

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA  
DIREITOS REAIS (TURMA A)  
EXAME FINAL  
12.06.2018

Duração: 2 horas

I

António é proprietário e possuidor do prédio X desde 5 de Agosto de 2008, por compra a Ricardo. Este contrato foi registado três dias depois.

Em 17 de Abril de 2018, Bento, funcionário do Cartório Notarial de S. Cristóvão, e inimigo de António, forjou uma escritura de doação do prédio X a seu favor e registou a mesma. Em 5 de Maio de 2018, Bento celebrou uma compra e venda com Carlos, que desconhecia tudo o que se passara. O contrato foi registado no próprio dia, mas Bento esquivou-se a entregar a coisa, dizendo estar livre para Carlos a ocupar e usar.

Quando Carlos pretendeu iniciar o seu gozo do prédio X deparou com a oposição de António, com a qual não se conforma.

a) Quid iuris? 7 val.

- Caracterizar sumariamente a posição de proprietário e possuidor de António
- Registo consolidativo a favor de António
- Título falso de compra e venda; não há qualquer eficácia real
- O registo a favor de Bento é nulo (art. 16.º, alínea a) do CregPred)
- Contrato entre B e C é nulo (art. 892.º do CC), não afectando nem a propriedade nem a posse de António
- Havendo registo a favor de C importa ponderar a aplicação do art. 17.º, n.º 2 do CregPred. C é terceiro para efeito de aplicação deste artigo
- Confronto entre registo consolidativo e efeito atributivo do Registo Predial. C não fica protegido contra António, não havendo lugar a efeito atributivo do registo predial
- António permanece proprietário e possuidor do prédio X.

b) Suponha agora que o prédio X estava omissa e que Bento, ao registar a doação tinha igualmente promovido a descrição do imóvel. O que mudaria? 3 val.

- O efeito consolidativo do registo predial não ocorre nesta hipótese, não afastando por isso a aplicação do art. 17.º, n.º 2 do CregPred
- Porém, a posse de António não permite a usucapião, por não haver decorrido o prazo legal.

II

No dia 3 de janeiro de 2007, Daniel, proprietário do prédio Y, constituiu um direito de superfície a favor de Ermelinda, pelo prazo de 30 anos. Nos termos do contrato, a superficiária ficou autorizada a construir qualquer edificação que pretenda.

Ermelinda nunca iniciou o exercício do seu direito e em 5 de Fevereiro de 2017, Francisco, autorizado pelo proprietário do prédio vizinho, construiu no

prédio Y uma torre de telecomunicações, com uma fundação superior a 10 metros de profundidade, inseparável do solo sem a sua destruição.

Com a construção, o prédio Y, que valia € 500.000,00, passou a valer € 1.000.000,00. Por essa razão, Francisco recusa abandonar o prédio e impede Daniel de praticar qualquer acto de gozo do prédio.

Quid iuris? 6 val.

- Direito de superfície; explicitação do tipo legal
- Ponderar a extinção da superfície por não uso. Explicação deste facto. O não uso não opera automaticamente, carecendo de invocação do proprietário
- Hipótese de acessão industrial imobiliária. Explicação da figura e pressupostos legais
- Confronto do art. 1340.º e 1341.º do CC; há boa fé do agente, pelo que se aplica o art. 1340.º
- O direito de acessão cabe ao proprietário do prédio Y de acordo com o critério legal do valor (art. 1340.º, n.º 3 do CC)
- Discutir se esse direito pode ser exercido pela superficiário
- Eficácia da acessão explicitação
- Momento de aquisição da propriedade por acessão (confronto das teorias da acessão automática e da indemnização)

### III

Ilídio, proprietário do prédio Z, um prédio rústico afecto à cultura de cevada, constituiu a favor de J um usufruto pelo prazo de 20 anos.

No contrato, celebrado na forma legal e registado, as partes convencionaram que J pode construir um edifício para turismo rural, contando que o destrua a devolva o prédio à primitiva forma no termo do usufruto.

Quid iuris? 4 val.

- Usufruto. Caracterização do tipo legal
- Discussão sobre o limite negativo consagrado pela lei portuguesa
- há violação da regra salva rerum substantia, o que implica a violação do princípio da tipicidade (art. 1306.º, n.º 1 do CC)