

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

Em janeiro de 2009, **Ana**, proprietária de um montado de sobreiros no Alentejo, vendeu a **Bruno**, através de documento particular autenticado, 120 sobreiros, de forma perpétua, para que este cuidasse e recolhesse os frutos, tendo sido convencionado o montante de 20 mil euros, que deveria ser pago anualmente.

Bruno não enfrentou uma tarefa fácil: poucos dias após celebrar o contrato, descobriu que o seu vizinho, **Carlos**, tinha construído uma conduta no subsolo que terminava na área onde estavam os seus sobreiros, despejando resíduos tóxicos, constantemente, sobre o terreno onde incidia o seu direito. Adicionalmente, o vizinho da outra extrema, **Daniel**, começou a arrancar as raízes de sobreiros que se introduziam na sua herdade, referindo que lhe iria apresentar a conta pelas despesas auferidas com esta operação.

Entretanto, **Ana**, já não tinha mais paciência para **Bruno**: apesar de lhe pedir, constantemente, pelo pagamento da prestação anual devida, **Bruno** diz-lhe que está com dificuldades financeiras dados os problemas que tem tido com os vizinhos. Farta desta situação, em janeiro de 2016, **Ana** decide vender a sua herdade a **Eurico**, por escritura pública, efetuando este o respetivo registo da aquisição. Mal chegou à herdade e deparou-se com **Bruno**, **Eurico** procedeu imediatamente ao envio de uma carta, advertindo **Bruno** que se encontrava impedido de entrar no montado, dado que não reconhecia o contrato efetuado em 2009, para além de que, como se não bastasse, **Bruno** não tinha efetuado qualquer registo que “legitimasse o seu direito”. **Bruno** discorda, referindo que não o tinha de fazer, alertando ainda para o facto do desconhecimento do contrato não ser culpa dele, mas sim de **Ana**, que não o informou dessa circunstância.

Deparando-se com todo este imbróglio e não conseguindo saldar a dívida para com **Ana**, **Bruno** decide assim transmitir o seu direito a **Francisco**, na medida em que lhe disseram que tal medida o iria livrar de todas as dívidas, incluindo as vencidas.

Responda, de forma fundamentada, às seguintes questões:

- 1) Caracterize toda a situação jurídico-real que se constituiu com a celebração do contrato entre **Ana** e **Bruno** (3,5 valores).
- 2) Quais são os meios jurídicos ao dispor de **Bruno** para impedir **Carlos** de despejar resíduos tóxicos sobre os seus sobreiros? (4 valores).
- 3) Comente as eventuais implicações jurídico-reais da decisão tomada por **Daniel** de cortar as raízes dos sobreiros. Explique ainda se, caso **Daniel** tolerasse este comportamento durante um certo período de tempo, se poderia existir algum efeito jurídico-real a favor de **Bruno**. (4 valores)
- 4) Explícite se, ao alinear o seu direito a **Francisco**, **Bruno** irá exonerar-se do pagamento dos montantes vencidos a **Ana** (3,5 valores).
- 5) Pronuncie-se sobre as pretensões jurídico-reais em relação à herdade, por parte de **Eurico**. (5 valores).

TÓPICOS DE CORREÇÃO¹

1) Com o negócio jurídico entre **Ana** e **Bruno**, constitui-se um direito de superfície (de plantaçaõ existente e perpétuo). Requisitos e forma de constituição (arts. 1525º e ss., em especial arts. 1524º, 1528º e 1529º). A forma foi respeitada (arts. 1º, nº 1, f) e 38º, nº 1, do Decreto-Lei 76-A/2006, de 29 de Março, art. 939º do CC). A constituição do direito de superfície é um facto sujeito a registo (art. 2º, nº 1, a), do CRP).

Ana é possuidora nos termos do direito de propriedade e é possuidora 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). Com a celebração do direito de superfície, Ana passa a ser possuidora mediata quanto aos sobreiros, sendo **Bruno** passa a ser possuidor nos termos do direito de superfície (através de *traditio* – art. 1263º, b)), sendo a sua posse 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).

2) Não se trata de um caso de relações de vizinhança, na medida em que há uma violação efetiva do direito real. Não se aplica assim o art. 1346º, pois este impõe uma restrição do direito de propriedade que recai sobre o prédio vizinho quando as descargas o atinjam naturalmente. Aqui é diferente, as descargas são dirigidas por obra do homem para o prédio vizinho, havendo assim a violação do dever geral de abstenção que onera todos os sujeitos perante um direito real.

A ação indicada seria a ação negatória, obtendo-se o reconhecimento da inexistência de um qualquer direito que legitime a atuação de **Carlos**, condenando-se este à eliminação da conduta que criou, a abster-se de praticar qualquer outro ato lesivo do direito de **Carlos** e ainda ao pagamento de uma indemnização se os pressupostos estiverem preenchidos. Na ação negatória **Carlos** terá de provar que é titular do direito real que onera o prédio. A ação negatória não está especialmente prevista, sendo uma ação de simples apreciação negativa (art. 10º, nº 3, a), do CPC).

Carlos poderia ainda lançar mão da ação possessória de manutenção (art. 1278º, nº 1).

3) Aplicação do art. 1366º e autonomização dos requisitos. **Daniel**, se for prejudicado com as árvores, pode pedir uma indemnização (art. 493º, nº 1). A regra geral de plantaçaõ de árvores e arbustos é a de que o titular do direito real de gozo o pode fazer até ao limite do seu imóvel (art. 1366º, nº 1). Se partes das árvores se introduzirem no prédio vizinho, este pode cortá-las, se o dono das árvores não o fizer no prazo de três (3) dias (art. 1366º, nº 1).

Não existe uma “servidão de raízes”, logo não teria efeitos a não reação imediata de **Daniel**.

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

4) O cânon superficiário anual é uma obrigação *propter rem* (art. 1530º, nº 1): definição e distinção para com ónus e pretensões reais.

Discussão sobre se a transmissão do direito real irá exonerar o transmitente do dever de prestar, relativamente a prestações vencidas. Posições doutrinárias e tomada de posição.

5) Eurico, através de um negócio de compra e venda, torna-se proprietário (arts. 874º e 879º), sendo que o negócio foi celebrado por escritura pública (art. 875º) e devidamente registado (art. 2º, nº 1, a), da CRP). Dado que Eurico, ao que parece, não sabia que o imóvel estava onerado com um direito de superfície, o contrato era anulável (art. 905º).

O direito de **Bruno**, pelo facto de não ter sido registado, não consolidou a sua eficácia *erga omnes* e por isso cai perante a posição de **Eurico**, produzindo-se um efeito atributivo, que neste caso se traduz no facto de o imóvel não ficar onerado com qualquer direito real menor. Verificação dos requisitos: pré-existência de um registo desconforme à realidade substantiva, ato de disposição de terceiro praticado com base na situação registal desconforme, boa-fé e negócio oneroso

Eurico poderia lançar mão de uma ação negatória (*vide*, sobre a mesma, comentários *supra*).