

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

**António**, de partida para ir viver para a Alemanha, decide arrendar a sua propriedade sita em Alcácer do Sal, a **Bruno, Carlos e Daniel**, nomeando **Eugénia**, sua filha, como mandatária, de forma a que pudesse cuidar de todas as suas propriedades na sua ausência. Em fevereiro, dado estar a atravessar graves problemas financeiros, **Eugénia** liga a **Bruno, Carlos e Daniel**, comunicando, falsamente, que o seu pai tinha falecido e, na medida em que a herdade era agora sua, pretendia vender a mesma rapidamente, perguntando aos arrendatários se desejariam efetuar a compra.

**Bruno, Carlos e Daniel** concordaram em adquirir a herdade a 5 de fevereiro de 2000. Comprometendo-se a formalizar o negócio mais tarde, **Eugénia** pediu que a celebração do mesmo fosse verbal. **Bruno**, que conhecia **António**, sabia de todo este esquema montado pela filha Eugénia, mas ainda assim, preferiu avançar com o negócio, pois, para além do preço pago ser bastante baixo, estava convencido que “isto daqui a uns anitos está tudo legal”. Entretanto, aproveitando a ausência de **Carlos e Daniel** que tinham ido numa longa viagem de negócios, **Bruno** iniciou a exploração da herdade como turismo rural, aproveitando os quartos da velha casa rústica da propriedade, informando sempre os hóspedes, com grande gabarolice, que a herdade lhe pertencia. **Bruno** decidiu ainda sujeitar o edifício ao regime da propriedade horizontal, alienando, desde logo, duas frações a um casal francês que tinha ido passar um fim-de-semana à herdade. Neste meio-termo, **Bruno** vê-se ainda confrontado com um problema que atrapalhava o seu negócio: o seu vizinho, **Francisco**, decidiu despejar uma tonelada de composto orgânico na herdade, reclamando um contrato celebrando com **António** em 1995.

No dia 5 de março de 2015, **António**, já tendo conhecimento do sucedido, vem a Portugal reclamar a herdade, pretendendo declarar a nulidade do negócio celebrado, ao qual se opôs **Bruno**, referindo que tinha adquirido toda a herdade pelo “decorso do tempo” e ainda **Eugénia**, esta última referindo que, para além de Bruno saber que o negócio não era válido, a maioria das pessoas via-a como proprietária da herdade. **António**, veio ainda contestar a pretensão de **Francisco**, referindo que, para além de se ter arrependido pouco tempo depois da celebração deste contrato, **Francisco** já não utiliza a herdade para o efeito desde 1999.

**Responda, de forma fundamentada, às seguintes questões:**

- 1) Caracterize a situação jurídico-possessória que se constituiu, em primeiro lugar, com a celebração do contrato entre, primeiro, **António e Eugénia** e, segundo, entre **Eugénia e Bruno, Carlos e Daniel** (5 valores).
- 2) Quais são os meios jurídicos ao dispor de **Carlos e Daniel** ao comportamento de **Bruno**? (3 valores).
- 3) **Bruno** poderia ter tomado a decisão e sujeitar a casa a propriedade horizontal? (3 valores)
- 4) Pronuncie-se sobre as pretensões legais de **Francisco** e explique se as mesmas têm alguma relevância jurídico-real, tendo em conta o referido por **António** ao opor-se à sua pretensão (5 valores).
- 5) Pronuncie-se sobre as pretensões jurídico-reais em relação à herdade, por parte de **António, Bruno, Eugénia** (4 valores).

## TÓPICOS DE CORREÇÃO<sup>1</sup>

1) Com a celebração do contrato entre **António e Bruno, Carlos e Daniel**, constitui-se uma situação de comosse a favor destes últimos nos termos do direito da locação (*posse interdictal*), que são detentores nos termos direito de propriedade. António continua a ser possuidor causal nos termos do direito de propriedade.

Por seu turno, no caso da celebração do contrato entre **António e Eugénia**, António continua a ser possuidor nos termos da propriedade, sendo Eugénia possuidora em nome de outrem, nos termos do art. 1253º, c), pelo facto de ter sido constituída mandatária com poderes de representação (arts. 1157º e ss.). Eugénia é apenas detentora, na medida em que não afirma nenhum direito próprio sobre a coisa (*simples detenção*).

O contrato entre **Eugénia e Bruno, Carlos e Daniel**, é nulo, por constituir uma venda de bens alheios (art.892º), não se respeitando ainda a forma legal (art. 875º). Contudo, tem efeitos jurídico-possessórios. **Bruno, Carlos e Daniel** tornam-se compossuidores nos termos do direito de propriedade, por inversão do título da posse por ato de terceiro capaz de transferir a posse (art. 1265º). Fundamentação desta modalidade de inversão do título da posse. Classificações legais e doutrinárias da posse de **Bruno, Carlos e Daniel**, em especial, o facto de a posse ser não ser titulada, na medida em que existe uma invalidade formal.

2) A comosse traduz uma pluralidade de posses sobre a mesma a coisa, estando sujeita ao regime geral dos arts. 1251º e ss. Nos termos do art. 1286º, nº 1, cada um dos compossuidores pode usar os meios de defesa quer para a sua própria posse, quer para defesa da posse comum (é um afloramento da regra do art. 1405º, nº 2, aplicável a todos os tipos de comunhão (art. 1404º), podendo assim lançar mão da ação de restituição da posse (art. 1278º, nº 1), se tiver existindo inversão do título da posse por Bruno (fundamentar). Na relação entre compossuidores não é possível a ação de manutenção, cabendo-lhe apenas a ação direta (art. 1286º, nº 2).

3) Constituição da propriedade horizontal: fundamentação dos requisitos e objeto (arts. 1414º, 1415º, 1416º e 1417º). Na questão da decisão, aplicação das regras da comunhão e sua fundamentação (art. 1406º e 1407º)

4) Eventual servidão predial: explicar requisitos, em especial o facto de ser um tipo aberto; eficácia *inter partes* vs *erga omnes* (arts. 15143º e ss.). Referir o princípio da tipicidade e teoria da oneração do direito real. Classificação da servidão como aparente.

Discussão do não-uso da servidão predial como efeito extintivo do direito real (arts. 298º, nº 3, 1569º, nº 1, b), 1570º, 1571º e 1572º ).

5) Pretensão de **Eugénia**: explicitar que não basta o mero facto de ser vista como proprietária, para que se possa ter considerado que a mesma inverteu o título da posse.

Pretensão de **Bruno**: Estando **Bruno** de má-fé, o prazo de 20 anos para a aquisição da propriedade através de usucapião não estava preenchido (referir requisitos da usucapião (art. 1287º e ss. e prazo para a mesma (art. 1296º). Estando em comosse, aproveitaria aos restantes (art. 1291º), contudo, teria de se discutir se, com o comportamento levado

---

<sup>1</sup> Poderão ser considerados outros elementos que se revelem pertinentes para a correcta resolução das questões colocadas.

a cabo na ausência dos consortes, este não teria invertido o título da posse (cf. art. 1406º, nº 2).

Pretensão de **Antônio**: Sendo titular de um direito real, o direito de propriedade, Antônio pode reclamar a mesma, pedindo a restituição da mesma através da ação de reivindicação (arts. 1311º e ss.). Referir a característica da sequela. Se a oposição fosse apenas contra **Francisco**, o ideal seria propor uma ação negatória.