

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA
DIREITOS REAIS (TURMA A)
EXAME – ÉPOCA DE RECURSO
23.07.2015

Duração: 2 horas

I

António e Bruno são titulares, desde 2000 e com registo a seu favor, do direito de propriedade sobre o prédio x. Em janeiro de 2007 celebram, mediante escritura pública, contrato de compra e venda a favor de Carlos, que não regista a sua aquisição e passa desde a data da celebração do contrato a explorar o terreno.

Em janeiro de 2015, Duarte, credor de António e Bruno, atento o contrato de mútuo com estes celebrados com hipoteca sobre o prédio x, e em razão do incumprimento de António e Bruno, intenta ação executiva e o prédio é vendido judicialmente para ressarcimento da dívida de António e Bruno. Eduardo, que adquiriu o prédio x na venda judicial, regista a sua aquisição, em maio de 2015, e em junho de 2015 constitui direito de superfície, mediante escritura pública, a favor de Filipe, que regista a sua aquisição. No título de constituição do direito de superfície ficou estipulado que Filipe pagaria mensalmente a Eduardo uma prestação de 1000 euros.

Hoje, Carlos, que pretendia celebrar contrato de compra e venda com Guilherme, ao dirigir-se à Conservatória do Registo Predial para registar o seu direito antes da venda a Guilherme, conhece dos registos a favor de Eduardo e Filipe e pretende defender o seu direito.

Quid iuris? (12 valores)

Alguns tópicos de correção:

- António e Bruno são proprietários e beneficiam, pois, em regime de comunhão do conteúdo positivo do direito de propriedade, nos termos do artigo 1305.º do Código Civil (de ora em diante, CC), termos em que têm legitimidade para, em conformidade com o disposto no artigo 1408.º do Código Civil (de ora em diante, também CC), celebrar contrato de compra e venda com Carlos;
- António e Bruno são igualmente possuidores nos termos do direito de propriedade, à luz do artigo 1251.º do CC, termos em que podem transmitir a posse a Carlos;
- O contrato de compra e venda celebrado com Carlos 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 Carlos (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 registrar, Carlos 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);
- Carlos 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 e Bruno perdem a posse por cedência, nos termos do artigo 1267.º, n.º 1, alínea c), do CC.
- Discutir do conceito de terceiro para efeitos do artigo 5.º, n.º 4, CRPr e da adoção da conceção ampla ou da conceção restrita de terceiros para efeitos do referido preceito e, em consonância, aferir da condição de terceiro de Eduardo e do efeito substantivo do registo de Eduardo; em coerência com a opção fundada aí adotada, aferir do efeito do registo do direito de superfície a favor de Filipe, se consolidativo por se considerar que Eduardo beneficiou do efeito atributivo por força do artigo 5.º, n.º 4, do CRPr, e quando Eduardo constitui direito de superfície, por contrato celebrado mediante escritura pública, Filipe adquire por força do contrato (princípios da causalidade e da consensualidade; artigos 408.º, 1528.º, e artigo 22.º, alínea a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, com a redação atualmente vigente, que exige forma de escritura pública ou documento particular autenticado, exigência de forma que, no caso em presença, foi observada), ou efeito atributivo, por efeito e verificados os requisitos e condições de aplicação do artigo 291.º do CC (explicitar âmbito de aplicação material do artigo 291.º do CC e enunciar, de forma completa e clara, os requisitos de aquisição tabular ao abrigo desta norma legal) ou, não se verificando integralmente esses requisitos (o negócio foi oneroso, considerando o pagamento do cânon superficiário, nos termos do artigo 1530.º do CC; no entanto, não decorreu o prazo de três anos que exige o artigo 291.º do CC), meramente presuntivo sendo essa presunção ilidível – o negócio é nulo por falta de legitimidade de Eduardo, consubstancia uma oneração de coisa alheia e não produz quaisquer efeitos, nos termos dos artigos 286.º e 289.º do CC, e o registo não tem efeito atributivo pois não estão verificados todos os requisitos para efeitos de aquisição tabular à luz do artigo 291.º do CC.
- Carlos, que pretendia registrar antes da celebração do contrato de compra e venda com Guilherme com vista a observar o princípio da legitimação consagrado no artigo 9.º do CC, deve intentar ação de reivindicação de modo a ver reconhecido o seu direito de propriedade.

II

Helder, titular do direito de propriedade sobre a “Quinta Nascente”, destinada à exploração agrícola, constitui servidão para aproveitamento de águas a favor do prédio de Inês, por contrato, mediante escritura pública, celebrado em 2014. Em abril de 2015, Helder constitui direito de usufruto a favor de Jaime e Luis, por vinte anos. O contrato de constituição do direito de usufruto foi celebrado por escritura pública. Jaime e Luis acordam entre si que Jaime exploraria a parte Norte e Luis a parte Sul. Em maio de 2015, Jaime e Luis constroem um muro que veda que a água seja transportada até ao terreno de Inês. Em junho de 2015, Luis vende a parte Norte a Manuel que a passa explorá-la.

Quid juris? (6 valores)

Alguns tópicos de correção:

- Helder, no exercício do seu direito de propriedade, ao abrigo do artigo 1305.º do CC, constitui, nos termos dos artigos 1543.º e 1547.º, mediante contrato, celebrado pela forma legalmente exigida de acordo com o artigo 22.º, alínea a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, direito de servidão predial a favor do prédio de Inês. Enunciar as características dos direitos reais e a vinculação gerada no direito real; caracterizar a servidão predial como direito real menor e oneração do direito de propriedade e explicitar o princípio da elasticidade. Considerar que Inês adquiriu igualmente a posse nos termos do direito de servidão.
- Quando em abril de 2015, Helder constitui direito de usufruto a favor de Jaime e Luis, a servidão predial, que onera o direito de propriedade, acompanha o prédio e impõe, enquanto direito real, o dever geral de abstenção.
- O direito de usufruto foi constituído pelo prazo certo de 20 anos, nos termos dos artigos 1439.º e 1443.º e pela forma legalmente exigida nos termos do artigo 22.º, alínea a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho. Foi constituído usufruto simultâneo, de acordo com o artigo 1441.º e Jaime e Luis são comunheiros do direito de usufruto, sendo aplicável o regime da compropriedade, conforme estabelecido no artigo 1404.º do CC.
- O acordo de que Jaime exploraria a parte Norte e Luis a parte Sul constitui mero acordo quanto ao uso, nos termos do artigo 1406.º do CC e uso exclusivo não faz posse exclusiva. Ao alienar a parte Norte a Manuel, Luis realiza uma venda de parte especificada da coisa comum, o que carecia do consentimento de Jaime, por aplicação do artigo 1408.º. Não tendo ocorrido esse acordo, o negócio é nulo, atenta a remissão material do artigo 1408.º, n.º 2, para o regime da venda de bens alheios e não produz efeitos, de acordo com o regime dos artigos 286.º e 289.º.
- Ao construírem, em maio de 2015, «muro que veda que a água seja transportada até ao terreno de Inês», Jaime e Luis praticam um ato lesivo da posse e do direito de servidão predial de Inês. Pode, assim, Inês intentar ação de restituição da posse, nos termos do artigo 1278.º do CC, contra Jaime e Luis. Inês tem legitimidade ativa, nos termos do artigo 1281.º, e Jaime e Luis legitimidade passiva e a ação seria tempestiva, dado que decorre ainda o prazo de exercício do direito potestativo de intentar ação de restituição, atento o disposto no artigo 1282.º. Inês pode igualmente defender o seu direito de servidão através de uma ação de reivindicação, atento o previsto nos artigos 1315.º e 1311.º do CC ou através de uma ação confessória (explicitar requisitos, fundamentos, pedido e causa de pedir).
- Caso Inês não intente ação de restituição no prazo de um ano, perde a posse nos termos do direito de servidão, por aplicação do artigo 1267.º, n.º 1, alínea d), do CC. Caso não intente ação de reivindicação ou ação

confessória, poderá vir a ver extinto o direito de servidão a favor do seu prédio, verificados que estejam os requisitos da *usucapio libertatis* enquanto causa de extinção de direitos reais menores, nos termos do artigo 1574.º do CC, o que ainda não sucedeu naturalmente, uma vez que não decorreu ainda o prazo que permite invocar a liberdade do prédio (prazo que será de 20 anos por aplicação do artigo 1574.º em articulação com o artigo 1296.º do CC).

III

Em assembleia de condóminos validamente convocada e com a presença dos condóminos de todas as frações, os proprietários das frações que integram o prédio y deliberam que, quer as despesas necessárias à conservação do prédio, quer as despesas com os serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporções iguais.

Quid juris? (2 valores)

Alguns tópicos de correção:

Nos termos do artigo 1424.º, n.º 1, do CC, a regra é a de que as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos na proporção do valor das suas frações. No entanto, como decorre da parte inicial do n.º 1 do artigo 1424.º em articulação com o n.º 2 do mesmo artigo, a referida regra é supletiva quanto às despesas referentes aos serviços de interesse comum (como água e eletricidade do prédio), pois o n.º 2 do artigo 1424.º admite que *as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois teros do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação*. Assim, desde que tal seja permitido no regulamento de condomínio aprovado nos termos constantes da referida norma, a deliberação é, quanto às despesas com os serviços de interesse comum, válida. Já quanto às despesas de conservação do prédio, a articulação do disposto no n.º 1 com os termos da supletividade apresentada no n.º 2, dita que, quanto a estas despesas, a regra não pode ser afastada – a supletividade da norma incide apenas quanto às despesas referentes aos serviços de interesse comum. Nestes termos, quanto às despesas de conservação do prédio a deliberação é inválida pois contraria norma imperativa e pode ser impugnada (articular regime do artigo 289.º com o artigo 1433.º do CC).