

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2016/2017
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma B-Dia
Exame escrito – Recurso (**duração: 120 minutos**)
14 de Fevereiro de 2017/Professor Doutor Luís Menezes Leitão

António, Bruno e Carlos, irmãos, adquiriram, em 2000, uma herdade no litoral alentejano, tendo o **António e Bruno** pago o montante de 250 mil euros cada um, e **Carlos** apenas o restante montante de 100 mil euros. A aquisição da herdade tinha como objetivo iniciar o cultivo do arroz naquele terreno. Em 2005, dadas as dificuldades no desenvolvimento do negócio e contra a vontade expressa de **Carlos, António e Bruno** atribuíram a **Daniel** um direito de usufruto vitalício, por documento particular autenticado perante um solicitador, tendo procedido imediatamente ao registo do mesmo, sendo o pagamento do preço fracionado por cinquenta anos. **António e Bruno** argumentaram que **Carlos** não tinha de dar o consentimento para o negócio, na medida em que o montante pago por ele aquando da aquisição, tinha como consequência a “atribuição de direitos de menor âmbito sobre a coisa”.

Daniel, convicto que o cultivo de arroz não era viável dada a existência de pouca água no terreno, decidiu iniciar o cultivo de batatas doces, tendo para o efeito efetuado a drenagem do mesmo, de forma a que o solo obtivesse o ph ideal para o cultivo.

Entretanto, em 2012, tendo tido conhecimento da ausência dos irmãos, que foram trabalhar para o estrangeiro, **Daniel** deixou de pagar o montante anual pelo direito de usufruto, tendo ainda celebrado um negócio jurídico com o seu amigo **Ernesto**, onde estava expressa a “eficácia real” do mesmo, para que este, durante 1 ano, procedesse ao desbaste e poda de algumas árvores que estavam no terreno.

Em Janeiro de 2014, **Daniel**, convicto de que já era o verdadeiro titular, decide vender a herdade a **Filipe**, tendo sido celebrada escritura pública para o efeito. **Filipe** iniciou imediatamente uma reforma substancial no terreno: na medida em que a herdade fica junto à praia, **Filipe** procedeu à construção de vários edifícios, piscinas e parques recreativos, tendo como objetivo a exploração do turismo.

Contudo, em Janeiro de 2016 **Filipe** é surpreendido por **António, Bruno e Carlos**, que reclamam a propriedade da herdade, exigindo ainda a indemnização pela destruição de várias construções que foram deitadas abaixo para a construção do complexo turístico. Não obstante, **Filipe** está confiante que tem “certos direitos” sobre a herdade, seja pelo “decorso do tempo”, seja pelo valor avultado das obras que fez no terreno, sendo que em nenhum dos casos teria de proceder ao registo da aquisição.

Responda, de forma fundamentada, às seguintes questões:

- 1) Caracterize toda a situação jurídico-real a que se constituiu, em primeiro lugar, com aquisição de **António, Bruno e Carlos** e, segundo, entre **António e Bruno** com **Daniel** (3 valores).
- 2) Poderiam **António e Bruno** ter tomado a decisão de constituição de um direito de usufruto sem a anuência de **Carlos**? (2,5 valores).
- 3) Comente as eventuais implicações jurídico-reais das decisões tomadas por **Daniel** com respeito à exploração do seu direito de usufruto. (3 valores)
- 4) Explícite se o comportamento de **Daniel**, a partir de 2012, tem alguma relevância jurídico-possessória (4 valores).
- 5) Como qualificaria o contrato celebrando entre **Daniel e Ernesto**? (2,5 valores)
- 6) Pronuncie-se sobre as pretensões jurídico-reais em relação à herdade, por parte de **António, Bruno e Carlos** e, por outro lado, por parte de **Filipe**. (5 valores).

TÓPICOS DE CORREÇÃO¹

1) Com a aquisição da herdade por parte **António e Bruno, Carlos**, constitui-se, através de um negócio jurídico, uma situação de compropriedade (art. 1403º, nº 1).

Em termos possessórios, **António, Bruno e Carlos** passam a ser compossuidores, na medida em que mais do que uma pessoa tem posse sobre a coisa nos termos de um direito da mesma natureza. A posse é causal, titulada, de boa-fé, pública, pacífica, efetiva, civil e imediata (arts. 1258º, 1259º, nº 1, 1260º, nº 1 e 2, 1261º, nº 1, 1262º). No enunciado não é referido, mas parece que a posse foi adquirida através de *traditio* (art. 1263º, b)). De referir que o uso da coisa comum por um dos comproprietários não constitui posse exclusiva do mesmo, a não ser que haja inversão do título da posse (art. 1406º, nº 2).

Com a celebração do contrato com **Daniel**, é constituído um direito de usufruto a favor deste (art. 1439º e ss.) (usufruto constituído *per translationem*). **Daniel** passa a ser possuidor nos termos do direito de usufruto, e detentor nos termos do direito de propriedade (art. 1253º, c)) tendo uma posse causal, não titulada (pelo vício de forma), de boa-fé, pública, pacífica, efetiva, civil e imediata (arts. 1258º, 1259º, nº 1, 1260º, nº 1 e 2, 1261º, nº 1, 1262º). Com a constituição do usufruto, a posse de **António, Bruno e Carlos**, passa a ser uma posse mediata. Passa assim a existir uma sobreposição de posses. O usufruto vitalício é admissível (art. 1443º, *1º parte*), sendo que, de acordo com a lei atual, foi respeitada forma legalmente exigida (art. 875º e 22º, al. a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 04 de Julho). Os solicitadores podem autenticar documentos (arts. 1º, nº 1, f) e 38º, nº 1, do Decreto-Lei 76-A/2006, de 29 de Março). A constituição do direito de usufruto é um facto sujeito a registo (art. 2º, nº 1, a), da CRP). Não obstante, na medida em que o usufruto foi constituído em 2005, o negócio deveria ter sido celebrado por escritura pública.

2) Não se trata de um caso de administração de coisa comum (art. 1407º), na medida em que não estamos perante um ato de fruição, conversação, beneficiação ou alienação dos frutos. Trata-se sim da oneração da quota (art. 1408º, nº 1), que pode ser realizada livremente pelos comproprietários. Contudo, no presente caso deve ser vedado, aplicando-se, por maioria de razão, a solução presente no art. 1408º, nº 2, na medida em que se está a onerar toda a coisa sem consentimento, sendo havido assim oneração de coisa alheia, o que faz com que o negócio seja nulo (art. 892º). Em suma, a oneração estaria sujeita à regra da unanimidade.

No que diz respeito aos direitos dos consortes, os mesmos presumem-se quantitativamente iguais, na falta de indicação em contrário no título constitutivo. Discutir se a diferença de preço pago poderia ilidir a presunção. De qualquer forma, os direitos dos consortes são sempre qualitativamente iguais (art. 1403º, nº 2, *1º parte* e 1405º).

3) Nos termos do art. 1439º, o usufrutuário poderá gozar da coisa, desde que não altere a sua forma ou substância, nem o seu destino económico (art. 1446º e 1450º, nº 1). Ao alterar o tipo de cultivo, **Daniel** está a alterar o destino económico da coisa (o destino económico da coisa deve ser aferido à data da constituição do usufruto e tendo em conta

¹ Poderão ser considerados outros elementos que se revelem pertinentes para a correta resolução das questões colocadas.

a função dada pelos comproprietários e não aquela verificável em termos objetivos em relação à herdade). Referir discussão doutrinária sobre o alcance destas limitações, se serão subsumíveis à mesma limitação e a imperatividade ou supletividade da mesma. Discutir se o usufrutuário poderia alterar o destino económico da coisa durante a duração do usufruto, ainda que com a concordância do proprietário.

Caso se entenda que o usufrutuário está a infringir o direito do proprietário, o mesmo é responsável nos termos da responsabilidade delitual (art. 483º).

4) Discutir sobre se o comportamento de **Daniel**, em 2012, é suficiente para se considerar que o mesmo inverteu o título da posse (art. 1263º, d) e 1265º), por oposição (material e jurídica *in casu*, sendo que o comportamento é considerado como exteriormente reconhecível pelo possuidor, não necessitando de ser comunicada) do detentor (**Daniel**) contra os comproprietários. Parece que os atos praticados por Daniel são, efetivamente, suficientes para se considerar que houve inversão do título da posse. **Daniel** passa a ser possuidor nos termos do direito de propriedade, sendo a sua posse formal, não titulada, de má-fé, pública, pacífica, efetiva, civil e imediata (arts. 1258º, 1259º, nº 1, 1260º, nº 1 e 2, 1261º, nº 1, 1262º).

5) Discussão sobre se **Daniel** e **Filipe** constituíram um direito real através do negócio jurídico. Atendendo a que os direitos reais estão subordinados ao princípio da tipicidade (ou *numerus clausus*) (art. 1306º), proibindo-se, por um lado, a constituição de direitos reais que não se encontrem previstos na lei e, por outro, a modificação do conteúdo injuntivo típico do direito real previsto na lei. Desta feita, se qualquer situação jurídica não foi enquadrável nas normas que definem o tipo legal, a situação jurídica real não existe.

Ainda que as partes tenham tido intenção de atribuir eficácia real ao negócio, nos termos do art. 1306º, nº 1/ 2º parte, o mesmo terá de ser convertido legalmente num negócio obrigacional (art. 293º) (solução que favorece o *favor negotii*). O direito de Filipe será, assim, um direito de crédito, oponível apenas *inter partes*.

6) Pretensão de **António, Bruno e Carlos**: na medida em que são titulares de um direito real, o direito de propriedade, os mesmos podem pedir o reconhecimento do direito de propriedade e a restituição da coisa através da ação de reivindicação (arts. 1311º e ss.). Referir a característica da sequela.

Quando ao pedido indemnizatório, sendo **Filipe** possuidor de boa-fé, o mesmo responde apenas pela perda ou deterioração da coisa se tiver procedido com culpa (art. 1269º).

Pretensão de **Filipe**: **Filipe** adquiriu a posse através de *traditio* (art. 1263º, b)), sendo que, para efeitos de usucapião, poderia juntar a posse dele à de **Daniel**, através da acessão na posse (art. 1256º). Contudo, dado que **Daniel** adquiriu originariamente a posse em 2012, a mesma é insuficiente para que **Filipe** consiga adquirir a propriedade da herdade nos termos do art. 1294º, a). De qualquer forma, a usucapião para surtir todos os seus efeitos não necessita de ser registada, sendo que o registo tem mero efeito enunciativo (art. 5º, nº 2, a))

No que diz respeito às obras efetuadas, podemos estar perante um caso de acessão industrial imobiliária (arts. 1325º e ss., em especial art. 1340º, nº 1 e 4), se as obras

tiverem trazido à totalidade do prédio um valor maior do que aquele que tinha antes (distinguir entre acessão e benfeitorias). Para tal, Filipe terá de proceder ao pagamento da indemnização, já que a aquisição da propriedade não será automática. No que diz respeito ao registo, ao contrário do que sucede para a usucapião, o registo da acessão não é meramente enunciativo, sendo que está sujeita a registo (art. 2º, nº 1, a)), sendo tutelados os direitos adquiridos por terceiro e registados antes da acessão.