

EDITORIAL

Este número da *Julgar* é dedicado ao que se poderá chamar Direito Imobiliário – que não é um «ramo do Direito» tradicional, mas corresponde a algo que se impõe de modo cada vez mais claro: estudar articuladamente o ordenamento jurídico dos imóveis, desde, por exemplo, as regras de uso dos solos às de uso das construções, passando pelas relativas à sua aquisição e transmissão.

O óbice está em que essa necessidade choca com a formação académica dominante, com a literatura a ela ligada e com a própria organização das leis. Dificilmente algum jurista se sentirá igualmente à vontade nos temas dos vários textos que agora se publicam.

As divisões do Direito em ramos e sub-ramos (necessárias ao conhecimento, mas dele condicionadoras), apesar de não serem imutáveis, só parcialmente retratam a realidade normativa e seguem a sua evolução sempre com atraso.

É verdade que surgem áreas novas, como a do Direito do Consumo (há mais de 50 anos...), que respondem de modo direto à evolução legislativa e aos fenómenos sociais (ao mesmo tempo que os impulsionam). No entanto, também é verdade que a grande divisão entre Direito Privado e Direito Público continua a cavar fossos no estudo de regimes que, para os cidadãos, são sequências ininterruptas. O mesmo sucede nas subdivisões dessa grande partição, nomeadamente nas do Direito Privado.

Um caso óbvio é, precisamente, o que respeita ao ordenamento jurídico dos imóveis, que se espraia por várias das zonas do Direito, nomeadamente os clássicos Direitos Reais, o Direito Administrativo tradicional e os mais recentes, mas já não novos, Direito do Urbanismo e Direito do Ordenamento do Território.

É normal que um problema respeitante a um imóvel convoque, por exemplo, regras do Código Civil (e de diplomas que o complementam, em especial em matéria de direitos reais e quanto à forma dos negócios jurídicos), do Código do Registo Predial, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação ou do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional. Basta pensar naquilo com que os interessados na venda e na compra de imóveis têm de se preocupar, mesmo nos casos mais simples: das questões contratuais à existência e regularidade dos vários registos a que estão sujeitos, das licenças necessárias à sua utilização aos direitos de preferência limitadores das transmissões (acrescendo, no caso

de propriedade horizontal, informação sobre as estipulações e deliberações condominiais e o seu cumprimento).

A busca de retratar a realidade social obriga, pois, a aglutinar o que nas leis surge disperso.

Este número da *Julgar* é guiado pela consciência dessa necessidade, ainda que só possa oferecer imagens esparsas. Uma tentativa de panorama seria descabida, porque condenada ao insucesso. A agrupar os textos reunidos estão, porém, não só o versarem o quadro jurídico do mundo imobiliário como as suas atualidade e qualidade elevada.

A sequência dos artigos corresponde à ordem alfabética dos nomes dos Autores.

A todos os que nos confiaram escritos seus fica um profundo agradecimento.

Rui Pinto Duarte