

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2017/2018
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma B-Dia
Exame escrito – Época Especial (**duração: 120 minutos**)
13 de Setembro de 2017/Professor Doutor Luís Menezes Leitão

Em janeiro de 1997, **Armando**, usufrutuário vitalício de um bonito palacete em Sintra, acordou com **Bento**, seu vizinho, por escritura particular, que este poderia usar a esplanada do palacete, que serviria o café de que **Bento** é proprietário. Em 2013, **Carlos**, proprietário do palacete, deparando-se com aquela situação, exigiu a entrega do prédio por parte de **Armando** e a desocupação imediata de **Bento**, pois, para além de não ter dado autorização para a celebração de qualquer contrato, deparou-se ainda com fissuras profundas nas paredes do palacete, que colocavam em risco uma parte do prédio. **Armando** defendeu-se dizendo que, enquanto usufrutuário, para além de ter todos os “poderes sobre o prédio”, já tinha avisado **Carlos** para a fissuras encontradas, tendo este nada feito.

Carlos, não tendo logrado o que pretendia, engendrou um novo plano para expulsar **Armando** e **Bento**: sabendo que **Armando** não tinha registado a seu favor a constituição do usufruto em 1995, decidiu constituir um outro usufruto a favor de **Daniel**, cedendo o mesmo a este sem qualquer contrapartida monetária, que o registou de imediato, bem como o ocupou sem solicitar qualquer consentimento a **Armando**.

Entretanto, **Ernesto**, caseiro contratado por **Armando** para cuidar do palacete, descobre por entre os azulejos 500 reais de ouro de D. Sebastião, comunicando a **Carlos** este achado, que, ignorando o usufrutuário e dizendo que **Ernesto** era apenas um trabalhador por conta de outrem, pretende ficar com o tesouro apenas para si.

Em janeiro de 2017, farto dos conflitos por causa do palacete, **Carlos** decidiu vender o mesmo aos amigos **Filipe** e **Guilherme**, tendo sido acordado que o primeiro pagaria 80.000 € e o segundo 20.000 €. Após os primeiros meses de utilização do prédio, o conflito já é insustentável: para além de **Filipe** referir que a sua quota é maior, pois “é o que está na lei”, **Filipe** impede ainda que **Guilherme** utilize o palacete como museu, na medida em que o prédio nunca teve essa função.

Responda, de forma fundamentada, às seguintes questões:

- 1) Caracterize toda a situação jurídico-real que se constituiu com a celebração do contrato entre **Armando** e **Bento**, comentando ainda admissibilidade da constituição do mesmo, tendo em conta o caso concreto (**4 valores**).
- 2) Considerando o conflito criado pelo contrato celebrado e pelas fissuras, comente a situação jurídico-real de **Armando** e **Carlos**, explicitando quem tem razão na contenda descrita. (**5 valores**)
- 3) Comente as eventuais implicações jurídico-reais do contrato celebrado entre **Carlos** e **Daniel** que poderão ter para **Armando**, bem como os meios judiciais a que este poderá recorrer. (**4 valores**)
- 4) Pronuncie-se sobre as pretensões de **Carlos** quanto às moedas encontradas por **Ernesto** (**3,5 valores**).
- 5) Caracterize toda a situação jurídico-real que se constituiu com a celebração do contrato entre **Carlos**, **Filipe** e **Guilherme**, bem com o conflito entre estes dois últimos. (**3,5 valores**).

TÓPICOS DE CORREÇÃO¹

1) **Armando** é usufrutuário (arts. 1439.º, 1440.º, 1441.º). O usufruto é vitalício (art. 1443.º).

Armando é possuidor nos termos do direito de usufruto, tendo posse, ao que parece, 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).

Armando e **Bento** pretendem constituir uma servidão predial de forma voluntária, impondo um encargo num prédio em proveito exclusivo do prédio vizinho (requisitos, noção e características (arts. 1543.º, 1544.º, 1545º e 1546.º). O contrato é nulo por falta de forma. (art. 294.º)

Bento, ainda que a servidão não se tenha constituído, é possuidor nos termos do direito de servidão predial (através de *traditio* – art. 1263º, b)), sendo a sua posse causal, não titulada e que por isso se presume ser de má-fé, pública, pacífica, efetiva, civil e imediata (arts. 1258º, 1259º, nº 1, 1260º, nº 1 e 2, 1261º, nº 1, 1262º). Discussão da possibilidade de usucapião.

Sobreposição de posses.

Discutir possibilidade de **Armando** constituir servidão (art. 1444.º) e, em especial, constituição de servidões passivas (art. 1460.º, n.º 1)

2) Discutir o âmbito dos limites negativos do usufruto e os poderes do usufrutuário (arts. 1439.º e 1446.º). Discutir os poderes do nu proprietário (poder de disposição, melhoramentos (art. 1471.º), constituição de servidões prediais (art. 1460.º, n.º 2), eventual fruição (art. 1471.º, n.º 2). As fissuras constituem reparações ordinárias, pelo que estarão a cargo do usufrutuário (art. 1472.º, n.º 1). O simples dever de informar só acontece nas reparações extraordinárias (art. 1473.º, n.º 1).

3) Dado que o prédio já estava onerado, houve dupla disposição. Discutir princípios do Registo Predial e aplicação do art. 5.º, n.º 4, do CRP e seus requisitos (incompatibilidade absoluta e relativa, conceito de terceiros, onerosidade, boa-fé, autor comum). Dado que o negócio é gratuito, não haverá aquisição tabular (discussão doutrinária).

Possibilidade de **Armando** lançar mão da ação de reivindicação (arts. 1311.º e 1315.º) ou ação de restituição da posse (art. 1278.º, n.º 1).

4) Aplicação do art. 1344.º (Achamento), na medida em que estamos perante um tesouro. Requisitos e respetiva aplicação (art. 1344.º, n.º 2). Discutir a quem deve ser atribuído o tesouro, dado que a propriedade está onerada com o usufruto, tendo sido **Ernesto** contratado por **Armando**.

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

5) Constituição de uma compropriedade sobre o prédio (art. 1403.º, n.º 1). Discutir se o preço constitui uma forma de elidir a presunção do art. 1403.º, n.º 2, dando resposta afirmativa. Discutir as limitações inerentes ao uso da coisa pelos proprietários e a forma de administração e disposição (arts. 1405.º, n.º 1, 1406.º, 1407.º e 1408.º). Em especial, 1406.º, n.º 1, quanto ao fim a que se destina o prédio.