

**TÓPICOS DE CORREÇÃO**

**GRUPO I (7 valores)**

**António** é possuidor e proprietário de um terreno desde 1995. Em 2010, **António** vendeu o terreno à sociedade **Uvas, Lda.**, por € 50.000,00. O negócio foi firmado por documento escrito e assinado por **António** e **Bento**, gerente da **Uvas, Lda.** Combinaram pedir a autenticação do documento, o que até hoje não aconteceu.

**Bento** construiu uma vedação no terreno e ordenou aos seus trabalhadores que começassem a plantação da uva, o que valorizou o terreno em € 30.000,00.

Em junho de 2016, **Carlota**, única herdeira de **António**, recentemente falecido, exigiu a entrega imediata do terreno, bem como uma indemnização pela ocupação ilegal do mesmo, no montante de € 25.000,00.

- a) Assiste a **Carlota** razão no pedido de restituição do terreno?
- b) Como pode a **Uvas, Lda.** defender-se em relação a este pedido?

- Compra e venda entre A e Uvas, Lda.: invalidade formal (artigos 874.º e 875.º do CC e artigo 22.º, alínea a), do DL 116/2008, de 4/7; princípio da causalidade (explicitação);

- À data, o registo era obrigatório: explicitação dos artigos 5.º, n.º 1 e 8.º-A e 8.º-B do CRPredial; conformidade entre situação registal e substantiva, devido à nulidade da venda;

- Análise da situação possessória: elementos da posse (teorias subjetivista e objetivista); aquisição da posse pela sociedade compradora (artigo 1252.º, n.º 1, do CC); ausência de dados quanto à forma de aquisição da posse: sub-hipótese – artigo 1263.º, alínea b), do CC; posse não titulada, presumida de má fé (elidível), pacífica, pública, civil, formal e efetiva (artigos 1258.º a 1262.º do CC); realização de benfeitorias úteis e frutos (artigos 1271.º e 1273.º do CC);

- O pedido de C tem fundamento no artigo 1311.º do CC; requisitos da ação de reivindicação; C não tem posse (transmitida em 2010); não há em princípio direito à indemnização, uma vez que a utilização do terreno tinha por base a posse;

- Meios de reação da compradora:

- Afastamento da usucapião: mesmo que possa juntar à sua a posse do seu antecessor (caso haja adquirido por tradição – artigo 1256.º do CC), não permite a invocação contra o próprio, nem contra os seus herdeiros;

- Diferenciação da realização de benfeitorias face à acessão (enunciação dos critérios da doutrina; eventual aplicação do artigo 1340.º, n.º 3 (caso seja afastada a má fé) ou do artigo 1341.º do CC.

**EXAME ESCRITO DE DIREITOS REAIS**

Turma A – Dia – 30 de junho de 2016

---

**GRUPO II (7 valores)**

Em janeiro de 2014 **Dário** doou a **Eliseu**, seu filho, o prédio X. A escritura pública não foi levada ao registo pelo notário. No dia seguinte, **Eliseu** vendeu o prédio X a **Fábio**, por € 150.000,00. O advogado que autenticou o contrato providenciou pelo registo da aquisição, o que efetivamente se verificou após alguns dias.

Em maio de 2016, o Banco Z, credor de **Dário**, registou uma ação em que pede a nulidade da venda a **Eliseu**. Considerando que a ação é julgada procedente, indique:

- a) Que direitos reais existem sobre o prédio X?
- b) Como podem **Eliseu** e **Fábio** defender-se perante o Banco Z?

- Doação entre D e R: validade substantiva (artigo 947.º do CC e artigo 22.º, alínea a), do DL 116/2008, de 4/7; princípio da consensualidade (explicitação);

- Compra e venda entre E e F: validade substantiva (artigo 875.º do CC e artigo 22.º, alínea a), do DL 116/2008, de 4/7; princípio da consensualidade (explicitação);

- Em ambos os negócios, à data, o registo era obrigatório: explicitação dos artigos 5.º, n.º 1 e 8.º-A e 8.º-B do CRPredial; desconformidade entre situação registal e substantiva;

- Direitos reais que existem sobre o prédio X: direito de propriedade de D (considerando a nulidade do negócio);

- Aquisição tabular: referência à divergência doutrinária quanto aos requisitos de aplicação do artigo 17.º, n.º 2, do CRPredial e do artigo 291.º do CC; análise dos requisitos do artigo 291.º do CC – F não é protegido, devido ao n.º 2 do artigo 291.º do CC; a única eventual defesa seria a posse, mas a hipótese não dá dados quanto à mesma.

**GRUPO III (6 valores)**

**Guadalberto** é usufrutuário da fração autónoma designada pelas letras “AB”, propriedade de **Felisberto**. Considerando que:

a) **Guadalberto** não paga o condomínio, porque entende que este compete a **Felisberto**;

b) Na assembleia de condóminos, tanto **Felisberto** como **Guadalberto** pretendem exercer o direito de voto;

c) Em 2016, **Guadalberto** instalou antenas no telhado do prédio, danificando a casa das máquinas do edifício.

Indique quem tem razão no conflito entre **Felisberto** e **Guadalberto** e como podem os condóminos reagir à instalação das antenas.

**EXAME ESCRITO DE DIREITOS REAIS**

Turma A – Dia – 30 de junho de 2016

---

- Explicação do direito de usufruto e seu conteúdo;
- Análise dos artigos 1472.º e 1474.º do CC: o dever de pagar impende, em princípio, sobre G, que é também quem tem direito a participar na assembleia;
- Telhado: parte obrigatoriamente comum: artigo 1421.º, n.º 1, alínea b), do CC; artigos 1420.º do CC; discussão acerca da aplicação do artigo 1422.º, n.º 2, alínea a), do CC – afastamento da existência de obra nova; eventual infração, caso se demonstre que prejudicou a segurança ou o arranjo estético do edifício (poderá ter afetado a segurança, por ter danificado a casa das máquinas); obrigação de indemnizar os danos causados na casa das máquinas; efeitos desta atuação no usufruto e eventual direito de extinção por parte de F.