

Protecção de terceiros adquirentes *a non domino**

Paula Nunes Correia**

Professora Auxiliar

Universidade de Macau

SUMÁRIO: I. Introdução; II. Aquisição de direitos: aquisição originária e derivada I. Aquisição derivada: regra geral e excepções; 2. Protecção de terceiros adquirentes *a non domino*; III. Conclusão

* O presente estudo foi elaborado para ser apresentado no IV Seminário organizado conjuntamente pelas Faculdades de Direito das Universidades de Macau e Eduardo Mondlane, desta feita subordinado ao tema "Planeamento Urbano e Direitos sobre a Terra", levado a efeito em Macau, a 29 de Novembro de 2010. De referir ainda que a análise tem por referência o ordenamento jurídico da Região Administrativa Especial de Macau, não deixando,

porém, de se proceder a uma, ainda que sucinta, abordagem comparativa entre os sistemas jurídicos Português e Macaense, sempre que a mesma se revele útil e/ou necessária.

I. INTRODUÇÃO

Neste Encontro que, pela quarta vez, reúne académicos das duas universidades empenhadas na partilha de diferentes experiências e saberes nas diversas áreas e ramos do direito, proponho-me abordar o tema da protecção dos terceiros adquirentes *a non domino*, no âmbito da ordem jurídica de Macau. Dessa forma tentarei estabelecer a ligação entre o tema escolhido para este Seminário e matérias próprias da Teoria Geral do Direito Civil, disciplina que me honro de leccionar e reger há já vários anos. Nesse propósito, começarei por recordar o conceito e as modalidades

** Mestre e Licenciada em Direito, reside em Macau desde 1999, exercendo funções docentes, a partir de então, na Universidade de Macau. É Coordenadora do Curso de Licenciatura em Direito em Língua Portuguesa desde 2000 e conta com cerca de três dezenas de trabalhos publicados (ou em fase de publicação) em diversos países [Áustria, Bélgica, Brasil, Cabo Verde, China (China continental e Macau), E.U.A., França, Grécia, Portugal e Sérvia].

da aquisição de direitos, concentrando-me de seguida na aquisição derivada. O tema sugerido prende-se, como sabemos, com as excepções à regra da aquisição derivada, com destaque para a inoponibilidade (ou não oponibilidade) da invalidade em geral, e da nulidade proveniente da simulação em especial, aos terceiros de boa fé, bem ainda como para a tutela dos terceiros para efeitos de registo.

II. AQUISIÇÃO DE DIREITOS: AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E DERIVADA^[1]

Os direitos (subjectivos) são susceptíveis de ser adquiridos, modificados ou extintos.

Na eventualidade de ocorrer a alteração de um elemento, subjectivo ou objectivo, de um direito e este mantiver a sua identidade apesar da referida vicissitude, temos uma modificação, subjectiva ou objectiva, do direito.

Referimo-nos à extinção de direitos quando um direito deixa de existir na esfera jurídica de uma pessoa. Tal como anteriormente, a extinção também pode ser subjectiva e objectiva: se o direito, apesar de se considerar perdido para o anterior titular, sobreviver na esfera jurídica de uma pessoa diferente (que sucedeu na titularidade do direito), dizemos que se extinguiu subjectivamente (efectivamente, extinção subjectiva de direitos é sinónimo de perda de direitos); no caso de o direito se extinguir, deixando de existir para quem quer que seja, falamos de extinção objectiva.

A ligação de um direito a uma pessoa significa a aquisição desse mesmo direito por essa pessoa que passa a ser seu titular. Sempre que se estabeleça um vínculo de pertença entre um direito e uma pessoa, estamos perante uma aquisição de direitos.

[1] Bibliografia básica: **Carlos Alberto da Mota Pinto**, *Teoria Geral do Direito Civil*, 4.ª edição por **António Pinto Monteiro** e **Paulo Mota Pinto**, Coimbra Editora, 2005, p. 359 a 377 e p. 479 a 484; **Manuel de Andrade**, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II, Almedina, Coimbra 1998, p. 13 a 23; **Paula Nunes Correia**, *Temas de Direito Civil no retorno de Macau à Soberania Chinesa – Questões emergentes da Parte Geral do Código Civil: breve análise*, in BFD 19, Universidade de Macau, 2005, p. 223 a 226 (versão original); **Paula Nunes Correia**, *Temas de Direito Civil no retorno de Macau à Soberania Chinesa – Questões emergentes da Parte Geral do Código Civil: breve análise*, in Meritum, Revista de Direito da FCH/FUMEC, volume 2, n.º 1, 2007, Belo Horizonte, Brasil, p. 20 a 29 (versão adaptada).