

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa
Exame de 2.ª época de Direitos Reais – Turno da Noite

21 de Julho de 2016

I. António decidiu comprar, em Janeiro de 2016, a “*Bento Construções, Lda.*”, uma fracção autónoma num empreendimento sito em A-dos-Cunhados, aproveitando para se descartar de um velho apartamento que lhe pertencia. O novo apartamento resultou da reabilitação de um imóvel devoluto que era propriedade do vendedor desde 1995.

O contrato, pelo qual António adquiriu o imóvel novo, oferecendo o seu antigo apartamento em troca, e ainda uma importância pecuniária adicional, foi celebrado por documento particular autenticado por solicitador, sendo a quantia paga em parte por António, e na outra parte pela “*Compre Casas, S.A.*”, com quem António formalizou um contrato de mútuo. No registo predial deveriam ter ficado registadas a aquisição a favor de António, bem como uma reserva de propriedade a favor da “*Compre Casas, S.A.*”. Todavia, o solicitador esqueceu-se da promoção registal, não o havendo feito depois em virtude do agravamento do emolumento. António não beneficiou também da entrega das chaves: estas ficaram em poder do vendedor que deveria, por acordo das partes, proceder a alguns ajustamentos na fracção, sendo a mesma definitivamente entregue a António no início do verão de 2016.

Quando se preparava para usufruir das suas merecidas férias, António constata que o “seu” novo apartamento é habitado por Damas, que o havia adquirido “*Bento Construções, Lda.*” em Maio de 2016, encontrando-se a aquisição, bem como a constituição de um usufruto a favor de sua mãe, Etelvina, devidamente registados. Esta última, que nada sabia a respeito da aquisição de António, recusa-se a abdicar do seu direito sobre apartamento, no qual realizou, aliás, vultuosas obras.

Quid iuris? (10 valores)

II. Lisboa, setembro de 2015: António e Bernardo são, respectivamente, um estudante prestes a entrar para a Faculdade, e um recém-licenciado da mesma Faculdade. Bernardo acordou emprestar a António, por um período de 4 anos, todos os seus livros escolares, uma vez que não tencionava lê-los ou consultá-los num futuro próximo. Assim, entregou-os a António, comprometendo-se este a estimá-los e, se possível, a melhorar a sua conservação.

Logo no mês de outubro de 2015 António mandou encadernar os manuais relativos às disciplinas do 1.º ano, solicitando ao seu vizinho Carlos (que Bernardo também conhecia) que guardasse os demais livros até deles necessitar. Entretanto, no início de julho de 2016, Bernardo descobre que, afinal, sempre necessitaria de alguns dos livros, e, como António não lhe devolvia as suas chamadas, decidiu arrombar a porta da casa daquele, recuperando alguns dos seus livros já encadernados. Resolveu adoptar o mesmo procedimento na residência de Carlos, na qual encontrou, ainda, um velho disco de vinil que lhe havia furtado (constando inclusivamente a sua assinatura na contracapa do disco), e que Carlos havia comprado numa loja de raridades musicais há três anos.

António e Carlos pretendem reaver rapidamente os bens em questão, estando o primeiro particularmente perturbado pois, uma vez que o custo da encadernação havia sido superior ao dos livros em questão, pensava que já lhe assistisse o direito a fazê-los seus.

Quid iuris? (10 valores)

Duração: 120 minutos.

21 de Julho de 2016

TÓPICOS DE RESOLUÇÃO DOS CASOS PRÁTICOS

I.

- a) Aquisição da propriedade por contrato de compra e venda, com prestação acessória (o escambo não adquire existência autónoma) – arts. 408.º, n.º 1, 879.º, al. a) e 1317.º, al. a) CC. Não consolidação da propriedade *ex vi* art. 5.º, n.º 1, CRP. Registo obrigatório, a cargo do solicitador, com consequências sancionatórias – arts. 8.º-A, n.º 1, al. a), 8.º B, n.º 1, 8.º C, n.º 1, e 8.º D, n.ºs 1 e 3. Responsabilidade civil do solicitador.
- b) Questão da admissibilidade ou não de reserva de propriedade a favor do financiador *ex vi* o art. 409.º, n.º 1, CC.
- c) Transmissão da posse causal através de contrato? Ou apenas nos moldes do art. 1263.º, al. b) ou c). Discussão com consequências em sede de invocação de tutela possessória, bem como de *usucapio contra tabulas* se António beneficiasse da posse do seu antecessor (acessão na posse) – arts. 1256.º, n.º 1, e 5.º, n.º 2, al. a), CRP.
- d) Aquisição e oneração *a non domino* – art. 892.º CC, eventual protecção tabular *ex vi* art. 5.º, n.ºs 1 e 4, CRP. Discussão a respeito da protecção do subadquirente (E), ainda através do art 5.º, ou através do art, 291.º do CC (norma com a qual a hipótese não se apresenta conectada). Questão da eventual *usucapio contra tabulas*. Invocação de acessão invertida – art. 1340.º, n.º 1, CC – por parte do usufrutuário? Discussão doutrinal. Sua eventual tutela em sede de benfeitorias (enquanto possuidor).

II.

- e) Contrato de comodato, outorgando posse interdictal a A, e ainda um enquadramento para eventuais benfeitorias, que surgem, todavia, enquadradas geneticamente num acto de autonomia provada, e não com autonomia – arts. 1129.º, 1133.º, n.º2, 1138.º, n.º 1 CC (equiparação a possuidor de má fé). Encadernação dos livros enquanto benfeitoria útil na coisa, sem facultar, todavia, o direito de retenção – arts. 216.º, n.º 3, 1273.º, n.º 1, e 756.º, alínea b) *a fortiori* CC. Discussão em torno da eventual acessão industrial mobiliária no mesmo âmbito, que era, todavia, excluída.
- f) Depósito promovido pelo comodatário, outorgando também posse interdictal ao depositário – arts. 1185.º, 1188.º, n.º 2 CC.
- g) Ebulho violento por parte do proprietário da coisa. Noção de violência para efeitos possessórios, *maxime* violência sobre coisas. Possibilidade de acção de restituição da posse por parte de comodatário e depositário, nos respectivos âmbitos, com bloqueio de acção directa e reivindicação dominial. Acesso paradigmático à providência cautelar de restituição provisória da posse – arts. 1267.º, n.º 1, al. d), 1261.º, n.º 2, 1278.º, n.º1, 1279.º CC e 377.º CPC.
- h) Eventual reivindicação do disco de vinil. Todavia, suscitava-se a possível usucapião de C, com base em posse titulada, de boa-fé (não infirmada pela assinatura constante do disco, uma vez que estas são comuns em coisas usadas), com a duração de três anos – arts. 1259.º, n.º 1, 1260.º, n.º 2, e 1299.º CC. Em alternativa, perfilar-se-ia ainda o art. 1301.º CC, que, não impedindo a reivindicação, sempre determinaria que C recebesse o que havia pago pelo disco.