

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA

DIREITOS REAIS — TAN

REGÊNCIA: PROFESSOR DOUTOR JOSÉ LUÍS RAMOS

ÉPOCA ESPECIAL — 12/09/2018

GRUPO I

Em maio de 2000, **Albano**, proprietário e legítimo possuidor do prédio Z desde 1979, inscrito em seu nome, vendeu-o a **Belarmino**. O contrato foi assinado por ambas as partes, tendo **Belarmino** pago o preço de 50 mil contos. **Belarmino** começou a residir, de imediato, no prédio Z.

Dias depois, **Albano** decidiu vender o mesmo prédio a **Catarino** mediante escritura pública. **Catarino**, com a ajuda do seu amigo **Ricardo**, conservador do registo, conseguiu inscrever a aquisição a seu favor. Como na altura pensou deslocar-se a Minsk, **Catarino** nem se deslocou ao prédio Z.

Belarmino decidiu constituir uma servidão de águas a favor de **Dimitri**, vizinho que desejava encanar águas que considerava ter direito. O negócio foi celebrado mediante escritura pública.

Belarmino decidiu ainda arrendar o prédio Z a **Elson**, amigo de longa data, que ao fim de três meses deixou de pagar a renda. Após sucessivas interpelações, **Elson** disse que não lhe pagaria nunca e que não abandonaria o prédio. **Belarmino**, receoso devido à fama agressiva de **Elson**, acabou por nada fazer.

Já **Catarino**, hoje a habitar em Minsk, porque queria desfazer-se do imóvel adquirido a **Albano**, constituiu um direito de superfície, por noventa anos, a favor de **Guedes**, permitindo que este construísse um prédio de vinte andares que tiraria toda a vista ao prédio vizinho, cujo titular, **Oswaldo**, era odiado pelos habitantes da rua, por meio de escritura, celebrada em agosto. A aquisição terá sido devidamente registada.

Guedes ficou agora muito surpreendido por ver **Elson** no prédio. Por outro lado, ficou preocupado ao ver que **Elson** iniciou uma exploração de água mineral existente no prédio, na medida em que considera que os recursos geológicos não podem ser objeto de apropriação privada. Incomodado, pretende recorrer a todos os meios ao seu alcance para recuperar o prédio Z.

Quid juris? (13 valores)

Critérios de Correção:

- 1) A e B celebraram um contrato de compra e venda (art. 874.º) que é nulo por preterição de forma legalmente exigida (arts. 875.º, 220.º); identificação do princípio da causalidade (art. 408.º). A invalidade do contrato não impede a transmissão da posse mediante tradição (1263.º, alínea b)): B é possuidor nos termos do direito de propriedade a posse deveria ser classificada como de formal, efetiva, civil, titulada, de boa fé, pacífica e pública.

- 2) A e C celebraram um contrato de compra e venda (art. 874.º), cujo objeto é o mesmo prédio Z; o contrato é válido, sendo C o proprietário do imóvel (princípio da consensualidade, consagrado no artigo 408.º). C inscreveu o facto no registo, beneficiando do efeito consolidativo (art. 5.º do CRPr). C não tem posse, na medida em que A já a tinha transmitido a B, não a podendo adquirir de forma derivada.
- 3) B constituiu uma servidão de águas a favor de D (servidão voluntária e não coativa). B não tinha legitimidade para proceder à constituição da servidão, pelo que D não será titular de um direito de servidão de águas (princípio da causalidade, consagrado no artigo 408.º). A invalidade do contrato não impede que D seja possuidor nos termos da servidão (1263.º, alínea *b*). A posse deveria ser classificada como formal, efetiva, civil, titulada, de má fé, pacífica e pública.
- 4) B celebrou ainda um contrato de arrendamento com E. E passou a exteriorizar uma posse nos termos do arrendamento, sendo mero detentor por referência ao direito de propriedade. E inverte o título da posse ao informar que “*não pagaria nunca e não abandonaria o prédio*” (art. 1265.º), passando a exercer uma posse nos termos do direito de propriedade (formal, efetiva, civil, não titulada, de má fé, pacífica e pública).
- 5) C constituiu um direito de superfície a favor de G sobre o prédio Z; o contrato é válido, sendo G o superficiário do imóvel (princípio da consensualidade, consagrado no artigo 408.º). G inscreveu o facto no registo, beneficiando do efeito consolidativo (art. 5.º do CRPr). G não tem posse, na medida em que C também não a terá: não a poderá adquirir de forma derivada;
- 6) A pretensão G de construir um prédio de 20 andares que tiraria toda a vista ao vizinho Q: essa pretensão não pode impedir o proprietário do prédio confinante de beneficiar ou de desfrutar, pelo menos, da luz do sol, sob pena de uma tal ação integrar o próprio abuso de direito.
- 7) O direito de exploração de recursos geológicos diz respeito ao objeto de estudo dos Direitos Reais, sendo um verdadeiro direito real administrativo.
- 8) G, sendo titular do direito de superfície, poderá lançar mão de uma ação de reivindicação (arts. 1311.º e 1315.º). Deveria ponderar-se a possibilidade de E, atual possuidor nos termos do direito de propriedade, invocar a usucapião: se é certo que não se sabe em que data inverteu o título, a verdade é que tal inversão só se deu, necessariamente, após o ano de 2000. E tem posse de má fé, pelo que só poderia invocar a usucapião ao fim de 20 anos (art. 1296.º); deveria ainda ponderar-se se poderia aplicar-se o instituto da acessão na posse (art. 1256.º), o que estaria desde logo afastado pelo facto de E não ter adquirido a posse derivadamente.

GRUPO II

Suponha que entre **Henrique**, titular de um terreno, e **Inês** foi celebrado um direito de enfiteuse. **Inês** recebeu as chaves do imóvel no dia da escritura e, no dia seguinte, considerando-se titular de um direito real, decidiu arrancar pela raiz todas as árvores de fruto, tendo construído, nesse local uma piscina de sonho. Entretanto, **Henrique** constituiu um usufruto a favor de **Luís** pelo período de 15 anos. Sete anos depois, **Luís**

transmite o seu direito a **Manuela** que, passado um ano, morre num acidente de viação, deixando dois descendentes.

Quid juris? (7 valores)

Crêterios de Corre o:

- 1) A CRP de 1976 proibiu a enfiteuse (art. 96.º, n.º 2 da CRP). Na lei ordinária, a enfiteuse de prédios rústicos foi abolida pelo DL n.º 195-A/76, de 16 de março e a enfiteuse de prédios urbanos pelo DL n.º 233/76, de 2 de abril.
- 2) Princípio da tipicidade (art. 1306.º): identifica o e consequências;
- 3) Discussão relativa   possibilidade de I ter posse nos termos de um direito que não a enfiteuse; a ser reconhecida essa possibilidade, a posse teria que reportar-se ao direito real cuja extensão consinta nos atos praticados por I, pelo que teria que reportar-se ao direito de propriedade.
- 4) H constituiu um direito de usufruto a favor de H (art. 408.º) que posteriormente constituiu novo direito de usufruto a favor de M (art. 1444.º). Discussão e tomada de posi o fundamentada quanto   consequência associada ao falecimento de M: a extin o do usufruto ou a entrada na sucessão.