

## **PREFÁCIO À QUARTA EDIÇÃO**

---

Há quem diga, de modo pragmático, mas cruel, que a arte de bem viver passa por aprender a gostar daquilo que se tem de fazer, renunciando à ambição de fazer aquilo de que à partida se gosta ou julga gostar. No caso da minha relação com os Direitos Reais, segui tal conselho de modo tão obediente que tenho continuado a acompanhar a evolução desta área do Direito (procurando identificar e conhecer novas leis relevantes, textos doutrinários portugueses e – alguns... – estrangeiros, bem como uma parte da avassaladora jurisprudência nacional que seja significativa), apesar de o dever que inicialmente determinou que o fizesse ter cessado há já mais de oito anos.

Esta edição é o produto desse estudo, incorporando não apenas atualizações e «diálogo» com alguma da literatura recente, mas também desenvolvimentos vários. Entre as inovações legislativas abordadas, merecem destaque o direito real de habitação duradoura e as regras sobre propriedade de animais. Os desenvolvimentos abrangeram quase toda a exposição, mas são mais extensos no tocante à propriedade horizontal e ao registo predial – que, de resto, já antes ocupavam lugares de relevo no livro – e aos baldios. As limitações impostas pela crise sanitária dos últimos meses tiveram impacto sobretudo na possibilidade de atualização de alguma da literatura estrangeira.

Desde a primeira edição, ambicionei transmitir um panorama dos Direitos Reais que relacionasse o sistema jurídico de referência (o português, é claro) com outras ordens jurídicas europeias e que não se tornasse rapidamente obsoleto em função da evolução legislativa (o que obriga a olhar constantemente o passado...). Essa ambição foi reforçada na segunda e na terceira edições e volta a sê-lo nesta. Enquanto livro didático, no entendimento que tenho da espécie, este visa servir, como expressei no prefácio a uma das edições anteriores, sobretudo a vida futura dos estudantes, não tanto o seu tempo de escola.

Renovo aqui, com outras palavras, uma prevenção feita no prefácio à primeira edição: o leitor não encontrará no que escrevi forte consistência estilística, sincronia quanto às fontes estrangeiras e tratamento uniforme dos vários temas. Ao contrário, a escrita oscila entre a marcada por preocupações pedagógicas e a comum nos ensaios jurídicos, em função de fatores vários, que é inútil explicitar. Os desequilíbrios da primeira edição não só não foram limados como se terão agravado. De resto, pese a revisão completa feita em cada edição, não consegui evitar que fique patente que o livro se compõe de camadas surgidas em momentos (não apenas no sentido cronológico da palavra) diferentes.

Higina Castelo e Pedro Caetano Nunes tiveram paciência para comentar algumas parcelas do texto (ou de escritos anteriores nele usados), evitando lapsos vários e contribuindo para a sua «legibilidade» – atos generosos de que aqui deixo registo, com agradecimentos.

Julho de 2020

## PREFÁCIO À TERCEIRA EDIÇÃO

---

Na sua versão atual, este livro visa servir três públicos: o dos estudantes de Direito que têm o seu primeiro contacto com os Direitos Reais, o dos profissionais do Direito que se defrontam com problemas na aplicação dos regimes em causa e o dos académicos que pretendem aprofundar problemas da mesma área.

Tal ambição resulta de o livro, sem ter perdido a sua vocação didática, assumir laivos ensaísticos em cada vez mais passagens. No entanto, por vezes, uma dessas duas dimensões prejudica a outra, pelo que não estranharei que alguns dos destinatários se sintam mal servidos... Como recomendação geral, incito o primeiro dos três públicos a não se perder nas notas de rodapé e os outros dois a demorarem-se na informação nelas contida.

A obra mantém a estrutura das edições anteriores, mas vai atualizada e alargada. Procurei espelhar a evolução legislativa verificada desde 2006, dar conta da Doutrina e da Jurisprudência portuguesas publicadas desde então (mantendo o critério de, no geral, identificar as decisões judiciais relevantes por intermédio das revistas, com destaque para a *Colectânea de Jurisprudência*), «trazer à conversa» nova literatura estrangeira e reponderar as opiniões anteriores. Tentei ter em conta o publicado até dezembro de 2012, tendo nalguns casos estendido a atenção a textos de 2013. Todo o texto foi retocado e algumas partes foram refundidas. O meu amigo Pedro Caetano Nunes leu uma versão anterior e ajudou a evitar alguns lapsos.

O dever que motivou este livro cessou, o que provavelmente ditará que não mais o reverei. No entanto, como as suas escrita e reescrita, tendo nascido ofício, se tornaram quebra-ócio, não posso disso dar certeza. Reitero os agradecimentos a todos os que para ele contribuíram e sobretudo aos que me «impuseram» o dever que o originou.

Maio de 2013

## **PREFÁCIO À SEGUNDA EDIÇÃO**

---

A primeira edição deste livro ocorreu em 2002. O que, durante estes quatro anos, fui ouvindo e lendo acerca dele convenceu-me de que foi útil e de que pode continuar a sê-lo. Para potenciar essa utilidade, preparei esta segunda edição, na qual, mantendo o essencial, procurei corrigir lapsos e insuficiências, incorporei algumas reflexões adicionais e atualizei as referências à lei, à Doutrina e à Jurisprudência.

Aproveito este segundo prefácio para reforçar uma advertência aos estudantes, que são os meus destinatários primaciais. O objetivo que procuro alcançar não é transmitir um universo fechado de informação, mas sim estimular uma aprendizagem que seja duradouramente útil. Por isso, limito-me, quase sempre, a enunciar os problemas centrais e a indicar a Doutrina e a Jurisprudência mais relevantes, atribuindo a cada aluno o ónus, que creio virtuoso, de fazer o seu próprio caminho. Ao suscitar esse tipo de esforço, julgo estar a contribuir para que o estudo seja útil para o tempo da vida, e não só para o tempo da escola.

Agosto de 2006

## PREFÁCIO

---

Desde 1999/2000, tenho vindo a reger a disciplina de Direitos Reais na Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa. Como, até receber tal encargo, jamais tinha lecionado a matéria, nem a ela, por qualquer outro título, tinha dedicado atenção especial, senti necessidade de fazer os trabalhos de preparação das aulas escrevendo, sob a forma de sumários desenvolvidos. Essa redação foi sendo feita de modo não sistemático, fragmentado, mas, ao final de três anos, atingiu o estado que ora se patenteia e que se entende justificar a sua publicação *em livro* (já que, ao longo do tempo, foram sendo divulgadas – aos alunos e não só – múltiplas versões provisórias, por meio da Internet).

As razões que me levam a achar que o presente texto pode ser útil a terceiros estão nas suas próprias características. Entre elas, destaco, em primeiro lugar, não ser o mesmo nem um amontoado de notas solipsas nem umas lições que os alunos devam memorizar, mas um conjunto de exposições sintéticas sobre problemas relevantes no plano teórico e no plano prático, com indicação das fontes usadas – as quais consistem não apenas em variadíssima Doutrina, mas também em centenas de decisões jurisprudenciais, com especial ênfase nas proferidas nos últimos anos. Em segundo lugar, friso o esforço de interdisciplinariedade com outras áreas do Direito, que leva a frequentes encontros quer com questões de outros ramos do Direito Privado, quer com questões de Direito Público.

A origem e a intenção primária deste livro determinaram o seu conteúdo. Assim, antes de mais, há que dizer que, na FDUNL, Direitos Reais é uma disciplina «semestral», à qual cabem três aulas semanais de 75 minutos cada, durante 13 semanas, e que foi em função desse tempo letivo (englobando a «dimensão teórica» e a «dimensão prática») que o presente texto nasceu. O leitor encontrará justificações do plano da obra e do grau relativo do aprofundamento das questões tratadas nos

vários lugares onde se julgou que as mesmas seriam pertinentes. Quanto a flutuações no modo de abordar os problemas (ora acentuadamente pedagógico, ora com traços ensaísticos), que não deixarão de ser notadas, advirta-se que as mesmas são, em grande medida, intencionais. A sua principal razão de ser está na necessidade de diversificar as aulas, para ter em conta os vários tipos de interesses dos alunos, bem como para exibir várias dimensões do Direito.

O fim didático deste livro explica também a inclusão dos «exercícios» que – contra a tradição portuguesa em obras congêneres – dele constam, a final.

Os aspetos formais, incluindo o modo de indicação da bibliografia (repartida entre a indicada no início do «semestre» como tendo interesse para o conjunto da matéria e a de interesse pontual, referida apenas em nota), merecem também uma observação – mais uma vez para dizer que se ficam a dever à origem e à intenção do texto.

\* \* \*

Ana Maria Peralta, Alexandra Cabral e Lino Torgal tiveram paciência para ler versões anteriores e contribuir com críticas e sugestões, que aproveitei largamente. As conversas com Carlos Ferreira de Almeida, ao longo dos últimos três anos, ajudaram-me a formar algumas das ideias que exponho. Deixo registado o meu reconhecimento a esses amigos.

\* \* \*

Por último, uma dedicatória. Em finais de 1990, afastado da Faculdade em que obtive a licenciatura e o mestrado, pensei que iria perder para sempre o contacto profissional com a abordagem teórica dos problemas jurídicos. Intervenções de várias pessoas determinaram o contrário. Sem tais intervenções este livro não teria sido escrito e por isso o dedico a todas essas pessoas, sem referências individuais. A essa ausência de menção de nomes, devo, porém, abrir uma exceção, para quem mais terá desejado o meu regresso à Universidade e a isso não assistiu: António de Campos, homem justo, excelente jurista, amigo firme, cuja evocação me emociona apesar dos anos passados sobre a sua morte.

Agosto de 2002