem o seu objetivo ter sido atingido, que neste caso é a entrega de coisa certa. Ora, para este autor, a entrega de coisa certa não pode ocorrer na ação de reivindicação, ou seja, no mesmo processo, então, nas situações em que se chegue ao fim de uma ação de reivindicação, tendo o detentor da coisa a obrigação de restituir a propriedade ao seu efetivo proprietário e este não o faça, o proprietário terá que recorrer a um processo executivo para que possa, finalmente, obter a restituição do que é seu por direito. OLIVEIRA ASCENSÃO critica, por este motivo, o facto

⁵¹ O artigo 1311.º do CC dá apoio ao titular do direito de propriedade, para que judicialmente consiga a “*restituição do que lhe pertence*”.

⁵² Cf. CARVALHO FERNANDES, Luís A. – *Lições de Direitos Reais*, 2ª edição revista e atualizada, reimpressão, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora Ld.ª, 1997, pp. 251 e 252.

⁵³ Cf. LIMA, de Pires/ ANTUNES VARELA, João de Matos com a colaboração de MESQUITA, Henrique - *Código Civil anotado*, Volume III, 2ª edição revista e atualizada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1984, p. 113.

⁵⁴ Cf. ASCENSÃO, José Oliveira – *Direito Civil Reais*, 5ª edição revista e ampliada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1993, pp. 427 a 429.

de não existir uma forma especial para a ação de reivindicação, para que a mesma possa englobar uma fase executiva, tal como acontece nas ações de despejo ou nas ações possessórias.

Este entendimento de OLIVEIRA ASCENSÃO, na minha opinião, é um entendimento acertado e correto. Pois, no mesmo processo, o autor conseguiria resolver todo o seu problema. Respeitando o princípio da gestão processual e da economia processual, não tendo que “entupir” os nossos tribunais com mais ações e processos que poderiam ter sido resolvidos anteriormente.

O poder ou a faculdade de reivindicar cabe ao titular do direito de propriedade, mas cabe, também, aos titulares de outros direitos reais cujo conteúdo envolva a posse de uma determinada coisa, conforme previsto no artigo 1315.º do CC.

Muitas vezes, apesar de se ser o titular de uma propriedade, o poder pode cair de forma indevida nas mãos de um terceiro, sendo a ação de reivindicação o meio indicado para proteger e reivindicar esse seu direito, indevidamente prejudicado.

Como visto *supra*⁵⁵, os direitos reais apresentam várias características que os distinguem de outros direitos, nomeadamente através do seu carácter absoluto. Os direitos reais por serem absolutos, estão baseados em razões absolutas⁵⁶. Isto significa que, por serem absolutos, com razões absolutas, não têm de discutir títulos ou factos que sejam invocados por terceiros, ao contrário do que acontece nos direitos de crédito onde existe uma constante reciprocidade dos titulares das suas diferentes posições⁵⁷.

A partir deste entendimento conseguimos entender que a ação de reivindicação se separa e distingue com certa facilidade da ação de restituição da posse. Pois a posse, nos termos do artigo 1281.º n.º 2 do CC, dirige-se ao esbulhador ou terceiros que tenham poder sobre a coisa, ou tenham conhecimento do esbulho.

O esbulho consiste no ato de privar alguém parcialmente ou totalmente da posse de uma coisa, entendendo a doutrina e a Jurisprudência de que se concretiza através de coação física ou moral. Podendo o possuidor esbulhado restituir-se à posse diretamente, verificando-se os pressupostos do artigo 336.º do CC, ou através de uma ação de restituição. Para além

⁵⁵ Vide, Cap. I, 1.1.2 c), p. 18.

⁵⁶ Cf. ASCENSÃO, José Oliveira – *Ação de Reivindicação*, Revista da Ordem dos Advogados, Ano 57, Abril de 1997, 511-545, p. 513.

⁵⁷ Por exemplo, se alguém é devedor ou credor tem, necessariamente, de ser devedor ou credor de alguém.

disso, pode o possuidor esbulhado, através do artigo 1279.º do CC, proceder a um procedimento cautelar se este for violentamente esbulhado, sendo a posse restituída provisoriamente sem ser necessário proceder a uma audiência do esbulhador ^{58 59}.

Na ação de reivindicação, é indiferente os títulos do detentor ou o modo como o poder chegou até ele, se a posse ou detenção da coisa foi efetuada de forma lícita ou não ⁶⁰, não se pressupondo o esbulho, ao contrário do que acontece na ação de restituição da posse. O importante e suficiente para a sua causa do proprietário é a sua titularidade do direito real e conseguir demonstrá-lo, uma vez que tem consigo as razões absolutas e o direito, enquanto proprietário de cessar uma situação que lhe perturba.

OLIVEIRA ASCENSÃO ⁶¹ não considera a posse como um direito real, mas sim vê a posse como um direito relativo, assim, ainda faz uma distinção maior entre a ação de restituição da posse e a ação de reivindicação, uma vez que para ele a ação de restituição da posse apresenta apenas razões relativas, razões essas que somente estão intimamente ligadas ao esbulho e ao detentor da coisa, sendo que a posse não se encontra inerente à coisa ou apresenta qualquer poder absoluto.

Nos termos do artigo 1313.º do CC, tirando a usucapião, a ação de reivindicação pode ser intentada a todo o tempo por ser *imprescritível* – valendo este entendimento, não só para o direito de propriedade, mas também para os restantes direitos reais. Porquanto, entende-se que a literalidade presente no artigo 1313.º do CC apenas abrange o direito de propriedade uma vez que existem certos direitos reais que são temporários. Podemos, assim, considerar que a ação de reivindicação é possível e permanecerá enquanto o direito real se mantiver ⁶².

⁵⁸ Cf. JANUÁRIO, Rui / DIOGO, Luís da Costa / PINHEL, Luís de Andrade – *Defesa dos Direitos Reais*, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Lda, dezembro 2022, pp. 567 a 586.

⁵⁹ Existem várias modalidades do esbulho uma vez que o esbulho pode ser pacífico ou violento, sendo o pacífico quase sempre clandestino e ocorre quando não existe violência; por sua vez o esbulho violento implica violência e coação física ou moral. A violência física tanto se exerce sobre as pessoas, mas também sobre as coisas como muros e vedações ou até mesmo a substituição de uma fechadura de modo a obter-se o esbulho – Cf. MOITINHO DE ALMEIDA, L.P – *Restituição de Posse e Ocupações de Imóveis*, 3ª edição atualizada, Coimbra: Coimbra Editora, Lda, 1986, pp. 132 a 136.

⁶⁰ Contudo, já é importante o modo de aquisição da posse ou da detenção da coisa, nos termos do artigo 1312.º do CC – situação em que, tratando-se de esbulho, a restituição tem que se realizar no local onde este teve lugar e às custas do esbulhador.

⁶¹ Cf. ASCENSÃO, José Oliveira – *Ação de Reivindicação*, Revista da Ordem dos Advogados, Ano 57, Abril de 1997, 511-545, p. 514.

⁶² Cf. JANUÁRIO, Rui / DIOGO, Luís da Costa / PINHEL, Luís de Andrade – *Defesa dos Direitos Reais*, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Lda, dezembro 2022, p. 588.

PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA ⁶³ no seu entendimento consideram que a ação de reivindicação é imprescritível devido ao facto do direito de propriedade também o ser, sendo esta a sua consequência lógica, uma vez que a propriedade não se vai prescrever pelo não uso – excetuando as situações previstas no artigo 1397.º do CC.

O uso e o não uso do direito de propriedade não são fáceis de distinguir, pois a propriedade é um poder absoluto e o não uso acaba por ser uma forma de uso.

Assim, para que o direito de propriedade e da ação de reivindicação se extingam, será necessário que alguém tenha adquirido o direito de propriedade por usucapião, sendo que nesta situação a ação de reivindicação não poderá proceder, pois se extinguiu a titularidade do autor quando foi arguida a usucapião.

2.1.1 Objeto

O objeto da ação de reivindicação terá que ser, obrigatoriamente, uma coisa corpórea, porque, como visto *supra* ⁶⁴, apenas podem ser objeto de direitos reais as coisas corpóreas.

As universalidades de facto ⁶⁵ podem ser incluídas nesta categoria ao contrário das universalidades de direito ⁶⁶ que se tratam de situações jurídicas complexas, mas não são coisas.

Na ação de reivindicação o autor tem de identificar a coisa de modo claro e de maneira a que não se confunda com mais nenhuma outra coisa, tendo atenção que principalmente no que toca a imóveis não pode apresentar uma descrição exaustiva como as confrontações – que irá ser analisado mais à frente com a ação de demarcação.

O importante nesta ação é que de facto se identifique a coisa para que seja distinta das demais e não se confunda.

⁶³ Cf. LIMA, de Pires/ ANTUNES VARELA, João de Matos com a colaboração de MESQUITA, Henrique - *Código Civil anotado*, Volume III, 2ª edição revista e atualizada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1984, p. 117.

⁶⁴ Vide Cap. I, 1.1.1 p. 15.

⁶⁵ Uma universalidade de facto é composta por uma pluralidade de coisas com o mesmo destino e o mesmo proprietário. Por exemplo, uma universalidade de facto pode ser um consultório médico ou um rebanho, sendo possível intentar uma ação de reivindicação nestas situações.

⁶⁶ Por sua vez uma universalidade de direitos são um conjunto de elementos jurídicos e obrigações aglomerados unitariamente.

2.2 O Pedido e a Causa de Pedir

2.2.1 Pedido

A ação de reivindicação, como já vimos, encontra-se no artigo 1311.º do CC e tem como objetivo o reconhecimento do autor do seu direito de propriedade e a restituição da coisa, tendo sempre que ser proposta contra quem indevidamente possua ou detenha a coisa.

Assim, os pedidos da ação de reivindicação são dois: 1) o reconhecimento do direito de propriedade; e 2) a restituição da coisa.

Podemos considerar que para a conformação do pedido que se dirige ao Tribunal existe um pedido principal e um pedido secundário, sendo o reconhecimento do direito de propriedade o pedido principal e a restituição da coisa uma consequência da procedência do primeiro pedido. Este entendimento justifica o regime previsto no n.º 2 do artigo 1311.º do CC ao considerar que *“a restituição só pode ser recusada nos casos previstos na lei”*. Sempre que demonstrada a titularidade do direito de propriedade, só pode existir recusa da restituição da coisa se o possuidor ou detentor for titular de um direito real ou pessoal sobre a coisa reivindicada de modo que legitime a sua posse ⁶⁷.

Neste sentido temos o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 9 de abril de 2019, no âmbito do Processo n.º 697/10.3TCFUN.L1.S1 ⁶⁸, que refere que não basta que o autor reconheça o seu direito de propriedade para que consiga obter a restituição da coisa que está a ser reivindicada, pois se o possuidor ou detentor da coisa provar que é titular de um direito real ou obrigacional obtido de forma lícita e compatível com o direito de propriedade do reivindicante, não há qualquer sentido ou fundamento para que se restitua a coisa ao reivindicante.

A ação de reivindicação apresenta, assim, pedidos cumulados, presente no artigo 555.º do CPC, significando que o autor pretende, na mesma ação, que sejam produzidos diversos efeitos. ⁶⁹

⁶⁷ Cf. JANUÁRIO, Rui / DIOGO, Luís da Costa / PINHEL, Luís de Andrade – *Defesa dos Direitos Reais*, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Lda, dezembro 2022, p. 587.

⁶⁸ Cf. Ac. do STJ de 09/04/2019, relator Maria Olinda Garcia, p. 1 - disponível em www.dgsi.pt.

⁶⁹ Cf. MESQUITA, Miguel – *Lições de Direito Processual Civil II*, 2º Semestre/ 2ª Turma, Coimbra, 2019/2020, p. 163.

Analisando os artigos 30.º e 555.º do CPC, não existe qualquer impedimento para que o autor da ação de reivindicação junte mais pedidos aos já *supra* mencionados, uma vez que como vimos a ação de reivindicação segue a forma de processo comum, podendo, por exemplo, pedir indemnização pelos danos resultantes da privação da coisa ou pelos danos causados com a sua utilização ⁷⁰.

Ora, imaginando que o autor apenas pede o reconhecimento do seu direito de propriedade e não a restituição da coisa, já não podemos dizer que estamos perante uma ação de reivindicação. Trata-se de uma ação permitida nos termos do artigo 10.º n.º 3 a) do CPC, mas não é uma ação de reivindicação, podendo revestir a forma de uma ação de mera declaração negativa.

Nas hipóteses em que o autor apenas pede a restituição da coisa e não o reconhecimento do seu direito de propriedade, porque não é um proprietário, mas um mero possuidor, ou, por força de um facto ou negócio jurídico obriga à entrega da coisa por parte do possuidor ou detentor, também não estamos perante uma ação de reivindicação, porque a única coisa que está em causa é se existiu ou não cumprimento de uma obrigação (do detentor entregar a coisa).

Apenas com a formulação dos dois pedidos é que está verdadeiramente preenchida a ação de reivindicação. Contudo, se o autor apenas pedir a restituição da coisa, ou seja, não expressar formalmente o pedido de reconhecimento do seu direito de propriedade, o pedido deve ser considerado implícito naquele ⁷¹.

O titular do direito não está, assim, proibido de intentar uma ação de condenação, sendo o seu único pedido a entrega da coisa, mas mesmo nestas hipóteses não se encontra dispensado de indicar os factos em que se funda o seu direito, uma vez que isso pertence à causa de pedir de todas as ações reais que irei analisar nos próximos parágrafos ⁷².

⁷⁰ Como, por exemplo, o uso e gasto da coisa pelo demandado.

⁷¹ Cf. LIMA, de Pires/ ANTUNES VARELA, João de Matos com a colaboração de MESQUITA, Henrique - *Código Civil anotado*, Volume III, 2ª edição revista e atualizada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1984, p. 113.

⁷² Cf. ASCENSÃO, José Oliveira - *Direito Civil Reais*, 5ª edição revista e ampliada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1993, p. 429.

2.2.2 Causa de Pedir

A causa de pedir da ação de reivindicação é o facto de que deriva o direito real que está a ser alegado, nos termos do artigo 581.º n.º 4 do CPC – neste caso estamos perante o direito de propriedade, sendo, assim, auferida pela *causa petendi*, decorrendo do facto jurídico de que deriva o direito real, devendo esta ter força suficiente para radicar o domínio da coisa reivindicada e criar a favor do autor o seu reconhecimento do direito de propriedade e a restituição da coisa ⁷³.

Esta situação torna a ação de reivindicação uma ação mais difícil e complexa do que as outras ações, uma vez que esta ação apenas se encontrará completa se o autor indicar como constituiu o seu direito real, pois à partida, nunca se sabe ao certo se o autor é efetivamente o proprietário do direito real a que está a pedir reconhecimento e restituição, ou se é apenas um mero detentor.

A ação de reivindicação apresenta um regime especial do ónus probatório, tendo o autor de fazer a prova do que se arroga, sendo que esta prova não se bastará na aquisição derivada do direito, ou seja, da invocação do título que o autor adquiriu do direito, é necessário ir mais longe – este título apenas prova que o autor adquiriu a propriedade de forma correta se este não padecer de quaisquer vícios – podendo a prova fazer-se em cadeia até se alcançar a aquisição originária. Esta prova em cadeia sucessiva tem o nome de *probatio diabolica*, que pode levar a remontar a séculos, porém existem especiais atenuações que iremos agora estudar como é o caso da usucapião e da presunção da posse e do registo.

Em suma, se o autor da ação de reivindicação invocar uma aquisição originária os únicos factos que necessita de provar são aqueles de onde emerge o seu direito. Por sua vez, se invocar uma aquisição derivada, não basta provar que adquiriu a titularidade de uma forma legalmente prevista com um título constitutivo de propriedade (como é o caso de contratos de compra e venda ou doações), pois o autor só adquire um direito se quem o previamente transmitiu era o proprietário (é o chamado princípio *nemo plus iuris* ⁷⁴), tendo de provar que o direito já existia no seu antecessor e assim sucessivamente até chegar à aquisição originária – *probatio diabolica*.

⁷³ Cf. Ac. do STJ de 18/03/2021, relator Oliveira Abreu, p. 1 - disponível em www.dgsi.pt.

⁷⁴ O princípio *nemo plus iuris* ou *nemo plus ius ad alium transfere potest quam ipse habet* é o princípio na qual se estabelece que ninguém pode transferir a outrem mais direitos do que aqueles que ele próprio tem.

Caberá ao autor, então, provar os factos que constituíram o seu direito de propriedade, como consta do artigo 342.º n.º 1 do CC e, por sua vez, cabe ao réu a demonstração probatória de factos extintivos ou impeditivos que integram a sua posição jurídica que vão legitimar a sua ocupação, artigo 342.º n.º 2 do CC.

Como já analisado, nos termos do artigo 1311.º do CC, apenas nos casos previstos na lei é que a restituição pode ser recusada, isto significa que, fazendo-se a prova da titularidade do direito real a defesa torna-se extremamente limitada.

Com a usucapião o proprietário fica com a situação mais facilitada, sendo que esta é uma das formas de constituir direitos reais, tratando-se de uma forma de aquisição originária de direito, capaz de destruir o direito anterior. Para além do autor da ação de reivindicação poder demonstrar a sua aquisição originária do direito de propriedade através da usucapião, pode também provar a aquisição do antigo titular do direito de propriedade através deste mesmo regime da qual este adquiriu o direito ⁷⁵. Se numa de determinada situação o autor da ação de reivindicação não tem os requisitos para a usucapião, mas o seu antigo titular sim, pode o autor fazer a prova da usucapião do prévio proprietário da qual este adquiriu a propriedade, uma vez que assim se chegou à aquisição originária.

Provada a titularidade do direito pela usucapião, a propriedade começa a contar o prazo a partir do momento da constituição da posse.

Outro modo de facilitar a prova ao proprietário na reivindicação é através do seu registo, uma vez que um registo em seu favor origina uma presunção de titularidade, o mesmo acontece com a posse ⁷⁶, alegando a posse o autor passa a estar beneficiado pela presunção de propriedade prevista no artigo 1268.º do CC. Quando estamos perante um registo definitivo este *“constitui presunção não só de que o direito existe, tal como consta do respetivo assento (...), mas, ainda, de que pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define.”* ⁷⁷

⁷⁵ Cf. JANUÁRIO, Rui / DIOGO, Luís da Costa / PINHEL, Luís de Andrade – *Defesa dos Direitos Reais*, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Lda, dezembro 2022, p. 591.

⁷⁶ É possuidor quem exercer poderes de facto sobre a coisa imóvel – *corpus*, com a intenção de ser o proprietário desse mesmo imóvel – *animus*.

⁷⁷ Cit. JARDIM, Mónica – *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*, 1ª edição, Gestlegal, maio 2018, p.277.

O registo trata-se de uma presunção ilidível, como consta no artigo 350.º do CC, não tendo o titular do registo de alegar ou provar que o direito lhe pertence ⁷⁸.

Assim, tanto a presunção que surge pelo registo e pela posse atuam de forma diversa à usucapião pois através destas origina-se uma inversão do ónus da prova ou a liberação do ónus da prova de determinado facto, acontecendo isto toda a vez que a lei considere o vetor factual certo, exceto existindo prova contrária.

Sempre que exista liberação o artigo 344.º n.º 1 do CC determina a inversão do ónus da prova. Nas hipóteses em que as presunções beneficiem o autor, será o réu que terá de fazer prova para as ilidir, porém, imaginando que o réu é o possuidor da coisa, aqui, é o réu que está beneficiado pela presunção de propriedade, tornando toda a situação mais complexa, sendo que o autor tem contra si o ónus da prova. A prova da propriedade cabe ao autor, podendo este recorrer à generalidade e de meios de prova admitidos no nosso ordenamento jurídico, e recaindo sobre o réu a presunção de propriedade, o autor pode ilidir essa presunção.

Neste contexto importa analisar duas teorias relativas ao modo de conceber a causa de pedir. Por um lado, temos a teoria da substanciação, para esta teoria a causa de pedir é composta pelo facto aquisitivo da propriedade, tendo este de ser alegado e o caso julgado se reporta a ele. Por outro lado, existe a teoria da individualização, nesta teoria a invocação da propriedade é suficiente para a causa de pedir – só sendo necessário o facto quando, para a total e completa identificação do direito, interessasse.

No que diz respeito à causa de pedir, o legislador segue a teoria da substanciação, rejeitando a teoria da individualização, por considerar que esta última criava muitas dificuldades ao réu relativamente à sua defesa.

Como previsto nos artigos 5.º n.º 1 e 581.º n.º 4 do CPC, o autor tem de substancializar a causa de pedir, isto é, tem de alegar os factos concretos, tem de lhe dar corpo, apresentando a causa de pedir da forma mais completa possível nos seus factos concretos, já não se exigindo, como era antigamente, uma formulação completa dos factos ⁷⁹.

⁷⁸ Cf. JARDIM, Mónica – *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*, 1ª edição, Gestlegal, maio 2018, p. 277.

⁷⁹ Cf. MESQUITA, Miguel – *Lições de Direito Processual Civil II*, 2º Semestre/ 2ª Turma, Coimbra, 2019/2020, pp. 153 a 158.

Retomando à presunção de propriedade existente devido ao registo, é importante mencionar que o nosso sistema é um sistema de título, onde vigora o chamado princípio da consensualidade, ou seja, os direitos reais são transferidos por mero efeito do contrato, como previsto no artigo 408.º n.º 1 do CC⁸⁰. Adquirindo um direito real, este goza de uma eficácia absoluta (*erga omnes*), estando, como consequência, os terceiros sujeitos a um dever geral de abstenção, tendo, também, o proprietário de um direito real em virtude da sequência o poder prosseguir a sua coisa, através da ação de reivindicação, por exemplo. Ora, nos termos do artigo 5.º n.º 1 do Cód. Reg. Pred. o direito de propriedade sobre bens imóveis está sujeito a registo e é através deste registo que se irá consolidar a eficácia *erga omnes* que é natural a um direito real, mas este tornar-se-ia oponível a terceiros – é o chamado *efeito consolidativo do registo*.⁸¹

Assim, através do registo, o titular do direito real encontra-se protegido face a terceiros, estando, nos termos do artigo 7.º do Cód. Reg. Pred. presumida a existência do direito e do seu titular.

Para a ação de reivindicação que, como vimos, é uma ação real, dizer que a causa de pedir são *os factos constitutivos do direito real em causa* parece incompleta no entendimento de OLIVEIRA ASCENSÃO⁸² sendo que é incompatível com a configuração com uma ação de condenação. Mas o que isto significa? Para este autor, a definição de causa de pedir presente no artigo 581.º n.º 4 do CPC, uma vez que a ação de reivindicação dirige-se à entrega de uma coisa, não podendo a causa de pedir apenas ser relativa aos factos constitutivos do direito, mas também da relação de desconformidade existente perante a coisa, desconformidade essa que surge pela detenção da coisa por um terceiro que, indiretamente, contrariou a situação do direito real – sendo a detenção por um terceiro um dos elementos da causa de pedir.

Como já verificado, a causa de pedir da ação de reivindicação é bastante complexa. Imaginando que na causa de pedir é apenas indicado a situação desconforme, não se pode

⁸⁰ Sendo necessário, para que o contrato produza efeitos, que o negócio exista, seja válido e apto a produzir efeitos reais.

⁸¹ Cf. JANUÁRIO, Rui / DIOGO, Luís da Costa / PINHEL, Luís de Andrade – *Defesa dos Direitos Reais*, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Lda, dezembro 2022, pp. 592 e 593.

⁸² Cf. ASCENSÃO, José Oliveira – *Ação de Reivindicação*, Revista da Ordem dos Advogados, Ano 57, Abril de 1997, 511-545, pp. 527 e 528.

entender que nestes casos estejamos perante uma ação sem causa de pedir pois os acontecimentos da vida estariam sempre reportados. Outra hipótese seria o autor, na causa de pedir, não ter realizado nenhuma qualificação da situação – também não estaríamos perante uma ação sem causa de pedir, uma vez que esta qualificação não é decisiva, pois só com a tomada de posição do demandado é que poderemos efetivamente verificar o rumo da ação.

O que acontece nestes casos é a chamada insuficiência de causa de pedir e essa insuficiência não origina uma rejeição liminar, mas sim origina uma decisão de improcedência, prosseguindo o processo, devendo o juiz analisar a insuficiência da causa de pedir complexa e as suas consequências – e uma vez citado o réu entra-se em caso julgado formal e por sua vez a normalidade do processo.

Com a Reforma Processual de 2013 passou a surgir a ideia, no artigo 590.º n.º 4 do CPC que o juiz tem o dever de convidar as partes a suprir as insuficiências que surjam ao longo do processo. Assim, nas palavras de MIGUEL MESQUITA, “*Consideramos ser importante a existência do despacho-convite no nosso ordenamento, pois, apesar de o processo assentar na autorresponsabilidade das partes, tem de haver tolerância para com certa espécie de falhas e o juiz, atento e diligente, tudo deverá fazer para aperfeiçoar o processo, no fundo, para o «endireitar», não significando isto qualquer inclinação para a ação ou para a defesa, naturalmente.*”⁸³

Estas situações não abrangem a falta da causa de pedir, não se aplicando, nestes casos, a insuficiência da causa de pedir, devendo o juiz proferir um despacho-convite de modo a que as partes suprimam as insuficiências presentes na causa de pedir.

2.3 Legitimidade

A ação de reivindicação é dirigida, nos termos do artigo 1311.º do CC, contra “*qualquer possuidor ou detentor da coisa*”, não se encontrando incluído nesta posição os anteriores possuidores ou detentores.

Se numa determinada situação existir um detentor baseado num ato jurídico e um possuidor que se considera proprietário, é do maior interesse do autor intentar a ação de

⁸³ Cit. MESQUITA, Miguel – *Lições de Direito Processual Civil II*, 2º Semestre/ 2ª Turma, Coimbra, 2019/2020, p. 230.

reivindicação contra o detentor e contra o possuidor, pois só demandando os dois em simultâneo é que o reivindicante será capaz de satisfazer os seus pedidos – entrega da coisa por parte do possuidor e reconhecimento do direito através do detentor ⁸⁴.

O poder para intentar uma ação de reivindicação encontra-se num proprietário não possuidor contra um não proprietário possuidor ou detentor, contudo, este entendimento não está completo, uma vez que um proprietário possuidor pode, também, intentar uma ação de reivindicação contra o detentor.

Como visto anteriormente, a ação de reivindicação é uma ação real com razões absolutas e partindo deste pressuposto, a posição jurídica do réu é indiferente. Mesmo numa situação de esbulho, não é necessário, na própria ação de reivindicação caracterizar esse ato, porque o que o réu faz é indiferente, importando apenas o local onde ele se encontra – que a coisa está em seu poder e não deveria estar. Assim, quem tenha a coisa em seu poder é o réu ⁸⁵.

O autor pode intentar a ação de reivindicação contra qualquer possuidor, porém, é necessário ter o cuidado e a atenção para intentar a ação contra quem efetivamente tem o poder sobre a coisa, sob pena de dirigir a ação contra alguém que, mesmo ganhando a ação, não irá proceder à sua entrega.

No CPC de 1961 constava no artigo 320.º n.º 1 o seguinte: “*Aquele que for demandado como possuidor de uma coisa em nome próprio e a possua em nome alheio deve nomear à ação a pessoa em nome de quem a possui.*”. Caso não fosse nomeada a pessoa em nome de quem o demandado possui, a não ser que esta interviesse de forma voluntária na ação, a sentença não iria constituir caso julgado em relação a ela – sendo do maior interesse do autor demandar o possuidor de modo a que a ele se faça caso julgado.

O reivindicante não tem de provar os factos que levaram à detenção da coisa por parte do réu, mas o réu, se quiser, pode alegar os factos de que efetivamente tem o título para a detenção da coisa ou até mesmo alegar a não necessidade da ação porque não se vai opor à entrega da coisa ao autor.

⁸⁴ Cf. LIMA, de Pires/ ANTUNES VARELA, João de Matos com a colaboração de MESQUITA, Henrique - *Código Civil anotado*, Volume III, 2ª edição revista e atualizada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1984, p. 114.

⁸⁵ Cf. ASCENSÃO, José Oliveira – *Ação de Reivindicação*, Revista da Ordem dos Advogados, Ano 57, Abril de 1997, 511-545, p. 529.

Conforme consta do artigo 606.º do CC, os credores do proprietário, podem, através da ação sub-rogatória intentar uma ação de reivindicação ⁸⁶. Através da ação sub-rogatória os credores conseguem ultrapassar a inércia do devedor e substituí-lo através dos seus direitos e poderes de modo a satisfazer o seu crédito.

Porém, existem um conjunto de requisitos que devem ser cumpridos para que se possa usufruir da ação sub-rogatória ⁸⁷: 1) Existe uma omissão por parte do devedor em exercer contra terceiros os seus direitos; 2) Por disposição da lei ou da própria natureza, não atribuir o exercício exclusivo ao seu titular do conteúdo patrimonial existente nesses direitos; e 3) O exercício do direito ser essencial para que o direito do credor esteja garantido ou satisfeito.

No último requisito é essencial que o credor prove que resultou em insolvência ou agravamento da insolvência o facto do ato não ter sido praticado e que o seu exercício é essencial para modificar a sua situação ou que a tal omissão de exercício fez com que o cumprimento do direito do credor, não existindo uma satisfação do seu crédito, não ocorreu a prestação devida.

Assim, os credores do proprietário podem intentar uma ação de reivindicação contra um terceiro de modo a satisfazer o seu interesse através do exercício desse direito.

Os comproprietários, tal como era de esperar, têm, também poderes para intentar uma ação de reivindicação, nos termos do artigo 1405.º n.º 2 do CC.

Um comproprietário pode reivindicar a coisa em comum, não sendo necessário o acompanhamento dos restantes proprietários, encontrando-se numa situação de litisconsórcio voluntário ativo, conforme previsto nos artigos 30.º e 32.º n.º 2 do CPC ⁸⁸. Todos os comproprietários, em conjunto, poderiam intentar uma ação de reivindicação contra um possuidor ou um detentor, contudo não é necessário, basta que um comproprietário o faça ⁸⁹.

⁸⁶ Cf. LIMA, de Pires/ ANTUNES VARELA, João de Matos com a colaboração de MESQUITA, Henrique - *Código Civil anotado*, Volume III, 2ª edição revista e atualizada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1984, p. 114.

⁸⁷ Cf. Ac. TRG de 30/11/2017, relator António José Saúde Barroca Penha, pp. 1 e 2 - disponível em www.dgsi.pt.

⁸⁸ Cf. Ac. do STJ de 11/04/2019, relator António Joaquim Piçarra, pp. 1 e 2 - disponível em www.dgsi.pt.

⁸⁹ Cf. MESQUITA, Miguel – *Lições de Direito Processual Civil II*, 2º Semestre/ 2ª Turma, Coimbra, 2019/2020, pp. 42 a 44.

Tendo o autor reivindicado devidamente ser o proprietário da coisa, demonstrando o seu direito e este ser reconhecido, o réu consegue, em três situações diferentes evitar a restituição da coisa ao seu proprietário ⁹⁰: 1) Por qualquer título admitido em direito, pertence-lhe a coisa; 2) Existe, sobre ele, um direito que justifique a posse; ou 3) Devido a um direito pessoal bastante, detém a coisa.

A ação de reivindicação estende-se não só ao titular de um direito de propriedade, mas também aos titulares de direitos reais menores, tal como consta no artigo 1315.º do CC. Apesar de na letra da lei este estender o poder a todos os titulares de direitos reais, apenas fará sentido ter legitimidade ativa para intentar uma ação de reivindicação quem cujo exercício implique um domínio de facto sobre uma determinada coisa, ou seja, tem legitimidade ativa ⁹¹ o titular de um direito real que não possua ou detenha a coisa, mas o seu direito real tem de o pressupor ⁹², no que toca à legitimidade passiva ⁹³, este tem de ser detentor ou possuidor, porém não pode ser o titular do direito real correspondente. Partindo deste entendimento, não tem legitimidade ativa para recorrer a uma ação de reivindicação o titular de uma hipoteca devido à própria natureza deste direito real menor ⁹⁴.

2.4 A Sentença e o Caso Julgado

A ação de reivindicação tem como objetivo a restituição da coisa ao reivindicante, não podendo, o possuidor ou detentor da coisa recusar entregar da mesma em caso de a ação ser julgada procedente, como previsto no n.º 2 do artigo 1311.º do CC. Porém, existem certas situações previstas na lei em que pode não haver restituição da coisa por parte do demandado, como se pode verificar nos artigos 754.º e 1323.º n.º 4 do CC.

⁹⁰ Cf. MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha e – *Direitos Reais*, Volume II, Imprensa Nacional – Casa da Moeda, 1979, pp. 848 e 849.

⁹¹ A legitimidade é, como refere MIGUEL MESQUITA, “(...) a suscetibilidade de ser a parte certa num concreto processo”, sendo a legitimidade ativa a pessoa que, naquele caso em concreto pode exercer a ação de reivindicação – Cf. e Cit. MESQUITA, Miguel – *Lições de Direito Processual Civil II*, 2º Semestre/ 2ª Turma, Coimbra, 2019/2020, pp. 16 e 17.

⁹² Cf. JANUÁRIO, Rui / DIOGO, Luís da Costa / PINHEL, Luís de Andrade – *Defesa dos Direitos Reais*, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Lda, dezembro 2022, p. 591.

⁹³ A legitimidade passiva é a qualidade que habilita ao detentor ou possuidor de, naquele caso em concreto, deduzir a defesa no processo - MESQUITA, Miguel – *Lições de Direito Processual Civil II*, 2º Semestre/ 2ª Turma, Coimbra, 2019/2020, p.17.

⁹⁴ Cf. MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles – *Direitos Reais*, Coimbra: Almedina, setembro 2009, p. 256.

A coisa tem de ser entregue pelo réu ao autor com *omni causa*, o que significa que tem de ser entregue com todos os acessórios que lhe pertencam, nomeadamente os móveis que a recheavam à data da posse pelo réu, ou até mesmo os seus frutos ⁹⁵.

O réu, tratando-se de uma execução para entrega de coisa certa, pode, nos termos do artigo 860.º do CC, mediante embargos de executado pedir, a título de indemnização, as benfeitorias que eventualmente tenha realizado na coisa reivindicada. Mas, apenas pode deduzir a oposição com fundamento no direito de retenção e nas benfeitorias se não teve oportunidade de fazer valer o direito anteriormente, como se pode verificar pelo n.º 3 do mesmo preceito legal ⁹⁶.

Tratando-se de um direito real que, como vimos anteriormente, apresenta uma eficácia *erga omnes*, isso significa que uma sentença da ação de reivindicação terá efeito para todos?

Vejamos,

Se uma ação de reivindicação intentada por *A* contra *B* fosse atingir *C*, a prova da propriedade de *A* seria ainda mais exaustiva do que já é agora, uma vez que a proteção de terceiros estaria em causa e teria de ser sempre salvaguardada.

Deste modo, apesar de um direito real ter uma eficácia *erga omnes*, o mesmo não se aplica à eficácia da sentença da ação de reivindicação, exceto na situação prevista no artigo 622.º do CPC. Ora, numa ação de reivindicação intentada por *A* contra *B* não terá quaisquer efeitos em *C*, podendo este continuar a poder fazer valer qualquer meio para pretensão à propriedade.

Mas, já não será assim se a reivindicação for sujeita a registo ⁹⁷ nos termos do artigo 3.º a) do Cód. Reg. Pred., estando a ação registada esta já produz efeitos em relação a terceiros.

⁹⁵ Cf. SALVADOR, J.G Manuel – *Elementos da reivindicação*, Lisboa: Livraria Petrony, 1958, pp. 34 e 35.

⁹⁶ Cf. Ac. do TRG de 10/05/2018, relator José Cravo, p.1 - disponível em www.dgsi.pt.

⁹⁷ Em Portugal vigora o princípio da tipicidade, o que significa que é pela vontade da lei que se impõe o registo e não pela natureza do caso em concreto. Contudo, a nossa lei não enumera os tipos de factos ou categorias que estejam sujeitos a registo – existindo, entre nós, uma tipicidade taxativa, pois a lei indica encargos, direitos, ónus e as suas vicissitudes sobre o qual podem estar sujeitos a registo, tratando-se de situações jurídicas que podem ser objeto de registo. – neste sentido MÓNICA JARDIM – Cf. JARDIM, Mónica – *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*, 1ª edição, Gestlegal, maio 2018, p. 256.

O registo terá de ser efetuado no prazo de 10 dias após a data da audiência de julgamento, conforme consta do artigo 8.º -C n.º 2 do mesmo preceito legal e no fim da decisão final proferida na ação de reivindicação, o registo da mesma terá de ser efetuado no prazo de 1 mês a contar do trânsito em julgado como previsto no n.º 3 do mesmo artigo.

O registo da ação é de natureza provisória e não está sujeita a caducidade, artigos 92.º n.º 1 al. a) e n.º 11 do Cód. Reg. Pred.

Registando a ação o autor garante com antecipação a oponibilidade de terceiros e vincula os efeitos da sentença, evitando instaurar um novo processo contra um eventual terceiro que adquira a coisa pelo réu.

O autor não registando a ação fica sujeito a que terceiro que tenha adquirido de o réu a coisa registrar em seu favor antes do autor, nesta situação o caso julgado formado da ação de reivindicação não será eficaz contra si, artigo 263.º n.º 3 do CPC. Contudo, nada impede que o autor intente outra ação contra o terceiro.

Se a propriedade que está a ser reivindicada já estiver registada no autor, conforme o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 25 de outubro de 2011 ⁹⁸, no âmbito do processo n.º 75/05.6TBSJP-A.P, a ação de reivindicação já não estará sujeita a registo se a propriedade já estiver registada em nome do autor, pois a oponibilidade de terceiros já está presente do registo efetuado previamente, sendo o registo da ação de reivindicação inútil.

Porém, analisando o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães do dia 12/10/2017, no âmbito do Processo n.º 1718/15.9T8BRG.G1, podemos constatar que “(...) *se for invocada uma causa aquisitiva do direito de propriedade diversa da que figura no registo, ou a acrescer a essa, a ação de reivindicação é registável.*”⁹⁹

Assim, tem-se entendido que se na petição inicial é invocada a usucapião, por exemplo, a ação estará sujeita a registo, apenas não estando sujeito a registo nas hipóteses em que a ação de reivindicação já basear a própria propriedade do autor no seu registo.

⁹⁸ Cf. Ac. TRP de 25/10/2011, relator Henrique Araújo, pp. 5 e 6 - disponível em www.dgsi.pt.

⁹⁹ Cit. Ac. TRG de 12/10/2017, relator Maria dos Anjos Nogueira, p. 7 - disponível em www.dgsi.pt.

CAPÍTULO III – A AÇÃO DE DEMARCAÇÃO

3.1 Noção

A ação de demarcação encontra-se regulada nos artigos 1353.º a 1355.º do CC e é através desta ação que, “*O proprietário pode obrigar os donos dos prédios confinantes a concorrerem para a demarcação das extremas entre o seu prédio e os deles.*”.

A demarcação é uma ação que tem como objetivo a delimitação de extremas entre dois prédios contíguos, que tenham como proprietários pessoas distintas, perante a incerteza das respetivas extremas. A ação de demarcação está diretamente relacionada com o Direito da Vizinhança, sendo este um dos poderes caraterísticos a um proprietário de um imóvel.¹⁰⁰

Até 1966 a ação de demarcação tinha a denominação de “tombamento”¹⁰¹ e correspondia a duas ações distintas, segundo diversas legislações: uma ação que tinha por finalidade a simples colocação de marcos nos extremos e; a *actio finum regundorum*, que tinha como finalidade a fixação das extremas de cada um dos prédios, ou seja, a determinar nos prédios confinantes as respetivas extremas, quando existisse alguma dúvida sobre as mesmas.

Segundo PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA¹⁰² a primeira ação tratava-se de uma ação meramente pessoal, ao contrário da última que se tratava de uma ação real, tendo o nosso CC conservado apenas esta última ação.

No entanto, não é unânime este entendimento, sendo que a Jurisprudência tem entendido que a ação de demarcação não se trata de uma ação real, mas sim de uma ação meramente pessoal, uma vez que não tem como objetivo a determinação ou amplitude de um direito real, mas sim que sejam delimitadas as extremas de prédios confinantes – extremas essas que foram fixadas assim desde sempre e que não vão alterar ou afetar o próprio direito

¹⁰⁰ Cf. ASCENSÃO, José Oliveira – *Direito Civil Reais*, 5ª edição revista e ampliada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1993, p. 436.

¹⁰¹ Cf. LIMA, de Pires/ ANTUNES VARELA, João de Matos com a colaboração de MESQUITA, Henrique - *Código Civil anotado*, Volume III, 2ª edição revista e atualizada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1984, p. 197.

¹⁰² Cf. LIMA, de Pires/ ANTUNES VARELA, João de Matos com a colaboração de MESQUITA, Henrique - *Código Civil anotado*, Volume III, 2ª edição revista e atualizada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1984, p. 197.

real. Entende-se assim, que o principal objetivo de uma ação de demarcação é a do proprietário poder exercer o seu próprio direito nos termos do artigo 1353.º do CC ¹⁰³.

Temos como exemplo o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 13 de maio de 2014 no âmbito do Processo n.º 3779/10.8TBVIS.C1, no qual resulta claramente deste Acórdão que, “*A acção de demarcação vem a constituir uma acção pessoal e não real, porquanto não tem como fito principal ou acessório o reconhecimento, a constituição, a modificação ou extinção de algum dos direitos (reais) definidos no art.º 2.º do C. Reg. Pred, por reporte ao art.º 3.º, n.º 1, al. a) do mesmo diploma; (...)*”. ¹⁰⁴

Segundo este raciocínio, a qualidade de proprietário do imóvel no papel de autor da ação, cujas extremas são incertas, é apenas condição da sua *legitimatío ad causam*, uma vez que – como irei analisar de seguida – a causa de pedir não se trata do facto que deu origem ao direito de propriedade (como a ação de reivindicação), mas sim da titularidade de prédios confinantes diferentes com proprietários distintos, bem como da incerteza das suas extremas.

3.1.1 Caraterísticas

Para que possa ocorrer uma ação de demarcação, é imprescindível que estejamos perante prédios confinantes ou contíguos, pois não faz qualquer sentido ou não existe qualquer tipo de necessidade em proceder a uma demarcação de prédios que já se encontrem separados ou demarcados por rios, via pública ou então mesmo terrenos baldios. Em certos casos caminhos particulares podem servir de divisórias, na falta de outros indicadores, não obstante à própria demarcação. ¹⁰⁵

Para que ocorra demarcação é necessário que existam dúvidas ou incertezas das extremas de dois prédios confinantes, por falta de sinais ou de marcos que delimitem as ditas extremas ¹⁰⁶, não sendo necessário que sejam citados todos os proprietários vizinhos, mas

¹⁰³ Cf. CARVALHO MARTINS, António – *A Acção de Demarcação*, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1988, pp. 19 a 21.

¹⁰⁴ Cit. Ac. TRC de 13/05/2014, relator José Avelino Gonçalves, p. 3 - disponível em www.dgsi.pt.

¹⁰⁵ Cf. CARVALHO MARTINS, António – *A Acção de Demarcação*, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1988, pp. 30 a 32.

¹⁰⁶ A nível das estradas este problema não se coloca, sendo que as linhas divisórias das estradas são delimitadas pelo Estado e pela Lei, nomeadamente no artigo 13.º do Estatuto das Estradas da Rede Nacional Rodoviária (doravante EERNR). Ora, pertencem ao Estado os caminhos públicos e as estradas, se um prédio for contíguo com domínio público a delimitação e a demarcação não se irão colocar nestas situações. Imaginando que o tribunal considera que uma incerteza com uma delimitação com um determinado prédio está resolvida pela Lei, o resultado será a improcedência da ação.

apenas aquele proprietário do prédio contíguo de onde surgem todas as dúvidas relativas às estremas – ora, não fazia qualquer sentido citar vizinhos onde não existam qualquer dúvida ou confusão com as estremas ou onde as mesmas já tenham sido delimitadas.

A demarcação pode ocorrer entre prédios rústicos, mas não só, pode também ser invocada perante prédios urbanos ou jardins e até mesmo se existir, entre dois edifícios e um terreno – diferentemente do que acontece nos prédios rústicos, a demarcação em prédios urbanos pode acabar por ser dispensável se existirem paredes comuns.

Em suma, apenas nas hipóteses de existirem dúvidas quanto às delimitações e estremas dos prédios é que, nos termos do artigo 1354.º do CC, se procede à demarcação. Não existindo qualquer incerteza ou confusão relativamente às estremas dos prédios contíguos, qualquer proprietário pode colocar os marcos nas estremas devido ao seu direito de tapagem presente no artigo 1356.º do CC – se o vizinho se conformar com o proprietário murar, rodear de sebes, tapar ou valar a propriedade, é porque não existe qualquer problema a resolver, mas se pelo contrário o vizinho não se conforma é porque já existem problemas a resolver relativamente aos limites e é nessas situações que também vamos aplicar o artigo 1353.º do mesmo diploma legal.

Na hipótese de nos encontrarmos perante uma ação de demarcação que envolva diversos prédios adjacentes, carecidos de delimitação, o estabelecimento da linha de delimitação apenas pode acontecer se os prédios estiverem suficientemente localizados geo-espacialmente. Assim, no que toca à demarcação é extremamente importante a informação de onde os prédios se encontram concretamente no terreno, de cada um deles, uma vez que enquanto não se souber a localização exata do prédio, não é possível ocorrer a demarcação, neste sentido temos o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 06 de março de 2018, no âmbito do Processo n.º 10324/15.7T8CBR.C1 ¹⁰⁷.

A ação de demarcação, como verificado no artigo 1355.º do CC, não está sujeita a qualquer prescrição ou caducidade, uma vez que esta está relacionada de forma direta com o direito de propriedade, sendo a demarcação, segundo a lei, “*imprescritível, sem prejuízo dos direitos adquiridos por usucapião*”. Isto significa que o proprietário pode a qualquer momento proceder à demarcação das estremas do prédio, uma vez que o direito de

¹⁰⁷ Cf. Ac. TRC de 06/03/2018, relator Vítor Amaral, p.1 - disponível em www.dgsi.pt.

propriedade não se extingue pelo não uso exceto nas situações expressamente previstas na lei.

Relativamente à usucapião esta é mencionada de forma expressa na parte final do artigo 1355.º do CC, tratando-se de uma posse exclusiva, sendo que um dos proprietários pode ter adquirido por usucapião a propriedade de um dos prédios cujas extremas são incertas e sujeitas à demarcação. A posse promíscua pode converter-se em posse exclusiva, bem como vice-versa sem pôr em causa direitos constituídos anteriormente. Irá, assim, ocorrer uma conversão para ação de reivindicação se, no âmbito da ação de demarcação, o réu se opor à usucapião porque nessa situação já não estaremos perante o conflito de prédios, mas sim de títulos ¹⁰⁸ ¹⁰⁹.

3.2 Modo de Proceder à Demarcação

O modo de proceder à demarcação ocorre nos termos previstos no artigo 1354.º do CC, sendo esta feita em conformidade com os títulos de cada uma das partes e na eventualidade de estes títulos não serem suficientes, a demarcação irá ser realizada tendo em conta a posse onde se encontrem os confinantes ou através de outros meios de prova.

O CC de 1867 determinava no seu artigo 2341.º que nas hipóteses de os títulos não existirem ou os mesmos serem insuficientes se mandava atender à posse e que apenas se recorreriam a outros meios de prova se em nenhum deles existisse posse. Este entendimento prosseguiu durante bastantes anos, não sendo alterado no anteprojeto do Código de 1966, nem com a 1ª Revisão Ministerial.

Apenas com a sugestão de VAZ SERRA foi alterado o texto, de modo a que se permitam outros meios de prova ao lado da presunção da posse – entendia este autor que a posse poderia ser arbitrária ou abusiva não podendo ser desse modo decisivo na prova – assim, apesar de existir presunção de posse, o Tribunal pode chegar a qualquer outro resultado através de qualquer outro meio de prova (salvaguardando a usucapião).

¹⁰⁸ Cf. CARVALHO MARTINS, António – *A Acção de Demarcação*, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1988, pp. 67 a 70.

¹⁰⁹ Cf. LIMA, de Pires/ ANTUNES VARELA, João de Matos com a colaboração de MESQUITA, Henrique - *Código Civil anotado*, Volume III, 2ª edição revista e atualizada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1984, pp. 202 e 203.

Este entendimento é o mais plausível, uma vez que existem outros meios de prova que facilmente se sobrepõem a uma simples posse na hipótese de esta ainda não existir no tempo suficiente para a invocação da usucapião – temos como exemplo de meios de prova, a prova testemunhal, com depoimentos diretos das pessoas que têm conhecimento das extremas dos prédios.

Ora, ao contrário da ação de reivindicação em que o autor tem de provar a sua propriedade, na ação de demarcação, a simples prova pericial, testemunhal ou as presunções relativas às extremas dos prédios são suficientes, não sendo relevante ou sequer necessário os títulos de aquisição ou provar que tem posse à tempo suficiente para a usucapião, uma vez que basta provar que é possuidor.

Na possibilidade de nos títulos não constar qualquer limite relativamente aos prédios e a situação não poder ser resolvida pelos meios probatórios ou até mesmo pela posse, a solução passará pela atribuição do terreno por partes iguais e no caso de os títulos indicarem um espaço maior ou menor do que aquele que está abrangido na totalidade do terreno, este será atribuído de forma proporcional a cada um dos proprietários confinantes, quer se trate de um acréscimo ou de decréscimo ^{110 111}.

A ação de demarcação pressupõe uma questão meramente quantitativa, determinando, relativamente a dois imóveis, as suas extremas incertas e da determinação da área de cada um dos prédios. Por sua vez, tratando-se da qualidade relativa de quem adquiriu o imóvel, a ação de demarcação já não seria a ação indicada para o efeito pretendido, mas sim a ação de reivindicação ¹¹².

A demarcação para além de ser feita judicialmente como sabemos, em certas situações pode ser feita por via extrajudicial. Numa situação amigável pode ocorrer um convite para que sejam colocados marcos para dividir as extremas dos prédios confinantes –

¹¹⁰ Cf. CARVALHO MARTINS, António – *A Acção de Demarcação*, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1988, pp. 51 a 58.

¹¹¹ Cf. LIMA, de Pires/ ANTUNES VARELA, João de Matos com a colaboração de MESQUITA, Henrique - *Código Civil anotado*, Volume III, 2ª edição revista e atualizada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1984, pp. 201 e 202.

¹¹² Cf. JANUÁRIO, Rui / DIOGO, Luís da Costa / PINHEL, Luís de Andrade – *Defesa dos Direitos Reais*, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Lda, dezembro 2022, p. 620.

os marcos aqui pertencerão ao pretendente, não sendo da responsabilidade dos confinantes a contribuição para qualquer despesa ou colocação dos mesmos.

A via extrajudicial da demarcação por ser efetuada por um simples acordo verbal conforme previsto no artigo 219.º n.º 1 do CC, porém pode ser reduzido a escrito particular onde se pode descrever o modo como foi efetuada a demarcação, nomeadamente o procedimento de colocação dos marcos e os sinais naturais que foram adotados – a transcrição para documento escrito é, deste modo, uma ótima salvaguarda, uma vez que as testemunhas do acordo verbal podem falecer e pode ser necessário começar do zero.

O acordo pode ser anulado ou declarado nulo como qualquer negócio jurídico, podendo, para além disso ser alterado por mútuo acordo dos contraentes. Ocorrendo demarcação, mesmo que extrajudicial, não pode o Tribunal proceder a uma nova demarcação com novos marcos que sejam implantados de forma unilateral por apenas uma das partes – esta situação pode ser verificada pelo Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 3 de fevereiro de 2014, no âmbito do Processo n.º 272/10.2TBCPV.P1 ¹¹³.

Não existindo qualquer possibilidade de acordo amigável para delimitação das extremas, será necessário efetivamente recorrer para a via judicial, obrigando os proprietários dos prédios confinantes a colaborarem na demarcação.

3.2.1 Legitimidade

Analisando o artigo 1353.º CC entendemos que cabe ao proprietário do prédio proceder à demarcação. Mas será que são apenas os proprietários que têm legitimidade?

Olhando para o passado e para a nossa legislação, o CC de 1867 no seu artigo 2340.º atribuíra legitimidade ao usufrutuário e ao possuidor – salvaguardando o proprietário, uma vez que para a demarcação produzir efeitos este teria de estar em juízo.

Entendimento diferente a este encontrava-se no CPC de 1876, onde no extinto processo especial de demarcação (no qual irei aprofundar em páginas seguintes), através do seu artigo 255.º apenas era mencionado o proprietário. Esta situação levantou questões para perceber se o exposto no artigo 2340.º do CC se mantinha ou tinha sido modificado.

¹¹³ Cf. Ac. do TRP de 03/02/2014, relator Manuel Domingos Fernandes, p. 1 - disponível em www.dgsi.pt.

Anteriormente ao CC de 1867 era exigido que para proceder à demarcação o autor teria que ser proprietário da coisa ou ter, pelo menos, título hábil para o poder prescrever ¹¹⁴.

A legitimidade recai, quer para os autores, quer para os réus, sob os proprietários dos prédios confinantes. E relativamente às enfiteutas e aos comproprietários? Em direito anterior estes eram considerados partes ilegítimas se atuassem sozinhos, uma vez que é uma questão que afeta todos e não faria sentido atuarem de modo isolado.

Esta questão apresenta muita divergência na doutrina, porém, em termos da compropriedade e atendendo ao facto de que a demarcação vai muito para além de um ato administrativo, no sentido em que, não está aqui apenas em causa o reconhecimento do que é dos proprietários, através de apensar de sinais visíveis numas extremas já aceites e reconhecidas. A própria natureza exige, deste modo, que intervenham todos os interessados para que a decisão da demarcação execute o seu efeito natural e útil, podemos assim dizer que estamos perante um litisconsórcio ativo nos termos do artigo 33.º do CPC ¹¹⁵.

A Jurisprudência tende a seguir este entendimento, como se pode verificar pelo Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 24 de novembro de 2009, no âmbito do Processo n.º 43/09.9T2ALB.C1 que entende que “(...) *comproprietário será parte ilegítima se atuar isoladamente, visto discutir um problema de domínio que afeta todos os consortes - para que a decisão a obter produza o seu efeito útil normal é necessária a intervenção de todos os interessados, isto é, de todos os comproprietários.*” ¹¹⁶.

CUNHA GONÇALVES diverge desta opinião, pois afirma que quanto à compropriedade estamos perante um ato de administração, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA não concordam com este entendimento. Divergem também de opinião no que toca à enfiteuse sendo que para CUNHA GONÇALVES é indiferente a redução de preço para o senhorio direto, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA não partilham da mesma opinião

¹¹⁴ Cf. LIMA, de Pires/ ANTUNES VARELA, João de Matos com a colaboração de MESQUITA, Henrique - *Código Civil anotado*, Volume III, 2ª edição revista e atualizada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1984, p. 198.

¹¹⁵ Cf. CARVALHO MARTINS, António – *A Acção de Demarcação*, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1988, pp. 36 a 39.

¹¹⁶ Cit. Ac. do TRC de 24/11/2009, relator Gregório Silva Jesus, p. 1 - disponível em www.dgsi.pt.

por considerarem que à enfiteuta pode dispor do prédio como se fosse seu, através do domínio útil e não direto ^{117 118}.

É compreensível a dificuldade nos termos da legitimidade da ação de demarcação, tendo em conta que os artigos 1353.º e 1354.º do CC utilizam a expressão “proprietários” não sendo uma expressão que nos traga soluções ao nível da inclusão ou não de todos os comproprietários.

Relativamente à propriedade horizontal, os condóminos podem recorrer à ação de demarcação para determinar as extremas privativas, gozando assim do direito de demarcar as suas frações autónomas.

E os titulares dos direitos reais menores? Apesar da legitimidade recair perante o proprietário do prédio, nada impede que os titulares dos direitos reais menores não possam recorrer à demarcação (credor hipotecário ¹¹⁹, titular de direito de superfície, usufrutuário, etc), porém estes não o podem fazer isolados, ou seja, não têm legitimidade para atuarem sozinhos, tendo de estabelecer os meios processuais indicados para que o proprietário intervenha, exceto se conseguirem estabelecer com ele uma relação de litisconsórcio voluntário nos termos do artigo 32.º do CPC ¹²⁰¹²¹.

Nas hipóteses de a ação de demarcação resultar de uma ação de divisão de coisa comum o título aqui será comum. Aqui, apresentando o autor da ação o título comum, aos confinantes será inútil pedir esse mesmo título, visto que é o mesmo.

Porém esta situação tem uma particularidade, a demarcação pode ser impugnada a todo o tempo, porque embora a colocação dos marcos foi realizada através do título comum,

¹¹⁷ Cf. CARVALHO MARTINS, António – *A Acção de Demarcação*, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1988, pp. 40 e 41.

¹¹⁸ Cf. LIMA, de Pires/ ANTUNES VARELA, João de Matos com a colaboração de MESQUITA, Henrique - *Código Civil anotado*, Volume III, 2ª edição revista e atualizada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1984, pp. 198 e 199.

¹¹⁹ A quem recaia a hipoteca do prédio não lhe é indiferente a verdadeira extensão do prédio, tendo sempre interesse na sua demarcação. Cf. MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha e – *Direitos Reais*, Volume I, Imprensa Nacional – Casa da Moeda, 1979, p. 602.

¹²⁰ Cf. LIMA, de Pires/ ANTUNES VARELA, João de Matos com a colaboração de MESQUITA, Henrique - *Código Civil anotado*, Volume III, 2ª edição revista e atualizada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1984, p. 200.

¹²¹ Cf. CARVALHO MARTINS, António – *A Acção de Demarcação*, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1988, p. 43.

onde está pressuposto que existe uma harmonia, esta colocação pode ser feita de forma errada. Assim que seja detetado o erro esta pode ser retificada, sem haver a possibilidade de se opor à prescrição. Esta situação em concreto apenas ocorrerá se estivermos perante uma demarcação extrajudicial, pois numa ação judicial os peritos estão sujeitos a uma sentença com trânsito em julgado, não podendo ser a sentença revogada pelo erro ¹²².

3.2.2 Pedido e Causa de Pedir

Como já analisado e estudado, a ação de demarcação tem como objetivo a delimitação de extremas incertas que existam entre dois ou mais prédios vizinhos. Seguindo esta linha de pensamento entendemos que o pedido da ação de demarcação elaborado pelo autor é a delimitação do seu imóvel em confronto com o prédio adjacente.

É através desta ação que o tribunal virá delimitar a área e os limites do prédio que o proprietário/autor da ação possui, pondo um fim a uma situação de incerteza que exista perante dois ou mais prédios adjacentes ao prédio do autor.

Na ação de demarcação não está em causa qualquer reconhecimento, constituição modificação ou aquisição de um direito de propriedade, o autor já é o proprietário do prédio, a questão está apenas na dúvida relativa às linhas divisórias do seu prédio. Através deste entendimento, é fácil compreender que existe uma diferença entre a ação de demarcação e a ação de reivindicação no que toca aos seus pedidos e como iremos ver já de seguida, na sua causa de pedir.

Na ação de reivindicação a causa de pedir é o facto jurídico de que deriva o direito real, sendo uma causa de pedir bastante complexa, no que toca à ação de demarcação esta também apresenta uma causa de pedir extramente complexa, porém, diverge muito da reivindicação. Ora vejamos:

A causa de pedir da ação de demarcação consiste na existência de prédios confinantes e de extremas incertas, verificando-se três requisitos em simultâneo ¹²³: 1) A existência de

¹²² Cf. CARVALHO MARTINS, António – *A Acção de Demarcação*, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1988, pp. 59 e 60.

¹²³ Cf. CARVALHO MARTINS, António – *A Acção de Demarcação*, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1988, pp. 23 a 26.

prédios adjacentes; 2) Esses prédios possuírem proprietários diferentes; e 3) Verificarem-se incertezas e dúvidas quanto às estremas e linhas divisórias desses mesmos prédios.

Na demarcação discute-se a relevância dos títulos de aquisição dos proprietários, não no sentido de obter o seu reconhecimento enquanto proprietários, mas sim na relevância em relação ao prédio, de modo a saber onde começa um e acaba o outro, como deve ser feita a medição ou a sua extensão, em que termos esta deve ser realizada, existindo aqui um conflito de prédios e não um conflito de títulos ¹²⁴.

O fim específico da demarcação é o de fazer funcionar o direito, tendo como seu pressuposto o domínio, uma vez que nos termos do artigo 1353.º do CC é reconhecido ao proprietário o poder de obrigar os proprietários dos prédios vizinhos a concorrerem para delimitação e demarcação das suas estremas ¹²⁵.

A ação de demarcação continua a ser a ação adequada mesmo quando os limites sejam conhecidos e delas não resulte qualquer discussão se o autor requerer a ação com um objetivo de mera oposição aos marcos por concurso do proprietário do prédio adjacente ¹²⁶.

Nesta ação tanto o autor como o réu têm como objetivo indicar e provar a viabilidade da linha divisória, tendo, assim, o mesmo interesse em definir os limites materiais das propriedades vizinhas, concorrendo todos para a delimitação das estremas – neste sentido a Legislação considera que a ação de demarcação é um caso de *iudicium duplex* ^{127 128}.

Nas hipóteses em que exista uma total inércia por qualquer uma das partes, o juiz, sem ultrapassar os limites do princípio do dispositivo pode suprir as estremas entre os prédios das partes de forma oficiosa. O Tribunal ao decidir-se através do pedido formulado pelo autor, se a prova não for suficiente, a determinação ocorrerá nos termos do artigo 1354.º n.º 2 *in fine* do CC, distribuindo o terreno por partes iguais – assim, é importante, em qualquer caso a obtenção de uma decisão que defina as estremas do prédio em questão. A demarcação, como vimos, não distingue autor e réu, não se diferenciando a legitimidade ativa e passiva ¹²⁹.

¹²⁴ Cf. Ac. do TRG de 05/04/2018, relator José Alberto Moreira Dias, p. 24 - disponível em www.dgsi.pt.

¹²⁵ Cf. Ac. do TRP de 21/10/2021, relator Isoleta de Almeida Costa, p. 4 - disponível em www.dgsi.pt.

¹²⁶ Cf. Ac. do TRC de 13/05/2014, relator José Avelino Gonçalves, p. 3 - disponível em www.dgsi.pt.

¹²⁷ Cf. Ac. do TRC de 13/05/2014, relator José Avelino Gonçalves, p. 5 - disponível em www.dgsi.pt.

¹²⁸ Cf. Ac. do TRL de 26/03/2019, relator Pedro Brighton, p. 28 - disponível em www.dgsi.pt.

¹²⁹ Cf. JANUÁRIO, Rui / DIOGO, Luís da Costa / PINHEL, Luís de Andrade – *Defesa dos Direitos Reais*, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Lda, dezembro 2022, p. 620.

O direito que o proprietário tem de delimitar o seu prédio depende da não existência de uma linha de demarcação e não tanto da sua invocação, o restante é o Tribunal que irá reconhecer, fixando a linha de demarcação, seguindo o modo de procedimento já analisado *supra*¹³⁰ o âmbito do artigo 1354.º do CC.

Uma grande particularidade nesta ação de demarcação consiste no facto de nela nunca poder terminar com uma decisão de improcedência da ação, mesmo com falta de prova relativamente aos limites dos prédios, pois se a decisão é improcedência da ação, devido ao caso julgado, a demarcação ficará comprometida. Assim, é imprescindível de que se tenha que definir em todo o caso a delimitação das estremas, recorrendo a todas as diligências necessárias à obtenção da justa composição do litígio e obtenção da verdade material. Sendo que na impossibilidade de, através de qualquer meio de prova, se conseguir delimitar as estremas dos prédios adjacentes, a resposta encontra-se no artigo 1354.º n.º 2 do CC – entende a nossa Jurisprudência, nomeadamente no Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 13 de maio de 2014, no âmbito do Processo n.º 3779/10.8TBVIS.C1 que este artigo 1354.º n.º 2 do CC demonstra o “(...) caráter inaceitável de uma (não solução) a que a “teoria das normas” conduziria”¹³¹.

Em suma, a atuação do direito de demarcação está sempre aberta desde que existam proprietários distintos com prédios adjacentes entre si e não exista uma linha divisória entre eles – sendo essa linha incerta, desconhecida, controversa, ou simplesmente não se encontre sinalizada ou marcada no próprio terreno¹³².

3.2.3 A Reforma Processual de 95/96

Até 1966 a ação de demarcação assumia o nome de tombamento, sendo regulado, no CPC de 1876 nos artigos 555.º e ss. como um processo especial para a ação de demarcação, cuja epígrafe intitulava “*Do tombamento ou demarcação*”. Este processo especial de tombamento ou demarcação só era possível de ser requerido se as partes dispusessem de títulos ou certidões de registo de posse, sendo que sem esses elementos os interessados ficavam sujeitos aos meios processuais comuns.

¹³⁰ Vide Cap. III, 3.2 p. 52.

¹³¹ Cf. e Cit. Ac. TRC de 13/05/2014, relator José Avelino Gonçalves, p. 10 - disponível em www.dgsi.pt.

¹³² Cf. Ac. TRC de 13/05/2014, relator José Avelino Gonçalves, p. 1 - disponível em www.dgsi.pt.

Os Códigos que surgiram posteriormente ao de 1876, nomeadamente o CPC de 1939 e 1961 alteraram este entendimento, tendo sido adaptado pelo Decreto-Lei n.º 47 690, de 11 de maio de 1967, de modo a integrar o artigo 1058.º à Lei Civil no seu CPC de 1961.

Até à reforma processual de 1995/1996, a ação de demarcação era um dos procedimentos judiciais de arbitramento, sendo, deste modo, regulado pelo CPC nos seus artigos 1052.º e 1058.º como um processo especial.

Este processo especial de demarcação estava sujeito a duas fases distintas, mas sucessivas, sendo as fases completamente autónomas entre si. A primeira fase o autor tinha que provar a sua titularidade sobre o prédio, a contiguidade do seu prédio com o dos réus e a respetiva falta de marcos entre ambos – na primeira fase, o autor não tem de provar o conteúdo objetivo do direito real de propriedade, ou seja, a área, extensão ou composição da propriedade, esta obrigação corresponde à segunda fase. Na segunda fase é onde se apurava a correta contiguidade, quando se fixava a linha divisória, conforme previsto no artigo 1354.º do CC e artigo 1058.º do CPC de 1961.

Analisando o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 18 de fevereiro de 2014, no âmbito do Processo n.º 605-B/1999.C1 relativo ao processo especial da ação de demarcação revogado em 95/96, este refere que, *“É que, não obstante a acção especial de demarcação regulada no artº 1058 do C.P.C. comporte o que, de forma pacífica, era designado por uma fase declarativa e por uma fase executiva (apenas quando houvesse lugar ao cravamento de marcos), não pode deixar de entender-se que ambas as fases fazem parte de um só processo especial, consubstanciando a forma necessária para a composição do litígio suscitada em juízo. Por outro lado, neste processo especial, não se torna necessária a existência de qualquer incumprimento da sentença para haver lugar à colocação dos marcos, na medida em que, de acordo com a norma referida, desde que seja necessário cravar marcos, os peritos farão proceder a tal diligência nos autos, só assim se completando o mesmo.”*¹³³

¹³³ Cit. Ac. do TRC de 18/02/2014, relator Maria Inês Moura, p. 4 - disponível em www.dgsi.pt.

Nos termos do antigo artigo 1058.º n.º 1 do CPC de 1961, os interessados tinham, no ato de nomeação dos peritos, de apresentar os títulos que tiverem, caso não o tivessem feito antes, sendo que a demarcação era procedida conforme o que consta nesses títulos ^{134 135}.

Os peritos procediam à pregagem dos marcos, conforme constava no n.º 5 do artigo 1058.º do CPC, de modo a assinalar a linha divisória, através de sinais visíveis e permanentes – estamos perante a fase executiva do processo especial, sendo esta uma instância, como já vimos, autónoma ¹³⁶.

A ação de demarcação sofreu uma grande alteração com a reforma processual de 95/96, sendo que até então a demarcação, como vimos, apresentava um dos procedimentos judiciais de arbitramento, presentes no artigo 1052.º do CPC e regulado nas suas especialidades no artigo 1058.º do CC. Este artigo foi revogado pelo artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 329-A/95, de 12 de dezembro o que faz com que a ação de demarcação, nos tempos que correm siga a forma de processo comum. Assim, esta revisão pôs termo à ação de demarcação como forma de processo especial, passando a seguir a forma de uma ação comum de demarcação.

Os motivos que motivaram à revogação do artigo 1058.º do CPC justificam-se pelo facto de as ações de arbitramento aglomerarem-se no artigo 1052.º do CC, envolvendo situações heterogéneas, cuja realização de um procedimento de arbitragem era o único elemento de união comum entre eles, sendo que o procedimento determinava competente a decisão judicial e em muitas situações era meramente homologatória do parecer dos árbitros ¹³⁷.

O legislador considerou, assim, que a prova pericial servia perfeitamente para dar a solução dentro de um processo comum declarativo, estando os interesse e as necessidades dos interessados tutelados com a figura do arbitramento, tendo como vantagem o facto de o juiz poder fazer valor de forma livre a perícia.

Olhando para a Jurisprudência, nomeadamente no Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 13 de maio de 2014, no âmbito do Processo n.º 3779/10.8TBVIS.C1, existe

¹³⁴ Cf. CARVALHO MARTINS, António – *A Acção de Demarcação*, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1988, pp. 51 e 52.

¹³⁵ Cf. LIMA, de Pires/ ANTUNES VARELA, João de Matos com a colaboração de MESQUITA, Henrique - *Código Civil anotado*, Volume III, 2ª edição revista e atualizada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1984, p. 201.

¹³⁶ Cf. Ac. do TRC de 18/02/2014, relator Maria Inês Moura, p. 4 - disponível em www.dgsi.pt.

¹³⁷ Cf. JANUÁRIO, Rui / DIOGO, Luís da Costa / PINHEL, Luís de Andrade – *Defesa dos Direitos Reais*, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Lda, dezembro 2022, p. 619.

o entendimento de que apesar da reforma de 95/96 ter posto um ponto final à demarcação como um processo especial, a ação comum de demarcação tem de continuar a considerar-se, em abstrato, a vários “momentos” que já existiam anteriormente de forma autónoma, neste sentido entendem que, *“no primeiro “momento” resolve-se a questão do direito à demarcação, de acordo com a prova da existência de prédios confinantes, pertencentes a proprietários distintos, cujas extremas são incertas ou duvidosas; no segundo “momento” passa-se, então, ao estabelecimento da linha de demarcação.”*¹³⁸.

Seguindo a mesma linha de pensamento temos o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 19 de dezembro de 2019, no âmbito do Processo n.º 23/17.0T8MFR.L1-2¹³⁹, referindo que o direito substantivo não se alterou, existindo ou não o processo especial. Ora, a natureza material de arbitramento não se perdeu com a ação comum de demarcação, sendo que o Tribunal nestas ações deve ter uma função diversa, determinando officiosamente iniciativas processuais que considerem necessárias para alcançar a desejada concretização do arbitramento, utilizando como instrumento a adequação formal presente nos artigos 6.º e 547.º do CPC.

3.3 Efeitos da Ação de Demarcação

Para CUNHA GONÇALVES a demarcação não tem um efeito atributivo, mas sim declarativo, isto porque se trata de uma verificação dos direitos das partes, na demarcação não se está a transmitir qualquer parte de terreno, mas sim ocorre um reconhecimento da parcela delimitada¹⁴⁰.

Neste entendimento, ao colocar a hipótese de existirem frutos colhidos numa parte do terreno cuja demarcação foi retificada, não existirá uma obrigação de restituição ao antigo possuidor uma vez que governa o princípio da boa-fé.

A demarcação é um processo facultativo, as partes interessadas proprietárias de prédios adjacentes com extremas difíceis e indefinidas, podem a qualquer momento, sem prejuízo da hipótese prevista no artigo 1355.º do CC, intentar uma ação de demarcação.

¹³⁸ Cit. Ac. do TRC de 13/05/2014, relator José Avelino Gonçalves, p. 9 - disponível em www.dgsi.pt.

¹³⁹ Cf. Ac. do TRL de 19/12/2019, relator Gabriela Cunha Rodrigues. p. 1 - disponível em www.dgsi.pt.

¹⁴⁰ Cf. CARVALHO MARTINS, António – *A Acção de Demarcação*, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1988, p. 72.

As linhas divisórias dos prédios, muitas das vezes, acabam por ser linhas naturais, existindo mútuo acordo de ambos os proprietários para serem mantidos. Mesmo quando os prédios se encontrem delimitados com linhas divisórias naturais, como uma vedação, não existe qualquer impedimento para que seja efetuada uma demarcação – exceto se a vedação, por exemplo, já for um efeito de uma antiga demarcação.

Nos termos do artigo 1355.º do CC o direito de demarcação é imprescritível, o que significa que a qualquer momento os proprietários dos prédios podem delimitar as suas propriedades com limites conhecidos e incontestados, independentemente do tempo que passou sem existir qualquer demarcação. Porém, é importante analisarmos a exceção dos direitos adquiridos por usucapião.

Imaginando que um dos proprietários do prédio adjacente usurpar uma certa porção do prédio contíguo exercendo posse durante trinta anos, os marcos do prédio que foi reduzido só podem ser colocados se se deixar de fora a parte que foi apropriada, exceto se o usurpador não se opuser.

O que pode acontecer é que o apoderamento ilícito ocorreu no prédio todo e não apenas numa pequena porção, tendo sido o domínio perdido devido à prescrição, nestes casos, do mesmo modo que o domínio do prédio foi perdido pela prescrição, o mesmo aconteceu com a demarcação. Tendo o apoderamento ilícito ocorrido numa pequena porção do terreno, a prescrição não engloba a demarcação para o resto do prédio. A demarcação, é, assim, um dos meios de interromper a prescrição.

A linha divisória que exista entre os prédios adjacentes, não é, de certo modo, vinculativa, isto porque, a demarcação não tem de ocorrer de forma expressa através dessa linha, podendo existir retificações dessas mesmas linhas.

Os proprietários dos prédios contíguos, podem ceder, por exemplo, um bocado de terreno, sendo compensado com uma parte do terreno do outro. Isto pode acontecer porque se presume que se tratam de trocas que são expressamente autorizadas pelos proprietários, existindo assim o consentimento. Estas ditas retificações podem ser impugnadas na demarcação, sempre que alguém considere que os seus interesses estão a ser prejudicados.

A demarcação presume e pressupõe que as delimitações foram sempre essas entre os prédios contíguos, o que significa que as retificações das linhas divisórias não podem ser constituídas alienações, ou seja, não são verdadeiras trocas.

A sentença de uma ação de demarcação trata-se de um título definitivo e não pode ser impugnado, exceto nas situações em que as sentenças podem ser anuladas. Assim, quando se procede à colocação dos marcos, estes tornam-se perpétuos, quer seja pela via extrajudicial que já analisámos *supra*¹⁴¹, quer pela ação judicial.

Na eventualidade da sinalização da delimitação das extremas desaparecer ou for destruído por acidente, qualquer um dos proprietários dos prédios em causa pode proceder à sua recolocação, não sendo necessário recorrer a uma nova ação de demarcação.

Existindo os marcos e as extremas bem delimitadas após uma ação de demarcação, não pode existir qualquer controvérsia sobre a sua delimitação, isto vai significar que se houver, de algum modo, algum tipo de apoderamento para além das linhas divisórias, estamos perante uma posse de má-fé.

A ação de demarcação serve, essencialmente, como uma forma de garantir a paz pública, porque não é a demarcação que cria a propriedade, a demarcação, como já vimos, serve apenas para delimitar as extremas incertas que existam perante prédios contíguos com diferentes proprietários, ou seja, a demarcação nasceu com a própria propriedade, contudo, não estava bem definida. Deste modo, a ação de demarcação, para além de estimular os interesses privados dos proprietários destes prédios não demarcados, é uma forma de garantir a paz pública¹⁴².

A alteração ou arranque de marcos encontra-se previsto no artigo 216.º n.º 1 do Código Penal (doravante CP), “*Quem, com intenção de apropriação, total ou parcial, de coisa imóvel alheia, para si ou para outra pessoa, arrancar ou alterar marco é punido com pena de prisão até seis meses ou com pena de multa até 60 dias.*”.

Estamos aqui perante um dolo específico – “*com intenção de apropriação, total ou parcial, de coisa imóvel alheia (...)*”. Para que, então, ocorra um crime de arrancamento ou de alteração de marcos, os prédios têm de ser contíguos, têm de ter diferentes proprietários, sendo essencial que exista delimitação através de uma linha divisória e que esta tenha ocorrido por demarcação judicial ou extrajudicial, bem como quem procedeu ao arrancamento ou alteração dos marcos tenha atuado de forma fraudulenta e com pleno conhecimento de que se tratavam de marcos – neste sentido temos o Acórdão do Tribunal

¹⁴¹ Vide Cap. III, 3.2, pp. 53 e 54.

¹⁴² Neste sentido, Carvalho Martins. – Cf. CARVALHO MARTINS, António – *A Acção de Demarcação*, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1988, p. 73.

da Relação do Porto de 22 de setembro de 2004, no âmbito do Processo n.º 0411888 onde se refere que, “*Exige-se, igualmente, que esteja suficientemente indiciado que tais sinais foram postos por decisão judicial ou com o acordo de quem estava legitimamente autorizado a dá-lo.*”¹⁴³

Analisado o nosso CP é de fácil entendimento que se após uma sentença de uma ação de demarcação, o proprietário de prédio adjacente arrancar ou alterar os marcos daí delimitados incorrerá em crime, mostrando claramente a força da sentença da demarcação e dos seus efeitos vinculativos e perpétuos, como todos os títulos definitivos.

Por fim, relativamente à colocação dos marcos, esta tem a sua técnica própria. Se os marcos forem feitos de pedra, a parte subterrada deve ser de dois terços do seu cumprimento, de modo que não possam ser movidos com facilidade por um animal ou uma pessoa, o restante um terço deve ter, no mínimo, trinta centímetros para que este seja visível a qualquer pessoa sem qualquer dificuldade ou incerteza quanto à demarcação.

Entre cada marco as curvas devem ser suprimidas, tirando-se apenas linhas retas, devendo, na hipótese de as retas formarem ângulo, ser nesse local colocado um marco.

É importante que a distância entre cada marco possibilite a visibilidade de pelo menos outro marco, uma vez que, deste modo, exista uma maior facilidade em reconstituir a linha divisória¹⁴⁴.

3.3.1 Registo

Do mesmo modo que a ação de reivindicação está sujeita a registo nos termos do artigo 3.º do Cód. Reg. Pred., a mesma questão se coloca relativamente à ação de demarcação enquanto ação real.

As ações reais são sujeitas a registo de modo a assegurar a sentença e produzir o seu efeito útil perante terceiros – a al. a) do n.º 1 do *supra* dito artigo remete-nos para as ações cuja finalidade é o reconhecimento, a constituição, a modificação ou extinção de um direito

¹⁴³ Cit. Ac. do TRP de 22/09/2004, relator Élia São Pedro, p. 3 - disponível em www.dgsi.pt.

¹⁴⁴ Cf. CARVALHO MARTINS, António – *A Acção de Demarcação*, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1988, p. 59.

sujeito a registo. Isto quer dizer que a ação tem de ter um efeito real e esse efeito tem de ser submetido a registo ¹⁴⁵.

As ações registáveis, atendendo ao artigo 3.º n.º 1 al. a) do Cód. Reg. Pred. dirigem-se a todas aquelas que sejam dotadas de eficácia real, ou seja, aquelas cuja eficácia exista apesar de não ter ocorrido qualquer intervenção, independentemente de a lei as nominar indireta ou diretamente como factos sujeitos a registo ¹⁴⁶.

Este problema da sujeição da ação de demarcação a registo apresenta grandes divergências na nossa doutrina e na Jurisprudência, sendo que apenas é englobado nas ações sujeitas a registo do artigo 3.º n.º 1 do Cód. Reg. Pred. se a ação de demarcação for uma ação real com um efeito real e esta não é uma questão unânime.

Para CARVALHO MARTINS ¹⁴⁷, a ação de demarcação não coloca em causa a constituição, aquisição, reconhecimento ou modificação do direito de propriedade e por isso não se encontra englobado pelo *supra* dito artigo. Acresce à sua doutrina, também, que numa ação real a causa de pedir complexa é o facto jurídico de que deriva o direito real, o que não é o caso da nossa demarcação cuja causa de pedir é a existência de prédios adjacentes, cujo proprietários sejam diferentes e existam dúvidas e incertezas nas suas extremas. Para CARVALHO MARTINS não existe qualquer vínculo pessoal quando se trate de uma ação real. Assim, para este autor não existem quaisquer dúvidas de que a ação de demarcação é uma ação pessoal, o que por sua vez não engloba nenhuma das situações previstas no artigo 3.º n.º 1 do Cód. Reg. Pred., não estando a ação de demarcação sujeita a registo.

De diferente entendimento surge PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA ¹⁴⁸, que consideram que a ação de demarcação é uma ação real.

¹⁴⁵ Cf. ASCENSÃO, José Oliveira – *Direito Civil Reais*, 5ª edição revista e ampliada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1993, p. 425.

¹⁴⁶ Cf. GONZÁLEZ, José Alberto – *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*, 3ª edição (revista e aumentada), Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Lda, 2005, p. 390.

¹⁴⁷ Cf. CARVALHO MARTINS, António – *A Acção de Demarcação*, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1988, pp. 23 a 28.

¹⁴⁸ Cf. LIMA, de Pires/ ANTUNES VARELA, João de Matos com a colaboração de MESQUITA, Henrique – *Código Civil anotado*, Volume III, 2ª edição revista e atualizada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1984, p. 197.

MENEZES LEITÃO segue a mesma posição de PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, entende este autor que a ação de demarcação é uma ação real, uma vez que a coloca nessa categoria, referindo que, “*A última ação real é a acção de demarcação, a qual constitui a acção usada para estabelecer os limites entre os prédios no âmbito das relações de vizinhança (...).*”¹⁴⁹.

Os autores RUI JANUÁRIO, LUÍS DA COSTA DIOGO e LUÍS DE ANDRADE PINHEL, também são do entendimento de que a ação de demarcação é uma verdadeira ação real, por colocarem esta ação juntamente com todas as ações reais como um meio de defesa judicial dos direitos reais. Segundo estes autores, “*(...) a ação de demarcação se traduziria num verdadeiro procedimento judicial real, aplicado para estabelecer os limites entre os prédios, no âmbito das relações de vizinhança (...).*”¹⁵⁰.

Na mesma linha de pensamento temos OLIVEIRA ASCENSÃO, que considera que a ação de demarcação surge como um poder inerente à propriedade de um imóvel, sendo por esse motivo considerada no direito de vizinhança. Para este autor a ação de demarcação está em causa uma relação real, colocando a demarcação nessa categoria. OLIVEIRA ASCENSÃO levanta a questão da problemática da ação estar sujeita a registo enquanto ação real, admitindo que a jurisprudência tem, de forma dominante, não seguindo essa ideia ¹⁵¹.

MENEZES CORDEIRO não diverge deste mesmo entendimento, para ele a ação de demarcação é, tal como a ação de reivindicação, uma verdadeira ação real ¹⁵².

Para LUÍS CARVALHO, as ações reais incluem a ação de reivindicação, as ações negatórias e confessórias, mas também a ação de demarcação ¹⁵³, juntando, assim, na mesma categoria de ações reais todos os meios de defesa judiciais.

¹⁴⁹ Cit. MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles – *Direitos Reais*, Coimbra: Almedina, setembro 2009, p. 258.

¹⁵⁰ Cit. JANUÁRIO, Rui / DIOGO, Luís da Costa / PINHEL, Luís de Andrade – *Defesa dos Direitos Reais*, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Ld^a, dezembro 2022, p. 619.

¹⁵¹ Cf. ASCENSÃO, José Oliveira – *Direito Civil Reais*, 5^a edição revista e ampliada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1993, pp. 436 e 437.

¹⁵² Cf. MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha e – *Direitos Reais*, Volume II, Imprensa Nacional – Casa da Moeda, 1979, p. 851.

¹⁵³ Cf. CARVALHO FERNANDES, Luís A. – *Lições de Direitos Reais*, 2^a edição revista e atualizada, reimpressão, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora Ld.^a, 1997, p. 250.

Analisada a perspetiva e entendimento de diversos autores, conseguimos entender que a grande maioria é defensora de que a ação de demarcação se trata efetivamente de uma ação real, mas se olharmos para a Jurisprudência, o entendimento na sua generalidade é de que a ação de demarcação é de uma ação pessoal não sujeita a registo nos termos do artigo 3.º n.º 1 al. a) do Cód. Reg. Pred. Vejamos:

O Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 13 de maio de 2014, no âmbito do Processo n.º 3779/10.8TBVIS.C1 ¹⁵⁴, entende que a ação de demarcação é uma ação pessoal e não uma ação real, porque considera que esta não se engloba nas situações previstas nos artigos 2.º e 3.º n.º 1 al. a) do Cód. Reg. Pred. pois o seu objetivo principal ou acessório não é o reconhecimento, constituição, modificação ou extinção de direitos reais – os títulos existentes é que vão concorrer para a delimitação das extremas, não se criará um novo domínio, mas sim irá ser respeitado o domínio atual, não podendo, deste modo, a ação de demarcação funcionar como um reconhecimento do direito de propriedade.

No mesmo sentido temos o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 10 de maio de 2012, no âmbito do Processo n.º 725/04.1TBSSB.L1.S1, que considera que a ação de demarcação apresenta uma natureza pessoal, sendo, assim, uma ação pessoal e não real, uma vez que, “(...) pois que trata, tão-só, de obrigar o proprietário confinante a participar na investigação e marcação dos limites do seu prédio (...)” – considerando que não está, na demarcação, a propriedade ou o seu desmembramento ¹⁵⁵.

Também o Tribunal da Relação do Porto tende a seguir este entendimento, ora olhando para o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 8 de março de 2022, no âmbito do Processo n.º 1008/20.5T8PVZ.P1 ¹⁵⁶, é mencionado que a ação de demarcação não visa a declaração de um direito real, uma vez que apenas põe um término à incerteza das extremas, colocando linhas divisórias entre dois ou mais prédios contíguos – não é utilizada para reconhecer direito de propriedade sobre qualquer porção de terreno – assim, este tribunal considera a ação de demarcação uma ação pessoal, ao contrário da ação de reivindicação

¹⁵⁴ Cf. Ac. do TRC de 13/05/2014, relator José Avelino Gonçalves, p. 3 - disponível em www.dgsi.pt.

¹⁵⁵ Cf. e Cit. Ac. do STJ de 10/05/2012, relator Fernando Bento, p. 9 - disponível em www.dgsi.pt.

¹⁵⁶ Cf. Ac. do TRP de 08/03/2022, relator Anabela Dias da Silva, p. 3 - disponível em www.dgsi.pt.

que, é uma verdadeira ação real cujo objeto é o reconhecimento do direito do autor e a consequente restituição da coisa.

Em Guimarães o pensamento é o mesmo, ora nos termos do Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 1 de junho de 2005, no âmbito do Processo n.º 980/05-2 ¹⁵⁷, este considera que a ação de demarcação é uma ação pessoal e não real, embora esta esteja conectada aos direitos reais, dela não surge a finalidade de declarar qualquer direito real ou a sua amplitude. Este Acórdão ainda vai mais longe, no sentido de considerar que olhando para o artigo 1353.º do CC este inculca aos proprietários confinantes a recorrerem à demarcação, sendo este um comportamento pessoal, cujo objeto final é o de fazer funcionar o direito, enquanto proprietário pelo artigo 1353.º do CC.

Analisadas as mais diversas opiniões que existem na nossa doutrina e Jurisprudência entende-se que relativamente à natureza da ação de demarcação existe uma grande dificuldade em ter uma posição definida. Compreendendo todas as posições e seus raciocínios, tenho tendência para concordar com CARVALHO MARTINS e com a maioria da Jurisprudência. Sendo que, tal como foi dito anteriormente, a ação de demarcação não coloca em causa a constituição, aquisição, reconhecimento ou modificação do direito de propriedade, cuja causa de pedir na ação de demarcação é a existência de prédios adjacentes, cujo proprietários sejam diferentes e existam dúvidas e incertezas nas suas extremas, tratando-se de um vínculo pessoal, que quando se trata de uma ação real este vínculo não existe. Não se enquadrando assim a ação de demarcação, na minha opinião, no artigo 3.º n.º 1 al. a) do Cód. Reg. Pred.

¹⁵⁷ Cf. Ac. do TRG de 01/06/2005, relator Carvalho Martins, pp. 1 e 2 - disponível em www.dgsi.pt.

CAPÍTULO IV - A (IN)COMPATIBILIDADE SUBSTANCIAL ENTRE OS PEDIDOS FORMULADOS SIMULTANEAMENTE DE REIVINDICAÇÃO E DE DEMARCAÇÃO

4.1 Um Confronto entre a Ação de Reivindicação e a Ação de Demarcação

Analisadas as ações de reivindicação e de demarcação na sua individualidade, chegou a altura de fazer um confronto entre estas duas ações tão especiais e complexas, salientando as diferenças entre elas.

Um elemento que separa a ação de reivindicação da ação de demarcação é relativamente à prova da propriedade.

Por pressuposto,

Na reivindicação o reivindicante tem de fazer a prova da sua propriedade, enquanto que na demarcação o autor apenas tem que provar que é um possuidor, não sendo necessário demonstrar que tem, por exemplo, a posse necessária para usufruir da usucapião. Para além disso, na demarcação não é necessário que se prove a existência de qualquer título aquisitivo ao contrário do que acontece com a reivindicação.

Posto isto, poderá ser questionado como é que na ação de demarcação o autor pode demonstrar os seus limites dos prédios, mas na verdade, para o autor basta a prova testemunhal, pericial ou até mesmo por presunções ¹⁵⁸.

Na eventualidade de não se usufruir de qualquer meio de prova na demarcação, o que acontece é que o terreno será distribuído em partes iguais, nos termos do artigo 1354.º n.º 2 do CC. Se o espaço da totalidade do terreno for maior ou menor do que aquela que se encontrar no título, seguindo o previsto no artigo 1354.º n.º 3 do CC, à parte de cada um é atribuído um acréscimo de forma proporcional ¹⁵⁹.

¹⁵⁸ Cf. CARVALHO MARTINS, António – *A Acção de Demarcação*, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1988, p.61.

¹⁵⁹ Imaginando que os títulos de dois prédios adjacentes indicam respetivamente uma área de 150 e 100 metros quadrados, porém, ao analisar os prédios descobre-se que a área total não é de 250 metros quadrados, mas sim de 225. Nesta situação na demarcação o que acontecerá é que atribuição será de 135 e 90 metros quadrados respetivamente.

Para além da prova existem outros elementos que diferenciam as nossas ações, tais como:

Na ação de reivindicação o autor só pode intentar a ação se tiver autoridade perante o prédio que está na posse ou detenção de outrem. Enquanto que pode ser autor da ação de demarcação quem tem o usufruto ou mera posse do prédio.

A ação de reivindicação ocorre quando o réu possui de forma ilegal e não autorizada um móvel ou imóvel em que o autor é o seu proprietário, tendo o autor de fazer a prova da sua titularidade, pedindo a restituição da coisa. A ação de demarcação consiste na colocação de marcos e na fixação de sinais de modo a delimitar dois prédios adjacentes cujas extremas são difíceis de delimitar e que pertençam a donos diferentes, funcionando como uma *operação material* ¹⁶⁰.

Para CARVALHO MARTINS ¹⁶¹ não existe autor e réu na ação de demarcação, mas sim interessados, que para este autor são o requerente e os vizinhos que são citados para colaborarem na delimitação das extremas, através da colocação de linhas divisórias – neste sentido, a ação de demarcação não apresenta qualquer controvérsia, pois existe unanimidade na vontade de certificar a linha, sendo que a controvérsia poderá existir mais tarde quando ao colocar os marcos exista a necessidade desta ser retificada. Por sua vez na ação de reivindicação existe sem dúvida nenhuma e de forma forçosa um autor e um réu, estando direitos e interesses em jogo.

No mesmo sentido temos ALBERTO GONZÁLEZ que considera que não existe distinção entre autor e réu, ou seja, entre a legitimidade ativa e passiva, pois apenas devem intervir na ação os proprietários dos prédios cujas extremas sejam duvidosas ou desconhecidas ¹⁶².

Perante limites difíceis e de forma excecional, os vizinhos confiam ao juiz para que este determine e fixe através de marcos a linha divisória dos prédios e aqui é onde surge outra grande diferença da reivindicação, pois nenhum dos vizinhos pode afirmar que é

¹⁶⁰ Neste sentido CARVALHO MARTINS - Cf. CARVALHO MARTINS, António – *A Acção de Demarcação*, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1988, p. 63.

¹⁶¹ Cf. CARVALHO MARTINS, António – *A Acção de Demarcação*, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1988, p. 63.

¹⁶² Cf. GONZÁLEZ, José Alberto – *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*, 3ª edição (revista e aumentada), Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Lda, 2005, pp. 324 e 325.

proprietário de parte do prédio cuja linha é incerta, nenhuma das partes está a usurpar parte do terreno do vizinho, sendo este o motivo pelo qual se procede à divisão por partes iguais.

4.2 A Incompatibilidade dos Pedidos

Após um confronto e comparação entre as ações de reivindicação e de demarcação, chegamos à derradeira questão: serão as mesmas compatíveis? Poderá, alguém, na mesma ação intentar uma reivindicação e uma ação de demarcação?

A resposta na nossa Jurisprudência é bastante clara: *não*, uma vez que se trata de pedidos incompatíveis.

Vejam os,

Como vimos, os pedidos da ação de reivindicação são dois: o reconhecimento do direito de propriedade do autor sobre a coisa e a sucessiva restituição da coisa, enquanto que o pedido da ação de demarcação é a delimitação de extremas incertas que se incidam sobre prédios adjacentes.

Existindo uma cumulação de pedidos, entrariamos numa situação de incompatibilidade, pelo facto de que na demarcação não se discute, nem se coloca em causa quem é o proprietário do imóvel, a propriedade não é questionada, apenas se discute a delimitação dessa mesma propriedade. Por outras palavras, na ação de reivindicação discute-se o título de aquisição dos prédios e na ação de demarcação o título não é discutido, mas sim a relevância que este tem perante o prédio, com o objetivo de se saber onde começa um e acaba o outro.

Se em determinada ação o autor pede a condenação do réu para que este reconheça o seu direito de propriedade sobre um prédio, cuja parcela está a ser possuída pelo réu, bem como a sua restituição e nessa mesma ação, em cumulação real, pede a demarcação entre o seu prédio e o prédio contíguo do réu, estaremos perante cumulação de pedidos incompatíveis.

Mas porque se consideram incompatíveis? Porque os mesmos são considerados inconciliáveis, ora, não se pode requerer a restituição de uma coisa e discutir-se a existência de determinado título e ao mesmo tempo confirmar a existência desses títulos para requerer a demarcação do prédio por incerteza da sua delimitação.

Na demarcação o proprietário não é questionado e na reivindicação o que está em causa é reconhecimento da propriedade e a restituição da mesma ao seu legítimo proprietário. E é este o cerne da nossa questão: como podemos, ao mesmo tempo, pedir o reconhecimento e a restituição de um prédio, mas também, a sua demarcação que já supõe o proprietário e que o prédio esteja na sua posse?

Antes de aprofundar mais esta questão vamos questionar o que torna os pedidos de duas ações substancialmente incompatíveis e quais as suas consequências.

No artigo 555.º do CPC encontramos os chamados pedidos cumulados, sendo que são a partir destes pedidos que o autor tem como seu objetivo produzir vários efeitos de forma simultânea. Para que os pedidos cumulados sejam compatíveis a lei exige que os mesmos tenham uma compatibilidade processual, bem como material ¹⁶³.

Assim, aufere-se se os pedidos são compatíveis se os seus efeitos jurídicos forem conciliáveis, de onde se deriva a procedência de cada um dos pedidos efetuados, de modo a que o reconhecimento de um deles exclua a possibilidade de verificação do outro ¹⁶⁴.

Quando os efeitos jurídicos que os pedidos visam produzir com a procedência da ação excluam as hipóteses de que se verifiquem cada um desses pedidos ou cujas causa de pedir sejam inconciliáveis, estaremos perante pedidos substancialmente incompatíveis. Assim, estaremos perante pedidos não compatíveis se os mesmo se eliminem de forma mútua e quando as causas de pedir não são conciliáveis ¹⁶⁵.

Perante esta situação a consequência é a nulidade do processo por ineptidão da petição inicial, prevista no artigo 186.º n.º 1 e 2 al. c) do CPC, que conduz à absolvição do réu da instância, tendo o autor que intentar uma nova ação.

Posto isto, aprofundemos a nossa questão da (in)compatibilidade substancial dos pedidos formulados de forma simultânea de reivindicação e demarcação.

A ação de reivindicação, como vimos, destina-se à defesa da propriedade, sendo uma ação condenatória, cujo objetivo recai sobre a restituição da coisa daquele que de forma não

¹⁶³ Cf. MESQUITA, Miguel – *Lições de Direito Processual Civil II*, 2º Semestre/ 2ª Turma, Coimbra, 2019/2020, Lição n.º 6, pp. 163 e 164.

¹⁶⁴ Cf. NETO, Abílio – *Código de Processo Civil Anotado*, 5ª edição atualizada e ampliada Vol. I – Processo Comum e Executivo, Lisboa: Ediforum, Edições Jurídicas, Lda, junho 2020, pp. 792 a 796.

¹⁶⁵ Cf. Ac. do TRP de 21/10/2021, relator Isoleta de Almeida Costa, p. 4 - disponível em www.dgsi.pt.

autorizada pelo proprietário tem em sua posse ou detenção a coisa, mas também do reconhecimento do autor sobre a coisa enquanto seu proprietário.

Por sua vez, a ação de demarcação, como já analisámos, o seu fim é o de fazer funcionar o direito e que consta no artigo 1353.º do CC, sendo este fim reconhecido ao proprietário de modo a obrigar os donos de prédios adjacentes a recorrerem à demarcação das extremas incertas dos seus imóveis. Aqui, não está em causa o título, mas apenas o modo em que deve ser efetuada a medição ou extensão do prédio de que se é proprietário, tendo como objetivo pôr um término a um estado de incerteza relativamente à linha divisória dos prédios vizinhos.

Citando o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto do dia 21/10/2021 no âmbito do Processo n.º 467/19.3T8ALB.P1 este refere que, “(...) *se não estão em causa os títulos aquisitivos e há apenas incerteza quanto aos limites de prédios confinantes, entre si, então a ação é de demarcação, mas se o tribunal é convocado a reconhecer o domínio sobre a coisa em litígio com a apreciação do título aquisitivo, estamos na presença de uma ação de reivindicação*”¹⁶⁶.

A Jurisprudência quanto a esta questão é unânime, a cumulação dos pedidos é substancialmente incompatível, pois estamos perante causas de pedir inconciliáveis – na reivindicação a causa de pedir é baseada no direito de propriedade do autor, incidindo necessariamente sobre os factos que alega para a aquisição desse direito; enquanto na demarcação está pressuposto o título de aquisição de propriedade, não estando o título do autor e do réu integrados na causa de pedir, mas apenas a sua relevância em relação aos prédios, nomeadamente a sua extensão¹⁶⁷.

¹⁶⁶ Cit. Ac. do TRP de 21/10/2021, relator Isoleta de Almeida Costa, p. 5 - disponível em www.dgsi.pt.

¹⁶⁷ Neste sentido Ac. do TRG de 05/04/2018, relator José Alberto Moreira Dias, pp.25 a 27 - disponível em www.dgsi.pt.

4.3 A Eventual Admissibilidade de Compatibilidade dos Pedidos no nosso Ordenamento Jurídico

Confrontadas as ações de reivindicação e de demarcação e analisados os motivos que originam a incompatibilidade dos seus pedidos, coloco a seguinte questão: não será possível uma eventual admissibilidade de compatibilidade dos pedidos no nosso ordenamento jurídico?

Como visto *supra*, os pedidos da reivindicação e da demarcação não são compatíveis na sua cumulação pelo facto de que estamos perante causas de pedir inconciliáveis, ora na reivindicação esta é baseada na propriedade do autor, enquanto que na demarcação o título do autor e do réu não são pressupostos da causa de pedir.

Imaginemos a seguinte situação: se *A.* é proprietário do terreno *X* e *B.*, seu vizinho, é proprietário do terreno *Y* e, devido à falta de demarcação, *B.* utiliza uma parcela do terreno *X*. como se fosse seu proprietário. No decorrer desta situação *A.* intenta uma ação de reivindicação contra o seu vizinho *B.*, de modo a reivindicar a parcela de terreno que este utiliza e que foi interdito de utilizar – nessa mesma ação e de modo a que isto não se volte a repetir, pede que se proceda à demarcação das extremas difíceis das propriedades, de modo a que numa só ação consiga resolver todos os seus “problemas”, pois pede o reconhecimento do seu direito de propriedade sobre a parcela do terreno *X*, pede a restituição dessa mesma parcela e procede à demarcação da mesma de modo a evitar situações futuras.

Tal como analisado, esta hipótese não é possível de se concretizar devido à incompatibilidade de pedidos das suas ações, mas em nome dos princípios do nosso processo civil, nomeadamente o princípio da economia processual, da gestão processual e da adequação formal, de modo a assegurar a maior eficácia e celeridade do processo, esta seria uma solução brilhante, pois o autor numa só ação conseguiria resolver as duas situações numa só.

O princípio da gestão processual encontra-se previsto no artigo 6.º do CPC e é um dos princípios mais importantes do nosso ordenamento jurídico. Nos dias que correm verificamos um aumento exponencial de processos que, na sua maioria, são relações de

consumo que não apresentam uma necessidade complexa do processo comum de declaração, o que leva a que surjam formas legais mais simplificadas e adequadas. Através deste princípio, o juiz apresenta uma maior liberdade para atuar de modo a que os fins do processo tenham uma melhor solução ¹⁶⁸. Podemos até mesmo dizer que o princípio da gestão processual, “(...) não é mais do que um apelo à agilização processual” ¹⁶⁹.

Desde que surgiu na legislação portuguesa, a gestão processual apresenta duas diferentes conceções, a primeira é a de gestão formal, que está conectada com a simplificação do processo, à sua rapidez e celeridade, bem como com a economia processual, sendo a segunda uma gestão material, que está conectada com a descoberta da verdade material e a sua justa composição do litígio ¹⁷⁰.

A gestão processual é essencial para ajustar e flexibilizar o processo, permitindo assim, que se reduzam os custos, o tempo, tal como a sua complexidade e que, ao mesmo tempo, o juiz alcance a verdade material e a justa composição do litígio da forma mais célere possível.

Ou seja, o juiz tendo em conta as especificidades de cada situação em concreto, nos termos do artigo 6.º do CPC, tem o poder de adotar aquela que considere a tramitação mais adequada, adaptando todas as situações ao caso em concreto. O juiz não pode ser aquela figura distante e que não colabora ou conversa com as partes – para que exista justa composição do litígio o juiz tem de ter o seu coração no processo, no pedido, nos factos, nas provas, bem como estar atento a toda a tramitação ¹⁷¹.

Nas palavras de MIGUEL MESQUITA, “*O princípio da gestão (...) pode ser visto como uma espécie de «Santo Graal» do moderno Processo Civil (...). Contribuindo, decisivamente para, alcançarmos a «Terra Prometida» e sempre almejada: a célere, eficiente e justa composição dos litígios.*”¹⁷²

¹⁶⁸ Cf. LEBRE DE FREITAS, José – *Introdução ao Processo Civil, conceito e princípios gerais à luz do novo Código*, 4ª edição, Gestlegal, julho 2017, pp. 229 e 230.

¹⁶⁹ Cit. FRANÇA PITÃO, José António de / FRANÇA PITÃO, Gustavo – *Código de Processo Civil Anotado*, Tomo I, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Ldª, setembro 2026, p.49.

¹⁷⁰ Cf. MESQUITA, Miguel - *Princípio da gestão processual: o "Santo Graal" do novo processo civil?* Revista de Legislação e de Jurisprudência, Coimbra, a.145 n.3995 (Nov.-Dez. 2015), p.78-108, p. 80.

¹⁷¹ Cf. MESQUITA, Miguel - *Princípio da gestão processual: o "Santo Graal" do novo processo civil?* Revista de Legislação e de Jurisprudência, Coimbra, a.145 n.3995 (Nov.-Dez. 2015), p.78-108, p. 106.

¹⁷² Cit. MESQUITA, Miguel - *Princípio da gestão processual: o "Santo Graal" do novo processo civil?* Revista de Legislação e de Jurisprudência, Coimbra, a.145 n.3995 (Nov.-Dez. 2015), p.78-108, p. 108.

Pegando na hipótese *supra* descrita, não poderia A. em nome da gestão processual, resolver o seu litígio numa só ação? Não deveria o juiz, tendo em conta a especificidade da situação, poder adequar o procedimento à situação em concreto?

A adequação formal é um princípio positivado no artigo 547.º do CPC que estabelece que o juiz tendo em conta as especificidades de cada caso em concreto pode adaptar a tramitação que se encontra na lei, através da prática de atos que se vão moldar da melhor forma com o fim do processo ¹⁷³.

O princípio da adequação formal surgiu no nosso ordenamento jurídico com a revisão processual de 1961 e que se efetuou com o Código de Processo Civil de 1995/1996.

Este princípio está intimamente conectado com o princípio da gestão processual do artigo 6.º do CPC e abrange o poder da agilização e o da simplificação, ou seja, estamos perante a promoção de uma forma mais fácil de alcançar a justa composição do litígio, mas também estamos perante uma tramitação do processo através de uma forma não tão pesada do que a aquela que se encontra prevista na lei ¹⁷⁴.

A agilização para além de se manifestar através da simplificação da tramitação, pode acontecer através de atos que não se encontram previstos na lei. Este princípio substitui a rigidez de um processo sendo que o juiz, atualmente, pode alterar o processo, passando a poder estabelecer as suas regras e não apenas de as cumprir, modelando o conteúdo dos próprios atos processuais ¹⁷⁵.

No entendimento de LEBRE DE FREITAS, “(...) ao juiz cabe também adaptar o conteúdo e forma dos atos processuais ao fim que visam atingir (...). Aqui, tal como na adequação da forma do processo, o princípio da economia processual e o da gestão processual interpenetram-se.” ¹⁷⁶

¹⁷³ Cf. LEBRE DE FREITAS, José – *Introdução ao Processo Civil, conceito e princípios gerais à luz do novo Código*, 4ª edição, Gestlegal, julho 2017, pp. 230 e 231.

¹⁷⁴ Cf. PEIXOTO, Juliene de Souza - *A Gestão Processual como Mecanismo de Efetividade e de Eficiência*, Dissertação (Mestrado), Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2016, pp. 43 e 44.

¹⁷⁵ Cf. MESQUITA, Miguel - *Princípio da gestão processual: o "Santo Graal" do novo processo civil?* Revista de Legislação e de Jurisprudência, Coimbra, a.145 n.3995 (Nov.-Dez. 2015), p.78-108, p. 83.

¹⁷⁶ Cit. LEBRE DE FREITAS, José – *Introdução ao Processo Civil, conceito e princípios gerais à luz do novo Código*, 4ª edição, Gestlegal, julho 2017, p. 232.

Através deste princípio da adequação formal, tendo em conta as especificidades da causa, podem ser feitos desvios e adaptações pelo juiz, apelando sempre à flexibilidade processual a favor da eficiência e justiça do caso em questão ¹⁷⁷.

Ora, podendo o juiz adaptar e estipular as suas próprias regras, tendo em conta as situações em concreto, não se devia poder resolver a hipótese *supra* exposta, num só processo?

É através da maior economia dos meios que deve ser atingido o resultado de um processo, é isto que estipula o princípio da economia processual. Este princípio visa a que se resolva o maior número de processos, por um lado e que se revolvam apenas atos e formalidades que não se possam dispensar, por outro lado. Ora, na primeira situação temos a chamada economia de processos e na segunda situação a economia de atos e formalidades ¹⁷⁸.

A existência da economia processual manifesta-se com a existência de certos atos, como a cumulação de pedidos, o pedido subsidiário, ampliação do pedido ou da causa de pedir, litisconsórcio, reconvenção e intervenção de terceiros, uma vez que se tratam de atos permissivos ¹⁷⁹.

Este princípio, tal como a grande parte dos princípios processuais surge com a revisão do CPC de 1961 e que se manifesta em 1995/1996 com o novo CPC.

É mediante a economia processual que, nos casos em que seja necessário de modo a aproveitar uma ação intentada, surge o poder de modificar o pedido ou a causa de pedir, de modo a que se alcance a justa composição do litígio, seguindo intimamente o princípio da gestão processual. Por outro lado, a economia processual surge também de modo a que se adeque a tramitação processual de acordo com as situações específicas de cada caso, seja através de simplificação de atos ou até mesmo proibindo atos desnecessários seguindo intimamente o princípio da adequação formal, bem como o da gestão processual ¹⁸⁰.

¹⁷⁷ Cf. MESQUITA, Miguel - *Princípio da gestão processual: o "Santo Graal" do novo processo civil?* Revista de Legislação e de Jurisprudência, Coimbra, a.145 n.3995 (Nov.-Dez. 2015), p.78-108, p. 84.

¹⁷⁸ Cf. LEBRE DE FREITAS, José – *Introdução ao Processo Civil, conceito e princípios gerais à luz do novo Código*, 4ª edição, Gestlegal, julho 2017, p. 205.

¹⁷⁹ Cf. LEBRE DE FREITAS, José – *Introdução ao Processo Civil, conceito e princípios gerais à luz do novo Código*, 4ª edição, Gestlegal, julho 2017, p. 235.

¹⁸⁰ Cf. PEIXOTO, Juliene de Souza - *A Gestão Processual como Mecanismo de Efetividade e de Eficiência*, Dissertação (Mestrado), Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2016, p. 104.

Relativamente à ação de reivindicação e à ação de demarcação, não poderia, em nome da economia processual, adaptar a tramitação, em certos casos, a um só processo?

Sobre esta questão já nos respondeu a Jurisprudência no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 21 de outubro de 2021, no âmbito do Processo n.º 467/19.3T8ALB.P1¹⁸¹ - este acórdão entende que o nosso CPC atualmente apresenta uma filosofia de um aproveitamento máximo de atos processuais, através da adoção do princípio da economia processual, porém, considera que no caso em concreto (cumulação de pedidos de reivindicação e de demarcação), o juiz não pode ir tão longe.

Assim, entendem que o princípio da gestão processual tem limites e que este tem de ser adequado aos fins do processo respeitando o princípio do dispositivo, da autorresponsabilidade das partes e proporcionalidade e razoabilidade. Nas palavras de MIGUEL MESQUITA, “*A gestão tem limites que o juiz não pode ultrapassar.*”¹⁸²

Deste modo consideram que os autos são nulos por exceção da ineptidão por cumulação de pedidos incompatíveis.

Não faria mais sentido as partes, na mesma ação poderem resolver as duas situações? Qual será a resposta? Qual será a solução?

Até agora só falamos na cumulação de pedidos, ou seja, de o autor na ação vir de forma cumulativa pedir o reconhecimento do direito de propriedade, a sua restituição, bem como a sua demarcação. Esta hipótese, como vimos, é incompatível.

Vejamos,

Enquanto que a cumulação de pedidos do artigo 555.º do CPC ocorre quando o mesmo autor deduz contra o mesmo réu mais do que um pedido na mesma ação; o pedido subsidiário do artigo 554.º do CPC ocorre quando o autor numa ação procede com o seu pedido, bem como um pedido subsidiário, ou seja, um pedido que só produzirá os seus efeitos se o pedido principal não proceder^{183 184}. Mas não é esta a solução que queremos,

¹⁸¹ Cf. Ac. TRP de 21/10/2021, relator Isoleta de Almeida Costa, pp. 6 e 7 - disponível em www.dgsi.pt.

¹⁸² Cit. MESQUITA, Miguel - *Princípio da gestão processual: o "Santo Graal" do novo processo civil?* Revista de Legislação e de Jurisprudência, Coimbra, a.145 n.3995 (Nov.-Dez. 2015), p.78-108, p. 105.

¹⁸³ Cf. LEBRE DE FREITAS, José – *Introdução ao Processo Civil, conceito e princípios gerais à luz do novo Código*, 4ª edição, Gestlegal, julho 2017, p. 211.

¹⁸⁴ Cf. MESQUITA, Miguel – *Lições de Direito Processual Civil II*, 2º Semestre/ 2ª Turma, Coimbra, 2019/2020, p. 165.

pois, o pedido de demarcação, nestas situações, vai depender da procedência do pedido da reivindicação.

O que se pretende aqui é que o autor proceda ao pedido de restituição e de reconhecimento da sua propriedade e, obtendo sucesso na sua demanda, proceda de forma imediata à demarcação sem ter que iniciar uma nova ação. Assim, estaríamos a atuar verdadeiramente em nome da economia processual.

A solução encontrar-se-ia aqui, visto que os seus pedidos são manifestamente incompatíveis e não se pode recorrer à sua cumulação, assim, no âmbito da procedência do pedido das partes na reivindicação da sua propriedade, o autor devia, antes de terminar o processo, de poder proceder à sua demarcação sem ter que iniciar uma nova ação.

Nesta situação, não estaríamos perante pedidos incompatíveis, pois a reivindicação já teria sido declarada procedente, o que iria acontecer aqui é sim uma adaptação do processo para que antes de que este termine se proceda à demarcação sem que o autor tenha de começar de novo desta vez já com o seu título garantido.

Esta é a solução ideal a nível processual, atuando através do princípio da gestão processual, da adequação formal e principalmente o da economia processual, respeitando a incompatibilidade dos pedidos e das causas de pedir.

CONCLUSÃO

Terminada a exposição desta tese é a altura de tirarmos conclusões.

Os direitos reais, como sabemos, são direitos que se conectam de forma pessoal e intimista na sociedade, apresentando fortes características e princípios que se expressam no nosso ordenamento jurídico.

Conectada com o direito de propriedade (e com os demais direitos reais) surge a ação de reivindicação e a ação de demarcação, que apesar de diferentes, apresentam grandes semelhanças e que no seu conjunto protegem o proprietário de qualquer ameaça, violação ou confusão que possa prejudicar o seu direito.

Ao longo desta dissertação conseguimos entender a forte importância que estas ações apresentam, cada uma à sua maneira.

Atuando como um mecanismo de proteção surge a ação de reivindicação, que permite ao autor pedir a restituição do que é seu, bem como o reconhecimento desse seu direito quando se vir restringido de usufruir daquilo que é seu por direito por um terceiro possuidor ou detentor.

Como um mecanismo delimitador, que, de certo modo, acaba por atuar como uma válvula de segurança ou de prevenção do proprietário surge a ação de demarcação, que permite ao seu titular demarcar extremas difíceis que existam entre prédios contíguos.

A demarcação manifesta-se nas relações de vizinhança como um direito do proprietário em delimitar as extremas que se encontrem degradadas e de difícil compreensão com os prédios contíguos, demonstrando assim um dos poderes e direitos que o proprietário possui e que leva a que, futuramente, se previnam complicações com as delimitações das propriedades e evite que terceiros possuidores ou detentores usufruam de parte da propriedade devido à pobre delimitação das extremas.

Confrontadas as duas ações surge uma aparência de compatibilidade, o autor reivindica o que é seu por direito, pedindo o reconhecimento da sua titularidade e, ao mesmo tempo, delimita a propriedade de modo a prevenir que não surjam mais confusões.

Porém, como vimos, existe uma incompatibilidade dos pedidos das nossas duas ações, pois a sua cumulação de pedidos leva-nos a causas de pedir inconciliáveis, isto porque a causa de pedir na reivindicação é baseada na propriedade do autor, ou seja, o facto que

deriva o direito real que está a ser alegado, enquanto que na demarcação o título do autor e do réu não são pressupostos da causa de pedir.

Por outras palavras, estamos perante uma questão de títulos.

Esta situação de incompatibilidade perturba, de certo modo os princípios processuais do nosso ordenamento jurídico, nomeadamente o da economia processual, da gestão processual e da adequação formal.

Estes princípios são uma lufada de ar fresco que surgiram no nosso processo civil. Onde o juiz, através do princípio da adequação formal, tem o poder adaptar a tramitação que se encontra na lei, através da prática de atos que se vão moldar da melhor forma com o fim do processo.

Transmitindo uma liberdade ao juiz, nos termos do princípio da gestão processual, de atuar de modo a que os fins do processo tenham uma melhor solução, ajustando e flexibilizando o processo, permitindo assim, que se reduzam os custos, o tempo, tal como a sua complexidade e que, ao mesmo tempo, o juiz alcance a verdade material e a justa composição do litígio da forma mais célere possível.

E, através do princípio da economia processual, o juiz pode resolver o maior número de processos, por um lado e resolver apenas atos e formalidades que não se possam dispensar, por outro lado – é a chamada economia de processos ou economia de meios.

Não podendo, as nossas duas ações serem compatíveis devido às suas causas de pedir inconciliáveis e, como todos os princípios apresentam as suas limitações e estes princípios processuais não são exceção, teriam que ser adaptados os meios processuais que surgem com a ação de reivindicação e de demarcação.

No âmbito da procedência do pedido das partes na reivindicação e reconhecimento da sua propriedade, o autor devia, antes de terminar o processo, de poder proceder à sua demarcação sem ter que iniciar uma nova ação.

Aqui não estaríamos perante pedidos incompatíveis, pois a reivindicação já teria sido declarada procedente, o que iria acontecer aqui é sim uma adaptação do processo para que antes de que este termine se proceda à demarcação sem que o autor tenha de começar de novo desta vez já com o seu título garantido.

A solução ideal a nível processual encontra-se aqui, atuando através do princípio da gestão processual, da adequação formal e principalmente o da economia processual, respeitando a incompatibilidade dos pedidos e das causas de pedir, mas ao mesmo tempo a olhar para os inúmeros processos que entram nos nossos tribunais todos os dias, de modo a ter uma tramitação mais célere, eficaz e adequada aos casos em concreto.

Nunca esquecendo que, mesmo que a ação de reivindicação e a ação de demarcação apresentem algumas semelhanças, elas são diferentes, com propósitos e objetivos distintos e que isso também deve ser respeitado e adaptado à nossa sociedade nos dias de hoje que apresenta cada vez mais facilidade em aceder à justiça e aos tribunais.

Sendo o conjunto destes dois fatores a solução para a questão levantada nesta dissertação: Podem as ações de reivindicação e demarcação ser compatíveis?

BIBLIOGRAFIA

ASCENSÃO, José Oliveira – *Ação de Reivindicação*, Revista da Ordem dos Advogados, Ano 57, Abril de 1997, 511-545;

ASCENSÃO, José Oliveira – *Direito Civil Reais*, 5ª edição revista e ampliada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1993;

CARVALHO MARTINS, António – *A Acção de Demarcação*, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1988;

CARVALHO FERNANDES, Luís A. – *Lições de Direitos Reais*, 2ª edição revista e atualizada, reimpressão, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora Ld.ª, 1997;

FRANÇA PITÃO, José António de / FRANÇA PITÃO, Gustavo – *Código de Processo Civil Anotado*, Tomo I, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Ldª, setembro 2026;

GONZÁLEZ, José Alberto – *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*, 3ª edição (revista e aumentada), Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Ldª, 2005;

JANUÁRIO, Rui / DIOGO, Luís da Costa / PINHEL, Luís de Andrade – *Defesa dos Direitos Reais*, Lisboa: *Quid Juris?* – Sociedade Editora, Ldª, dezembro 2022;

JARDIM, Mónica – *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*, 1ª edição, Gestlegal, maio 2018;

LEBRE DE FREITAS, José – *Introdução ao Processo Civil, conceito e princípios gerais à luz do novo Código*, 4ª edição, Gestlegal, julho 2017;

- LIMA, de Pires/ ANTUNES VARELA, João de Matos com a colaboração de MESQUITA, Henrique** - *Código Civil anotado*, Volume III, 2ª edição revista e atualizada, Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1984;
- MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles** – *Direitos Reais*, Coimbra: Almedina, setembro 2009;
- MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha e** – *Direitos Reais*, Volume I, Imprensa Nacional – Casa da Moeda, 1979;
- MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha e** – *Direitos Reais*, Volume II, Imprensa Nacional – Casa da Moeda, 1979;
- MESQUITA, Manuel Henrique** – *Direitos Reais*, Sumários das lições ao Curso de 1966-1967, Coimbra, 1967;
- MESQUITA, Manuel Henrique** – *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Coimbra, Almedina, 1990;
- MESQUITA, Luís Miguel** – *Lições de Direito Processual Civil II*, 2º Semestre/ 2ª Turma, Coimbra, 2019/2020;
- MESQUITA, Luís Miguel** - *Princípio da gestão processual: o "Santo Graal" do novo processo civil?* Revista de Legislação e de Jurisprudência, Coimbra, a.145 n.3995 (Nov.-Dez. 2015), p.78-108;
- MOITINHO DE ALMEIDA, L.P** – *Restituição de Posse e Ocupações de Imóveis*, 3ª edição atualizada, Coimbra: Coimbra Editora, Lda, 1986;
- MOREIRA, Álvaro / PRAGA, Carlos** – *Direitos Reais, segundo as preleções do Prof. Doutor C.A da Mota Pinto ao 4.º ano Jurídico de 1970-71*, Edições Almedina, S.A, Coimbra, Março 2007;

MOTA PINTO, Carlos Alberto da – *Teoria Geral do Direito Civil*, 4ª edição, por António Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto, Coimbra: Coimbra Editora, 2005;

NETO, Abílio – *Código de Processo Civil Anotado*, 5ª edição atualizada e ampliada Vol. I – Processo Comum e Executivo, Lisboa: Ediforum, Edições Jurídicas, Lda, junho 2020;

PEIXOTO, Juliene de Souza - *A Gestão Processual como Mecanismo de Efetividade e de Eficiência*, Dissertação (Mestrado), Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2016;

PINTO DUARTE, Rui – *Curso de Direitos Reais*, 4ª edição revista e aumentada, Principia Editora, Lda., Cascais, setembro 2020;

SALVADOR, J.G Manuel – *Elementos da reivindicação*, Lisboa: Livraria Petrony, 1958;

VIEIRA, José Alberto – *Direitos Reais*, Coimbra: Almedina, fevereiro, 2016.

JURISPRUDÊNCIA

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 10 de maio de 2012, relator Fernando Bento;

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 09 de abril de 2019, relator Maria Olinda Garcia;

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 11 de abril de 2019, relator António Joaquim Piçarra;

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 18 de março de 2021, relator Oliveira Abreu;

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 8 de abril de 2021, relator Ilidio Sacarrão Martins;

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 22 de setembro de 2004, relator Élia São Pedro;

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 25 de outubro de 2011, relator Henrique Araújo;

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 3 de fevereiro de 2014, relator Manuel Domingos Fernandes;

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 21 de outubro de 2021, relator Isoleta de Almeida Costa;

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 8 de março de 2022, relator Anabela Dias da Silva;

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 1 de junho de 2005, relator Carvalho Martins;

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 12 de outubro de 2017, relator Maria dos Anjos Nogueira;

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 30 de novembro de 2017, relator António José Saúde Barroca Penha;

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 5 de abril de 2018, relator José Alberto Moreira Dias;

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 10 de maio de 2018, relator José Cravo;

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 24 de novembro de 2009, relator Gregório Silva Jesus;

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 18 de fevereiro de 2014, relator Maria Inês Moura;

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 13 de maio de 2014, relator José Avelino Gonçalves;

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 6 de março de 2018, relator Vítor Amaral;

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 17 de março de 2022, relator Vítor Amaral;

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 26 de março de 2019, relator Pedro Brighton;

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 19 de dezembro de 2019, relator Gabriela Cunha Rodrigues.

Todos os acórdãos podem ser consultados em: <http://www.dgsi.pt/>.