

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA

DIREITOS REAIS — TAN

REGÊNCIA: PROFESSOR DOUTOR JOSÉ LUÍS RAMOS

ÉPOCA NORMAL — 26/06/2020

GRUPO I

Em maio de 2001, **António**, proprietário e legítimo possuidor do prédio X desde 1980, inscrito a seu favor, vendeu-o a **Berto**, que não registou a aquisição. O contrato foi assinado por ambas as partes, tendo **Berto** pago um preço de 100 mil contos. **Berto** começou a residir, de imediato, no prédio X, tendo autorizado **Gustavo** a construir um parque de estacionamento subterrâneo, numa parcela do imóvel.

Dias depois, uma credora de **António**, **Zulmira**, inquieta com o incumprimento de **António**, uma vez munida de título executivo, decidiu intentar ação executiva e indicar o prédio X à penhora, tendo **Carla** adquirido o imóvel na execução e registado. Posteriormente, **António** — sofrendo de problemas financeiros — decidiu ainda assim, constituir usufruto oneroso a favor de **Daniel**. O negócio foi celebrado mediante escritura pública e registado, tendo **Daniel** constituído, concomitantemente, novo usufruto a favor de **Elsa**.

Em 2010, **Berto**, que permanecia no imóvel, celebrou nova venda. **Filipe**, adquirente, beneficiou da entrega das chaves, passando de imediato a residir no imóvel. O negócio não foi registado.

Um ano mais tarde, **Elsa** faleceu. O seu filho, **Guilherme** vem agora reclamar a titularidade do direito de usufruto. Opõem-se **Carla**, **Daniel** e **Filipe**, também eles com pretensões incompatíveis entre si.

Quid juris? (16 valores).

CRITÉRIOS DE CORRECÇÃO:

Qualificação do contrato celebrado entre **A** e **B** como contrato de compra e venda, com referência aos princípios da consensualidade e da causalidade (408.º do CC); **B** tornou-se proprietário do prédio X por efeito da celebração do contrato e possuidor nos termos da propriedade, por efeito da entrega (posse causal, civil, efetiva, titulada, de boa fé, pacífica e pública); **B** não registou, pelo que não beneficiou do efeito consolidativo do registo (5.º/1 do CRP). **B** constituiu ainda um direito a construir e a manter obra sob solo alheio (1525.º/2 do CC) a favor de **G**, que passou também a exteriorizar uma posse nos termos do direito de superfície sobre o prédio X (causal, civil, efetiva, titulada, de boa fé, pacífica e pública).

C adquiriu o mesmo prédio X em sede de venda executiva, beneficiando da desconformidade existente entre a ordem jurídica substantiva e a realidade registal; impunha-se discutir (i) se o artigo 5.º do CRP consagra uma eficácia atributiva e (ii) em caso afirmativo, desenvolver o conceito de terceiro consagrado no n.º 4 daquele

preceito, concluindo-se, em princípio, no sentido de que **C** não era terceiro, não beneficiando, em qualquer caso, de proteção tabular.

Ao constituir usufruto a favor de **D**, **A** voltou a praticar um ato de disposição sobre o prédio X (dupla disposição); impunha-se discutir (i) se o artigo 5.º do CRP consagra uma eficácia atributiva (podendo-se remeter para o que antes se tenha afirmado a esse respeito) e (ii) em caso afirmativo, se o artigo 5.º exige que o terceiro adquirente (**D**) esteja de boa fé no momento da aquisição (lembre-se que **C** beneficiava de registo a seu favor, pelo que, mesmo não estando a lesar um direito de **C** — que não era proprietário do prédio X — tinha um dever acrescido de indagação a respeito da titularidade se **A**). Em qualquer caso — e mesmo que não se admitisse que **D** era usufrutuário — ter-se-ia de concluir pela admissibilidade, em abstrato, de transmissão a favor de **E** do direito de usufruto e, por outro lado impunha-se analisar — também em abstrato — a consequência do falecimento de **E**: a entrada do seu usufruto na sucessão (**G**) ou a sua extinção. Note-se, porém, que as aquisições de **E** e a (eventual) sucessão (**G**) seriam prejudicadas pela não constituição do direito de usufruto na esfera de **D**.

O contrato celebrado entre **B** e **F** é substantivamente válido, pelo que **F** se torna proprietário do imóvel (408.º do CC). **F** torna-se, também, possuidor do imóvel (que exterioriza nos termos do direito de propriedade), porquanto beneficia da entrega (1263º/b), sendo a posse causal, civil, efetiva, titulada, de boa fé, pacífica e pública. Note-se, ainda, que **F** podia juntar o tempo de posse dos antigos possuidores do imóvel (1256.º): o que teria relevância caso o aluno tivesse concluído, fundamentadamente, no sentido de que qualquer dos sujeitos anteriormente mencionado tinha beneficiado de aquisição tabular; nessa eventualidade, **F** poderia invocar a usucapião e, assim, prevalecer na questão da titularidade do prédio X (*usucapio contra tabulas*).

GRUPO II

Comente a seguinte afirmação:

“Sendo a finalidade do registo a protecção do terceiro que confia na fé pública, tal finalidade não pode ser prosseguida se o adquirente estiver de má fé”

(4 valores)

CRITÉRIOS DE CORRECÇÃO:

O registo procura dar publicidade à situação jurídica dos prédios e não, propriamente, proteger o terceiro. Tanto mais que o terceiro nem sempre é protegido por via registal. E, como sabemos, o registo não dá nem tira direitos, representando o efeito atributivo uma exceção aos princípios estruturantes do registo predial. Aliás, a tendência dominante, da nossa ordem jurídica, é a prevalência da titularidade substantiva sobre os interesses do tráfego.

Todavia, perante as situações excepcionais do registo atributivo, importa ter presente a verificação concomitante dos requisitos aquisitivos previstos nos artigos 291.º CC e 17.º/2 e 122.º do CRP. Porém, no que respeita ao artigo 5º CRP, importa ter em conta, para quem defende a admissibilidade do registo atributivo, as propostas expansionistas.

Designadamente as de Mónica Jardim e de Paulo Henriques quando prescindem dos requisitos da onerosidade e da boa fé do terceiro adquirente. Porém, essa não será a doutrina maioritária, tendo presente, entre outras, as posições dos professores Oliveira Ascensão, Menezes Cordeiro, Carvalho Fernandes, entre outros. Aliás, o professor Hörster sustenta que a boa fé assume uma qualidade constitutiva do direito do terceiro adquirente. Pelo que, quem sustente esta última orientação terá que concordar com a última parte da frase enunciada no teste. Por seu turno, no tocante à primeira parte, ela não poderia ser aceite, tendo em conta a prevalência da titularidade substantiva, supra-referida.