

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
DIREITOS REAIS (TURMA A)
EXAME FINAL - COINCIDÊNCIA
22.06.2015

Duração: 2 horas

I

António é titular do direito de propriedade de um terreno agrícola desde 1987 com registo a seu favor. Em janeiro de 1997, celebra com Bruno, mediante escritura pública, contrato de compra e venda do referido terreno e Bruno passa a cultivar e a explorar a terra. Bruno não procede ao registo da sua aquisição.

Em fevereiro 2014, António morre e Carlos, seu filho, doa, em fevereiro de 2015, o terreno a David, por escritura pública. David regista a sua aquisição, não chega a explorar o terreno habitar o imóvel e não conhece que Bruno explora o terreno e, em maio de 2015, constitui, mediante escritura pública direito de usufruto por 10 anos a favor de Eduardo mediante o pagamento mensal por este a Carlos no valor de 3.000 euros. Eduardo regista a sua aquisição e em 22 de junho de 2015, quando se dirige ao terreno encontra Bruno e reclama o exercício do seu direito de usufruto, o que é contestado por Bruno.

Quid iuris? (10 valores)

Alguns tópicos de correção:

- António é proprietário e beneficia, pois, do conteúdo positivo do direito de propriedade, nos termos do artigo 1305.º do Código Civil (de ora em diante, CC), termos em que tem legitimidade para celebrar contrato de compra e venda com Bruno;
- António é igualmente possuidor nos termos do direito de propriedade, à luz do artigo 1251.º do CC, termos em que pode transmitir a posse a Bruno;
- O contrato de compra e venda celebrado com Bruno obedeceu à forma legalmente exigida, nos termos do artigo 875.º do CC;
- Sendo o negócio, formal e substantivamente, válido, o contrato de compra e venda ditou a transferência do direito de propriedade para a esfera jurídica de Bruno (artigos 408.º, 879.ª, alínea a), e 1317.º, alínea a), todos do CC; articular princípios da causalidade e da consensualidade; o negócio é válido e há transferência do direito de propriedade por mero efeito do contrato independentemente de qualquer formalidade subsequente; negócio jurídico real *quoad effectum*);
- Ao não registar, Bruno não beneficia do efeito consolidativo do registo, nos termos do artigo 5.º, n.º 1, do Código de Registo Predial (de ora em diante, CRPr);
- Bruno adquire igualmente a posse nos termos do direito de propriedade por tradição da coisa, ao abrigo do artigo 1263.º, alínea b), do CC, e António perde a posse por cedência, nos termos do artigo 1267.º, n.º 1, alínea c), do CC.

- Caracterizar fundamentadamente a posse de Bruno como titulada, de boa fé, pública, pacífica, causal, civil e efetiva.
- Quando António morre já não é proprietário nem possuidor, pelo que Carlos não adquire a propriedade nem a posse por sucessão.
- Assim, quando Carlos doa, em fevereiro de 2015, o terreno a David esta é uma doação de coisa alheia e assim nula, nos termos do artigo 956.º do CC, dado que Carlos não tem legitimidade para a celebração de um negócio translativo do direito de propriedade sobre aquele terreno; também não transmite a posse, pois não é possuidor; na hipótese não se identifica outra causa de aquisição da posse por David.
- David regista a sua aquisição, atenta a incompletude do registo considerando que Bruno não havia registado a sua aquisição e o registo figurar assim em nome do transmitente que beneficiava da fé pública do registo, do efeito presuntivo do registo nos termos do artigo 7.º do CRPr. Há, assim, uma desconformidade entre a ordem substantiva e a ordem registal. David é terceiro para efeitos do artigo 5.º, n.º 4, do CRPr, mas não pode beneficiar de uma aquisição tabular pois o negócio é gratuito. Desenvolver requisitos de aquisição tabular para efeitos do artigo 5.º do CRPr.
- Quando David celebra contrato de constituição do direito de usufruto (artigos 1439.º e 1440.º do CC) com Eduardo, o negócio é celebrado pela forma legalmente exigida, nos termos do artigo 22.º, alínea a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, na sua atual redação, mas o negócio é nulo por falta de legitimidade de David, dado que não é o proprietário do terreno, não tendo legitimidade para a constituição do direito de usufruto sobre o bem.
- Eduardo procede ao registo, nos termos do artigo 2.º, n.º 1, alínea a), do CRPr, confiando no registo em nome do cocontratante David. Há uma desconformidade entre a ordem substantiva e a ordem registal. Discutir da norma jurídica aplicável e dos requisitos de aquisição tabular. Apreciar que a situação integra o âmbito de aplicação material do artigo 291.º do CC e que estão verificados os requisitos de aquisição tabular. Bruno veria a sua propriedade onerada com o direito de usufruto adquirido tabularmente por Eduardo.
- Discutir da invocação da *usucapio contra tabulas*, ao abrigo do artigo 5.º, n.º 2, alínea), do CRPr, considerando que Bruno tinha uma posse, pública e pacífica, nos termos de propriedade *plena* desde 1997.

II

Filipe, proprietário do terreno x, em janeiro de 2008, constitui mediante contrato celebrado por escritura pública, direito de superfície a favor de Guilherme por 10 anos, mediante o pagamento de um cânon superficiário de 20.000 euros, permitindo que Guilherme construísse um conjunto de moradias destinadas a turismo rural. Guilherme constrói as referidas moradias e em janeiro de 2015 transmite o direito de superfície a Helder que, em junho de 2015, deixa de pagar o cânon superficiário a Filipe. Filipe, aborrecido, declara perante Helder que o direito de superfície se encontra extinto na medida em Helder faltou com o pagamento do cânon e que, aliás, não tinha autorizado a transmissão do direito de superfície por Guilherme e impede Helder de aceder ao terreno.

Quid juris? (6 valores)

Alguns tópicos de correção:

- Caracterizar o direito de superfície como direito real de gozo menor, nos termos do artigo 1524.º do CC, e apreciar do modo da sua aquisição, nos termos do artigo 1528.º do CC, no caso concreto por contrato celebrado validamente com o proprietário ao abrigo do artigo 1305.º do CC; a forma legalmente exigida para a constituição do direito de superfície, à data da celebração do negócio apenas escritura pública por força do artigo 80.º do Código do Notariado na redação então vigente, é observada; Guilherme adquire validamente o direito de superfície (princípios da causalidade e da consensualidade) e o direito de propriedade de Filipe passa a estar onerado com o direito de superfície a favor de Guilherme (explicitar sentido de oneração e princípio da elasticidade).
- O direito de superfície foi constituído temporariamente, por dez anos, o que é admitido nos termos do artigo 1524.º do CC.
- Guilherme adquire igualmente a posse nos termos do direito de superfície e Filipe mantém a posse nos termos do direito de propriedade.
- É convencionado um preço, nos termos do artigo 1530.º do CC; discutir da natureza jurídica do cânon superficiário e noção e efeitos de obrigação *propter rem*. A obrigação de pagamento do cânon superficiário acompanha a transmissão do direito de superfície.
- Explicitar que o direito de superfície é transmissível, nos termos do artigo 1534.º do CC, mas o superficiário está obrigado a permitir o direito de preferência, nos termos do artigo 1535.º do CC, sendo aplicáveis os artigos 416.º a 418.º e 1410.º do CC; Filipe é titular de um direito de preferência, de base legal, que constitui um direito real de aquisição; meios de tutela dos direitos reais de aquisição e ação de preferência nos termos do artigo 1410.º do CC.
- A falta de pagamento do cânon superficiário não dita a extinção do direito de superfície. Havendo mora do devedor, o proprietário do solo tem o direito de exigir o triplo das prestações em dívida, como prevê o artigo 1531.º, n.º 2, do CC.
- Ao impedir Helder de aceder ao terreno, sem prejuízo do exercício da ação de preferência que pode intentar, leva a apreciar da *usucapio libertatis* nos termos do artigo 1574.º do CC e a fazer discutir dos meios de tutela do direito de superfície (ação de reivindicação, artigos 1315º e 1311.º do CC, e ação confessória) e da posse nos termos do direito de superfície tendo havido privação da coisa (artigos 1278.º, 1281.º e 1282.º do CC).

III

Em janeiro de 2010, Inês emprestou um seu valioso anel a Joana, sua amiga. Joana diz a Inês que lamentavelmente perdeu o anel, o que Inês vem a perdoar em razão da amizade. No entanto, Joana vendeu o anel a Luis, dono de uma ourivesaria, que, sabendo da origem do anel, oferece a Joana 500 euros, metade do valor de mercado do anel, e coloca-o à venda na montra da

ourivesaria por 1.000 euros. Em janeiro de 2015, Madalena compra o anel na ourivesaria de Luis. Hoje, Inês, que reconhece o seu anel no dedo de Madalena, sua colega de trabalho, intenta contra esta ação e exige a restituição do anel.

Quid juris? (4 valores)

- Ao emprestar o anel a Joana, é celebrado um contrato de comodato, nos termos do artigo 1129.º do CC, que gera apenas um direito pessoal de gozo e não um direito real de gozo, ficando a comodatária Joana obrigada a restituir o anel, nos termos do artigo 1135.º, alínea h), do CC. Joana é, pois, possuidora em nome de outrem, e assim detentora, nos termos do artigo 1253.º do CC e dispendo apenas de uma posse meramente interdicial atento o disposto no artigo 1133.º do CC.
- O contrato de compra e venda celebrado entre Joana e Luis é nulo, nos termos do artigo 892.º articulado com o artigo 904.º do CC e não produz quaisquer efeitos, nos termos dos artigos 286.º e 289.º do CC, desde logo não produz o efeito translativo previsto no artigo 879.º, alínea a), do CC. Discutir dos termos da aquisição da posse por Luis e dos caracteres da posse de Luis.
- O negócio celebrado com Madalena é igualmente nulo pelos mesmos fundamentos não podendo Luis ter beneficiado de usucapião, atenta a sua posse ser uma posse de má fé e não ter decorrido o prazo legalmente exigido em conformidade com esse carácter, seis anos, de acordo com o artigo 1299.º do CC. Madalena adquire a posse por tradição em janeiro de 2015, nos termos do artigo 1263.º, alínea b), do CC. Caracterizar a posse de Madalena e enunciar a posse de Madalena como boa para efeitos de usucapião, ao abrigo do artigo 1297.º, aplicável por força do artigo 1300.º, n.º 1, do CC. Madalena, tendo adquirido a posse de modo derivado diferente da sucessão, pode fazer acessão na posse, mas o prazo passará a ser contado nos termos da posse de menor âmbito, nos termos do artigo 1256.º, n.º 2, a posse de má fé, atento este carácter da posse de Luis. Não decorreu assim o prazo necessário para usucapião que sempre careceria igualmente de invocação, atento o disposto nos artigos 1292.º e 303.º do CC.
- Apreciar dos meios de tutela que assistem a Inês; discutir da perda da posse, nos termos do artigo 1267.º, n.º 1, alínea d), e n.º 2, e da caducidade do direito potestativo de intentar ação de restituição, artigos 1278.º e 1282.º. Ação de reivindicação, nos termos dos artigos 1311.º e 1313.º.
- Aplicar o regime previsto no artigo 1301.º do CC.