

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA

Ano letivo de 2018/2019

DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma A - Dia

Exame Escrito - Recurso (duração: 120 minutos)

23 de julho de 2019/Professor Doutor Pedro de Albuquerque

Grupo I

1.

Arlete:

Titular do direito real de propriedade, possuidora nos termos da propriedade, causal, civil, efetiva, titulada, de boa fé e pacífica.

Transmite o seu direito a Bjorg, através de contrato de compra e venda. Opera uma transmissão da posse por constituto possessório, devendo ser abordada a questão dos seus requisitos. **Arlete** passa assim a detentora nos termos do 1253, al. a.

Com a constituição do usufruto a favor de Carlota opera uma inversão do título da posse, passando **Arlete** a exteriorizar posse, nos termos do direito de propriedade. A posse é formal, civil, efetiva, não titulada e de má-fé.

Bjorg:

Adquire o direito de propriedade por um contrato de compra/venda; adquire a posse nos termos da propriedade através de constituto possessório. A sua posse é causal, civil, não efetiva, titulada, de boa fé e pacífica.

Não regista, violação do princípio da obrigatoriedade art. 8.º-B do CRP, sendo valorizado a referência a quem são os seus destinatários e quais as consequências associadas à sua violação. Em especial, não beneficiar do efeito consolidativo do registo.

Beneficia da tutela conferida pelas ações possessórias (1278.º) e pela ação de reivindicação (1311.º)

Carlota

Não adquire o usufruto por força do contrato uma vez que Arlete não era titular do direito de propriedade, art. 892.º do CC *ex vi* 839.º do CC.

Adquire a posse através de *traditio* simbólica, nos termos do direito de usufruto. A posse é formal, civil, efetiva, não titulada e de má-fé (face a informação constante do último parágrafo).

Deve ser levantada a questão do prazo supletivo do usufruto, aplicação analógica do prazo de 30 anos, ou do usufruto vitalício, art. 1443.º, consoante a posição adotada.

Quanto ao registo, identificar um caso de incompatibilidade relativa entre o direito de propriedade de **Bjorg** e o putativo direito de usufruto de **Carlota**. Identificar um caso de dupla disposição, nos termos do art. 5.º do CRP, sendo **Carlota**, terceira nos termos do art. 5.º, n.º 4 do CRP.

Distinguir as situações de incompatibilidade absoluta, de incompatibilidade relativa (oneração), qualificando o caso como uma situação de incompatibilidade relativa.

Verificar os requisitos da aquisição tabular constantes do preceito, incluindo a boa fé do terceiro e a onerosidade por interpretação sistemática dos demais casos de aquisição tabular. Discutir esta questão. Concluir pela não aplicação por **Carlota** estar de má fé.

Quanto às festas, identificar uma questão de relações de vizinhança, aplicação analógica do art. 1346.º aos outros direitos reais de gozo. Identificar os requisitos e concluir pela sua aplicação. Abordando as questões interpretativas suscitadas por este preceito: o carácter cumulativo, ou não dos seus requisitos; o que se entende por prédio vizinho

Em adição, será valorizado uma referência à questão dos limites negativos do usufruto, nomeadamente a interpretação dos conceitos de: forma; substancia e destino económico (arts. 1439 e 1446). Concluir pela sua violação, e referir as consequências que advêm, em abstrato, da sua violação

Quanto às dívidas ao condomínio, identificar a obrigação como uma obrigação *propter rem*, a ser suportada pelo usufrutuário. No entanto, uma vez que Carlota não chegou a adquirir o direito de usufruto não teria de as suportar. Como tal, deve ser abordada a questão da sua ambulatoriedade, referindo as diversas opiniões sobre o assunto, devendo concluir, de acordo com a posição assumida, quem as suportaria, **Arlete** ou **Bjorg**, e em que medida.

2.

Enquadramento: Constituição de um direito de superfície nos termos do art. 1524.º e ss, sobre metade de um prédio rural (derrogação do princípio da especialidade). Referir também a *ratio* do regime do direito de superfície, o afastamento do regime da acessão, (1325.º e ss). Prazo de 30 anos, não tendo sido estabelecido qualquer preço, art. 1530.º e 1531.º

Com a passagem do prazo identificar a causa de extinção do direito de superfície, art. 1536.º, n.º 1, c); art. 1538.º

Quanto à indemnização: suscitar a aplicação do regime supletivo do art. 1538.º, n.º 2, fazendo remissão para o regime do enriquecimento sem causa, arts. 473 e ss.

Quanto à utilização do terreno: aplicar o art. 1532.º. **Arlindo** mantém o gozo do todo o seu terreno enquanto **Benedito** não iniciar as obras. Como tal, não haveria qualquer título indemnizatório, uma vez que não são indicados factos que levem à conclusão de que o gozo de **Arlindo** dificultou a construção.

Também, afastar a possibilidade de extinção por não uso, art. 1536.º, n.º 1, a), por não ter decorrido o prazo de 10 anos

Quanto à construção do restaurante: identificar um caso de superfície de sobrelevação, art. 1526.º do CC.

Explicar a interpretação feita pela doutrina do artigo., nomeadamente, nos casos em que o prédio não está sujeito ao regime da propriedade horizontal. Neste sentido, a figura da superfície de sobrelevação é aplicável independentemente dessa circunstância e podendo o prédio ficar sujeito ao regime de compropriedade ou de propriedade singular, se as construções foram independentes, correspondendo este caso à segunda hipótese.

Consequentemente, identificar a constituição de um novo direito de superfície a favor de **Castro**, independente do constituído entre **Arlindo** e **Benedito**, sujeito ao limite do art. 1539.º

No entanto, a falta de autorização por parte de **Arlindo**, uma vez que o título apenas permitiria a construção de balneários, torna este acordo ilícito, gerando a nulidade do mesmo. O que teria como consequência a sujeição da construção ao regime da acessão industrial imobiliária, de boa fé, art. 1340.º

Quanto à estrada: identificar uma servidão de passagem aparente. Ponderar a possibilidade de ser um prédio encravado, art. 1550.º, caracterizando-a como uma servidão legal, com previsão, no âmbito do regime do direito de superfície, art. 1529.º (n.º 2 no caso concreto). No entanto, não havia informações que permitissem concluir pelo preenchimento da previsão destes preceitos.

Em adição, dever ser tido em conta o limite *nemini res sua servit*, as servidões impõem que os proprietários dos prédios sejam diferentes, e a sua conjugação com o caso concreto.

Neste sentido, seriam valorizadas duas linhas de raciocínio, por um lado a aquisição de uma servidão de passagem, do prédio de A sobre o de B, por usucapião, face ao tempo já passado. Por outro, uma aplicação analógica do regime da constituição por destinação do pai de família.

Assim:

1. Recorrendo ao regime da usucapião, **Benedito**, ao contruir uma estrada pelo seu terreno que liga o campo à via pública, passa a possuidor nos termos de uma servidão de passagem a favor do prédio de **Arlindo**, que exerce durante 28 anos. No entanto, esta solução encontra um obstáculo, a necessidade de haver uma acessão da posse, art. 1256.º, permitindo a **Arlindo** invocar a usucapião, que operará contra quem na posse se acedeu, o que não é possível. Como tal, esta solução não deveria ser seguida.

2. Solucionar o caso através da aplicação analógica da destinação do Pai de Família, art. 1549.º, De facto, **Benedito** não era proprietário do prédio de **Arlindo**, mas gozava de uma situação em tudo análoga, para efeitos deste regime. Como tal, na ausência de estipulação a servidão dever-se-ia manter a servidão não podendo este murar o seu terreno bloqueando a estrada.

Grupo II

I

Identificar ambos os regimes, referindo a desconformidade registal subjacente a ambos. No primeiro caso uma nulidade registal, nos termos do art. 16.º do CRP, no segundo uma nulidade substantiva.

Em adição, identificar a diferença de regime, quanto ao prazo constante do art. 291 do CC de três anos, prazo este que é aplicado analogicamente por parte da doutrina aos casos do art. 17.º, n.º 2, incluindo a Regência. Demonstrar espírito crítico quanto à solução legal, referindo se se justifica a diferença de tratamento (sendo valorizado a referência à interpretação feita pelo Professor Menezes Cordeiro do artigo 291.º do CC, que difere da maior parte da doutrina)

Em adição, referir a possibilidade de sobreposição de ambas as figuras, definindo um critério de resolução de conflitos.

II

Identificar a posse interdita como a posse referente aos direitos pessoais de gozo e alguns direitos reais de garantia. Referir quais os direitos reais de garantia que conferem posse interdita, justificando o critério utilizado.

Identificar quais as consequências da posse interdita., aquilo que o Professor Oliveira Ascensão define como o núcleo da posse. Principalmente, a tutela através do recurso às ações possessórias, presunção de titularidade, direito a indemnização por violação da posse, mas, a exclusão do direito à usucapião.