

GRELHA DE CORREÇÃO

EXAME DE DIREITOS REAIS – ÉPOCA NORMAL - TURMA A – 21.06.2019

I.

a) A, nu proprietário, assumiu perante M, dono do prédio vizinho, a obrigação de não serem feitas construções no prédio sobre o qual recai o usufruto, compromisso esse que à primeira vista não seria possível, tendo em conta o artigo 1460º nº 2 parte final que diz que *“o proprietário não pode constituir servidões sem consentimento do usufrutuário, desde que delas resulte diminuição do valor do usufruto”*.

Porém, há que ter presente que no caso em análise o prédio objeto do usufruto é um terreno de cultivo, não parecendo haver fundamento para os usufrutuários se poderem arrogar, hipoteticamente, o direito de construir no terreno, tendo em conta o disposto nos artigos 1439º, 1446º e 1450 nº 1, segundo os quais os usufrutuários não podem alterar a forma e a substância da coisa, nem alterar o seu destino económico.

Assim sendo, se se entender que no presente caso aquele concreto direito de usufruto não confere aos seus titulares o direito de construir no terreno, então uma servidão de não edificação nunca iria implicar diminuição do valor do usufruto.

b) Essa servidão de não edificação é uma servidão voluntária (porque M não tinha o direito potestativo de a constituir contra a vontade dos titulares do prédio serviente), passiva (porque onera o prédio sobre o qual recai o usufruto), negativa (porque impõe uma obrigação de non facere aos titulares do prédio serviente) e não aparente (porque não se revela por sinais visíveis e permanentes).

c) B podia doar livremente a sua quota de usufruto a E, nos termos do artigo 1444º nº 1.

Resulta dos princípios gerais e é entendimento unânime da doutrina que, salvo disposição da lei em contrário, os contratos celebrados pelo usufrutuário só persistem enquanto o usufruto durar e que a transmissão deste não liberta o usufruto do termo final ditado pela morte do trespassante.

Assim sendo, se B morrer antes de E, o direito deste último extingue-se, revertendo a sua quota no usufruto para os demais usufrutuários (C e D), por força do direito de acrescer previsto no artigo 1442º.

Caso seja E (cessionário) a morrer antes de B (cedente), a doutrina está dividida.

O entendimento largamente dominante é que a quota desse usufrutuário adquirente falecido não irá acrescer às quotas de C e D, entrando na sucessão de E e transmitindo-se aos herdeiros deste, não se aplicando pois, atendendo ao facto de o usufrutuário

originário (B) continuar vivo, os artigos 1443º e 1476º nº 1 alínea a) que dizem que o usufruto não pode exceder a vida do usufrutuário e que se extingue com a morte deste. Há no entanto uma posição muito minoritária, defendida por Luís Carvalho Fernandes, que considera que também neste caso serão aplicáveis os artigos 1443º e 1476º nº 1 alínea a), revertendo imediatamente a quota de E no usufruto, por ocasião da morte deste, para os demais usufrutuários (C e D), por força do direito de acrescer previsto no artigo 1442º.

d) O registo a favor de R é nulo, nos termos do artigo 16º nº 1 alínea a) do CRP, visto ter sido lavrado com base em títulos falsos.

O contrato de compra e venda entre R e S é nulo, nos termos do artigo 892º do CC, visto R não ter qualquer direito sobre o imóvel, cuja propriedade de raiz pertencia a A e o usufruto a B, C e D.

S é um terceiro de boa fé, que adquiriu onerosamente na sequência de um registo anterior nulo de R, tendo S registado a sua aquisição antes do registo de qualquer ação de nulidade do registo predial.

No presente caso, levanta-se a questão de saber se o registo de S é atributivo, ou seja, se S beneficiou ou não de uma aquisição tabular da propriedade plena nos termos do artigo 17º nº 2 do CRP.

A resposta a esta questão não é unívoca, havendo três posições distintas defendidas na doutrina.

A posição dominante, que assenta numa interpretação declarativa do artigo 17º nº 2 do CRP, é a de que estão aqui reunidos todos os requisitos exigidos nesse artigo e que, portanto, S adquiriu a propriedade plena do imóvel, nada mais podendo A, B, C e D fazer do que pedirem uma indemnização a R.

Uma segunda posição, defendida por José de Oliveira Ascensão, parte da constatação de que existe uma contradição valorativa entre dois preceitos legais que preveem aquisições tabulares, visto que no caso do artigo 17º nº 2 do CRP a aquisição pelo terceiro de boa fé que adquiriu a título oneroso e registou é imediata, enquanto que no caso do artigo 291º do CC a aquisição pelo terceiro de boa fé que adquiriu a título oneroso e registou só se verifica ao fim de 3 anos a contar da conclusão do negócio, o que de certo modo se afigura incongruente, visto as situações previstas no artigo 16º nº 1 alínea a) do CRP serem objetivamente mais graves do que as previstas no artigo 291º do CC.

Por essa razão, Oliveira Ascensão preconiza, com base num raciocínio por maioria de razão, que o prazo de 3 anos previsto no artigo 291º nº 2 do CC também se aplique à aquisição tabular prevista no artigo 17º nº 2 do CRP, o que significa que no presente

caso, segundo o referido autor, S não poderia invocar o regime do artigo 17º nº 2 do CRP, visto não terem ainda decorrido 3 anos desde a data do negócio que S celebrou com R, prevalecendo pois os direitos de A, B, C e D.

Finalmente, cabe referir uma terceira posição, perfilhada por José Alberto Vieira e Henrique Sousa Antunes, os quais fazem uma interpretação restritiva do artigo 17º nº 2 do CRP e defendem que, no presente caso, nunca se poderia aplicar esse preceito, em virtude de A, B, C e D terem registado validamente os respetivos direitos antes do registo de S.

Segundo esses autores, tendo os registos da propriedade de raiz e do usufruto simultâneo sido efetuados antes do registo do terceiro, tais registos gozam de um efeito consolidativo, o qual é definitivo, não podendo pois um registo posterior, mesmo feito por terceiro de boa fé, ter efeito atributivo e prevalecer sobre o efeito consolidativo dos registos anteriores feitos a favor dos titulares substantivos, os quais, não só adquiriram validamente, como também registaram primeiro, devendo também eles beneficiar da fé pública registal, não havendo qualquer razão para A, B, C e D serem preteridos a favor de S, que não adquiriu validamente a sua posição jurídica e que só registou depois deles.

II.

A tinha uma posse causal do quadro e celebrou em 2010 um contrato de comodato com B. A continuou a ter posse nos termos de propriedade, exercendo a sua posse através de B, o qual se tornou detentor nos termos de propriedade, tendo também B uma posse interdita em termos de comodato (vide artigos 1252º nº 1, 1253º alínea c) e 1133º nº 2). Posteriormente, mantendo-se o quadro em poder de B, A vendeu-o a C em 2011, o qual adquiriu a propriedade por compra e a posse por constituto possessório, nos termos do artigo 1264º nº 2.

Em Novembro de 2012, ao furtar o quadro, D procedeu a um esbulho, tendo adquirido posse nos termos do artigo 1263º alínea a), sendo a sua posse oculta nos termos do artigo 1262º a contrario sensu, visto ele ter mantido o quadro escondido em sua casa. Em Março de 2016, D vendeu o quadro a H, sendo tal venda nula nos termos do artigo 892º, não tendo H adquirido a propriedade.

Todavia, H adquiriu a posse por tradição, nos termos do artigo 1263º alínea b). Não sabemos se a posse de H é de boa ou má fé (vide artigo 1260º nº 1), apesar de se presumir de boa fé visto ser titulada (vide artigos 1259º e 1260º nº 2), mas em qualquer dos casos H não adquiriu a propriedade do quadro por usucapião.

Com efeito, se H tiver uma posse de má fé, o prazo para a aquisição por usucapião seria de 6 anos, nos termos do artigo 1299º parte final, sendo certo que H só adquiriu a sua posse em Março de 2016, ou seja, há pouco mais de 3 anos.

Saliente-se que, no presente caso, H nunca poderia invocar o artigo 1256º sobre acessão da posse e juntar a sua posse de 3 anos e 3 meses à posse de 3 anos e 4 meses de D, visto a posse deste ser uma posse oculta que, por força do artigo 1300º, não é boa para usucapião.

Mesmo que H tenha eventualmente uma posse de boa fé, também não poderá invocar a usucapião, visto que nessa eventualidade não seria aplicável o prazo regra de 3 anos previsto no artigo 1299º parte inicial, mas sim o prazo excecional de 4 anos previsto no artigo 1300º nº 2.

Com efeito, a posse foi transmitida a H por alguém (D) que possuía o quadro ocultamente, não tendo ainda decorrido 4 anos desde Março de 2016, data da aquisição da posse titulada por parte de H.

Quanto ao argumento de H de que teria sempre direito a reter o quadro até ser indemnizado pelo preço que pagou, tal só será verdade se H tiver comprado o quadro de boa fé, visto que nessa eventualidade se aplicaria o artigo 1301º, em virtude de o vendedor (D) ser dono de uma galeria de arte, ou seja, um comerciante que negocia em coisa do mesmo ou semelhante género.

Resulta do exposto que C ainda é na presente data (Junho de 2019) o legítimo proprietário do quadro, podendo intentar uma ação de reivindicação contra H, nos termos do artigo 1311º, sem prejuízo do que ficou dito acerca da eventual aplicabilidade do artigo 1301º.

Tendo em conta que a posse de D se constituiu ocultamente em 2012 e se manteve oculta, tendo depois sido transmitida a H também sem conhecimento de C, é de entender que não se aplica a alínea d) do nº 1 do artigo 1267º, mas sim o seu nº 2, ainda tendo C posse em Junho de 2019, o que lhe permite também intentar contra H uma ação de restituição da posse, nos termos dos artigos 1278º e 1281º, exceto se a posse de H for de boa fé (vide artigo 1281º nº 2).

Quanto ao conflito entre C e B, mesmo que se entenda que o direito do comodatário (B) não se extinguiu por impossibilidade de cumprimento aquando da venda feita por A a C (Menezes Cordeiro entende que sim), o direito real de gozo de C prevaleceria sempre sobre o direito pessoal de gozo de B, o qual tem natureza obrigacional, não sendo o contrato de comodato celebrado entre A e B oponível ao novo proprietário C.