

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA

Ano letivo de 2018/2019

DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma A - Dia

Exame Escrito – Recurso - Coincidências (duração: 2h)

29 de julho de 2019/Professor Doutor Pedro de Albuquerque

## Tópicos de Correção<sup>1</sup>

### I (8 valores)

**a) António:** Qualificação como proprietário, tendo adquirido o direito real através de sucessão por morte (art. 1316.º e 1317.º, b), do CC); qualificação da posse de António, adquirida nos termos do art. 1255.º (em princípio, posse causal, titulada, de boa-fé, efetiva, civil, pacífica e pública); pelo facto de a propriedade estar onerada com um usufruto, **António** é nu proprietário, estando, por isso, impedido de gozar a coisa, restando-lhe apenas o poder de disposição e algum aproveitamento residual não atribuído ao usufruto.

A comunicação de **António** à Câmara Municipal demonstra uma vontade de renúncia abdicativa (tácita) de **António** relativamente ao direito real de propriedade; discussão sobre a sua admissibilidade, uma vez que a renúncia não se encontra prevista relativamente a todos os direitos reais, mas apenas em relação a alguns direitos reais de gozo - o direito de usufruto, a servidão ou o uso e habitação e de superfície - e de garantia; ainda que se partilhe a tese da admissibilidade da renúncia ao direito de propriedade, *in casu*, a mesma não seria eficaz, pois não foi respeitada a forma ditada pela alínea a) do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho: escritura pública ou documento particular autenticado; adicionalmente, sendo a renúncia eventualmente admitida, esta não implicaria a extinção do usufruto e da servidão predial, sendo que, quem passasse a ser o titular do direito de propriedade sobre a coisa – no caso, por se tratar de coisa imóvel, o Estado (art. 1345.º, do CC) - ficaria onerado com estes mesmos direitos reais; finalmente, independentemente da resposta à questão anterior, o comportamento de **António** implicaria, pelo menos, a extinção da posse por abandono (art. 1267.º, n.º 1, a), do CC).

**b) Bela:** Qualificação do direito real de usufruto (artigos 1439.º e ss., do CC), que foi adquirido por contrato (art. 1440.º); o usufruto é vitalício, isto é, foi constituído pelo tempo de vida do usufrutuário (art. 1443.º)

A atuação de **António**, o proprietário, relativamente a **Bela**, a usufrutuária, traduziu-se numa oposição ao gozo da coisa objeto do usufruto, concretizada num desapossamento através da substituição das fechaduras que dão acesso ao controlo da quinta. Questionar, assim, se estamos perante um caso *usucapio libertatis* artigo 1574.º, do CC. Ou seja, a oposição do proprietário do prédio serviente ao exercício da servidão pelo proprietário do prédio dominante, mantida por certo período de tempo – calculado nos termos da duração da posse para efeitos de usucapião (artigo 1574.º, n.º 2, do CC) -, pode conduzir à extinção do direito real menor onerador, sendo que, apesar de ser uma causa de extinção prevista

---

<sup>1</sup> Poderão ser considerados outros elementos que se revelem pertinentes para a correta resolução das questões colocadas.

apenas para a servidão predial, poder-se-á aplicar o facto extintivo para os restantes direitos reais de gozo menores; os requisitos seriam os seguintes: oposição do titular do direito real maior, decurso do prazo e invocação pelo beneficiário; *in casu*, apesar de existir uma oposição de **António** ao gozo de **Bela**, não estaria preenchido o decurso do prazo legal necessário para a *usucapio libertatis* ser eficaz (arts. 1594.º, n.º 2, e 1294.º, al. b), do CC), nem existiu invocação pelo respetivo beneficiário (arts. 303.º conjugado com o artigo 1292.º, ambos CC); com efeito, o direito de usufruto não se encontrava extinto, podendo **Bela** intentar uma ação de reivindicação (art. 1311.º conjugado com o art. 1315.º, ambos do CC).

**c) Carlos:** Qualificação do direito real de servidão predial (arts. 1543.º e ss. do CC), que consiste numa servidão de passagem; discutir se estaria em causa a extinção da servidão predial por não uso (art. 1569.º, n.º 1, b), do CC), pois, uma vez que a servidão deixou de ser utilizada por **Carlos** antes de 1999, confirmando-se, em 2019, que a servidão não foi utilizada durante 20 anos - contados a partir do momento em que a mesma deixou de ser utilizada, qualquer que seja o motivo para o seu não uso (arts. 1569.º, n.º 1, al. b), e 1570.º, n.º 1, ambos do CC) -, poderíamos estar perante uma causa de extinção da servidão; poder-se-ia dar ainda a hipótese de extinção da servidão predial por desnecessidade, no caso de estarmos perante uma servidão coativa (arts. 1547.º, n.º 2 e 1550.º, ambos do CC), uma vez que só estas se poderão extinguir por desnecessidade (art. 1569.º, n.º 3, 1.ª parte, do CC), em virtude da construção de uma comunicação com a via pública pelo prédio dominante, de que resultou a perda de qualquer utilidade para a sua subsistência.

## II (6 valores)

Admissibilidade do trespasse de usufruto (art. 1444.º, n.º 1, do CC); fundamentar aplicação do art. 1346.º, do CC, devido ao ruído e ao cheiro; apesar de mencionar proprietário, aplica-se igualmente ao usufrutuário; menção dos requisitos exigidos – prejuízo substancial para o uso do imóvel e que não resultem da utilização normal do prédio de que emanam - que não são cumulativos; indicar que a proibição de emissões abrange não apenas os prédios contíguos, mas sim os prédios com proximidade física suficiente para que possam ser afetados; referir que a proibição de emissões abrange, igualmente, os imóveis licenciados por autoridade administrativa, especialmente se se verificar o requisito do “prejuízo substancial”.

## III (3 valores x 2).

**Responda, de forma fundamentada, a DUAS das seguintes questões:**

1. Enunciar e explicar as duas vertentes da prevalência dos direitos reais, nomeadamente, no confronto entre direitos reais e no confrontos com os direitos de crédito, apresentando exemplos concretos; realizar o paralelo para com a situação dos direitos de crédito e, ainda, dos direitos pessoais de gozo.
2. Explicitar o que são situações jurídicas *propter rem*, em especial, explicando em que consistem as obrigações reais e os ónus reais, indicando a respetiva natureza jurídica; referir o respetivo regime jurídico, explicando como estas duas figuras poderão ser distinguidas.
3. Referir em que consiste a legitimação registal, presente no art. 9.º, do Código de Registo Predial, indicando, ainda, a quem está dirigida esta norma; explicitar no que

consiste o Princípio do Trato Sucessivo (art. 34.º, do Código de Registo Predial) e como a legitimação registal poderá salvaguardar este princípio do registo predial.