

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

Mónica Jardim

Mestre e Doutora pela Faculdade de Direito de Coimbra. Professora de Direito das Coisas e de Direito dos Registos e do Notariado na Faculdade de Direito de Coimbra. Presidente do Centro de Estudos Notariais e Registais (CENoR) da Faculdade de Direito de Coimbra (Portugal).

Autora convidada.

Sumário: 1. Nota prévia; 2. A distinção entre abandono e renúncia ao direito de propriedade; 3. Da (im)possibilidade de, em Portugal, se extinguir o direito de propriedade sobre coisas imóveis por abandono; 4. Da possibilidade de se extinguir o direito de propriedade imobiliária por renúncia abdicativa. 4.1. Da possibilidade de se extinguir o direito de propriedade imobiliária por renúncia abdicativa, no direito comparado; 4.2. Posições adoptadas na doutrina portuguesa sobre a admissibilidade/inadmissibilidade da renúncia abdicativa do direito de propriedade imobiliária; 4.3. Posição adoptada. 4.4. Observações finais.

1. Nota prévia — O ordenamento jurídico português, aparentemente, não se pronuncia sobre a admissibilidade do abandono como forma de extinção do direito de propriedade imobiliária, nem assume posição expressa sobre a possibilidade de o titular do direito de propriedade sobre um imóvel recorrer à renúncia abdicativa para pôr fim à sua *plena in re potestas*.¹

Acresce que, o Código Civil português, no art. 1345.º, estatui que “*as coisas imóveis sem dono conhecido consideram-se do património do Estado*”, sem no entanto concretizar o que é uma coisa imóvel sem dono conhecido ou que circunstâncias podem conduzir a que

¹ Assim se afastando da opção feita pelo legislador alemão e suíço que admitem, inequivocamente, a renúncia abdicativa do direito de propriedade imobiliária e não assumem posição expressa, por desnecessária, sobre a impossibilidade de abandono de bens imóveis nos seus ordenamentos.

O legislador brasileiro, por seu turno, no art. 1.275 do Código Civil determina que se perde a propriedade, além de outras causas, pela renúncia e pelo abandono, estatuinto que os efeitos da perda da propriedade imóvel, em virtude da renúncia, serão subordinados ao registo do título transmissivo ou do acto renunciativo no Registo de Imóveis. Quanto ao abandono, o art. 1.276 do Código Civil brasileiro, determina, que “*o imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições*” e “*o imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.*” (cfr. § 1º do art. 1.276). Ademais, o § 2º do 1.276 estabelece a presunção *iuris et de iure* de que o proprietário que cesse os actos de posse e deixe de satisfazer os encargos fiscais, tem intenção de não conservar o imóvel no seu património.

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

uma coisa seja havida como sem dono conhecido. De facto, apenas recentemente o legislador nacional, através do Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de Janeiro, veio concretizar o disposto em tal preceito, estabelecendo o procedimento de identificação e reconhecimento da situação de prédio rústico ou misto *sem dono conhecido* e respectivo regime de administração².

² No primeiro parágrafo do preâmbulo do Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de Janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 149/2019, de 9 de Outubro, pode ler-se: “*As terras sem dono conhecido consideram-se do património do Estado, conforme previsto no artigo 1345.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual. Contudo, não pode deixar de se admitir a possibilidade de a terra ter um dono que, apesar de não ser conhecido, possa demonstrar a respectiva titularidade*”. Por tal razão, o legislador português, através do Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de Janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 149/2019, de 9 de Outubro – com o objectivo de promover o aproveitamento da capacidade produtiva dos prédios dotados de aptidão agrícola, florestal ou silvo-pastoril –, procedeu à concretização do disposto no suprarreferido artigo do Código Civil, estabelecendo o procedimento de identificação e reconhecimento da situação dos prédios rústicos ou mistos sem dono conhecido, bem como o respectivo registo, determinando ainda o regime de administração pelo Estado dos referidos prédios, logo que seja lavrado o registo provisório a seu favor (cfr. art. 1.º do Decreto-Lei n.º 15/2019).

Nos termos do art. 3.º do Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de Janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 149/2019, de 9 de Outubro, “*presume-se prédio sem dono conhecido o prédio rústico ou misto que, por omissão de descrição no registo predial ou de inscrição na matriz, não integre o património público ou privado do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais, ou o património de pessoas singulares, ou de pessoas coletivas de direito privado, público ou de natureza associativa, cooperativa ou comunitária, não havendo posse nos termos de um direito real ou pessoal de gozo, e que seja registado como prédio sem dono conhecido nos termos previstos no presente decreto-lei*”, bem como o prédio rústico ou misto cujo titular, findo o prazo de gratuidade emolumentar e tributária previsto no sistema de informação cadastral simplificada, não esteja identificado.

O procedimento de identificação, reconhecimento e registo de prédio sem dono conhecido compreende três fases:

- Identificação, publicitação e reconhecimento de prédio sem dono conhecido;
- Registo provisório e inscrição na matriz rústica de prédio identificado como prédio sem dono conhecido;
- Registo definitivo de prédio sem dono conhecido a favor do Estado, nos termos e para os efeitos previstos no Código Civil.

A identificação de prédio sem dono conhecido compete, oficiosamente, ao Instituto dos Registos e do Notariado (IRN), que actua com base no critério legal, consubstanciado em presunção, fixado no art. 3.º transcrito, utilizando a informação cadastral disponível no Balcão Único do Prédio (bupi), bem como a informação partilhada nos n.ºs 3 a 5 do art. 5.º do Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de Janeiro.

Ocorrida a identificação, a mesma é publicitada durante 180 dias, pelo Instituto dos Registos e do Notariado, I.P., período (também de audiência prévia) durante o qual qualquer interessado se pode manifestar (junto do serviço de registo que deu início ao procedimento), em termos fundamentados, mediante pronúncia que será objeto de resposta fundamentada, no prazo de 20 dias, pelo Conselho Diretivo do Instituto dos Registos e do Notariado.

A ausência de pronúncia ou a decisão de improcedência quanto à pronúncia que haja sido apresentada determinam que *o prédio identificado seja considerado prédio sem dono conhecido* e que o serviço de registo competente oficiosamente promova, publicite e comunique às entidades legalmente determinadas a inscrição do prédio na matriz (caso se encontrasse omissa), bem como o registo provisório por natureza de aquisição a favor do Estado.

Durante a vigência deste registo provisório – 15 anos – o prédio é administrado, para utilização agrícola, florestal ou silvo-pastoril, pela Florestgal – Empresa de Gestão e Desenvolvimento Florestal, S.A., na qualidade de gestora de negócios. A Florestgal encontra-se, naturalmente, impedida de celebrar negócios jurídicos que visem a transmissão da propriedade, bem como a constituição de direitos reais menores, mas o legislador, no art. 12.º do diploma legal em apreço, reconhece a tal entidade a possibilidade de ceder a gestão da propriedade pelo prazo de 15 anos, susceptível de renovação, ou dar o prédio em arrendamento.

Não obstante o registo provisório, obviamente, nada impede que seja feita a prova (a realizar no âmbito do sistema de informação cadastral simplificada) de que sobre o prédio em causa incide direito de propriedade

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

Cabe, em consequência, questionar *se* o abandono e a renúncia abdicativa do direito de propriedade sobre imóveis são ou não admissíveis no ordenamento jurídico nacional.

Perguntas estas que se revelam ainda mais pertinentes quando se sabe que, a nível europeu, nos últimos anos, a possibilidade de renúncia abdicativa ao direito de propriedade sobre coisas imóveis passou a ser um assunto cadente perante a crescente vontade de certos cidadãos se demitirem de bens imóveis e o surgimento dos movimentos “Okupa”³.

A relevância do tema conduziu o legislador belga a afastar-se do Código de Napoleão, admitindo, expressamente, no novo livro III do Código Civil, a renúncia entre as formas gerais de extinção dos direitos reais (cfr. 5.º do artigo 3.15) e a sujeitá-la ao registo, sob pena de inoponibilidade a um terceiro, de boa-fé, titular de um direito incompatível (cfr. art. 3.30).

de outrem (ou outros direitos reais ou pessoais de gozo). Feita essa prova e reconhecida a titularidade do direito, o registo provisório a favor do Estado converter-se-á em registo definitivo a favor daquele que demonstrou ser o proprietário e o Estado entregar-lhe-á tudo o que haja recebido de terceiros no exercício da gestão, deduzido o montante despendido a título de despesas e benfeitorias necessárias e úteis realizadas no prédio, bem como, sendo o caso, do montante da taxa por custos de gestão (cfr. n.º 3 do art. 11.º do Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de Janeiro). Por fim, se o prédio se encontrar arrendado ou cedido a terceiro no momento da prova da titularidade do direito pelo proprietário, este sucederá ao Estado na posição contratual, estando-lhe vedado proceder à sua extinção unilateral quando essa possibilidade não resulte da lei ou de contrato (cfr. n.º 4 do art. 11.º do mesmo diploma legal).

Ao invés, caso não seja demonstrada a titularidade de direito por outrem, durante o lapso de quinze anos, inicia-se a terceira fase do procedimento em análise.

A saber:

A entidade gestora informa o Instituto dos Registos e do Notariado para que promova a publicitação, durante 30 dias, da *possibilidade* de promoção da inscrição matricial e do registo de aquisição definitivo favor do Estado, mediante recurso à justificação administrativa.

Qualquer interessado pode pronunciar-se, em termos fundamentados, nesse prazo, o que, a verificar-se, conduzirá a prolação de decisão, em 20 dias, pelo Instituto.

Em caso de ausência de pronúncia ou de prolação de decisão de improcedência quanto à mesma, o Instituto dos Registos e do Notariado informará a Direção-Geral do Tesouro para que esta emita parecer vinculativo quanto à possibilidade de inscrição em definitivo do registo de aquisição a favor do Estado, com base em justificação administrativa.

Havendo parecer positivo, as conclusões deste serão registadas no Balcão Único do Prédio (bupi), concluindo-se desse modo o processo de justificação administrativa e obtendo o Estado título bastante para a promoção do registo de aquisição definitivo.

Cumprido o procedimento de justificação administrativa, o IRN, I. P., promove o registo definitivo de aquisição a favor do Estado, informando o serviço ou organismo público responsável pela administração do património do Estado, bem como a AT e à Florestgal, para que promova a inscrição matricial a favor do Estado.

Efectuado este registo, passam a vigorar as presunções, previstas no art. 7.º do Cód.Reg.Pred., nos termos das quais o direito de propriedade existe e integra o domínio privado do Estado.

Por último, a decisão de registo definitivo é suscetível de impugnação graciosa e contenciosa nos termos gerais e não prejudica o recurso a outros meios de defesa da propriedade ou da mera posse.

³ A expressão “OKupa” faz referência ao acto de ocupar um espaço ou construção, não utilizado, desabitado ou explorado, sem a permissão dos proprietários, não para adquirir o direito de propriedade sobre ele, mas para criar uma esfera de sociabilidade e de vivência libertária. Nas décadas de 1980 e 1990, os movimentos de *okupas*, *squatters* (como também são conhecidos) concretizaram milhares de ocupações para instalar oficinas, rádios clandestinas, livrarias, bares, cinemas, palcos de teatros, espaços para ensaios e até escritórios de apoio jurídico. Recordamos o *Kunsthhaus Tacheles*, localizado em um edifício em ruínas da conhecida rua *Oranienburger*, que foi o centro cultural alternativo mais famoso de Berlim.

Saliente-se que a polémica doutrinal sobre a admissibilidade da renúncia abdicativa como forma de extinção do direito de propriedade sobre imóveis tem assumido particular relevância em Itália e em Espanha, pois os respectivos ordenamentos jurídicos, na esteira do ordenamento jurídico francês, rejeitam o abandono, mas não se pronunciam sobre a renúncia.

2. *A distinção entre abandono e renúncia abdicativa ao direito de propriedade* — O abandono é a causa de perda do direito de propriedade, que se traduz no ato material e voluntário, sem conteúdo comunicativo, pelo qual o seu titular se demite dele, sem o atribuir a outrem, mas sim, extinguindo-o.

O abandono é a demonstração de desinteresse completo e perene pelo aproveitamento das utilidades que a coisa fornece. O proprietário, voluntariamente, abre mão da posse da coisa, para quebrar o nexo de pertença – titularidade – que a ela o ligava. O abandono supõe, portanto, *corpus (comportamento)* e *animus derelictionis (vontade de abdicar da titularidade do bem)*, sendo insuficiente a verificação de um só desses elementos.

Em causa está um negócio jurídico, porque o efeito que produz – a perda do direito – é conformado pelo seu autor e a lei aceita-o, tal como foi querido.

Negócio jurídico esse que não envolve uma declaração negocial *proprio sensu*, pois a vontade de pôr fim à relação de domínio ou de soberania que liga o titular do direito real à coisa manifesta-se através de uma simples actuação, de um simples acto de execução, o mesmo é dizer pela mera adopção de um *comportamento*, de conteúdo positivo ou negativo. Por isso é um *negócio jurídico de actuação*, em relação ao qual, obviamente, não se coloca qualquer questão de forma.

O abandono para além de ser um negócio unilateral, pois que só tem uma parte, é não receptício, uma vez que não é dirigido a quem quer que seja nem carece de ser levado ao conhecimento de ninguém.

A renúncia abdicativa ao direito de propriedade, visando o mesmo efeito que o abandono – a abdicação pura e simples da *plena in re potestas*, extinguindo-a –, por seu turno, é um negócio jurídico unilateral e não receptício, porquanto o seu núcleo essencial é integrado por uma declaração de vontade – não apenas por um comportamento –, a que o ordenamento jurídico atribui o efeito jurídico concordante com o conteúdo da vontade da parte – a extinção do direito –, sem que dependa da concordância de um terceiro e sem que tenha de ser dirigida

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

e levada ao conhecimento de quem quer que seja, mesmo que reflexa ou indirectamente possa conduzir, se a legislação o prever, à aquisição originária do Estado⁴.

A qualificação do abandono e da renúncia abdicativa como negócios unilaterais e não receptícios, que visam unicamente a exclusão do direito de propriedade do património do seu autor, conduz, naturalmente, a que se reconheça que o facto de a coisa ser abandonada ou objecto de renúncia abdicativa e, por isso, consoante a opção legislativa, passar a ser susceptível de ocupação, poder vir a integrar o património privado do Estado ou integrar automaticamente tal património, é uma consequência que deriva directa e automaticamente da lei, independentemente da vontade do ex-proprietário.

Acresce que, quando a opção legislativa passa pela integração automática no património privado do Estado, há-de entender-se que a aquisição do Estado ocorre *ope legis*, sem necessidade de aceitação e sem possibilidade de recusa, pois o objectivo visado pelo legislador foi o de impedir a existência de bens imóveis sem dono.

3. *Da (im)possibilidade de, em Portugal, se extinguir o direito de propriedade sobre coisas imóveis por abandono* — De acordo com o art. 1318.º, as coisas móveis e os animais podem ser adquiridos por ocupação caso sejam abandonados (*derelictae*). E, assim sendo, é inquestionável que o legislador nacional, quanto às coisas móveis e aos animais, admite a possibilidade de extinção do direito de propriedade por abandono, porquanto, não podendo existir dois direitos de propriedade, aquele que ocupa uma coisa móvel ou animal abandonado só adquire originariamente o direito, por ocupação, porque o anterior proprietário o deixou de ser⁵.

⁴ Como afirma FRANCISCO PEREIRA COELHO, na renúncia puramente abdicativa ou renúncia em sentido estrito a causa ou objecto da declaração negocial renunciativa é a pura abdicação, renúncia, demissão, despojamento de um direito de que se é titular: o titular do direito subjectivo, em lugar de o conservar, ou de o exercer, ou de não o exercer, declara renunciar a ele – declara pretender a produção desse efeito que se cifra na extinção (ao menos subjectiva) daquele direito, e a produção apenas desse efeito, não também de qualquer efeito de subsequente aquisição do direito por outra pessoa, nem também o benefício de outra pessoa, por outro modo que não a aquisição do direito objecto de renúncia.” (Cfr. FRANCISCO PEREIRA COELHO, *A renúncia abdicativa no Direito Civil*, Coimbra Editora, Coimbra, 1995, p. 12 e 13).

⁵ Como se sabe, a ocupação é um modo de aquisição originária do direito de propriedade que, genericamente, consiste na apropriação ou tomada de posse de uma coisa ou de um animal que não tem ou deixou de ter dono.

Segundo o disposto no art. 1318.º do Código Civil, podem ser ocupadas as *res nullius* (coisas móveis que nunca tiveram dono), as *res derelictae* (coisas móveis abandonadas), as coisas móveis perdidas ou escondidas pelos seus proprietários. E, ainda, os animais.

Para que haja ocupação é necessária a tomada de posse da coisa, a apreensão material da coisa móvel.

Ao invés, quanto aos bens imóveis, não existe qualquer preceito paralelo⁶. De facto, de entre as formas de aquisição do direito de propriedade sobre imóveis não consta a ocupação, o que conduz a generalidade da doutrina a defender a inadmissibilidade de extinção do direito de propriedade sobre imóveis por abandono.

Acresce que mesmo que o legislador nacional admitisse, em geral, o abandono do direito de propriedade de coisas imóveis como causa da perda do direito de propriedade, este sempre teria um regime particular, não conduzindo a que a coisa abandonada se tornasse *nullius* ou *derelectae* e passasse a ser susceptível de ocupação, uma vez que o art. 1345.º do Código Civil estatui, como já se referiu, que “as coisas imóveis sem dono conhecido consideram-se do património do Estado” e, por maioria de razão, a mesma solução teria de valer para as coisas imóveis sem dono.

Mas, vejamos outros argumentos apresentados pela doutrina contra a inadmissibilidade de extinção do direito de propriedade sobre imóveis por abandono.

HENRIQUE MESQUITA, após considerar inadmissível, no plano do direito constituído, a extinção do direito de propriedade sobre imóveis através da renúncia, pelas razões que *infra* apresentaremos, considera que também a extinção pela via do abandono se deve considerar excluída afirmando que nada justificaria que não se admitisse a declaração de renúncia e se autorizasse o abandono. “A solução inversa é que poderia ter justificação, na medida em que o abandono, especialmente em relação a imóveis, pressupõe, da parte do abandonante, uma atitude de desinteresse mais ou menos prolongada (conforme os bens de que se trate) e cujo significado nem sempre se torna possível apreender com precisão, originando, por conseguinte, sobre a titularidade do domínio, situações de indefinição que, sob o ponto de vista económico, são inquestionavelmente perniciosas”⁷.

O ocupante deve ter capacidade de gozo bastante, embora não seja necessária capacidade de exercício ou mesmo o uso da razão, pois, na nossa perspectiva, outro não pode ser o entendimento em face do regime estatuído no art. 1266.º do Código Civil, segundo o qual podem adquirir posse “todos os que têm uso da razão, e ainda os que o não têm”. Em síntese, a ocupação é um acto jurídico simples, aliás, como resulta da alínea *d*) do art. 1317.º do Código Civil que esclarece que a aquisição da propriedade por ocupação se dá no momento do simples acto de apreensão.

⁶ Apenas quanto às águas originariamente públicas prevê o legislador português o abandono, no art. 1397.º do Código Civil. Mas tal norma é absolutamente excepcional, uma vez que o abandono admitido como causa extintiva do direito de propriedade não altera a natureza jurídica das coisas abandonadas e, conforme a solução legalmente prevista, em consequência do abandono, as coisas ou ficam na situação de *res nullius* ou *derelectae* (sujeitas a serem ocupadas por qualquer pessoa) ou ingressam no domínio privado do Estado. Ora, como se pode constatar da mera leitura, o art. 1397.º do Código Civil determina que as águas originariamente públicas, uma vez abandonadas, não se tornam coisa sem dono, nem passam a integrar o património privado do Estado, readquirem, isso sim, a natureza de águas públicas e deixam, por conseguinte, de estar no comércio jurídico; não obstante, podem, depois, ser ocupadas. (*Vide*, entre outros: PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. III, 2.ª ed. rev. e act., Coimbra Editora, Coimbra, 1987, p. 330 a 333; HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Almedina, Coimbra, 1990, nota 138, p. 379).

⁷ HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, ob. cit., p. 378.

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

O insigne Mestre, em defesa da inadmissibilidade do abandono de imóveis como causa da perda do domínio, invoca também o n.º 1 do art. 89.º da Constituição (actual art. 88.º) que prevê a possibilidade de certos bens em situação de *abandono* serem expropriados⁸, alegando que se o abandono gerasse a perda do domínio, a expropriação seria desnecessária, por força do estatuído no art. 1345.º do Código Civil.

Sublinhe-se que, na nossa perspectiva, independentemente do previsto no art. 1345.º do Código Civil, a expressão abandono não é utilizada, no referido preceito constitucional, em sentido técnico jurídico rigoroso, mas sim como forma de referir o não aproveitamento das utilidades dos bens de produção.

Contra a admissibilidade de abandono de coisas imóveis também já se afirmou que o mesmo seria contrário à função social da propriedade. No entanto, pela nossa parte, temos dificuldade em compreender este argumento, pois a função social da propriedade pode não ser realizada ou atingida com a proibição legal de abandono de coisas imóveis, uma vez que o proprietário, vendo-se impedido de abandonar a coisa, poderá não a usar, conservar, fruir ou dispor, afectando, assim, eventualmente mais, a função social da *plena in re potestas*.

Por fim, segundo a doutrina, a inadmissibilidade do abandono do direito de propriedade sobre coisas imóveis era inquestionável perante a exigência legal de escritura pública para os actos que importassem “reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão sobre coisas imóveis” (cfr. alínea *a*) do n.º 1 do art. 89.º e n.º 1 do art. 80.º, respectivamente, do Código do Notariado de 1967 e de 1995). E, nessa óptica, permanece inquestionável, por força do art. 22.º do Decreto-Lei 116/2008, segundo o qual, sem prejuízo do disposto em lei especial, só são válidos se forem celebrados por escritura pública ou documento particular autenticado sujeito a depósito eletrónico (DPA) os “*actos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão sobre coisas imóveis (...)*”.

Claro está que este argumento apenas pode proceder se se entender que o legislador, quando elencou os actos de reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção, deu por assente que qualquer um deles poderia ocorrer tendo por objecto o direito de propriedade. Acresce que quem aceite tal raciocínio como que se verá forçado a reconhecer a admissibilidade da renúncia do direito de propriedade sobre imóveis, porquanto, este será o

⁸ HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, ob. cit., nota 138, p. 379.

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

único acto extintivo do direito de propriedade sobre imóveis susceptível de ser reduzido à forma de escritura pública.

Não obstante a contra argumentação que fomos apresentando às razões que têm sido invocadas contra a admissibilidade do abandono como causa de extinção do direito de propriedade sobre coisas imóveis, em nosso juízo, efectivamente, o mesmo *não é, nem deve ser*, admitido.

Em abono da possibilidade de abandono de coisas imóveis não se pode invocar o princípio da autonomia privada e o argumento de que a propriedade é um direito subjetivo e não um encargo, nem esgrimir com a função social da propriedade, uma vez que para defesa da autonomia e dos interesses do proprietário e para garantir que a propriedade cumprirá a sua função social, bastará reconhecer ao proprietário a possibilidade de extinguir o seu direito mediante renúncia abdicativa, adquirindo, consequentemente, o Estado, originária e automaticamente, o direito que integrará o seu domínio privado, pois, como já se referiu, se, por força do art. 1345.º do Código Civil, as coisas imóveis *sem dono conhecido* integram o património privado do Estado, por maioria de razão, a mesma solução terá de valer para as coisas imóveis sem dono.

De facto, apenas quem negue a admissibilidade quer do abandono quer da renúncia abdicativa, como causas de extinção do direito de propriedade sobre coisas imóveis, terá, por um lado, de reconhecer que caso um proprietário se desinteresse da coisa imóvel objecto do seu direito e deixe de exercer os correspondentes poderes de uso, fruição e disposição apenas poderá desejar e a esperar que um terceiro a queira adquirir, mediante a invocação da usucapião, decorridos que sejam os anos de posse pública e pacífica impostos por lei. E, por outro, terá de admitir que a função social do direito de propriedade sobre tal coisa imóvel pode ser afectada durante largos anos. E isto sem que o Estado nada faça, nem possa fazer, designadamente por o imóvel estar descrito no registo predial ou inscrito na matriz e não poder ser havido *como prédio sem dono conhecido* nos termos do Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de Janeiro.

Mas, o abandono, em sentido técnico-jurídico rigoroso, como causa de extinção do direito de propriedade sobre coisas imóveis *não é, nem pode ser*, admitido, independentemente de o legislador nacional reconhecer a possibilidade de renúncia abdicativa como causa de extinção da propriedade imobiliária, atendendo a que o não uso é ainda manifestação da condição de proprietário.

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

Explicitando, o desinteresse do proprietário, mesmo quando prolongado, tanto pode significar que ele praticou um acto de abandono (que agiu com *animus derelinquendi*), como, em vez disso, decidiu não exercer temporariamente o seu direito. Ora, sendo impossível deduzir vontades de sentido diverso do mesmo comportamento, torna-se inviável estabelecer uma qualquer presunção quanto à intenção de não conservar o imóvel no respectivo património – o mesmo é dizer que, se torna inadmissível presumir *o animus derelinquendi* – e, conseqüentemente, inaceitável reconhecer o abandono – em sentido técnico-jurídico rigoroso – como causa de extinção do direito de propriedade imobiliária⁹⁻¹⁰.

4. *Da possibilidade de se extinguir o direito de propriedade imobiliária por renúncia abdicativa* — Antes de analisarmos a possibilidade de em Portugal o direito de propriedade se extinguir por renúncia abdicativa, cumpre ter em conta as soluções consagradas em outros ordenamentos jurídicos europeus que possam ter influenciado o legislador nacional. É o que faremos de seguida, dando só depois conta das posições que têm sido adoptadas na doutrina nacional sobre a admissibilidade/inadmissibilidade da renúncia abdicativa do direito de propriedade imobiliária, para, por fim, apresentarmos o nosso entendimento sobre a questão em apreço.

4.1. *Da possibilidade de se extinguir o direito de propriedade imobiliária por renúncia abdicativa, no direito comparado* — A análise dos ordenamentos jurídicos europeus, quanto à admissibilidade da renúncia abdicativa como forma de extinção do direito de propriedade imobiliária, permite-nos agrupá-los em dois conjuntos: um formado pelos ordenamentos jurídicos nos quais é admitida de forma expressa a renúncia da *plena in re potestas* sobre coisas imóveis; outro, formado pelos ordenamentos jurídicos cujos legisladores não assumiram, pelo menos de forma expressa, posição sobre a admissibilidade da renúncia como causa de extinção da propriedade imobiliária.

Entre os ordenamentos jurídicos que admitem de forma expressa a renúncia da *plena in re potestas* sobre coisas imóveis encontram-se o alemão, o suíço e o belga.

⁹ Diversa é a posição assumida pelo legislador brasileiro, que como já referimos, no § 2º do 1.276 estabelece a presunção *iuris et de iure* de que o proprietário tem intenção de não conservar o imóvel no seu património quando cessa os actos de posse e deixa de satisfazer os encargos fiscais durante três anos.

¹⁰ Mas, desconhecendo-se o proprietário (designadamente, por este não constar do registo, do cadastro, da matriz e haver cessado a posse sobre o imóvel em termos de direito de propriedade), o legislador tem toda a legitimidade para, designadamente, presumir: i) que o imóvel *sem dono conhecido* pertence ao Estado – é, como se verá, o que ocorre em Espanha; ii) que o imóvel *não tem dono* – é o que ocorre, como se demonstrará *infra*, em França.

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

O § 928 do BGB, de 1896, estatui que “a propriedade de um imóvel se extingue se o proprietário fizer, perante a repartição registral, declaração de renúncia e esta for inscrita no livro fundiário”. O que se compreende quando se tem presente que no sistema registral alemão a inscrição é constitutiva, para as mutações jurídicas decorrentes de negócios jurídicos *inter vivos*, funcionando, conseqüentemente, o registo como um dos elementos do *modus acquirendi*, a par com negócio real.¹¹

A segunda parte do § 928 do BGB acrescenta que o direito de apropriação dos imóveis abandonados pertence ao Tesouro do Estado, tornando-se este proprietário quando obtém o registo a seu favor.

Portanto, ocorrendo a renúncia, nos termos da lei – declaração de renúncia dirigida à repartição do registo + inscrição da renúncia no livro fundiário –, a coisa imóvel torna-se *res nullius*, passando a ter o Tesouro do Estado o direito exclusivo de a apropriar, podendo exercê-lo ou não. Direito de apropriação este que é exercido quando o Tesouro do Estado solicita a inscrição no Registo e é publicitada a sua aquisição.

No ordenamento jurídico suíço, onde vigora um sistema de título e modo complexo¹², o § 658 do Código Civil, em vigor deste 1907, determina que, salvo disposição contrária do Direito Cantonal, quanto aos imóveis vale o princípio de direito comum da liberdade de ocupação, de modo que adquire a propriedade o primeiro ocupante.

Mas, a verdade é que se em causa estiver um imóvel que conste do Registo – o que em regra ocorre, pois só não constam do registo os que nunca foram apropriados (por exemplo, o cume de uma montanha), – este só poderá ser adquirido por ocupação se do Registo resultar claramente que o bem se tornou coisa sem dono. Ora, o Registo só publicitará que um imóvel se tornou coisa sem dono, se houver renúncia, pois, de acordo com o sistema registral suíço a constituição, modificação e extinção de direitos reais (voluntária e *inter vivos*), que tenham por objecto um imóvel, depende, além do mais, de um negócio de disposição¹³.

¹¹ Vide MÓNICA JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registo Predial – Terceiros para Efeitos de Registo*, Almedina, Coimbra, 2013, p. 179 e ss. e “Os Sistemas Registrais e a Sua Diversidade”, *Revista Argumentum – Argumentum Journal of Law*, vol. 21, n.º 1, 2020, Jan.-Abril, p. 437-463, p. 448 e 449.

¹² Vide MÓNICA JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registo Predial – Terceiros para Efeitos de Registo*, ob. cit., nota 380, p. 217e ss. e “Os Sistemas Registrais e a Sua Diversidade”, loc. cit., p. 440 a 443.

¹³ Negócio esse que apresenta como um negócio unilateral, identificado pela doutrina suíça com a declaração de consentimento proferida pelo proprietário disponente para que ocorra a modificação do estado tabular e que é dirigida ao responsável pelo registo (cfr. § 936 da *Ordonnance sur le Registre Foncier*).

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

A ocupação supõe, portanto, que: i) ocorra a renúncia; ii) o imóvel conste do registo como não tendo dono, ii) o direito cantonal do lugar do imóvel admita a ocupação, iii) ocorra a apropriação da coisa.

Por fim, na Bélgica, onde vigora um sistema de título e o registo visa “apenas” consolidar a eficácia *erga omnes* das situações jurídico-reais¹⁴, o legislador, tendo começado por adoptar o Código de Napoleão, não assumiu qualquer posição sobre a admissibilidade da renúncia como causa de extinção da propriedade imobiliária. Mas, com o novo livro III do Código Civil, que entrou em vigor a 1 de Setembro de 2021, como já se referiu, o legislador belga admitiu expressamente a renúncia entre as formas gerais de extinção dos direitos reais (cfr. 5º do artigo 3.15).

Ocorrendo a renúncia, o art. 3.66, do mesmo diploma legal, determina a aquisição originária e automática da propriedade pelo Estado, sem prejuízo do direito de intentar uma acção de responsabilidade contra o proprietário anterior por quaisquer obrigações, depreciação ou danos relacionados com o bem imóvel.

Entre os ordenamentos jurídicos cujos legisladores não assumiram, pelo menos aparentemente, qualquer posição sobre a admissibilidade da renúncia como causa de extinção da propriedade imobiliária encontram-se o austríaco, o francês, o espanhol e o italiano¹⁵.

Na Áustria, apesar da falta de manifestação expressa pelo legislador, a doutrina, em geral, não tem dúvidas em reconhecer a admissibilidade da renúncia abdicativa como causa extintiva do direito de propriedade, pois considera que o proprietário tem entre as faculdades que lhe são atribuídas o poder de dispor através da renúncia, resultando tal, claramente, do § 362 do ABGB em conjugação com os § 386 e § 387 ABGB, bem como dos trabalhos preparatórios do Código Civil¹⁶, em vigor desde 1811. Acresce que, também a jurisprudência

¹⁴ Vide MÓNICA JARDIM, “Os Sistemas Registais e a Sua Diversidade”, loc. cit., p. 447 e 448.

¹⁵ Sendo para nós inequívoco, em virtude do que se exporá *infra*, que entre os ordenamentos jurídicos cujos legisladores não assumiram, pelo menos aparentemente, qualquer posição sobre a admissibilidade da renúncia como causa de extinção da propriedade imobiliária se encontram o francês e o italiano, obviamente, não podemos concordar com a afirmação feita por HENRIQUE MESQUITA, nos termos da qual: “Uma incursão pelo direito comparado mostra-nos que a extinção do direito de propriedade sobre imóveis, pela via da declaração renunciativa, é admitida pela generalidade das legislações. (...) Também na França e em Itália se admite hoje, sem controvérsia, a renúncia ao direito de propriedade sobre imóveis (...).” (Cfr. HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Almedina, Coimbra, 1990, nota 130, p. 375-376).

¹⁶ ANDREAS DENGLER, *Dereliktion und Okkupation von Liegenschaften*, Wien, Fundstelle, 1983, p. 182; ARNIM EHRENZWEIG, *System des Osterreichischen Privatrechts*, Manz, Wien, 1923, p. 284; JULIUS OFNER – *Der Urentwurf und die Beratungsprotokolle des Osterreichischen Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches*, vol. I, 1889, Glashütten im Taunus, Auvermann, p. 259; THOMAS KLICKA, “§ 387”, *Schwimann ABGB Praxiskommentar*, vol 2, Lexisnexus, Wien, 2012, secção 387.

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO
DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

austriaca, incluindo o Supremo Tribunal, já reconheceu ao proprietário de um bem imóvel a faculdade de recorrer à renúncia abdicativa com forma de extinguir a *plena in re potestas*.

Ocorrendo a renúncia, de acordo com o § 382 ABGB, vale o princípio de direito comum da liberdade de ocupação, de modo que adquire a propriedade o primeiro ocupante, desde que o privilégio de apropriação não seja restringido pelo Direito administrativo ou concedido apenas a alguns cidadãos.

Mas, se em causa estiver um imóvel que conste do Registo – o que em regra ocorre, pois só não constam do registo os que nunca foram apropriados –, este só poderá ser adquirido por ocupação se do Registo resultar claramente que bem se tornou coisa sem dono.

O que não causa estranheza, quando se sabe, por um lado, que no ordenamento jurídico austríaco vigora um sistema de título e modo complexo, assumindo o registo uma função constitutiva para as mutações jurídicas decorrentes de negócios jurídicos *inter vivos que tenham por objecto imóveis*, e que, assim sendo, o registo da renúncia é um dos elementos do *modus acquirendi complexo*, a par com negócio real.¹⁷ Por outro lado, que a renúncia gera a extinção objectiva do direito de propriedade e conduz a que a coisa fique sem dono. E, por fim, que a ocupação tem por objecto coisa sem dono.

Em suma, vale para ordenamento austríaco o que se afirmou para o suíço, não obstante os respectivos legisladores se terem manifestado de forma bem diversa.

No ordenamento jurídico francês, o art. 713 do Código Civil, na versão em vigor aquando dos trabalhos preparatórios do Código Civil português, estatuiu: “Os bens que não têm dono pertencem ao Estado”.

Deste modo, visou o legislador consagrar o princípio da impossibilidade de ocupação de coisas imóveis, que, por um lado, representa a consolidação de uma conquista revolucionária, já que antes da revolução apenas aos senhores feudais era reconhecida a possibilidade de ocuparem os imóveis vagos, direito este que lhes foi retirado com o art. 70 da Lei 13-20 de Abril de 1791, sendo, daí por diante, apenas reconhecido aos Municípios.

Refira-se que no projecto do Código de Napoleão chegou a constar uma disposição nos termos da qual: “A lei não reconhece o direito à simples ocupação”. No entanto, esta norma acabou por ser rejeitada por ser contrária à tradição de adquirir por ocupação, tendo o

¹⁷ Sobre o Sistema de título e modo complexo vigente na Áustria, vide MÓNICA JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registo Predial – Terceiros para Efeitos de Registo*, ob. cit., p. 200 e ss. e “Os Sistemas Registais e a Sua Diversidade”, loc. cit., p. 445 a 447.

legislador francês se limitado a não reconhecer a ocupação como forma de aquisição da propriedade sobre bens imóveis¹⁸⁻¹⁹.

A versão actual do art. 731²⁰ estatui que os bens que não têm dono pertencem ao município em cujo território se situam. O município pode renunciar ao exercício dos seus direitos, na totalidade ou em parte do seu território, por deliberação do conselho municipal, a favor do estabelecimento público de cooperação intermunicipal com estatuto fiscal próprio. Os imóveis sem dono são, então, considerados como pertencentes ao estabelecimento público de cooperação intermunicipal.

Se o município ou o estabelecimento público de cooperação intermunicipal com estatuto fiscal próprio renunciar ao respectivo direito, é transferida *ope legis* a propriedade:

“1º Dos bens situados nas zonas definidas no artigo L.32-1 do Código do Ambiente, para a Conservatória do espaço litoral e das margens lacustres, desde que o solicite, ou, na sua falta, à Conservatória regional de espaços naturais, de acordo com o artigo L. 414-11, do mesmo diploma legal, desde que o solicite ou, na sua falta, para o Estado;

2º Os outros imóveis, para o Estado.”

O Código Geral dos Bens das Pessoas Públicas, por seu turno, determina que são considerados *sem dono* os bens que fazem parte de uma sucessão aberta há mais de trinta anos e para a qual nenhum sucessor se tenha apresentado e os bens que não têm proprietário conhecido e cujos respectivos impostos não tenham sido pagos ou tenham sido pagos por terceiros, para de seguida distinguir dois métodos distintos de aquisição de propriedade sobre tais bens sem dono. A saber:

i) Uma apropriação pelos municípios, que ocorre *ope legis*, dos bens que façam parte de uma sucessão aberta há mais de trinta anos e para a qual nenhum sucessor se tenha apresentado, pois decorridos trinta anos sobre a abertura da sucessão caduca a possibilidade de aceitação e, portanto, *inquestionavelmente os bens não têm dono*;

¹⁸ Vide MARCEL PLANIOL, GEORGES RIPERT, JEAN BOULANGER, *Traité Élémentaire de Droit Civil*, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1950-51, p. 958.

¹⁹ Saliente-se que o Código de Napoleão continha também o art. 539, nos termos do qual: “Todos os bens vagos sem dono, e os bens das pessoas que falecem sem herdeiros ou que integrem sucessões abandonadas, pertencem ao Estado.”

Os artigos 539 e 713 sofriam de inegáveis imperfeições, o que conduziu parte da doutrina a questionar se a expressão “bens vagos e sem dono”, do art. 539, era equivalente à expressão “bens que não têm dono”, do art. 731, tendo, no entanto, a maioria da doutrina acabado por concluir que as expressões eram sinónima. Não admira, por isso, que a doutrina considerasse o art. 539 uma cópia defeituosa do art. 731 que, por clareza, devia ser suprimida (Cfr. CARBONIER, *Droit Civil II*, Presses universitaires de France, Paris, 1957, p. 265).

²⁰ Na versão actualmente em vigor, o art. 539, por seu turno, estipula: “Os bens das pessoas que falecem sem herdeiros ou que integrem sucessões abandonadas pertencem ao Estado.”

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

ii) Uma incorporação no domínio municipal, após um procedimento de apropriação organizado nos termos do artigo L. 1123-3 *que não têm proprietário conhecido e, por isso, presumivelmente não têm dono* (cujo proprietário não conste do Registo, nem do cadastro e cujos impostos não tenham sido pagos durante mais de três anos) ²¹ .

Não prevendo o legislador francês, no Código Civil, a possibilidade de renúncia ao direito de propriedade, parece-nos, no entanto, que nunca a pretendeu proibir. De facto, como resulta de todo o exposto, a grande preocupação do legislador francês foi sempre a de proscreever a ocupação dos imóveis sem dono, só por isso foi rejeitada a existência de imóveis *nullius* ou *derelictae*, não mais, pois, logicamente, os imóveis sem dono têm de existir para de seguida serem integrados no património do Estado.

Acresce que se o legislador francês reconhece o “abandono fático” dos imóveis e, por isso, criou o procedimento de apropriação, para o município incorporar no seu domínio o *bem sem dono conhecido*, conseqüentemente, não vemos por que razão rejeitaria a renúncia abdicativa da propriedade imobiliária, que tornaria o bem, inquestionavelmente, *sem dono* e, por isso, deveria conduzir à apropriação pelos municípios, *ope legis*, tal como ocorre quanto aos bens que façam parte de uma sucessão aberta há mais de trinta anos e para a qual nenhum sucessor se tenha apresentado.

Por fim, não vemos como se possa negar ao proprietário a faculdade de renunciar ao seu direito, perante a concepção do direito de propriedade expressa no art. 544 do Código Civil.

²¹ Na presença de um bem *que não têm proprietário conhecido e que, por isso, presumivelmente não têm dono*, no município implementa um procedimento de apropriação. É do interesse do Presidente da Câmara realizar previamente uma investigação para verificar a situação do referido bem, pois assim pode evitar dar início prematuramente a um procedimento..

O procedimento de apropriação organizado nos termos dos artigos L. 1123-3 do Código Geral dos Bens das Pessoas Públicas, para o município incorporar no seu domínio *um bem sem dono conhecido*, tem duas fases:

— na primeira fase, o Presidente da Câmara decide e declara, por decreto, que a propriedade não tem proprietário conhecido. Esta decisão é tomada, após consulta da comissão local de impostos directos e é publicada e notificada a quem de direito.

— a segunda fase é a da incorporação: seis meses após a conclusão da última das medidas publicitárias, se nenhum proprietário se tiver apresentado, o conselho municipal pode decidir incorporar o imóvel no domínio municipal, o que ocorre por ordem do Presidente da Câmara. Se nenhuma decisão for tomada dentro deste período, a propriedade do bem é atribuída ao Estado.

Sublinhe-se, por fim, que se o proprietário do imóvel se tornar conhecido durante o procedimento, este cessa imediatamente. Se o proprietário original do bem ou os seus sucessores se apresentarem após a data de aquisição pelas autoridades públicas, a propriedade é-lhes restituída. A restituição estará sujeita ao pagamento pelo proprietário ou pelos seus sucessores do montante dos impostos não pagos, bem como do montante das despesas necessárias para a conservação do bem incorridas pelo município.

A título excepcional, se o bem tiver sido alienado pela entidade pública a um terceiro ou transformado de modo que impeça a sua restituição, o proprietário ou os seus sucessores podem solicitar uma indemnização igual ao valor do bem à data da sua alienação ou transformação.

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

No ordenamento jurídico espanhol, a Lei do Património das Administrações Públicas 33/2003, de 3 de Novembro, de forma idêntica à anterior Lei do Património do Estado de 15 de Abril de 1964, excluiu a possibilidade de os imóveis sem dono serem adquiridos por ocupação pelos particulares²², mas não deixou, ao contrário daquela, quaisquer dúvidas quanto à aquisição automática por parte da Administração Geral do Estado²³, prevendo, no art. 17, o seguinte:

“1) Pertencem à Administração Geral do Estado os imóveis sem dono.

2) A aquisição destes bens terá lugar por força da lei, sem necessidade de qualquer acto ou declaração por parte da Administração Geral do Estado. Não obstante, desta atribuição do direito de propriedade não surgirão obrigações fiscais ou responsabilidades para a Administração Geral do Estado até que estes bens sejam efectivamente incorporados no património daquela através dos procedimentos previstos na alínea *d*) do artigo 47º da presente lei.

3) A Administração Geral do Estado pode tomar posse dos bens assim adquiridos administrativamente, desde que estes não sejam detidos por ninguém na qualidade de proprietário, e sem prejuízo dos direitos de terceiros.

4) Se houver um possuidor como proprietário, a Administração Geral do Estado deve intentar a acção apropriada perante os tribunais civis²⁴.

²² Já *Ley de Mostrencos*, de 16 de Maio de 1835, no seu art. 1, prescrevia: “Pertencem ao Estado os bens semoventes, móveis e imóveis, direitos e prestações seguintes:

Primeiro. Os que estiverem vagos e sem dono conhecido por não serem possuídos por qualquer indivíduo ou corporação.”

A partir desta lei, em Espanha, passou a estar consagrada a proibição de ocupação dos bens imóveis, uma vez que os bens imóveis abandonados, que nunca houvessem tido proprietário conhecido, bem como os pertencentes a pessoas que tivessem falecido sem outorgar testamento e sem deixar herdeiros legítimos pertenciam ao Estado.

Com a entrada em vigor do Código Civil, de 24 de Julho de 1889, surgiu a discussão doutrinal sobre se os bens imóveis podiam, ou não, ser adquiridos através da *ocupação*, discutindo-se, portanto, se, nesta matéria, o Código Civil tinha, ou não, revogado a *Ley de Mostrencos* de 1835. Sendo de salientar que, embora dividida, a doutrina estava inclinada a reconhecer a possibilidade de ocupação de um bem imóvel. (*Vide*, por todos, GARCÍA CANTERO, “La Aquisición de Inmuebles vacantes por El Estado”, *Revista de Administración Pública*, n.º 47, 1965, págs. 9-78, p. 19).

Como se referiu no texto, foi a Lei do Património do Estado de 15 de Abril de 1964 que pôs termo a esta polémica, excluindo, de forma expressa, a possibilidade de os imóveis sem dono serem adquiridos por ocupação pelos particulares.

²³ Como resulta do art. 45 da Lei do Património das Administrações Públicas 33/2003, de 3 de Novembro, os imóveis cujo donos sejam desconhecidos presumem-se da titularidade da Administração Geral do Estado. De facto, este preceito legal estatui: “As Administrações públicas têm a faculdade de investigar a situação dos bens e direitos que presumivelmente formem parte do seu património, com vista a determinar a titularidade dos mesmos, sempre que esta não seja certa”.

O procedimento de investigação encontra-se previsto no art. 47 do mesmo diploma legal.

²⁴ Quanto aos bens denominados, pela doutrina, como *ab intestato* - pertencentes a pessoas que faleçam sem deixar testamento e sem outros herdeiros - são diferidos ao Estado na qualidade de herdeiro, nos termos do art. 913 do Código Civil, desde a sua versão original.

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

Por fim o art. 827 do Código Civil Italiano, de 1942, determina que: “Os bens imóveis que não são propriedade de ninguém pertencem ao património do Estado.”

Esta disposição, já presente em vários códigos italianos anteriores à unificação, estava ausente no Código Civil de 1865. Apesar do silêncio do legislador, parte da doutrina defendia que a pertença ao Estado de bens destituídos de outro proprietário devia admitir-se como expressão de um princípio geral do Direito Italiano, sendo tal princípio dedutível, por um lado, do art. 425 do Código de 1865, que indicava o Estado como o primeiro sujeito a quem os bens podiam pertencer e, portanto, o Estado como sujeito a quem pertenciam os bens sem titular, e do art. 711 que, no que respeita à ocupação, indicava como possíveis exemplos do seu objecto apenas uma série de bens móveis.

Outros autores opuseram-se a esta solução e consideraram que todas as coisas móveis ou imóveis, sem um proprietário determinado, tinham o carácter de *res nullius ou derelictae*, e podiam, portanto, ser objecto de ocupação²⁵.

Com o actual artigo 827º, o legislador italiano pretendeu preencher esta lacuna. De facto, determinando que em território italiano não podem existir bens imóveis que não sejam nem da propriedade de privados, nem da propriedade do Estado — se os bens imóveis não forem da propriedade de privados integram automaticamente o património do Estado —, o legislador transalpino banuiu a existência de imóveis *derelictae*, tendo, consequentemente, limitando a aquisição por ocupação aos bens móveis (ver artigo 923º do Código Civil)²⁶.

Destaque-se, por último, que o legislador espanhol e o italiano não proibem a renúncia do direito de propriedade imobiliária, limitam-se a não a prever. Acresce que, como resulta do exposto, aquando da publicação da Lei do Património do Estado espanhola de 15 de Abril de 1964 – que antecedeu a Lei do Património das Administrações Públicas 33/2003, de 3 de Novembro – e do Código Civil italiano de 1942, os legisladores espanhol e italiano o que visaram, neste domínio, foi por termo à polémica doutrinal sobre a possibilidade de os imóveis *sem dono* serem susceptíveis de aquisição mediante ocupação. Na verdade, até aos dias de hoje os legisladores espanhol e italiano ainda não se pronunciaram, expressamente, sobre a admissibilidade/inadmissibilidade da renúncia. Não obstante, a doutrina espanhola e

²⁵ Por todos, *vide*: CARLO BONA, L'Abbandono Mero Degli Immobili, p. 47 e ss., disponível in: <https://iris.unitn.it/retrieve/handle/11572/169543/123034/COLLANA%20DELLA%20FACOLTA%20VOLUME%2012.pdf>; GARCÍA CANTERO, “La Aquisición de Inmuebles vacantes por El Estado”, loc. cit., p. 11 e 12.

²⁶ Quanto aos bens imóveis integrados em uma herança vaga, o Código Civil actual, no art. 586, tal como o Código Civil de 1865, no art. 758, prevê a sua devolução ao Estado, enquanto herdeiro legítimo.

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

italiana, em geral²⁷, admitem-na, são outorgadas escrituras de renúncia, a Direcção-Geral dos Registos e do Notariado espanhola – perante a recusa de um conservador em efectuar o registo de uma renúncia abdicativa do direito de propriedade imobiliária – já se manifestou sobre a sua sujeição a registo²⁸ e a *Avvocatura Generale dello Stato* italiano já se pronunciou em sentido favorável à renúncia abdicativa da propriedade imobiliária, através do Parecer n.º 37243/2017²⁹, tendo voltado a fazê-lo no Parecer n.º 137950 de 14 de Março de 2018³⁰, para reiterar a validade, em geral, no sistema jurídico italiano, dos actos de renúncia à propriedade de bens imóveis, mas identificando certos casos em que o acto de renúncia consubstancia uma violação a proibição do abuso de direito ou padece de nulidade (v.g. por contrariedade aos bons costumes, por fraude à lei, *etc.*) reveladas, eventualmente, pela situação fáctica do imóvel (terrenos com sérios e evidentes problemas hidrogeológicos, edifícios destruídos e inutilizáveis que têm de ser demolidos, terrenos contaminados, *etc.*).

4.2. *Posições adoptadas na doutrina portuguesa sobre a admissibilidade/inadmissibilidade da renúncia abdicativa do direito de propriedade imobiliária* — OLIVEIRA ASCENSÃO em defesa da admissibilidade da renúncia abdicativa do direito de propriedade sobre coisas imóveis invoca o art. 1305.º do Código Civil, que, ao elencar as faculdades que integram o direito de propriedade, se refere expressamente ao direito de disposição: “o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso,

²⁷ Por todos, na doutrina espanhola, *vide*: GARCÍA CANTERO, “La Adquisición de Inmuebles vacantes por El Estado”, loc. cit., p. 22 e ss.; ROBLES LATORRE “La Renuncia al Derecho de Propiedad”, *Derecho Privado y Constitución*, n.º 27, 2013, p. 49-75, p. 66 e ss.

Na doutrina italiana, por todos, *vide*: BELLINIA, MARCO — *La Rinunzia Alla Proprietà ed ai Diritti di Godimento*, Consigiglio Nazionale del Notariato, Estudo n. 216-2014/C, disponível in: <https://www.notariato.it/sites/default/files/216-14-c.pdf>, p. 12 e ss.; MACIOCE, “Rinuncia”, *Enciclopedia di Diritto*, XL, 1989, Milão, p. 923; SANTORO-PASSARELLI, FRANCESCO — *Dottrine Generali del Diritto Civile*, Nápoles, 2002, p. 218.

²⁸ A pronuncia da Direcção-Geral baseou-se no seguinte argumento: “Únicamente habría de examinar se a não inclusão da renúncia do domínio, no artículo 2.1 da Lei Hipotecária, é suficiente para negar o seu acesso ao Registo. Y en este sentido la respuesta no puede ser sino negativa, toda vez que claramente establece el artículo 1 de la Ley Hipotecaria y confirma el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, que el Registro de la Propiedad tiene por objeto todos los actos o contratos relativos al dominio de los inmuebles, y sin que exista argumento alguno para sostener el carácter taxativo de la enumeración de títulos inscribibles que contiene en el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria, restringiéndose así el ámbito de la materia inscribible previamente definido; antes al contrario, la propia Ley Hipotecaria, a lo largo de su articulado recoge títulos inscribibles no incluidos en aquella enumeración (cfr. artículos 26 y 107.6 de la Ley Hipotecaria), y así ocurre precisamente, con la extinción- ción misma de dominio (cfr. artículos 20.1 y 79 de la Ley Hipotecaria)” (Trecho citado por ROBLES LATORRE “La Renuncia al Derecho de Propiedad”, *Derecho Privado y Constitución*, n.º 27, 2013, p. 49-75, p. 71 e 72).

²⁹ Parecer disponível in: <http://www.gaetanopetrelli.it/catalog/documenti/00000720/Nota%20Avvocatura%20dello%20Stato%2014.3.2018%20n.%20137950%20-%20Rinuncia%20alla%20proprieta.pdf>

³⁰ Parecer disponível in: <https://italiaius.it/wp-content/uploads/2020/02/Rinuncia-abdicativa.pdf>.

fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas.” O *ius abutendi*, segundo este Autor, manifesta-se, também, na vontade de deixar de ser proprietário, expressa através de uma renúncia abdicativa. Acresce que o direito de propriedade é um direito subjectivo e não um encargo. Por fim, segundo OLIVEIRA ASCENSÃO, a possibilidade de renúncia é “uma última defesa que resta ao particular perante o avolumar das exigências legais”³¹.

Próxima desta é a posição defendida por MENEZES CORDEIRO, ao invocar não só o artigo 1305.º, mas também a norma constitucional (art.62.º) que “ao permitir a transmissão da propriedade, *máxime* a doação, também permite a pura e simples desistência” e os casos em que o Código Civil admite a renúncia, abdicativa ou liberatória³². Acrescenta ainda este Autor que deverá esta ser encarada como a última salvaguarda dos cidadãos contra a crescente investida do Fisco nos Estados Modernos.

Sublinhe-se, no entanto, que, enquanto MENEZES CORDEIRO³³ defende que havendo renúncia os imóveis integram automaticamente a esfera jurídica do Estado, ao invés, OLIVEIRA ASCENSÃO considera que o art. 1345.º apenas consagra uma presunção ilidível de que os imóveis sem dono pertencem ao Estado. Em concreto, segundo este Autor, o estatuído no art. 1345.º apenas visa “legitimar os órgãos públicos a englobar no seu património os imóveis sem dono conhecido, procedendo ao seu aproveitamento material e até à sua inscrição no Registo Predial, valendo-se da presunção de que beneficiam”, ocorrendo a aquisição da propriedade por usucapião. Não obstante tal a que, sempre que o Estado não exerça posse sobre o imóvel, a coisa imóvel seja adquirida por um particular, nos termos gerais, por usucapião³⁴.

PINTO DUARTE mostra-se favorável à tese que admite a renunciabilidade do direito de propriedade sobre imóveis, ao invocar que, em virtude do art.º 1345.º, a coisa objeto da renúncia não se torna *res nullius*, passando a integrar automaticamente o domínio do Estado³⁵.

FRANCISCO PEREIRA COELHO, apesar de considerar que o art.º 1345.º não pode fundar a admissibilidade da renúncia ao direito de propriedade sobre coisa imóveis, admite a sua renunciabilidade e recorda que, de acordo com a alínea g) do art. 1 do Código da Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações, atualmente, Código do Imposto do Selo, são

³¹ Cfr. OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil - Reais*, Coimbra Editora, Coimbra, 5ª edição, p. 406.

³² MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, Lex Edições Jurídicas, Lisboa, 1993, p. 546 e ss. e a “Evolução Juscientífica e Direitos Reais”, *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 45, Abril, 1985, p. 97.

³³ MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, ob. cit., p. 786 e a “Evolução Juscientífica e Direitos Reais”, *loc.cit.* p. 97.

³⁴ OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil - Reais*, ob. cit., p. 455-456.

³⁵ PINTO DUARTE, *Curso de Direitos Reais*, Principia, Parede, 4. ed. rev. e act., p. 64.

consideradas transmissões gratuitas aquelas que tenham por objeto a renúncia de um dos direitos considerados nas alíneas anteriores, de entre os quais consta o direito real de propriedade sobre bens imóveis³⁶

HENRIQUE DE SOUSA ANTUNES também admite a possibilidade de renúncia abdicativa do direito de propriedade afirmando que “da própria natureza da propriedade como direito subjectivo, da possibilidade de a transmitir, consagrada na Constituição, art. 62.º1 e dos preceitos dispersos que admitem a renúncia de direitos reais, pode retirar-se a regra da renunciabilidade do domínio, mesmo quando referente a bens imóveis. O efeito prático desta ocorrência será a reversão automática para o Estado – artigo 1345.º”. Por isso, considera que a renúncia abdicativa se manifesta congruente com a função social da propriedade reclamada pela lei. Acrescenta ainda este autor que a Lei de bases gerais da política pública dos solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio) veio acolher a possibilidade de renúncia, no art. 24.º, n.º 2, alínea *d*)³⁷.

Em sentido diverso, HENRIQUE MESQUITA, não obstante considerar que de *iure condendo* deve ser consagrada a faculdade de renunciar ao direito de propriedade, defende que actualmente ela inexistente, pois não se acomoda ao regime vigente no qual se encontram preceitos de onde claramente se infere que o legislador não admite a extinção do direito de propriedade sobre imóveis pela via da renúncia, nomeadamente os artigos 1476.º, n.º1, alínea *e*) e 1569.º, n.º1, que não seriam necessários se a lei admitisse a renúncia com carácter geral. Em suma, se este modo de extinção fosse aplicável à generalidade dos direitos reais de gozo, incluindo a propriedade, o legislador não teria sentido a necessidade de reiterar o princípio em relação ao usufruto e às servidões. “Ou então, se da mera reiteração de um princípio geral se tratasse, a renúncia deveria figurar igualmente entre os modos de extinção dos demais direitos reais limitados de gozo. Tal, porém, não acontece: a renúncia não se encontra mencionada relativamente ao direito de superfície (cfr. art. 1536.º) e o mesmo se verifica no tocante à extinta enfiteuse. Esta diferença de soluções só pode explicar-se através da consideração de que, sendo a enfiteuse (tanto o domínio útil como o domínio directo) e o direito de superfície, numa das suas modalidades, figuras de natureza dominial, ou algo que muito se assemelha ao domínio, o legislador não quis admitir para elas um meio de extinção que não admitiu em relação à propriedade plena sobre imóveis”³⁸.

³⁶ FRANCISCO PEREIRA COELHO, *A renúncia abdicativa no Direito Civil*, ob. cit., p.132.

³⁷ HENRIQUE DE SOUSA ANTUNES, *Direitos Reais*, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2017, p. 229 e p. 145.

³⁸ HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, ob. cit., nota 138, p. 376 e 377.

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

CARVALHO FERNANDES, na esteira de HENRIQUE MESQUITA, também defende que de *iure condendo* “a admissibilidade da renúncia ao direito de propriedade sobre imóveis é, sem dúvida, a solução correta”, mas que, de *iure condito*, “a restrição do abandono às coisas móveis constitui um argumento desfavorável à admissão da renúncia abdicativa do direito de propriedade” ao qual se somam razões ligadas à função social da propriedade, atentas as sanções que de o art. 88.º da Constituição estatui para o abandono dos meios de produção³⁹.

Por fim, MENEZES LEITÃO defende que o direito de propriedade não se pode extinguir por renúncia, considerando a função social que é atribuída pela nossa ordem jurídica ao direito de propriedade, “não fazendo sentido a sua atribuição ao Estado”.⁴⁰

4.3. Posição adoptada — Feito este percurso, ainda antes de adoptarmos posição sobre a possibilidade de em Portugal o direito de propriedade se extinguir por renúncia abdicativa, necessitamos de analisar o art.1345.º do Código Civil português, para apurar se este preceito abre ou fecha a porta a tal possibilidade, porquanto o legislador nacional, não utilizou a expressão adoptada nos artigos homólogos existentes nos ordenamentos jurídicos francês, espanhol e italiano. A saber: “sains maître”, “*que carecieren de dueño*” e “*che non sono in proprietà di alcuno*”. Efectivamente, como referimos, repetidamente, o preceito em causa estatui: “As coisas imóveis *sem dono conhecido* consideram-se do património do Estado”.

As expressões não são sinónimas, uma vez que se podemos, facilmente, integrar no “conjunto de *coisas sem dono*”, quer as coisas nunca apropriadas quer as apropriadas que, mais tarde, ficaram vagas ou foram objecto de renúncia, já não podemos incluir no “conjunto de *coisas sem dono conhecido*” as coisas que inequivocamente não têm dono, designadamente, por terem sido objecto de renúncia, se admitida.

Tendo em conta que, em 1967, a generalidade dos imóveis sitos em território nacional já havia sido apropriada⁴¹ terá o legislador nacional pretendido, por um lado, deixar claro que

Saliente-se que no Código Civil italiano, onde a possibilidade de renúncia dos direitos reais é assumida como regra, precisamente por isso, não se encontra especialmente prevista como modo de extinção para os direitos de usufruto e das servidões.

³⁹ CARVALHO FERNANDES, *Lições de Direitos Reais*, 6.ª ed., reimp., Quid Juris, Lisboa, p. 263 e 264. Sublinhe-se, ainda, que, segundo este Autor, sendo admitida, de *iure condendo*, a renúncia abdicativa do direito de propriedade sobre imóveis, deve entender-se, como OLIVEIRA ASCENSÃO, que o art. 1345.º não prevê uma aquisição automática a favor do Estado, dos imóveis sem dono conhecido, consagrando apenas uma presunção ilidível de que tais imóveis pertencem ao Estado. No entanto, CARVALHO FERNANDES introduz uma restrição à construção de OLIVEIRA ASCENSÃO, a saber: sendo admitida a renúncia abdicativa, não se pode afirmar que a lei apenas prevê uma presunção ilidível quanto aos imóveis sem dono, pois o art. 1345 apenas se limita a legitimar os órgãos públicos a integrá-los no seu património. Uma vez que é inquestionável que ninguém é dono de tais imóveis, que deixaram de integrar o património de um cidadão através de negócio jurídico sujeito à forma de escritura pública e de documento particular autenticado, sujeito a depósito eletrónico, e que foi, obrigatoriamente, publicitado pelo Registo Predial (art. 2.º, n.º 1, alínea c), do Cód.Reg.Pred.).

⁴⁰ MENEZES LEITÃO, *Direitos Reais*, 3.ª ed., Coimbra, Almedina, p. 249 (nota 509).

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

os imóveis que nunca tenham sido apropriados pertencem ao Estado e, por outro lado, recusar a existência de imóveis sem dono, pois aqueles que foram, algum dia, apropriados, continuaram a ser objecto do mesmo direito de propriedade, tendo este sido transmitido *inter vivos* ou *mortis causa* (incluindo ao Estado), ou passaram a ser objecto de outro direito de propriedade, por o anterior se haver extinguido na sequência de uma aquisição originária (v.g. usucapião; expropriação)?

Ou, por outra via, ao usar a expressão *sem dono conhecido*, terá o legislador português pretendido limitar a aquisição *ope legis*, originária e automática, prevista no preceito em apreço – segundo o nosso entendimento –, aos imóveis nunca apropriados e, assim, excluir a possibilidade de renúncia abdicativa – e de abandono – da propriedade imobiliária?

Considerando a realidade sócio-económica e cultural existente antes da entrada em vigor do Código Civil, é nossa convicção que o legislador português, através do preceito legal em apreço, *não pretendeu assumir uma qualquer posição sobre a admissibilidade/inadmissibilidade da renúncia abdicativa do direito de propriedade imobiliária.*

Segundo o nosso entendimento, o legislador nacional, ao utilizar a expressão *sem dono conhecido*, visou, com precisão, retirar do âmbito de aplicação do art. 1345.º os bens integrados em heranças vagas⁴². Recordamos, a propósito, que o legislador francês considera *sem dono* os bens que fazem parte de uma sucessão aberta há mais de trinta anos e para a qual nenhum sucessor se tenha apresentado e os bens que não têm proprietário conhecido (e cujos respectivos impostos não tenham sido pagos ou tenham sido pagos por terceiros).

Em síntese, o legislador nacional não foi além da posição assumida pelos legisladores francês, espanhol e italiano e, portanto, o nosso ordenamento jurídico faz parte do conjunto de ordenamentos jurídicos cujos legisladores não assumiram qualquer posição sobre a admissibilidade da renúncia como causa de extinção da propriedade imobiliária.

⁴¹ CUNHA GONÇALVES escreve, sobre a questão, o seguinte: “Nos tempos primitivos, era possível a ocupação, tanto de imóveis, como de móveis. Hoje, a ocupação de imóveis seria ainda possível em alguma ilha deserta e não ocupada por qualquer governo; mas não no território português da Europa e das colónias. Na Europa, os terrenos não-apropriados são *baldios* municipais ou das juntas de freguesia; nas colónias, todos os terrenos incultos são do *domínio eminente* do Estado, e só por concessão ou aforamento podem ser adquiridos. Um imóvel apropriado, ainda que de facto seja abandonado pelo seu proprietário, não pode ser já *ocupado*, mas somente adquirido por posse e prescrição.” (CUNHA GONÇALVES, *apud*, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. III, ob. cit., p. 175).

⁴² Como se sabe, em Portugal, uma herança vaga é adquirida derivadamente, pelo Estado na qualidade de herdeiro legítimo, através do processo especial previsto nos arts. 938.º e ss. do Código de Processo Civil.

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

Resolvida esta questão prévia, cumpre, finalmente, assumir posição sobre a admissibilidade/inadmissibilidade da renúncia abdicativa do direito de propriedade imobiliária.

Consideramos que negar ao proprietário de um imóvel a faculdade de a ele renunciar é negar o própria concepção de propriedade como *plena in re potestas*. Aderimos, portanto, à posição da maioria da doutrina portuguesa e subscrevemos a generalidade dos seus argumentos, que nos escusamos de repetir. Segundo o nosso entendimento, *no ordenamento jurídico-português nada obsta à renúncia abdicativa da propriedade imobiliária* e, ocorrendo esta, a coisa imóvel não se torna *nullius e susceptível de ser objecto de ocupação*, passa, isso sim, a ser, momentaneamente, coisa *sem dono*, para logo integrar o domínio privado do Estado. Pois, como já se referiu, se, por força do art. 1345.º do Código Civil, as coisas imóveis *sem dono conhecido* integram o património privado do Estado, por maioria de razão, a mesma solução terá de valer para as coisas imóveis sem dono.

A aquisição originária por parte do Estado ocorre automaticamente e, claro está, não é um efeito da renúncia, ocorre *ope legis*⁴³.

Consequentemente, na nossa perspectiva, nunca é posta em causa a função social da propriedade.

O facto de o Código Civil prever a extinção de alguns direitos reais por renúncia⁴⁴ também não opera, na nossa perspectiva, em desfavor da admissibilidade da renúncia

⁴³ Mas é inegável, que se a causa directa da aquisição por parte do Estado é a disposição legal, também é inquestionável que esta disposição legal só opera porque ocorreu a renúncia. Portanto, sempre se poderá dizer que a renúncia é o antecedente lógico e jurídico da aquisição por parte do Estado.

⁴⁴ Quanto às coisas imóveis, a lei prevê a *renúncia abdicativa* como forma de extinção dos direitos reais de *garantia* e dos direitos de *usufruto*, de uso e *habitação*, de habitação duradoura, das *servidões*, do direito real de habitação periódica.

Nos termos da al. a) do art. 730.º, “a hipoteca extingue-se pela renúncia do credor”, que pode ser, segundo o n.º 1 do preceito seguinte, “expressa e escrita em documento que contenha a assinatura do renunciante reconhecida presencialmente”, *não carecendo da aceitação do devedor ou do autor da hipoteca para produzir os seus efeitos*.” O privilégios creditórios imobiliários e o direito de retenção extinguem-se também — salvas as especificidades de cada uma destas garantias —, pelas mesmas causas por que se extingue o direito de hipoteca (cfr. arts. 677.º, 752.º e 761.º), devendo a renúncia ser reduzida a escritura pública ou a documento particular autenticado sujeito a depósito eletrónico (DPA), de acordo com a alínea a) do art. 22.º do Decreto-Lei n.º 116/2008. O direito de usufruto, segundo a al. e) do n.º 1 do art. 1476.º, extingue-se por renúncia, sendo que esta “não requer aceitação do proprietário” (n.º 2 da mesma norma), devendo ser reduzida a escritura pública ou a documento particular autenticado sujeito a depósito eletrónico (DPA), de acordo a alínea a) do art. 22.º do Decreto-Lei n.º 116/2008. Ao direito de uso e habitação aplicam-se igualmente estas regras por remissão do art. 1490.º, bem como ao direito de habitação duradoura, por força do art. 23.º do Decreto-Lei n.º 1/2020, de 09 de Janeiro. “As servidões prediais extinguem-se pela renúncia” (art. 1569.º, n.º 1, al. d)), reduzida a escritura pública ou a documento particular autenticado sujeito a depósito eletrónico (DPA), de acordo com a alínea a) do art. 22.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, devendo ser reduzida a escritura pública ou a documento particular autenticado, (sem que se requeira “aceitação do proprietário do prédio serviente”. Por fim, quanto ao direito real de habitação periódica, o art.º 42.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 275/99, de 5 de Agosto, admite expressamente a sua renúncia mediante declaração feita no respectivo certificado predial.

abdicativa do direito de propriedade, porquanto, o legislador português optou por elencar as causas extintivas dos direitos reais menores, mas não elencou uma única causa de extinção do direito de propriedade e ninguém nega, nem pode negar, que elas existem (v.g. perda ou destruição total da coisa; usucapião; expropriação).

Igualmente, recusamos o argumento segundo o qual a renúncia não consta entre as causas extintivas do direito de superfície – no segundo momento da primeira modalidade e, sempre, na segunda modalidade – e da extinta enfiteuse, por estas serem figuras de natureza dominial, ou que muito se assemelham ao domínio e o legislador não ter querido, por isso, estabelecer para elas uma causa de extinção que repudiou em relação à propriedade imobiliária.

Tal argumento pretende demonstrar a inadmissibilidade da renúncia abdicativa da propriedade imobiliária, mas, para isso, pressupõe a mesma e, portanto, segundo o nosso entendimento, é um argumento circular, que padece de petição de princípio, pois as premissas não são mais plausíveis que a conclusão e não constituem, portanto, razões para aceitá-la.

Sem prescindir, sempre se acrescentará que consideramos, sempre, admissível a renúncia abdicativa ao direito de superfície e, no quadro normativo da extinta enfiteuse, também não encontramos qualquer óbice em reconhecê-la como causa extintiva do domínio directo.

Vejamos quais as razões.

Como se sabe o direito de superfície, na primeira modalidade, traduz-se no poder de fazer obra/plantar em prédio alheio e, depois, manter a obra/plantação já existente em prédio alheio.

Por seu turno, o direito de superfície na segunda modalidade traduz-se no poder de manter obra/plantação já existente, em prédio alheio, que envolve o desmembramento do objecto do domínio.

Na primeira modalidade, o objecto do direito de superfície tem de ser determinado tendo em conta os seus dois momentos. A saber: num primeiro momento, o direito de superfície limita-se ao direito real de gozo de construir ou plantar sobre parte ou parcela do solo alheio, necessária à dita construção ou plantação. Já no segundo momento – que pode ou não verificar-se, consoante a obra ou plantação seja ou não feita – o objecto do direito de

Saliente-se ainda que a doutrina também vem admitindo, sem querelas, a renúncia abdicativa do direito de superfície, na primeira modalidade, antes de realizado o implante.

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

superfície é o solo, sobre o qual há o direito real de gozo de manter a obra ou plantação e, ainda, a obra ou plantação que é objecto de propriedade superficiária.

No que diz respeito ao direito de superfície na segunda modalidade – a de manter obra ou árvores já existentes, em prédio alheio –, o objecto do direito de superfície é, sempre, o solo, sobre o qual há o direito real de gozo de manter a obra ou plantação e, ainda, a obra ou plantação que é objecto de propriedade superficiária.

Assim sendo, mesmo qualificando o direito do superficiário sobre a obra ou plantação como próximo do direito de propriedade, não podemos deixar de reconhecer que o direito de superfície, como um todo, assume a natureza de um direito real de gozo menor. O direito do superficiário sobre a obra ou plantação não existe sem o direito real menor – que o suporta, material e juridicamente – e que tem por objecto o solo. E, isto, seja qual for a modalidade de direito de superfície que esteja em causa: isto é, trate-se do direito de plantar ou construir sobre prédio alheio, trate-se do direito de manter a plantação ou a obra sobre prédio alheio.

Portanto, a extinção do direito de superfície por renúncia não faz surgir uma *coisa sem dono*, a ser integrada no património privado do Estado. Na verdade, à semelhança do que se passa com os restantes direitos reais menores de gozo – que comprimem o direito de propriedade –, a renúncia do direito de superfície conduz a que funcione a força centrípeta da propriedade e, conseqüentemente, a que o direito de propriedade do fundeio se expanda, de acordo com a característica da elasticidade⁴⁵.

Quanto ao domínio directo, existente, na enfiteuse, no nosso entendimento, valem todos os argumentos esgrimidos em defesa da admissibilidade da renúncia abdicativa do direito de propriedade imobiliária, bem como o afirmado sobre as conseqüências da ocorrência de tal renúncia⁴⁶.

⁴⁵ Aliás, esta é a solução que se encontra tanto no art. 1538.º, para a extinção do direito de superfície pelo decurso do prazo (“sendo o direito de superfície constituído por certo termo, o proprietário do solo, logo que expire o prazo, adquire a propriedade da obra ou das árvores”, sem prejuízo de, “salvo estipulação em contrário, o superficiário [ter], nesse caso, direito a uma indemnização, calculada segundo as regras do enriquecimento sem causa”); como no art. 1541.º, para a extinção do direito de superfície perpétuo (por exemplo, pela reunião, na mesma pessoa, da propriedade com a superfície — art. 1536.º, n.º 1, al. d)) ou temporário antes do decurso do prazo (ainda que os direitos reais constituídos sobre a superfície ou sobre o solo continuem a onerar separadamente as duas parcelas, como se não tivesse havido extinção; sendo certo, porém, que se aplicará o disposto no art. 1538.º assim que o prazo decorra).

Em sentido contrário pronunciam-se PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil anotado*, vol. III, nota 10 ao art. 1536.º, onde se pode ler: “Não se incluiu intencionalmente a renúncia entre as causas extintivas da superfície. Abrangendo a situação jurídica do superficiário também a propriedade sobre a obra ou a plantação (e sendo este o objetivo a que tende o direito de construir ou de plantar), não se justifica a admissibilidade de um modo de extinção que é próprio dos direitos sobre coisa alheia (cfr. o art. 1476.º, n.º 1, alínea e), quanto ao usufruto, por contraste com o art. 1513.º, quanto à enfiteuse). Na mesma linha, pronuncia-se HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais*, Coimbra, Almedina, 1990, p. 377.

⁴⁶ Também denominada *aforamento* ou *emprazamento*, a enfiteuse, na concepção adotada pelo legislador de 1966, caracterizava-se pelo desmembramento do direito de propriedade em dois domínios, denominados

4.4. *Observações finais* — A renúncia abdicativa da propriedade imobiliária, no ordenamento jurídico-português, deve ser reduzida a escritura pública ou a documento particular autenticado sujeito a depósito eletrónico (DPA), de acordo a alínea *a*) do art. 22.º do Decreto-Lei n.º 116/2008.

Acresce que está sujeita a registo (cfr. o art. 2.º do Cód.Reg.Pred.), mas o assento registral da renúncia não visa consolidar a oponibilidade *erga omnes* da situação jurídico-real pré-existente, perante os terceiros do art. 5.º do Cód.Reg.Pred., uma vez que tal finalidade é ontologicamente incompatível com o acto de renúncia abdicativa⁴⁷. Assume, isso sim, uma função meramente enunciativa, dado que se limita a dar notícia ou a gerar cognoscibilidade, sem que a sua falta ou feitura tenha repercussão sobre a eficácia do facto registável e do direito susceptível de ser publicitado. Não obstante, o registo em causa é obrigatório, de acordo com o art. 8.º-A do Cód.Reg.Pred..

Questão interessante é a de saber como deve ser efectuado tal registo, de modo a espelhar a realidade substantiva.

Como se referiu, verificando-se a renúncia, ocorre a extinção objectiva do direito de propriedade e a coisa fica, momentaneamente, *sem dono*. Apenas de seguida, logicamente, se verifica a aquisição originária por parte do Estado e esta aquisição, claro está, não é um efeito da renúncia, ocorre *ope legis*.⁴⁸

Porque assim é, poder-se-ia pensar que, verificando-se a renúncia abdicativa da propriedade imobiliária, o assento registral apenas deveria publicitar a extinção do direito de propriedade, através do cancelamento da inscrição de aquisição do renunciante.

directo e útil (art. 1491.º do Código Civil). O titular do domínio directo era denominado como *senhorio*; o titular do domínio útil, como *foreiro* ou *enfiteuta* (n.º 3 do art. 1492.º).

O prédio sujeito ao regime enfiteutico podia ser rústico ou urbano e tinha o nome de *prazo* (n.º 2 do art. 1491.º).

Ademais, o Código Civil de 1967, no artigo 1492.º, estabelecia o carácter perpétuo da enfiteuse, embora previsse o direito de remição forçada do foro.

O principal traço caracterizador da relação entre o senhorio e o foreiro era a obrigação, que impedia sobre o foreiro, de pagar anualmente ao senhorio o foro (alínea *a*) do art. 1499.º).

⁴⁷ Como se sabe, em Portugal o assento registral assume, em geral, uma função consolidativa, ou seja, visa consolidar a oponibilidade *erga omnes* perante certos e determinados terceiros – os do art. 5.º do Cód.Reg.Pred.

Assim, se *A* vendeu um prédio a *B* que não obteve o registo da aquisição, a posição jurídica de *B* é precária, não obstante ter adquirido por mero efeito o contrato o direito real. Isto porque, se *A* vender, de seguida, o prédio a *C* e obtiver o registo a seu favor, a posição deste prevalece, embora tenha adquirido *a non domino*. O risco corrido por *B* é afastado se registar a sua aquisição antes de *C*; por isso, em relação a *B* diz-se que o registo consolida a eficácia *erga omnes* do seu direito perante terceiros para efeitos do registo.

⁴⁸ Pois, repisamos, se, por força do art. 1345.º do Código Civil, as coisas imóveis *sem dono conhecido* integram o património privado do Estado, por maioria de razão, a mesma solução terá de valer para as coisas imóveis *sem dono*.

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO
DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

Porém, a verdade é que a renúncia não gera a mera extinção subjectiva do direito de propriedade, também gera a sua extinção objectiva, ou, por outra via, em virtude da renúncia não deixa apenas o seu autor de ser o titular do direito de propriedade, deixa também de existir aquele direito de propriedade e, não obstante, a coisa não se torna *res nullius*, fica apenas, momentaneamente *sem dono*. Ora, o cancelamento da inscrição do renunciante não é apto a revelar tal realidade⁴⁹.

Acresce que, um assento de cancelamento registral, seguido de uma eventual e futura inscrição a favor do Estado⁵⁰, também não espelha toda a realidade. De facto, sendo certo que a renúncia é o antecedente lógico e jurídico da aquisição por parte do Estado, também é inequívoco que entre o momento da renúncia e a aquisição do Estado inexistente hiato temporal, pois a aquisição deste é automática.

Porque assim é, e considerando nós que o Registo Predial apenas têm utilidade quando espelha a realidade substantiva, entendemos que, ocorrendo a renúncia da propriedade imobiliária, o assento registral a ser lavrado será o de aquisição a favor do Estado, apresentando-se como causa: a aquisição originária, em virtude de renúncia abdicativa, assim se iniciando uma nova linha de trato sucessivo, reportada ao novo direito de propriedade, e se extinguindo, a um só tempo, a linha de trato sucessivo anterior, relativa ao direito de que se abdicou.

A propósito da admissibilidade da renúncia à propriedade imobiliária, tendo em conta a experiência italiana, cumpre ainda sublinhar que deve ser exercida com respeito à proibição do abuso de direito e não pode ser contrária à ordem pública e aos bons costumes, sob pena de nulidade.

Assim, a título de mero exemplo, pode ser considerada nula e sem efeito, porque em violação da proibição de abuso de direito, a renúncia feita com o objectivo (utilitário e egoísta) de transferir para o Estado – e, portanto, para toda a comunidade – os custos necessários para fazer face aos trabalhos de consolidação ou de demolição de um edifício que

⁴⁹ Na verdade, existindo inscrição da propriedade anterior, o cancelamento dará origem à sua repristinação, passando o registo a publicitar, enganosamente, que o proprietário do bem é aquele que o foi antes do renunciante. Já na hipótese de inexistir inscrição anterior, a descrição do imóvel deixa de ter inscrições em vigor, devendo, por isso, ser inutilizada (cfr. al. g) do n.º 2 do art. 87.º do Cód.Reg.Pred.), deixando, assim, indevidamente, o prédio de constar do Registo.

Sublinhe-se por fim, que nesta última hipótese – de inexistência de inscrição anterior –, estando em causa um prédio rústico ou misto, o facto de este deixar de constar do Registo pode conduzir a que se presuma *sem dono*, nos termos do art. 3.º do Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de Janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 149/2019, de 9 de Outubro, sendo por isso objecto do procedimento de identificação e reconhecimento da situação dos prédios rústicos ou mistos sem dono conhecido quando é certo que não é um imóvel *sem dono conhecido*, mas sim, inquestionavelmente, um imóvel *momentaneamente sem dono*.

⁵⁰ Que não pode ser lavrada oficiosamente, em virtude de falta de previsão legal (cfr. art. 41.º do Cód.Reg.Pred.).

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

durante anos a fio não foi objecto de obras de manutenção ou conservação, e conduzindo o Estado a assumir a responsabilidade pelos danos que possam ocorrer no futuro a bens e/ou pessoas em caso de colapso e/ou ruína de tal edifício.

Do mesmo modo, será ilícita a renúncia de terrenos contaminados pelo próprio renunciante.

Pelo contrário, na nossa perspectiva, a renúncia abdicativa da propriedade será lícita quando em causa esteja um imóvel de baixo valor patrimonial, em virtude de se localizar em uma zona remota e de difícil acesso. Também será lícita a renúncia à propriedade de um imóvel improdutivo e, na prática, insusceptível de ser alienado (por exemplo, um terreno não cultivado ou arborizado situado em encostas rochosas e íngremes de montanha).

Terminamos recordando as palavras de ANGELO BUSANI: "Noutros tempos, quando os impostos locais tinham menos impacto e o melhor nível de vida não exigia tais considerações, o problema dos bens imóveis incómodos não se colocava. Hoje, ao invés, ter de lidar com propriedades inúteis, que geram custos e problemas, incita-nos a abrir mão delas."⁵¹

BIBLIOGRAFIA: ANTUNES, HENRIQUE DE SOUSA — *Direitos Reais*, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2017; ASCENSÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA — *Direito Civil, Reais*, Coimbra Editora, Coimbra, 2000 (reimpressão); ATZERI, VACCA FRANCESCO — *Delle Rinunzie Secondo il Codice Civile Italiano*, UTET, Turim, 1910; AVOCATURA GENERALE DELLO STATO — Parecer n.º 37243/2017 disponível in: <http://www.gaetanopetrelli.it/catalog/documenti/00000720/Nota%20Avvocatura%20dello%20Stato%2014.3.2018%20n.%20137950%20-%20Rinuncia%20alla%20propriedade.pdf>; Parecer n.º 137950 de 14 de Março de 2018 disponível in: <https://italiaius.it/wp-content/uploads/2020/02/Rinuncia-abdicativa.pdf>; BELLINIA, MARCO — *La Rinunzia Alla Proprietà ed ai Diritti di Godimento*, Consigiglio Nazionale del Notariato, Estudo n. 216-2014/C (disponível in: <https://www.notariato.it/sites/default/files/216-14-c.pdf>); BETTI, EMILIO — *Teoria Generale del Negozio Giuridico, Trattato Vassalli*, XV, t. 2, Turim, 1960; BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, RODRIGO — “Bienes abandonados y patrimonio del Estado”, *Aranzadi Civil-Mercantil*, n.º 4/2000 (Tribuna); BOILEUX, JACQUES MARIE — *Commentaire sur le Code Napoleon*, III, Paris, 1938; BONA, CARLO — L'Abbandono Mero Degli Immobili, p. 47 e ss., disponível in: <https://iris.unitn.it/retrieve/handle/11572/169543/123034/COLLANA%20DELLA%20FACOLTA%20VOLUME%2012.pdf>; BOZZI, LUCIA — *La Negozialità degli Atti di Rinuncia*, Milão, Giuffrè Editore, 2008; BUSANI, ANGELO — “L'addio all'immobile inutile non piace allo Stato”, *Il Sole 24 Ore*, disponível in: [file:///Users/monicajardim/Downloads/Sole%202018.03.26d%20\(articolo%20edit.\)pdf](file:///Users/monicajardim/Downloads/Sole%202018.03.26d%20(articolo%20edit.)pdf). CABANILLAS SÁNCHEZ, ANTONIO — “La renuncia a los derechos”, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales*, tomo I, vol. 1.º, Editorial Edersa; CARBONNIER, JEAN — *Droit Civil II*, Presses universitaires de France, Paris, 1957; COELHO, FRANCISCO MANUEL DE BRITO PEREIRA — *A Renúncia Abdicativa no Direito Civil*, Coimbra, Coimbra Editora, 1995; CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES *Direitos Reais*, Lex Edições Jurídicas, Lisboa, 1993; “Evolução Juscientífica e os Direitos Reais”, *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 45, Abril, 1985. COVIELLO, NICOLA — *Della Trascrizione*, vol. I e II, 2. ed., UTET, Napoli, 1924; DE MAURO, ANTONIO — *La Rinunzia alla Proprietà Immobiliare*, Napoles, 2018; DEL POZO SIERRA, BELÉN — *La Compatibilidad Jurídica entre el Derecho del Estado en la Sucesión Intestada y como Titular de Bienes Vacantes*, Dykinson, Madrid, 2013; DENGLER, ANDREAS — *Dereliktion und Okkupation von Liegenschaften*, Fundstelle, Wien, 1983; DUARTE, RUI PINTO — *Curso de Direitos Reais*, 2ª ed. rev. e aum., Estoril, Principia, 2007; EHRENZWEIG, ARNIM, — *System des Osterreichischen Privatrechts*, Manz, Wien, 1923; ENNECERUS/KIPP/WOLFF — *Tratado de Derecho Civil*, T. III, *Derecho de Cosas*, vol. I, 32. Aufl., tradução espanhola do original alemão por

⁵¹ ANGELO BUSANI, “L'addio all'immobile inutile non piace allo Stato”, *Il Sole 24 Ore*, disponível in: [file:///Users/monicajardim/Downloads/Sole%202018.03.26d%20\(articolo%20edit.\)pdf](file:///Users/monicajardim/Downloads/Sole%202018.03.26d%20(articolo%20edit.)pdf).

DA (IN)ADMISSIBILIDADE DE ABANDONO E DA RENÚNCIA ABDICATIVA DO
DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS, EM PORTUGAL

Blas Péres González e José Alguer, BOSCH, Barcelona, 1944; FERNANDES, LUÍS CARVALHO — *Lições de Direitos Reais*, 6ª ed., reimp., Quid Juris, Lisboa, 2010; FERRI, LUIGI/D’ORAZI-FLAVONI, MARIO/ZANELLI, PIETRO — *Trascrizione, Commentario del Codice Civile Scialoja e Branca*, a cura di F. Galgano, Libro sesto, *Tutela dei Diritti art. 2643-2696*, 3ª ed., Zanichelli-Soc., Bologna-Roma, 1995; GARCÍA CANTERO, GABRIEL — “La Aquisición de Inmuebles vacantes por El Estado”, *Revista de Administración Pública*, n.º 47, 1965, págs. 9-78; GAMBARO, ANTONIO — *Il Diritto di Proprietà*, Giuffrè, Milano, 1995; GARCÍA CANTERO, GABRIEL — “La adquisición de inmuebles vacantes por el Estado” en *Revista de Administración Pública*, N. 47, 1965, p. 9-132; GAZZONI, FRANCESCO — *La Trascrizione Immobiliare*, T. I, *Artt. 2643-2645-bis*, Giuffrè, Milano, 1998; *La Trascrizione Immobiliare*, T. II, *Artt. 2646-2651*, Giuffrè, Milano, 1993; *Manuale di Diritto Privato*, XII ed., E.S.I., Napoli, 2006; JARDIM, MÓNICA *Efeitos Substantivos do Registo Predial – Terceiros para Efeitos de Registo*, Almedina, Coimbra, 2013; “Os Sistemas Registais e a Sua Diversidade”, *Revista Argumentum – Argumentum Journal of Law*, vol. 21, n.º 1, 2020, Jan.-Abril, p. 437-463; JUSTO, ANTÓNIO DOS SANTOS — *Direitos Reais*, 3ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 2011; KLICKA, THOMAS — “§ 387”, *Schwimann ABGB Praxiskommentar*, vol 2, Lexisnexis, Wien, 2012; LATORRE, PEDRO ROBLES — “La Renuncia al Derecho de Propiedad”, *Derecho Privado y Constitución*, n.º 27, 2013, p. 49-75; LATOUR BROTONS, JUAN — “Capacidad para ocupar y abandonar”, *Anales de la Universidad de Murcia*, vol. XV, no. os 3 y 4, 1957; LIMA, PIRES DE/VARELA, ANTUNES — *Código Civil Anotado*, vol. III, 2ª ed. rev. e act., Coimbra Editora, Coimbra, 1987; LUELMO, ANDRÉS DOMÍNGUEZ — “La adquisición de inmuebles vacantes por el Estado en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las administraciones públicas”, *Dialnet*, 2006, p. 179-230; MACIOCE, FRANCESCO — “Rinuncia”, *Enciclopedia di Diritto*, XL, 1989, Milão; MARTY, GABRIEL/RAYNAUD, PIERRE/JOUR- UAIN, PATRICE — *Les Biens*, Sirey, Paris, 1995; MAZEAUD, HENRI/MAZEAUD, JEAN/CHABAS, FRANÇOIS — *Leçons de Droit Civil*, II/2 (ao cuidado de Juglart), Dalloz, Paris, 1996; MEGLIO, FRANCESCO — “Note um tema di rinuncia alla proprietà, tra categorie dogmatiche e istanze pratiche” (disponível in: http://www.juscivile.it/contributi/2019/6_2019/03_Meglio.pdf); MENEZES LEITÃO, LUIS MANUEL TELES DE — *Direitos Reais*, 3ª ed., Almedina, Coimbra; MESQUITA, MANUEL HENRIQUE — *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Almedina, Coimbra, 1990; OFNER, JULIUS — *Der Urentwurf und die Beratungsprotokolle des Österreichischen Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches*, vol. I, 1889, Auvermann, Glashütten im Taunus; PLANIOL, MARCEL/ RIPERT, GEORGES/ BOULANGER, JEAN — *Traité Élémentaire de Droit Civil*, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1950-51; SANTORO-PASSARELLI, FRANCESCO — *Dottrine Generali del Diritto Civile*, Nápoles, 2002, p. 218; SICCHIERO, GIANLUCA — “Rinuncia”, *Digesto delle Discipline Privatistiche*, XVII, Turim, 1998; SPIELBÜCHLER, HINWEIS — “§ 387”, *Rummel ABGB Kommentar*, Wien, 2016.