

Faculdade de Direito de Lisboa – Ano letivo 2015/2016
EXAME ESCRITO DE COINCIDÊNCIA DE DIREITOS REAIS (1.ª época)
Professor Doutor Luís Menezes Leitão
26 de Janeiro de 2016 – Duração: 2 horas

Em Janeiro de 1985, **António** herdou do seu tio **Xavier** o prédio X, situado em Évora, composto por uma vivenda e um extenso terreno, com oliveiras e árvores de frutos. Como **António** trabalhava no Porto, celebrou com **Beatriz** e **César** um negócio jurídico pelo qual lhes alienou o prédio X, por cinquenta mil contos, pagos mediante cheque emitido por **César**. O negócio foi firmado por documento escrito, sendo as assinaturas reconhecidas pelo notário **Daniel**. Nessa data, **António** entregou a **Beatriz** e a **César** as chaves do prédio X e não mais pensou no assunto. O prédio X, que estava registado em nome de **Xavier** desde 1970, assim permaneceu.

Beatriz e **César**, que eram namorados, habitaram a vivenda até 1990, data em que emigraram para o Brasil, deixando o prédio X a cargo de **Eduardo**, ao qual pagavam mensalmente cem contos para esse efeito. Em janeiro/1995, **Eduardo** deixou de receber as transferências mensais e, não sabendo como contactar com **Beatriz** e **César**, que não respondiam às suas cartas, decidiu explorar ele mesmo o prédio X, o que comunicou àqueles na sua última carta. **Beatriz** e **César** jamais poderiam responder, por terem falecido num acidente, facto que só se veio a conhecer em 2016.

Em janeiro/2015, **Eduardo** doou o prédio X a **Fátima**, não tendo o negócio sido levado ao registo por parte de **Guadalberto**, advogado que autenticou o documento no qual as partes firmaram a sua vontade. **Fátima** foi habitar o prédio X mas, em junho, vendeu-o a **Hilário**, por € 500.000,00. A venda, celebrada por escritura pública, foi registada por desatenção do oficial de registo, que tinha competência delegada do conservador para esse efeito.

Responda, de forma fundamentada, às seguintes questões, que são autónomas entre si:

1. Aprecie a situação jurídico-real do prédio X após a celebração do negócio entre **António**, **Beatriz** e **César**. (6,5 valores)
2. Considera que **Eduardo** poderia explorar em nome próprio o prédio X? Aprecie a situação jurídico-real, considerando a atuação de **Eduardo** a partir de 1995. (3 valores)
3. Em janeiro de 2016, **Paula**, única herdeira de **António**, intentou em tribunal uma ação, que foi registada, pedindo a declaração de nulidade do negócio entre **António**, **Beatriz** e **César** e de todos negócios subsequentes, com a conseqüente restituição do prédio X. Pode **Fátima** opor-se a esta pretensão? (6,5 valores)
4. Suponha que, após **Hilário** ser considerado como o legítimo proprietário e possuidor do prédio X, este celebrou com **Ilda** um contrato, mediante escritura pública, pelo qual constituiu a favor desta e a título oneroso um usufruto sobre o mesmo, para “*todo o sempre*”. **Ilda** recebeu as chaves no dia da escritura e, no dia seguinte, cortou todas as árvores de fruto, tendo construído nesse local uma piscina. Caracterize e aprecie a validade do contrato celebrado entre **Hilário** e **Ilda** e analise a conduta de **Ilda**, bem como os meios de reação de que **Hilário** dispõe. (4 valores)

TÓPICOS DE CORREÇÃO

1. **Aprecie a situação jurídico-real do prédio X após a celebração do negócio entre António, Beatriz e César. (6,5 valores)**

Análise da situação jurídico-substantiva:

- i. Aquisição do direito de propriedade por sucessão: artigos 1316.º e 1317.º, alínea b);
- ii. Caracterização do imóvel: prédio urbano (artigo 204.º; explicitação dos critérios de diferenciação);
- iii. Identificação e caracterização do contrato celebrado entre A, B e C: contrato de compra e venda (artigo 874.º do CC);
- iv. Apreciação dos pressupostos de validade do contrato (legitimidade do alienante - artigo 1305.º do CC; nulidade formal - inobservância do artigo 875.º do CC); não transmissibilidade do direito real de propriedade (princípio da causalidade; explicitação);
- v. Compropriedade: artigo 1403.º, n.º 2, do CC (caracterização; problematização do pagamento do preço por C).

Análise da situação possessória:

- i. Caracterização e elementos da posse: tese objetiva e tese subjetiva (*corpus* e *animus*; referência à doutrina e jurisprudência);
- ii. Aquisição da posse, nos termos do direito de propriedade, por parte de A: artigo 1255.º (explicitação);
- iii. Transmissão da posse para B e C (artigos 1263.º, alínea b) e 1267.º, n.º 1, alínea c); explicitação); posse nos termos do direito de compropriedade em relação à respetiva quota-parte e mera detenção em relação à quota do comparte (artigos 1403.º, n.º 2 e 1406.º, n.º 2; explicitação)
- iv. Caracteres da posse de B e de C (formal, civil, efetiva, não titulada, de boa fé (ainda que presumida de má fé, uma vez que no caso a presunção deverá ser elidida), pública e pacífica - artigos 1259.º a 1262.º); Artigo 1252.º/1 CC; Efeitos da posse (artigo 1268.º).

Análise da situação registal:

- i. Artigos 1.º e 2.º, n.º 1, alínea a), do CRPr: sujeição do facto a registo;
- ii. Registo não obrigatório (artigo 36.º, n.º 1, do DL n.º 116/2008, de 4 de julho); obrigação indireta de registar / ónus de registar; análise dos efeitos do registo (artigo 5.º, n.º 1, do CRPr: efeito consolidativo; explicitação).

2. Considera que Eduardo poderia explorar em nome próprio o prédio X? Aprecie a situação jurídico-real, considerando a atuação de Eduardo a partir de 1995. (3 valores)

- i. Caracterização da situação de E: mera detenção, nos termos do artigo 1253.º, alínea c); artigo 1252.º, n.º 1;
- ii. Apreciação da situação a partir de janeiro de 1995: inversão do título da posse, por oposição do detentor E, contra aqueles em nome dos quais possuía (B e C) – artigos 1263.º, alínea d) e 1265.º;
- iii. Caracterização da posse de E: posse nos termos do direito de propriedade, formal, civil, não titulada, presumida de má fé, pública, pacífica e efetiva – artigos 1259.º a 1262.º.
- iv. Perda da posse por parte de B e C (ou dos seus sucessores, facto que não se conhece): artigo 1267.º, n.º 1, alínea d).

3. Em janeiro de 2016, Paula, única herdeira de António, intentou em tribunal uma ação, que foi registada, pedindo a declaração de nulidade do negócio entre António, Beatriz e César e de todos negócios subsequentes, com a consequente restituição do prédio X. Pode Fátima opor-se a esta pretensão? (6,5 valores)

Caracterização da situação jurídico-real do prédio X:

- i. Manutenção do direito de propriedade em A, em consequência da invalidade formal do contrato de compra e venda celebrado entre A, B e C;
- ii. Transmissão da posse de A para B e C; perda da posse por parte de B e C, devido à inversão do título da posse, operada por E em janeiro de 1995;

Caracterização do contrato celebrado em janeiro de 2015 entre E e F:

- i. Contrato de doação – artigo 940.º: validade formal (artigo 947.º); porém, o contrato é nulo devido à ausência de legitimidade de E (doação de bem alheio) – artigo 956.º; princípio da causalidade; explicitação;
- ii. Transmissão da posse de E para F, que adquire a posse nos termos do direito de propriedade: artigos 1263.º, alínea b) e 1267.º, alínea c); explicitação;
- iii. Caracterização da posse de F: formal, civil, efetiva, titulada, presumida de boa fé, pública e pacífica;
- iv. Princípio da obrigatoriedade do registo (artigos 2.º, n.º 1, alínea a), 8.º-A, n.º 1, alínea a) e 8.º-B, n.º 1, alínea b), do CRPr); Artigo 36.º do CRPr; análise dos efeitos do registo (artigo 5.º, n.º 1, do CRPr: efeito consolidativo; explicitação).

Caracterização do contrato celebrado entre F e H:

- i. Contrato de compra e venda (artigo 874.º); validade formal (artigo 875.º); ausência de legitimidade de F (venda de bem alheio; artigo 892.º; princípio da causalidade);
- ii. Princípio da obrigatoriedade do registo (artigos 2.º, n.º 1, alínea a), 8.º-A, n.º 1, alínea a) e 8.º-B, n.º 1, alínea b), do CRPr); inobservância do princípio da legitimação e do princípio do trato sucessivo (artigos 9.º e 34.º do CRPr; artigo 16.º, alínea e), do CRPr); artigo 75.º-A, n.º 3, do CRPr (quanto à competência delegada);
- iii. Análise do efeito do registo a favor de H: análise dos efeitos do registo (artigo 5.º, n.º 1, do CRPr: efeito consolidativo; explicitação); efeito presuntivo (artigo 7.º CRPr).

Meios de oposição por parte de Hilário:

- i. Acessão na posse de E e de F: artigo 1256.º - apreciação e explicitação dos seus pressupostos de aplicação;
- ii. Invocação de usucapião: enunciação e explicitação dos requisitos; artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, n.º 1, 1290.º, 1293.º e 1296.º (15 anos); assim, apesar de H apenas ter adquirido posse em junho de 2015, pode aceder na posse de E e de F, com vista a adquirir a propriedade do prédio X por meio de invocação de usucapião; eficácia retroativa da usucapião (artigo 1288.º);
- iii. A usucapião prevalece sobre o registo a favor de A (prevalência da situação substantiva), sendo certo que embora H tenha registo a seu favor, este é nulo, por violação do princípio do trato sucessivo – artigo 16.º, alínea e), do CRPr;
- iv. Apreciação da eventual aquisição tabular por parte de H: problematização da aplicação do artigo 17.º, n.º 2, do CRPr e do artigo 291.º do CC; explicitação dos requisitos; opção, em princípio, pela aplicação do artigo 291.º do CC (uma vez que o alienante – F – não dispõe de registo a seu favor, além de que o contrato é substancialmente nulo, por ser uma venda de bem alheio); problematização da aquisição tabular em atenção à ausência de registo a favor do alienante F, em especial no que concerne à exigência de boa fé por parte de H; não decurso do prazo de três anos; conclusão pela inexistência de aquisição tabular.

4. Suponha que, após Hilário ser considerado como o legítimo proprietário e possuidor do prédio X, este celebrou com Ilda um contrato, mediante escritura pública, pelo qual constituiu a favor desta e a título oneroso um usufruto sobre o mesmo, para “*todo o sempre*”. Ilda recebeu as chaves no dia da escritura e, no dia seguinte, cortou todas as árvores de fruto, tendo construído nesse local uma piscina. Caracterize e aprecie a validade do contrato celebrado entre Hilário e Ilda e analise a conduta de Ilda, bem como os meios de reação de que Hilário dispõe. (4 valores)

Faculdade de Direito de Lisboa – Ano letivo 2015/2016
EXAME ESCRITO DE COINCIDÊNCIA DE DIREITOS REAIS (1.ª época)
Professor Doutor Luís Menezes Leitão
26 de Janeiro de 2016 – Duração: 2 horas

- i. Apreciação do contrato celebrado entre H e I: constituição de direito de usufruto, a título oneroso: artigos 874.º e 875.º (validade formal e substancial, uma vez que o prédio X já pertence a H – artigo 1305.º; princípios da transmissibilidade, consensualidade, causalidade e unidade – artigo 408.º, n.º 1; explicitação da produção do efeito real; Análise possessória: aquisição da posse por parte de I, nos termos do direito de usufruto; caracterização: posse causal, civil, efetiva, titulada, presumida de boa fé, pública e pacífica; mera detenção de H, em relação ao direito de usufruto, nos termos do artigo 1253.º, alínea c);
- ii. Caracterização do direito real de usufruto, enquanto direito real de gozo menor: artigo 1439.º;
- iii. Análise da duração do usufruto: artigos 1439.º, 1443.º e 1446.º e 1476.º, alínea a); inadmissibilidade de usufruto perpétuo e conseqüente conversão em usufruto vitalício; princípio da tipicidade (artigo 1306.º; explicitação);
- iv. Corte das árvores de fruto: apreciação, em atenção à obrigação de respeitar a substância (artigos 1439.º, 1446.º e 1450.º); ponderação da diferenciação entre forma e substância;
- v. Construção da piscina: benfeitoria, em princípio voluptuária, com inobservância da forma e da substância;
- vi. Conclusão: incumprimento de uma obrigação essencial por parte da usufrutuária; ponderação da aplicação do artigo 1482.º ou, em alternativa e para alguma doutrina, da possibilidade de cessação, com justa causa, do direito de usufruto.

Observação: Todos os preceitos legais que não tenham outra referência específica são do Código Civil.