

TÓPICOS DE CORREÇÃO

a)

- Caracterização do direito constituído a favor de **B.** e de **C.:** em contitularidade (art. 1404.º do CC), um *direito real de gozo de superfície* (art. 1524.º e ss. do CC). Concretamente, o direito de construir e manter uma obra em terreno alheio. Direito constituído por contrato (art. 1528.º do CC) oneroso, mediante o pagamento de prestação única (art. 1530.º do CC) e, quanto à sua duração, temporariamente (art. 1524.º do CC).

- *Forma do negócio:* art. 22.º do DL n.º 116/2008.

- Tendo o direito em causa necessariamente por objeto, de acordo com a noção legal, uma coisa imóvel, a respetiva constituição constitui facto sujeito a registo obrigatório [arts. 2.º, n.º 1, al. a), e 8.º-A, n.º 1, al. a) do CPRPr.].

- Na versão original do Código Civil, dispunha o legislador, no artigo 1525.º, n.º 2, que “*o direito de superfície não pode ter por objeto a construção de obra no subsolo, a menos que ela seja inerente à obra superficiária*”. Com o DL n.º 257/91, de 18 de julho, revogou-se esta proibição, permitindo-se a constituição de um direito de superfície sob solo alheio. Significa que, até então, o direito de construir em subsolo alheio, teria eficácia meramente obrigacional, atenta a tipicidade dos direitos reais.

b)

- Caracterização da posição jurídica de **D.:** titular de um direito pessoal de gozo, possuidor nos termos do direito de arrendamento e detentor nos termos do direito de propriedade.

- Está em causa a emissão de ruídos no âmbito das relações de vizinhança entre prédios vizinhos (art. 1346.º do CC).

- A proibição de emissão de ruídos que importem um prejuízo substancial para o uso de imóveis vizinhos e que não resultem da utilização normal do prédio vizinho, não atinge apenas o proprietário em relação com outros proprietários. *Vide*, neste sentido, o artigo 1071.º do CC.

- Assim, haveria que discutir se os demais pressupostos do artigo 1346.º do CC estariam preenchidos para **D.** poder reagir. Concretamente se era necessário que os prédios em causa fossem, ou não, contíguos, se a proibição abrangia, ou não, imóveis licenciados por autoridade administrativa e a verificação de um prejuízo substancial. A resposta, de acordo com a doutrina e jurisprudência dominante, é que os prédios não têm de ser contíguos, nem o licenciamento por autoridade administrativa obsta à sua aplicação.

- Por outro lado, sendo o direito ao repouso uma manifestação do seu direito de personalidade, **D.**, poderia igualmente opor-se à emissão de ruídos com fundamento no artigo 70.º do CC e, adicionalmente, sofrendo danos, pedir responsabilidade civil extracontratual a **B.** e a **C.** (art. 483.º do CC).

c)

- O direito de superfície é um direito real menor, que onera o direito de propriedade, mas confere ao seu titular a plenitude do gozo sobre a coisa construída ou plantada, sem as limitações relativas à forma que caracterizam o direito de usufruto (art. 1524.º *versus* art. 1439.º *in fine* do CC). Assim, salvo disposição negocial em contrário, a alteração do destino económico da coisa não seria causa de extinção do mesmo.

d)

- O direito de superfície e o direito de propriedade sobre o solo caracterizam-se pela *possibilidade da sua transmissão* por ato entre vivos ou por morte (art. 1534.º do CC).

- Sucede, porém, que a discoteca foi constituída no regime de contitularidade o que significa que, uma vez constituída, **B.** e **C.** a coisa está sujeita às respetivas regras (arts. 1403.º e ss. do CC). Significa ainda que, falecendo **C.**, a contitularidade do direito transfere-se para **G.** [art. 1317.º, al. *d*] do CC].

- No que concerne à *venda da coisa*, **B.** não podia, sem o consentimento de **G.**, alienar a coisa comum (art. 1408.º, n.º 1, do CC). Ao fazê-lo, estamos perante uma disposição de coisa alheia, nula (art. 1409.º, n.º 2, do CC). **G.** poderia reivindicar a **E.** a coisa, sem que a este seja lícito opor-lhe que ela lhe não pertence por inteiro (art. 1405.º, n.º 2, do CC)

- Quanto *aos lucros da discoteca*, nos termos do disposto no artigo 1405.º do CC, os comproprietários participam nas vantagens da coisa em proporção das suas quotas, as quais, na falta de indicação em contrário no título constitutivo, presumem-se quantitativamente iguais (art. 1403.º do CC).

e)

- Tendo por objeto o subsolo, **A.**, fundeiro, pode continuar a fruir do solo do seu terreno, desde que não prejudique o uso e fruição do subsolo pelos superficiários (art. 1533.º do CC, a contrario).

- Supletivamente, face aos dados da hipótese, poderemos estar perante a constituição de servidão por destinação do antigo proprietário. Por destinação do pai de família, conforme disposto no artigo 1549.º do CC. **A.** é proprietário de dois prédios distintos que, posteriormente, se “separam” sem que se tenha conhecimento da existência no documento que titula a compra e venda de qualquer declaração oposta à constituição do encargo. Estamos, ademais perante uma serventia de um prédio para o outro.

- O único pressuposto cuja verificação poderá não estar preenchida é a existência de sinais visíveis e permanentes reveladores da *serventia* de um prédio para outro.

- Faltando este pressuposto, não haverá constituição de qualquer oneração no terreno de **A.** Caso contrário, haverá oneração, podendo **H.** reagir por recurso às ações possessórias ou reivindicando o seu direito de servidão (art. 1315.º do CC).