

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA

DIREITOS REAIS - TAN

22 de junho de 2017

Duração: 120'

Grupo I

Alberto, proprietário e legítimo possuidor de um prédio urbano sito em Lisboa desde 1981, foi informado pelo seu advogado, em março de 2013, que o referido prédio, no valor de € 1.200.000, passara a estar sujeito a um novo imposto, que incidia sobre imóveis de valor superior a € 1.000.000. O advogado aconselhou-o, por isso, a “desconcentrar” o seu património imobiliário, ou seja, Alberto deveria constituir o seu prédio em propriedade horizontal por negócio jurídico unilateral, de forma a deixar de ser proprietário de um único prédio e tornar-se, ao invés, proprietário de quatro frações autónomas, no valor de € 300.000 cada.

- Titularidade da propriedade vertical/total do prédio por Alberto.
- Discussão sobre se a eficácia do negócio jurídico unilateral de constituição da propriedade horizontal (1417.º CC) fica condicionada à alienação de uma das frações; coerentemente, e tomando posição no sentido afirmativo, admitir que pluralidade de proprietários é um dos requisitos do direito real de condomínio (1414.º CC).

Para que dúvidas não restassem, **Alberto** acordou com **Bernardo**, seu amigo de longa data, que simulariam a doação de um dos apartamentos ao último, apesar de, na verdade, o apartamento continuar a pertencer a **Alberto**. Dirigiram-se, então, a um notário, perante o qual **Alberto** declarou querer doar o apartamento e **Bernardo** declarou aceitar a doação. Munido da escritura pública exarada pelo notário, **Bernardo** conseguiu que o Conservador registasse a aquisição a seu favor.

- Nulidade do negócio simulado (doação): não produz efeito transmissivo da propriedade.
- Mas registo é válido: não se aplica o art. 16.º, a) CRPr (título – escritura pública – não é falso: 373.º/2 CC).
- Possível referência ao princípio da instância e à competência do conservador.

Em setembro de 2014, **Alberto** decidiu mudar-se para os EUA e entregou a **Bernardo** as chaves do apartamento registado a favor deste, para que cuidasse dele até ao seu retorno.

- Alberto mantém a posse (1252.º/1 CC e 1257.º/1, *in fine* CC), continuando a exercer os seus poderes e faculdades através de Bernardo, detentor (1253.º, c) CC).

Em agosto de 2015, **Bernardo**, que atravessava um momento de graves dificuldades económicas, decidiu vender o apartamento a **Carlota**. Duas semanas antes, tinha enviado uma carta a **Alberto** na qual afirmava ser “o real proprietário do imóvel desde o momento do registo”.

Carlota tratou do registo da sua aquisição de imediato, mas convencionou com **Bernardo** que o imóvel apenas lhe seria entregue em janeiro de 2016.

- Bernardo adquire a posse por inversão do título (1263.º, d) e 1265.º CC).
- Discutir se há constituto possessório a favor de Carlota: irrelevância da invalidade do negócio subjacente vs. recusa da abstração deste modo aquisitivo da posse.
- Não há aquisição tabular por Bernardo, uma vez que:
 - a) Bernardo não é terceiro de boa fé, nem adquiriu a título oneroso – 291.º CC;
 - b) Bernardo não é terceiro de boa fé adquirente de autor comum – 5.º/1 e 4 CRPr, para quem aceite que este artigo estabelece um efeito aquisitivo do registo;
 - c) não há registo inválido, nem Bernardo é terceiro em face do facto registado – 17.º/2 CRPr;
- Aludir à discussão acerca da dispensa da onerosidade e da boa fé, conforme opinião de Paulo Henriques e Mónica Jardim.

Aquando das mudanças para a nova casa, **Carlota** resolveu fazer uma limpeza à arrecadação, que ficava no terraço adjacente ao seu apartamento e estava em péssimo estado de conservação. Enquanto limpava, deparou-se com **Daniel**, arrendatário do rés-do-chão do prédio vizinho, que lhe disse em tom ameaçador que a arrecadação devia ser demolida, pois tinha uma janela a menos de metro e meio de distância do prédio onde ele habitava, ainda por cima virada para o seu quarto. **Carlota** respondeu que estava registada uma servidão de vistas a favor da sua fração. **Daniel** contrapôs que, desde que **Alberto** se tornara proprietário do prédio onde ela agora morava, nunca mais ninguém tinha usado a arrecadação e que, por isso, há muito se havia “*livrado da servidão*”. Mais a informou que estava disposto a ir para tribunal se **Carlota** não procedesse à demolição dentro de um prazo razoável.

- Classificação da servidão como contínua: prazo para extinção por não uso (1569.º/1, b) CC) nem sequer começou a correr (1570.º/1 CC).
- Tutela possessória dos direitos do arrendatário (posse interdita): 1037.º/2 CC

Entretanto, **Alberto** voltou dos EUA em maio de 2017 e pretende que **Carlota** abandone o imóvel.

- Ação de reivindicação como meio apropriado para Alberto usar contra Carlota de forma a reaver o imóvel.
- Discutir aquisição tabular a favor de Carlota por via do art.º 291.º CC: Carlota é terceiro de boa fé e adquiriu a título oneroso; uma vez que há registo prévio, doutrina que exige a verificação desse requisito não rejeitaria aqui o efeito aquisitivo; mas ainda não decorreram os três anos previstos no n.º 2, por isso Alberto poderia interpor ação de declaração de nulidade do negócio com Bernardo, assim, prevalecendo a sua posição sobre a de Carlota.
- Possível explicação sobre inaplicabilidade dos artigos 5.º/1 e 17.º/2 CRPr.

Quid jurs? (12 valores)

Grupo II

Em 1988, **Elvira**, proprietária de um terreno agrícola no Alentejo, acordou com **Felisberto** a constituição de um usufruto oneroso e vitalício a favor deste mediante escritura pública.

Em maio de 1993, **Felisberto** telefonou a **Elvira** e disse-lhe que o terreno produzia muito pouco, porque o solo era demasiado seco e, por isso, renunciava ao usufruto. Imediatamente após o telefonema, **Felisberto** arrependeu-se, pois ocorreu-lhe que o terreno era perfeito para nele construir uma luxuosa pousada. Sabendo que **Elvira** não tinha forma de provar a sua renúncia, **Felisberto** iniciou as obras de construção no mês seguinte.

- Constituição do usufruto por contrato (1440.º); forma legal respeitada (exigência de escritura pública até entrada em vigor do art. 22.º, a) DL 116/2008, de 4 de julho); nua-propriedade de Elvira.
- Invalidade formal da renúncia ao usufruto: exigência de escritura pública até à entrada em vigor do art.º 22.º, g) DL 116/2008, de 4 de julho, que a veio admitir por documento particular autenticado.
- Discutir se construção implica alteração da forma ou substância do prédio (art. 1439.º) ou do seu destino económico (art. 1446.º).

Durante as obras, foi encontrado um baú cheio de joias enterrado junto a um sobreiro que **Felisberto** mandara arrancar. **Felisberto** nada disse a **Elvira** sobre o baú, mas enviou-lhe uma carta após as obras terminarem, em agosto de 1995, informando-a de que tinha construído uma pousada que lhe pertencia, admitindo, porém, que **Elvira** continuava a ser a proprietária do solo. **Elvira** morreu antes de poder responder, em outubro de 1995, deixando apenas um filho, **Guilherme**, residente no Brasil, com quem nunca se havia dado bem.

- Acesso industrial imobiliária de má fé (direito potestativo do proprietário do prédio): 1341.º CC
- Aquisição da posse nos termos do direito de superfície (direito sobre o implante) por inversão do título. Classificações da posse.

- Discutir se baú de joias configura um tesouro, nos termos do art. 1461.º, referindo a possibilidade de esta norma ser afastada pelo título constitutivo, uma vez que é supletiva (art.º 1445.º). Discutir a aplicabilidade do regime geral, artigo 1324º, considerando que o usufrutuário assume a correspondente titularidade de um direito real de gozo.
- Sucessão na posse por Guilherme (1255.º e 2050.º CC).

Em abril de 2017, **Guilherme** leu num jornal um artigo sobre a história de sucesso da pousada de **Felisberto**, onde também se falava do baú de joias. Decidiu, então, vir a Portugal para reivindicar a propriedade sobre o prédio, incluindo a pousada, e as joias.

- Usucapião do direito de superfície por **Felisberto** ao fim de 20 anos, em agosto de 2015: 1296.º CC.

Quid juris? (8 valores)