

AHK

Deutsch-Portugiesische
Industrie- und Handelskammer
Câmara de Comércio e Indústria
Luso-Alemã

Zeitschrift der AHK Portugal
Revista da Câmara de Comércio
e Indústria Luso-Alemã

04-07 2012

Preis: Preço: 2,50€

impakt

A black and white photograph of a hand holding a small amount of dark soil. The hand is positioned in the upper right quadrant of the page, with the fingers slightly curled. The background is a light, textured surface.

LANDWIRTSCHAFT

FRUCHTBARER BODEN FÜR
NACHHALTIGE INVESTITIONEN

AGRICULTURA

TERRENO FÉRTIL PARA
O INVESTIMENTO SUSTENTÁVEL

Die Impakt wird jetzt
auch in der Lufthansa
Business Class verteilt.

A Impakt agora
também é distribuída
na Business Class
da Lufthansa.

 Lufthansa



Der Kauf von ländlichem Grund und Boden in Portugal

A aquisição de prédios rústicos em Portugal

DR. ALEXANDER RATHENAU*

Ahnlich wie in anderen Industrieländern, hat die Landwirtschaft in der portugiesischen Wirtschaft in den letzten Jahren an Bedeutung verloren. Im Vergleich zu den meisten anderen EU-Mitgliedstaaten hat die Landwirtschaft in Portugal aber weiterhin ein großes Gewicht. Dieser Beitrag befasst sich nicht nur mit dem Kauf von Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, sondern mit allen ländlichen Grundstücken (prédios rústicos). Ca. 40 % der portugiesischen Bevölkerung lebt in ländlich geprägten Gebieten. Außerhalb der Ballungsgebiete setzen sich Wohnhäuser grundbuchrechtlich häufig aus einem urbanen und ländlichen Anwesen zusammen (sog. Mischgrundstücke; prédios mistos). Deshalb sind die Sonderregelungen für den Erwerb von ländlichem Grund und Boden regelmäßig auch bei Kaufgeschäften von Immobilien, die primär Wohnzwecken dienen, einschlägig. Nach der Legaldefinition des Código Civil ist ein ländliches Grundstück ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche mit den ggf. dort befindlichen Bauten, die für sich genommen keine wirtschaftliche Ei-

* Advogado (PT) und Rechtsanwalt (DE),
 Kanzlei Dr. Rathenau & Kollegen, Lagos - Algarve.

A semelhança de outros países industrializados, a agricultura perdeu nos últimos anos importância na economia portuguesa. Em comparação com a maioria dos outros países membros da UE, a agricultura em Portugal continua a ter um grande peso. O presente artigo trata de todos os prédios rústicos e não apenas da aquisição de terrenos para a exploração agrícola. Cerca de 40% da população portuguesa vive em zonas de carácter rural. Fora das áreas de conurbação, os imóveis destinados a habitação são, no registo predial, normalmente constituídas por um prédio urbano e um prédio rústico (os chamados prédios mistos). Por isso, aplicam-se regularmente também à compra e venda de imóveis destinados à habitação, as regras especiais para a aquisição de prédios rústicos. Nos termos do Código Civil, um prédio rústico é uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica.² Se, por exemplo, existir no terreno uma construção destinada a estacionamento coberto para máquinas agrícolas, é ao todo classificado como prédio rústico.

* Advogado (Portugal) e Rechtsanwalt (Alemanha), Escritório de Advogados Dr. Rathenau & Colegas, Lagos.

² Art.º 204, n.º 1, 1ª parte Código Civil.

Anlage A | Anexo A

Anexo A Anexo A	Anexo A Anexo A		
	Terrenos de regadio		Áreas de cultivo de sequeiro
	Terrenos de regadio Baumbewuchs / Arvenses	Terrenos de regadio Gartenbau / Hortícolas	
Nördlich vom Tejo A Norte do Rio Tejo:			
Viana do Castelo, Braga, Porto, Aveiro, Viseu, Coimbra, Leiria	2,00	0,50	2,00
Vila Real, Bragança, Guarda, Castelo Branco	2,00	0,50	3,00
Lissabon Lisboa, Santarém	2,00	0,50	4,00
Südlich vom Tejo A Sul do Rio Tejo:			
Portalegre, Évora, Beja, Setúbal	2,50	0,50	7,50
Faro	2,50	0,50	5,00

genständigkeit haben.² Befindet sich z.B. auf dem Grundstück ein Gebäude, das der Unterstellung von landwirtschaftlichen Nutzmäschinen dient, wird es insgesamt als ländlich eingestuft.

Aus dem Blickwinkel eines Laien vermag der Kauf von ländlichem Grund und Boden weniger komplex als der Erwerb eines städtischen Anwesens (prédio urbano) erscheinen. Das Gegenteil ist jedoch der Fall. Auf die praxisrelevantesten Fragen wird nachfolgend eingegangen. Ausgangspunkt sind die gesetzlich fixierten Landwirtschaftseinheiten gem. Anlage A.

Das portugiesische Festland wird in bestimmte Gebiete aufgeteilt. Die Grundstücke werden wiederum in bewässerte und nicht bewässerte Flächen untergliedert. Die bewässerten Grundstücke werden ihrerseits in Flächen mit Baumbewuchs und solchen, auf denen z.B. Gemüse (Gartenbau) angepflanzt wird, unterteilt.³ In der Algarve z.B. beträgt die Landwirtschaftseinheit für bewässerte Flächen mit Baumbewuchs 2,50 Hektar, für bewässerte Flächen, auf denen Gemüse angepflanzt wird, 0,50 Hektar und für nicht bewässerte Flächen 5,0 Hektar.⁴

Verbot, Grundstücke zu teilen. Grundstücke, die für die Betreuung von Landwirtschaft geeignet sind, dürfen nicht in Parzellen geteilt werden, die kleiner als die jeweilige Landwirtschaftseinheit sind. Dieses Verbot gilt auch, wenn mehrere eigenständige Grundstücke, die einem Eigentümer gehören, nebeneinander liegen. Die Nachbargrundstücke werden als eine Wirtschaftseinheit angesehen. Das hat insbesondere zur Folge, dass der Eigentümer von zwei autonomen Grundstücken, die kleiner sind als die einschlägige Landwirtschaftseinheit, stets beide Grundstücke verkaufen muss. Verkauft er nur ein Grundstück, ist der Kaufvertrag anfechtbar.⁵

² Art. 204 Abs. 1 1. Teil *Código Civil*.

³ Vgl. Verordnung 202/70 vom 21.04., die auf dem Gesetz Nr. 2116 vom 14.08.1962 und Dekret Nr. 44647 vom 20.10.1962 beruht.

⁴ Zu beachten ist, dass die gesetzlichen Landwirtschaftseinheiten in einem Landwirtschaftsschutzgebiet (Reserva Agrícola Nacional) gem. Art. 27 des Dekrets Nr. 73/2009 vom 31.03.2009 dreifach so groß sind.

⁵ Artt. 1376 Abs. 1, 3, 1377, 1379 Abs. 1 *Código Civil*.

Do ponto de vista de um leigo, a compra de um prédio rústico poderá parecer menos complexa do que a aquisição de um prédio urbano. Na realidade é o contrário. A seguir aprofundamos as questões práticas mais relevantes. Ponto de partida são as unidades agrícolas nos termos do Anexo A, estabelecidas por Lei.

Portugal Continental é dividido em determinadas zonas. Os terrenos, por sua vez, são categorizados em terrenos de regadio e terrenos de sequeiro. Os terrenos de regadio, por sua vez, são subdivididos em áreas arvenses e áreas hortícolas.³ No Algarve, p. ex., a unidade de cultura para terrenos de regadio arvense é fixada em 2,50 ha, para terrenos de regadio com horticultura em 0,50 ha e para terrenos de sequeiro em 5,0 ha.⁴

Proibição de divisão de terrenos. Terrenos aptos para a exploração agrícola não podem ser divididos em parcelas inferiores à respetiva unidade de cultura. Esta proibição também se aplica a vários terrenos autónomos contíguos do mesmo proprietário. Os terrenos contíguos são considerados uma unidade de cultura. Este facto tem, nomeadamente, como consequência que o proprietário de dois terrenos autónomos inferiores à unidade de cultura aplicável é obrigado a vender sempre ambos os terrenos. Se vender apenas um dos dois terrenos, o contrato de compra e venda é anulável.⁵

Direito de preferência na aquisição por parte do proprietário de terreno confinante. O proprietário do terreno confinante tem um direito de preferência na aquisição, caso se encontrarem reunidos seis pressupostos. Primeiro: Quem tem o direito de preferência tem de ser proprietário de um terreno que é contíguo ao terreno que se pretende alienar. Segundo: O terreno a ser alienado tem de ter uma área global inferior à unidade de cultura aplicável (ver ta-

³ Ver portaria n.º 202/70 de 21.04., baseado na lei n.º 2116/62 de 14.08. e no decreto-lei n.º 44647/62 de 20.10.

⁴ Deve ser tomado em atenção que as unidades de cultura numa área classificada por Reserva Agrícola Nacional, nos termos do art.º 27 do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de Marco, têm o triplo do tamanho estabelecido por Lei.

⁵ Artigos 1376, n.º 1, 3 e 1377, 1379, n.º 1 *Código Civil*.

Vorkaufsrecht des Grundstücksnachbarn. Der Grundstücksnachbar hat ein Vorkaufsrecht, wenn sechs Voraussetzungen vorliegen. Erstens muss der Vorkaufsberechtigte Eigentümer eines Grundstücks sein, welches an das Grundstück angrenzt, dessen Verkauf beabsichtigt ist. Zweitens muss ein Grundstück zum Verkauf anstehen, das eine Gesamtfläche aufweist, die unterhalb der einschlägigen Landwirtschaftseinheit liegt (s. obige Tabelle). Drittens darf auch das Grundstück des Vorkaufsberechtigten keine Gesamtfläche aufweisen, welche die einschlägige Landwirtschaftseinheit übersteigt. Viertens darf der Käufer nicht bereits Eigentümer* eines Grundstücks sein, welches an das betroffene Grundstück angrenzt. Fünftens darf keines der Grundstücke mit einem Gebäude (legal) bebaut sein, das mit der unbebauten Restfläche im wirtschaftlichen Zusammenhang steht. Das Vorhandensein einer (gültigen) Baugenehmigung wird einer bereits bestehenden Bebauung von der Rechtsprechung gleichgestellt. Sechstens darf keines der beiden Grundstücke einem anderen Zweck als der Landwirtschaft dienen.⁶

Der Sinn und Zweck dieses Vorkaufrechts besteht vor allem darin, dem angrenzenden Landwirt ein Vorkaufsrecht einzuräumen, der nicht bereits über ein angrenzendes Grundstück verfügt, das eine Gesamtfläche aufweist, welche die Größe der Landwirtschaftseinheit erreicht. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass ein Grundstück mit einer Fläche, die unter derjenigen der Landwirtschaftseinheit liegt, aus ökonomischer Sicht nicht landwirtschaftlich rentabel ist. Zwecks Förderung der Landwirtschaft wird dem angrenzenden Eigentümer daher ein gesetzliches Vorkaufsrecht zuerkannt. Dadurch erklärt sich auch das beschriebene Verbot der Parzellierung. Bevor ein ländliches Anwesen verkauft wird, muss geprüft werden, ob ein Vorkaufsrecht besteht. Dem Grundstücksnachbarn ist dann ggf. die

⁶ Artt. 1380 f. Código Civil.

bela supra). Terceiro: O terreno de quem dispõe do direito de preferência também não pode ter uma área global superior à unidade de cultura aplicável. Quarto: O comprador não pode ser já proprietário de um terreno contíguo ao terreno em questão. Quinto: Nenhum dos terrenos pode ter um edifício (legal) construído que se esteja em conexão económica com a restante área não edificada. A existência de uma licença de construção (válida) equivale, de acordo com a jurisprudência, a uma construção já existente. Sexto: Nenhum dos dois terrenos pode ter um outro fim que não seja a agricultura.⁶

O sentido e finalidade do referido direito de preferência na aquisição consiste nomeadamente na ideia de conceder um direito de preferência ao agricultor vizinho que ainda não dispõe de um terreno contíguo com uma área total do tamanho da respetiva unidade de cultura. O legislador parte do princípio que um terreno com uma área inferior à unidade de cultura não tem, do ponto de vista económico, rentabilidade agrícola. Para fomentar a agricultura, é concedido ao proprietário do terreno confinante o direito legal de preferência na compra. Assim, fica também explicado a referida proibição do fracionamento. Antes de proceder à venda de um prédio rústico, deve ser verificado, se existe um direito de preferência dos(s) vizinho(s) na aquisição. Em caso afirmativo, o vizinho contíguo deve ser notificado por escrito da pretensão de venda. Após tomada de conhecimento dessa pretensão, quem dispõe do direito de preferência na aquisição, tem de se pronunciar no prazo de 8 dias, dizendo, se quer fazer uso do referido direito. Se não for notificado da pretensão de venda, pode fazer valer judicialmente o seu direito de preferência na aquisição. Na prática intenta uma ação contra o vendedor e contra o comprador.

⁶ Artigos 1380 e seg. Código Civil.



Oktoberfest

27, 28, 29
 Setembro • September
 4, 5, 6
 Outubro • October
 2012

Frühschoppen

30 Setembro • September
 7 Outubro • October

Marriott

Bilhetes | Tickets:
 Oktoberfest Standard 29€
 Oktoberfest All in 39€

Frühschoppen: Diversão no Oktoberfest em família com um brunch especial | Entrada gratuita dos 0 aos 5 anos; 50% de desconto dos 6 aos 12 anos.

Frühschoppen: Oktoberfest family fun with a special brunch | Free entrance: 0 - 5 years; 50% discount off 6-12 years.

Descontos especiais para grupos:

Special discount for groups:
 20 a 50 Bilhetes | Tickets - 5% + 100 Bilhetes | Tickets - 15%
 51 a 100 Bilhetes | Tickets - 10%

Citrus Bar & Restaurant
 Oktoberfest - 19h30 - 24h00

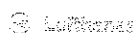
Frühschoppen - 13h00 - 17h00

Para informações e reservas:
For information and bookings:
 francisco.silva@marriotthotels.com
 Tel 217 235 400 | 914 391 079

Com a colaboração de | With the collaboration of:



ADEGA MAYOR



Verkaufsabsicht schriftlich anzuzeigen. Nach Kenntnis der Verkaufsabsicht muss der Vorkaufsberechtigte sich innerhalb von 8 Tagen darüber äußern, ob er von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht. Wird ihm die Verkaufsabsicht nicht angezeigt, kann er sein Vorkaufsrecht gerichtlich geltend machen. In der Praxis verklagt er sowohl den Verkäufer als auch den Käufer.

Kauf durch mehrere Personen. Der Abschluss eines Kaufvertrages über ein ländliches Grundstück, der zur Begründung von Miteigentum führt, bedarf der Genehmigung der jeweiligen Gemeinde, in deren Gemeindegebiet sich das Grundstück befindet. Hintergrund dafür ist, dass jeder Miteigentümer die Aufhebung des Miteigentums gerichtlich durchsetzen kann. Diese Aufhebung kann zu einer Teilung des Grundstücks führen, die mit der baurechtlichen Planung der Gemeinde in Konflikt geraten kann. Wird demnach ein ländliches Grundstück durch mehrere Personen erworben, muss sich die Gemeinde positiv dazu äußern, anderenfalls ist das Geschäft nichtig. Diese Genehmigungspflicht gilt auch, wenn Eheleute, die im ehelichen Güterstand der deutschen Zugewinnsgemeinschaft verheiratet sind, portugiesischen Grund erwerben. Die Gemeinde darf den Erwerb jedoch nur unter sehr engen Voraussetzungen ablehnen, die mit deren baurechtlichen Planungshoheit im Zusammenhang stehen.⁷ Äußert sich die Gemeinde innerhalb einer Frist von 45 Tagen nicht, gilt der Antrag als positiv beschieden. Bisher ist mir kein Fall einer gemeindlichen Ablehnung bekannt.

Größe des Grundstücks. Aus dem Grundbuch und dem Steuerregister geht die Größe der Grundstücksfläche hervor. Zudem werden i.d.R. die angrenzenden Grundstücksnachbarn genannt. Oft stimmen diese Daten jedoch nicht mit der Realität überein. Es stellt sich deshalb die Frage, wie man die Größe feststellt bzw. wo sich die Grundstücksgrenzen befinden. Das portugiesische Festland wurde ausweislich der Anlage B bisher nur teilweise vermessen. An einem Liegenschaftskataster für ganz Portugal wird noch gearbeitet.⁸ Die Kataster der Gemeinden São Brás de Alportel, Tavira, Alcobça, Marinha Grande, Ourém, Ílhavo und Santa Maria da Freira wurden erstellt, sind aber noch nicht in Kraft getreten oder befinden sich noch in Bearbeitung. Vor allem in Nordportugal, aber auch in der Gemeinde Loulé in der Algarve, wurde mit den Vermessungsarbeiten noch nicht begonnen. Dieser Zustand ist höchst kritikwürdig, da in diesen Gemeinden keine verbindliche Grundstücksvermessung möglich ist. In der Praxis wird nach alten Grenzsteinen gesucht und notfalls müssen sich die Nachbarn – nicht selten erst nach gerichtlicher Intervention – über die Grenzziehung einigen. Existiert ein Liegenschaftskataster im Gemeindegebiet, kann der beauftragte Vermesser die amtlichen Koordinaten beim Katasteramt anfordern. Aber aufgepasst: Auch diese Vermessung ist nicht genau. Die Vermessungskordinaten stammen von Zeichnungen auf Polyester-Papier, das sich mit der Zeit deformiert. Man spricht von einer Fehlermarge von ca. 3 Metern. Eine digitale Vermessung über Satellit steht auch in den Gebieten noch aus, die katastermäßig erfasst sind. Deshalb muss man sich auch in diesen

Anlage B Anexo B

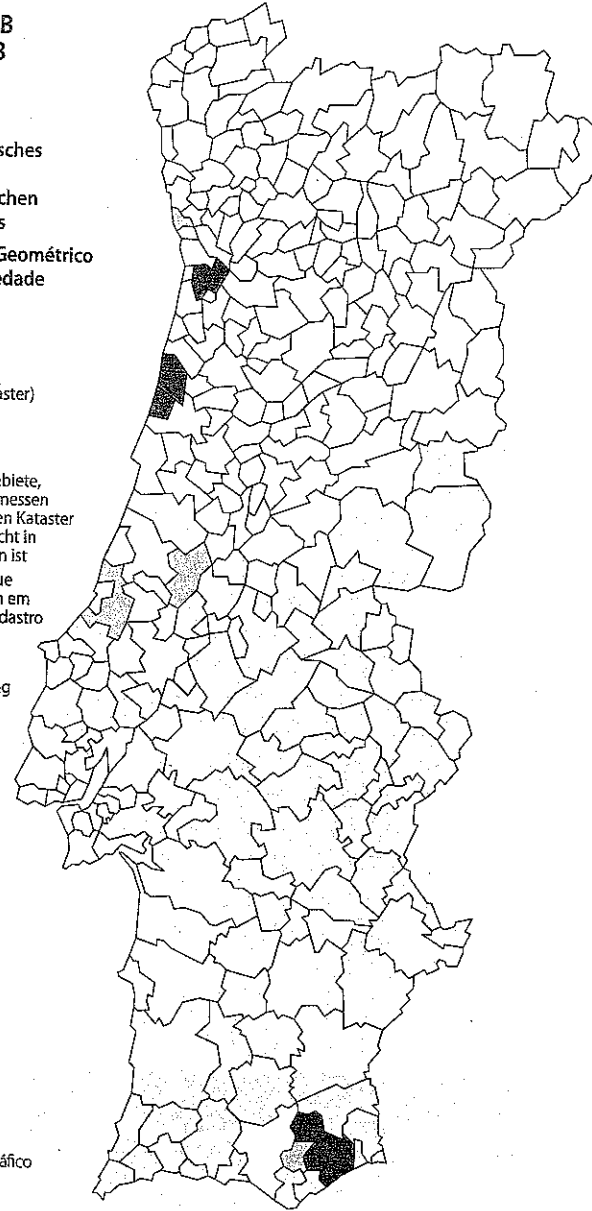
Geometrisches
Kataster
des ländlichen
Eigentums
Cadastro Geométrico
da Propriedade
Rústica

in Kraft (Kataster)
em vigor

Gemeindegebiete,
die zwar vermessen
wurden, deren Kataster
aber noch nicht in
Kraft getreten ist
Concelhos que
não entraram em
regime de cadastro

in Bearbeitung
Em execução

Quelle | Fonte:
Instituto Geográfico
Português



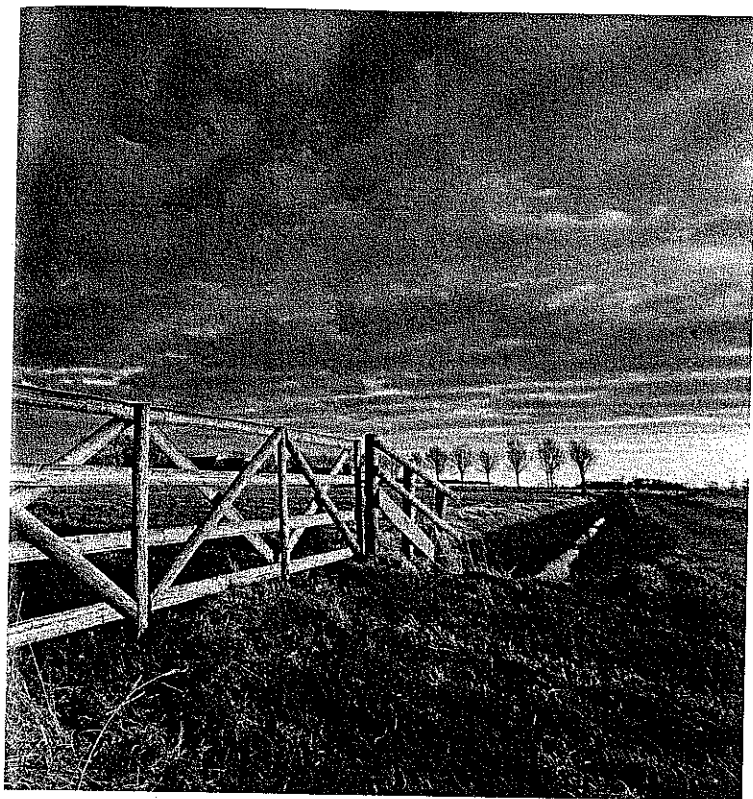
Aquisição por várias pessoas. A celebração de um contrato de compra e venda relativo a um prédio rústico que origina uma compropriedade, necessita da autorização do município onde se situa o respetivo terreno. A ratio desta condição é o direito que assiste a cada comproprietário de requerer judicialmente a divisão da coisa comum. Esse processo judicial poderá causar a divisão do terreno, podendo ainda originar um conflito com os planos de ordenamento do território do município. Por consequência, se um prédio rústico for adquirido por várias pessoas, as autoridades competentes devem consentir na aquisição, sob pena de o negócio ser declarado

⁷ Art. 54 des Gesetzes Nr. 91/1995 vom 02.09. in der Fassung des Gesetzes Nr. 64/2003 vom 23.08.

⁸ S. <http://www.igeo.pt/sinergic/portugues/SINERGIC.html>.

⁷ Art.º 54 da lei nº 91/1995 de 02.09. na redação da lei nº 64/2003 de 23.08.

⁸ Ver <http://www.igeo.pt/sinergic/portugues/SINERGIC.html>.



Gemeinden notfalls mit den Nachbarn über die exakte Grenzsteinsetzung einigen. Kommt es zu keiner Einigung, entscheidet das Gericht.

Vertragliche Absicherung bzgl. der Größe des Grundstücks. Wer ein ländliches Anwesen nur deshalb kauft bzw. zu dem vereinbarten Preis kauft, weil das Grundstück eine bestimmte Größe hat, muss die höchstrichterliche Rechtsprechung beachten. Hiernach muss im Kaufvertrag ausdrücklich die Größe des Anwesens zugesichert worden sein bzw. muss aus der Kaufurkunde hervorgehen, dass der Kaufpreis sich aus der Quadratmeterzahl errechnet hat. Anderenfalls kann der Käufer, stellt er nach dem Kauf fest, dass das Grundstück kleiner ist als vom Verkäufer mündlich zugesichert oder aus den Grundstücksunterlagen ersichtlich, den Vertrag nicht anfechten oder Gewährleistungsansprüche geltend machen. ¶

Dr. Alexander Rathenau ist Autor der Broschüre „Immobilien in Portugal – Juristischer Rat und praktische Tipps“ 7. vollständig neu verfasste Auflage 2011, herausgegeben von der AHK Portugal. Die Broschüre enthält weiterführende Informationen zum portugiesischen Immobilien- und Steuerrecht und kann über die Kammer erworben werden.

O Doutor Alexander Rathenau é autor do livro “Immobilien in Portugal – Juristischer Rat und praktische Tipps” (Imóveis em Portugal – Aconselhamento jurídico e Dicas práticas) 7ª nova Edição 2011, publicado pela CCILA Portugal. O livro contém mais informações relativas ao direito imobiliário e fiscal, podendo ser adquirido através da Câmara de Comércio e Indústria Luso-Alemã em Lisboa.

⁹ S. z.B. Urteil des Obersten Gerichtshofs vom 26.04.2007, Ak. 07B698, in: www.dgsi.pt unter Berufung auf Art. 888 Código Civil.

nulo. A referida obrigatoriedade de deferimento camarário também se aplica, quando cônjuges, casados no regime alemão de comunhão de adquiridos, adquirirem um prédio rústico em Portugal. O município, no entanto, apenas pode rejeitar a aquisição em compropriedade sob pressupostos muito estreitos, relacionados com a sua soberania de planeamento urbanística.⁷ Não havendo resposta por parte do município dentro do prazo de 45 dias, o requerimento é considerado deferido. Até à data não tenho conhecimento de nenhum caso de indeferimento por parte de um município.

Tamanho do prédio rústico. No registo predial e na matriz fiscal consta o tamanho da área do terreno. No registo e na matriz ainda costumam ser indicados os terrenos confinantes. No entanto, estes dados frequentemente não correspondem à realidade. Por isso, levanta-se a questão, como se poderá verificar o tamanho do terreno, ou seja, onde se encontram os limites do mesmo. Segundo o Anexo B, Portugal Continental, até à data, foi apenas parcialmente objeto de um levantamento topográfico. Ainda se está a trabalhar num registo cadastral para Portugal inteiro.⁸ Os cadastros dos concelhos de São Brás de Alportel, Tavira, Alcobaca, Marinha Grande, Ourém, Ílhavo e Santa Maria da Feira ou já foram elaborados e ainda não entraram em vigor ou a sua elaboração ainda está em curso. Sobretudo no Norte de Portugal, mas também no concelho de Loulé no Algarve, ainda não começaram os trabalhos de levantamento topográfico. Esta situação merece forte crítica, pois nesses concelhos não é possível proceder a um levantamento topográfico vinculativo. Na prática vai-se à procura dos antigos marcos de delimitação dos terrenos, sendo na sua ausência necessário que os vizinhos cheguem a acordo relativamente à referida delimitação – o que por vezes só acontece após intervenção judicial. Se existir um registo cadastral no concelho, o topógrafo encarregado pode solicitar as coordenadas oficiais à respetiva entidade cadastral. Mas atenção: o levantamento com as coordenadas também não é preciso. As coordenadas derivam de desenhos em papel de polyester que se deforma com o tempo. Calcula-se uma margem de erro de cerca de 3 metros. Ainda está por fazer um levantamento digital por satélite nas zonas que já têm um levantamento topográfico em papel de polyester. Por isso, também nessas zonas, torna-se frequentemente necessário chegar a um acordo com os vizinhos relativamente à posição exata dos marcos. Não havendo acordo, é o tribunal que decide.

Segurança contratual relativa ao tamanho do terreno. Quem comprar um prédio rústico apenas por causa da sua área ou somente pelo preço acordado em virtude de o terreno tem um determinado tamanho, deverá conhecer a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça. No contrato de compra e venda deve constar expressamente a garantia relativa ao tamanho do prédio ou constar desse mesmo título que o preço de compra tenha sido calculado de acordo com o número de metros quadrados do prédio. Em caso contrário, o comprador, ao constatar, após a compra, que o terreno é inferior ao tamanho verbalmente garantido pelo vendedor ou aos dados que constam da documentação legal do prédio, não pode impugnar o contrato ou reclamar direitos de garantia.⁹ ¶

⁹ Ver, p. ex., o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26.04.2007, Proc. n.º 07B698, em: www.dgsi.pt, referindo-se ao art.º 888 Código Civil.