

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA

Ano letivo de 2014/15/1.º semestre

DIREITOS REAIS

3.º Ano/Dia-Turma B

Exame escrito final/1.ª época/Exame de coincidência (**duração: 120 minutos**)

19 De Janeiro de 2015

Professor Doutor Luís Menezes Leitão

António, proprietário do terreno X, decidiu, em 1997, plantar no seu terreno vinhas, mas, por o prédio vizinho Y se encontrar de há muito sem qualquer utilização, resolveu plantar também algumas videiras nesse prédio.

O prédio Y é, desde 1990, propriedade de Bruno, que tem registo a seu favor, e que, em 2010, constitui sobre o prédio, mediante escritura pública, direito de usufruto, por dez anos, a favor de Carlos e de Duarte, que não registaram a sua aquisição.

Em 2013, Carlos, vendo que metade do prédio Y se encontrava plantado com vinhas muito produtivas, decidiu lucrar com a situação, pelo que alienou a Eduardo o usufruto da parte do terreno onde se encontravam as vinhas.

Em 2014, Bruno celebra contrato de compra e venda, mediante escritura pública, sobre o prédio Y, com Filipe, que não conhece da constituição do direito de usufruto e regista a seu favor a plena propriedade sobre o prédio Y.

Atualmente existe uma grande discussão:

1. António afirma-se proprietário da parte do terreno Y ocupada pelas videiras, pois só ele o cultiva desde 1997. Em todo o caso, sempre seria titular das valiosas videiras, pois foi quem as plantou em terreno “abandonado”. Como aprecia a pretensão de António? **(8 valores)**
2. Filipe afirma ser titular do direito de propriedade sobre o prédio Y sem qualquer oneração e exige a remoção das videiras. Tem razão Filipe? **(8 valores)**
3. Eduardo entende que tem direito a explorar a vinha existente no prédio Y até à sua morte. Duarte defende que Eduardo não tem, nem nunca teve, qualquer direito ao usufruto da vinha, e pretende ser ele a continuar a exploração. Aprecie as pretensões de cada um. **(4 valores)**

Tópicos de correção¹

1.

António, ao plantar as videiras no prédio vizinho, adquire a posse por apossamento – artigo 1263.º, alínea a), (densificar os requisitos da aquisição da posse por apossamento, “prática reiterada com publicidade de actos materiais correspondentes ao exercício do direito”). António torna-se possuidor a título de propriedade.

Caraterizar, de modo fundamentado, a posse de António: é uma posse não titulada, de má fé, formal, pública, pacífica, civil e efetiva. A posse de A é uma posse boa para efeitos de usucapião, atento o disposto no artigo 1297.º do CC. A posse foi adquirida em 1997. Entre 1997 e 1998 há um concurso de posses, havendo perda da posse de Bruno em 1998, nos termos do artigo 1267.º, n.º 1, alínea d), e n.º 2, não tendo B intentado ação de defesa da posse no prazo de um ano (tendo havido esbulho, o meio processual adequado era a ação de restituição da posse, nos termos do artigo 1278.º; 1282.º do CC).

Não havendo registo do título nem da mera posse e estando António de má fé, é aplicável a segunda parte do artigo 1296.º do CC, pelo que o prazo necessário para efeitos de usucapião seria de 20 anos, prazo esse que ainda não decorreu. Sendo a posse adquirida de modo originário, por apossamento, não é possível a acessão na posse, atento o regime estabelecido no artigo 1256.º do Código Civil.

Afirma ainda António que «Em todo o caso, sempre seria titular das valiosas videiras, pois foi quem as plantou em terreno “abandonado”». A não utilização do terreno, bem imóvel, nos termos do artigo 204.º, n.º 1, alínea a), do CC, durante um período de 7 anos, de 1990 a 1997, não pode ser tida como abandono, na medida em que não se verifica qualquer ato voluntário do proprietário, Bruno, dirigido à extinção da sua propriedade, e o abandono não está consagrado como causa genérica de extinção dos direitos reais, sendo-lhe apenas feita referência nos artigos 1318.º 3 1397.º do CC. Deve, pois, ser afastada a extinção do direito de propriedade na esfera jurídica de Bruno por abandono.

Deve ser discutido se a plantação das videiras por António em terreno alheio, tendo assim também António adquirido por apossamento a posse relativamente à referida parcela de terreno de Bruno, configura uma acessão industrial imobiliária, de acordo com os artigos 1325.º e 1326.º do CC, e se deve ser aplicado o regime desta, nos termos dos artigos 1339.º e seguintes, ou, ao invés, se deve ser tida como uma benfeitoria, ao abrigo do artigo 216.º do CC, e dar lugar à aplicação do regime destas, nos termos dos artigos 1273.º e seguintes. Deve ser apresentada a noção de acessão industrial imobiliária e ser aferido se plantação por António

¹ Poderão ser considerados outros tópicos de correção que se revelem pertinentes para o adequado enquadramento jurídico dos factos e sua resolução.

de videiras numa parcela de terreno de Bruno configura um caso de acessão industrial imobiliária – e não de benfeitorias – em virtude de se ter incorporado um valor económico novo naquele bem (neste sentido, MENEZES LEITÃO, *Direitos Reais*, p. 219). Deve ser feita a apreciação crítica dos diferentes critérios materiais de distinção entre acessão e benfeitorias apresentados pela doutrina.

No caso concreto, existe incorporação de uma plantação em terreno alheio, nos termos do artigo 1340.º, n.º 1, do CC, sendo criada uma ligação material entre a coisa acrescida e o prédio, que torna impossível a separação sem alteração da substância da coisa. A incorporação foi feita de má fé, à luz do artigo 1340.º, n.º 4, do CC, uma vez que António sabia que estava a agir sobre terreno alheio. Atento o regime do artigo 1341.º do CC, Bruno pode exigir que a plantação seja desfeita e que o terreno seja restituído ao seu primitivo estado à custa de António ou pode, se preferir, ficar com a plantação pelo valor fixado de acordo com as regras do enriquecimento sem causa. O beneficiário da acessão e quem poderia fazer funcionar o direito potestativo tendente à aquisição por acessão, é, assim, Bruno.

Em conclusão, António não adquire a propriedade da parcela de terreno de Bruno por usucapião, dado que não decorreu o prazo legalmente exigido, nem adquire por acessão industrial imobiliária, atento o regime do artigo 1341.º do CC.

2.

Bruno celebra, em 2014, contrato de compra e venda, mediante escritura pública, com Filipe, obedecendo, assim, à forma legalmente exigida para a alienação de bens imóveis, atento o disposto nos artigos 204.º, n.º 1, alínea a), e 875.º do CC e do artigo 22.º, n.º 1, alínea a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 99/2010, de 2 de setembro.

Bruno mantinha, à data da alienação, a titularidade do direito de propriedade, não tendo António adquirido a propriedade por usucapião, que dependeria de posse pública e pacífica, durante um determinado período de tempo e da invocação da aquisição (cf. artigos 1292.º e 303.º do CC), nem por acessão industrial imobiliária, termos em que Bruno era o legal transmitente, podendo, pois, nos termos do artigo 1305.º do CC, alienar o direito de propriedade a Filipe.

No entanto, o direito de propriedade de Bruno estava onerado com o direito de usufruto, direito real de gozo menor constituído, em 2010, em momento anterior à transmissão do direito de propriedade, pelo que, à luz dos artigos 408.º e 879.º, a aquisição é do direito de propriedade onerado com o direito de usufruto e não da propriedade plena.

A compra e venda respeita a um bem onerado (cf. artigo 905.º e seguintes).

Na verdade, tendo Bruno, titular do direito de propriedade sobre o prédio Y, constituído por contrato, nos termos do artigo 1440.º do CC e no exercício do poder de oneração que cabe ao

proprietário, nos termos do artigo 1305.º do CC, direito de usufruto a favor de Carlos e de Duarte, e tendo o contrato obedecido à forma legal exigida, em conformidade com o artigo 22.º, n.º 1, alínea a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 99/2010, de 2 de setembro, Carlos e Duarte adquiriram validamente o direito de usufruto (artigo 408.º e artigo 1440.º do CC), direito que, atenta a sua natureza real, persegue a coisa não obstante a transferência do direito de propriedade, em momento ulterior, a favor de Filipe. O direito de usufruto, tendo sido constituído por 10 anos, extinguir-se-ia por decurso do tempo, em 2020, nos termos do artigo 1476.º, n.º 1, alínea a), segunda parte, do CC.

A constituição do direito de usufruto é um facto registável, nos termos do artigo 2.º, n.º 1, alínea a), do Código de Registo Predial (de ora em diante, CRPr). Carlos e Duarte, ao não registarem a sua aquisição, não beneficiam do efeito consolidativo do registo, nos termos do artigo 5.º, n.º 1, alínea a) do CRPr. Ora, tendo Filipe registado a aquisição do seu direito de propriedade, facto registável, nos termos do artigo 2.º, n.º 1, alínea a), e tendo registado a plena propriedade, antes do registo do usufruto a favor de Carlos e Duarte, Carlos e Duarte não podem opor o seu direito de usufruto a terceiro de boa fé que adquiriu a título oneroso um direito incompatível (a propriedade plena, sem qualquer oneração, é incompatível com um direito real de gozo menor). Filipe está de boa fé, não conhece nem podia conhecer, em razão da falta do registo do direito de usufruto, a constituição anterior do direito de usufruto, o facto constitutivo do direito de usufruto foi um contrato oneroso e Filipe registou antes do registo do usufruto por Carlos e Duarte. Verificam-se, assim, quanto a Filipe os requisitos de aquisição tabular, ao abrigo do artigo 5.º, n.º 4, do CRPr, em articulação com o n.º 1, alínea a), do mesmo artigo, beneficiando Filipe do efeito aquisitivo ou atributivo do registo – Filipe adquire, assim, por força do registo, o que não adquiriu validamente por força do contrato (em razão da oneração anterior), a propriedade *plena*.

3.

Tendo sido validamente constituído direito de usufruto, nos termos dos artigos 408.º e 1440.º do CC, a favor de Carlos e Duarte, estão perante um usufruto simultâneo (cf. artigo 1441.º). Carlos e Duarte são, pois, consortes do direito de usufruto, sendo aplicáveis as regras da comunhão por força do disposto no artigo 1404.º do CC.

Assim, a alienação do usufruto de parte especificada do terreno (“da parte do terreno onde se encontravam as vinhas”) só seria legalmente operada se feita com o consentimento de Duarte, nos termos do artigo 1408.º, n.º 1, segunda parte e n.º 2. A transmissão do usufruto (cf. artigo 1444.º) sobre parte especificada da coisa comum sem consentimento de Duarte como se Carlos fosse o único usufrutuário, deve ser havida como alienação de coisa alheia, nos termos do artigo 1408.º, n.º 2, e como tal nula, não produzindo quaisquer efeitos.

Nestes termos, Eduardo não adquiriu direito de usufruto e não tem, pois, direito a explorar a vinha existente no prédio Y.