

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA  
DIREITOS REAIS (TURMA B)  
EXAME FINAL (Recurso)  
15.02.2019

Duração: 2 horas

I

António comprou a fracção autónoma X em prédio constituído em propriedade horizontal, tendo a compra sido registada no dia seguinte, 13 de Fevereiro de 2005. Desde essa data António vive no local.

Bento e Carlos forjaram no Notário uma escritura de venda de António ao primeiro (Bento), escritura essa que fundou o registo da aquisição na Conservatória do Registo Predial.

Em 5 de Maio de 2018, Bento vendeu a fracção autónoma X a Daniel, que nada sabia da tramóia anterior, tendo o primeiro informado o segundo que António era um locatário em final de contrato e que sairia de imediato quando interpelado. A venda foi registada nesse dia.

Quando Daniel interpela António este recusa-se a sair dizendo ser ele e mais ninguém o proprietário da fracção.

Quid juris? (8 val.)

1. Alusão breve à propriedade horizontal de António;
2. Caracterização da situação possessória de António;
3. Ausência de efeito real na escritura forjada;
4. Valor do registo feito a favor dos falsários (nulidade do mesmo – art. 16.º, alínea a);
5. Valor jurídico da compra e venda a Daniel (nulidade). Este não adquire a propriedade por via do contrato;
6. Ponderação de efeito atributivo do registo predial a favor de Daniel à luz do art. 17.º, n.º 2 do CRP;
7. Confronto entre o efeito consolidativo que beneficia António e o efeito atributivo favorável a Daniel;
8. O efeito consolidativo afasta a atribuição registal fundada no art. 17.º, n.º 2. Danoel não fica protegido;
9. O proprietário (e possuidor) da coisa é António.

II

Ermelinda tomou em locação uma loja para a dedicar ao seu comércio. Adquiriu vária mercadoria para vender, registou duas marcas e celebrou um comodato de equipamentos vários.

Em Janeiro de 2019, Francisco instala-se na loja e afasta Ermelinda do seu estabelecimento.

O que pode fazer Ermelinda? (6 val.)

1. Discutir o problema da posse sobre o estabelecimento comercial. É possível esta posse? Incide sobre o todo ou somente sobre as coisas corpóreas incluídas no estabelecimento comercial?
2. A posse não pode incidir sobre estabelecimento comercial;
3. A posse respeita apenas a cada uma das coisas que estão incluídas no estabelecimento comercial;

4. Versar sobre a tutela possessória (ação de restituição) das várias coisas;
5. Analisar ainda a possibilidade de defesa por reivindicação e discutir do modo análogo à posse sobre a possibilidade legal de a propriedade ter por objecto o estabelecimento comercial.

### III

Gisela adquiriu a propriedade do prédio Y por sucessão de seu pai, Paulo, falecido a 12 de Fevereiro de 1990 e proprietário e possuidor do prédio desde 1980.

Sobre o prédio Y incidiam ao tempo da morte de Paulo, um usufruto vitalício na parte norte do prédio, na titularidade de João, e uma servidão de pasto a favor do prédio Z, imediatamente contíguo, propriedade de Hilário.

Gisela, que nunca gostou de João, impediu-o de gozar a coisa desde o final de 1999, até hoje.

Com Hilário, as coisas passaram-se de modo diferente, pois, este nunca levou o seu gado a pastar no prédio Y, mas começou a usar a parte sul do prédio para chegar a estrada mais rapidamente com o seu carro e com o carro de bois.

Quid juris? (6 val)

1. Breve menção à aquisição da propriedade por sucessão;
2. Oneração da propriedade pelo usufruto e servidão de pasto. Repercussão na propriedade;
3. Situação possessória decorrente da coexistência de três direitos reais sobre a coisa;
4. Desapossamento do usufrutuário. Ponderação da usucapio libertatis ao caso (requisitos legais e prazo legal);
5. Análise da extinção da servidão de pasto por não uso;
6. Posse de uma servidão de passagem. Caracteres (formal, não titulada, de má fé, pública e pacífica);
7. Apreciação da constituição desta servidão por usucapião (resposta afirmativa).