

**LICENCIATURA EM DIREITO****ANO LECTIVO: 2020/2021****DIREITOS REAIS – 3.º ANO – TAN****REGÊNCIA: PROFESSOR DOUTOR PEDRO DE ALBUQUERQUE****EXAME DA ÉPOCA DE COINCIDÊNCIAS – 28.06.2021****I**

Antónia, emigrante, proprietária e possuidora de uma moradia em Sintra decide, em 1990, entregar a referida moradia a Bento, seu primo, para que este resida no imóvel pelo tempo que este quisesse. Foi convencionado que Bento apenas teria de cuidar do jardim e garantir a manutenção da vivenda.

Em 2010, Antónia regressa a Portugal, exigindo que Bento saia da sua moradia, uma vez que precisava de um local para residir. Bento recusa sair do imóvel, alegando ter legitimidade para permanecer na moradia.

Inconformada, Antónia decide pedir ao seu filho que arrombasse a porta e mudasse a fechadura, de modo a que pudesse voltar a ter acesso à moradia.

Bento apresenta, de imediato, acção judicial para recuperar o acesso ao imóvel, a qual é julgada procedente, no final de 2010.

Recuperado o acesso ao imóvel, e receando que Antónia continuasse a perturbar o uso do mesmo, Bento envia uma notificação judicial avulsa a Antónia, dizendo-lhe que atendendo ao teor da sentença, se considerava o novo proprietário do imóvel.

Antónia, inconformada, decide intentar ação de reivindicação da propriedade.

Bento contesta a ação, invocando usucapião.

*Quid iuris?*

Tópicos de correcção:

*Antónia é proprietária do terreno, nos termos do disposto no artigo 1302.º do Código Civil (CC) e possuidora, nos termos do disposto nos artigos 1251.º e ss. do CC. podendo onerar o seu direito real de gozo através da constituição de um direito pessoal de gozo.*

*Antónia e Bento celebraram um contrato de comodato modal, nos termos do disposto nos artigos 1129.º e ss. do CC., por tempo indeterminado.*

*Bento é, deste modo, titular de um direito pessoal de gozo, possibilitando ao seu titular o gozo directo e autónomo da moradia, o qual, porém, diversamente do que sucede com os direitos reais de gozo, tem sempre por fundamento uma relação obrigacional, tendo, deste modo, uma posse interdita.*

*Bento é ainda detentor, de acordo com o disposto no artigo 1253.º, al. c), do CC, nos termos do direito de propriedade.*

*Antónia não tinha legitimidade para actuar nos moldes em que o fez, razão pela qual Bento pode lançar mão de uma acção possessória de restituição da posse, nos termos do disposto no artigo 1278.º e 1281.º, ex vi, artigo 1133.º, n.º 2.*

*Análise da verificação dos requisitos da restituição provisória da posse, nomeadamente quanto à violência (no caso, apenas efetuada contra coisas e não pessoas).*

*A declaração de vontade proferida por Bento integra uma forma de aquisição originária da posse, através de inversão do título da posse, de acordo com o disposto no artigo 1263.º, al. d), do CC e artigo 1265.º, 1.ª parte (densificar os requisitos de aplicação deste modo de aquisição da posse)*

*Antónia intenta acção real de reivindicação da propriedade, nos termos do disposto no artigo 1311.º do CC.*

*Bento apenas tem posse civil, nos termos do direito de propriedade, a partir da inversão do título da posse em 2010, razão pela qual a posse interdita relativa ao período entre 1990-2010, na qualidade de comodatário, não releva para efeitos de contabilização dos prazos de usucapião (ver artigo 1290.º do CC).*

*Na data de invocação da usucapião por Bento, não tinha decorrido o período de tempo para que este possa usucapir o direito de propriedade, nos termos do disposto no artigo 1296.º do CC, pelo que o direito de propriedade continua a integrar a esfera jurídica de Antónia.*

## II

Alberto, proprietário de uma herdade em Serpa, celebra com Berta um contrato-promessa de compra e venda, em março de 1993, tendo esta pago 100.000 escudos, a título de sinal.

Em dezembro de 1993, Berta paga o remanescente do preço convencionando, tendo sido aditado ao contrato-promessa uma cláusula que lhe conferia legitimidade para marcar a escritura de compra e venda em qualquer momento, devendo comunicar tal facto ao promitente vendedor, com dez dias de antecedência, passando a viver na herdade a partir dessa data.

Berta, a partir de janeiro de 1994, interpelou Alberto, incessantemente, para que se celebrasse o contrato definitivo, nunca tendo obtido resposta sua.

Berta morre, em 2013, tendo deixado dois filhos: Carlota e Dália.

Entretanto, verifica-se que Alberto havia vendido a herdade a um fundo imobiliário em 2019, o qual, em 2021, pretende tomar posse do imóvel.

Sabendo da venda realizada em 2019, Carlota e Dália contactam o seu advogado para fazer valer os seus direitos.

*Quid iuris ?*

Tópicos de correcção:

*Alberto é proprietária do terreno, tendo celebrado contrato-promessa com eficácia meramente obrigacional, com Berta, nos termos do disposto no artigo 410.º do CC.*

*Discutir se o contrato-promessa é idóneo à transmissão da posse do imóvel a favor de Berta, através da tradição simbólica, nos termos do disposto no artigo 1263.º al. c), do CC e consequente perda da posse de Alberto por cedência 1267.º, n.º 1, al. c), do CC, em particular, atendendo à posição dos tribunais superiores sobre esta matéria e, em particular, atendendo ao pagamento integral do preço.*

*Caracterizar a posse de Berta, atendendo aos caracteres legais e doutrinários.*

*Alberto, sendo propriedade podia vender o imóvel, exercendo o seu poder de disposição consagrado no artigo 1305.º, não obstante estar a incumprir o contrato-promessa celebrado com Berta.*

*Carlota e Dália sucedem na posse da sua mãe, ao abrigo do disposto no artigo 1255.º, na qualidade de herdeiras legitimárias de Berta.*

*Na sucessão, a transferência da posse verifica-se por mero efeito da lei.*

*Carlota e Dália não dispõem de um título novo de investidura na posse, diferente daquele com base no qual o de cuius a adquiriu, sendo a sua posse exatamente igual à de Berta, com os caracteres que esta revestia.*

*Com a abertura da herança não se inicia uma posse nova.*

*A posse do sucessor forma um todo único com a do de cuius, havendo apenas uma alteração ou novação subjectiva na relação possessória de que aquele era titular.*

*Discutir a aplicação do instituto da usucapio contra tabulas ou usucapião contra o registo, nos termos do disposto no artigo 5.º, n.º 2, do CRP, atendendo à posse de Carlota e Dália e verificação dos prazos previstos no artigo 1296.º do CC.*

*A usucapião, enquanto forma originária de aquisição de direitos reais de gozo, operando, sobrepõe-se ao registo, o que que leva ao afastamento da protecção registal do fundo imobiliário.*

### III

Por referência ao caso II, imagine que Alberto havia vendido a herdade em Serpa a Berta, em 1993, que não regista o facto aquisitivo, apesar de viver no imóvel, desde essa data.

Berta morre, em 2013, tendo deixado dois filhos: Carlota e Dália.

Em 2019, Alberto vende a herdade a um fundo imobiliário que registou o facto aquisitivo, pretendendo tomar posse do imóvel em 2021.

*Quid iuris ?*

*Berta é proprietária do imóvel, na ordem jurídica substantiva (artigos 408.º, n.º 1 e artigo 879.º, ambos do CC), atendendo ao princípio da consensualidade inerente ao sistema do título, em vigor na ordem jurídica portuguesa.*

*Em 1993 inexistia obrigação de inscrição registal do facto aquisitivo, verificando-se, apenas uma obrigatoriedade indireta, de acordo com a terminologia seguida pela doutrina v.g. Profs. Oliveira Ascensão e Menezes Cordeiro.*

*Verifica-se uma compra e venda de um bem alheio por parte de Alberto, nos termos do disposto no artigo 892.º do CC., consubstanciada numa dupla alienação do imóvel a favor do fundo imobiliário, em virtude da realidade registal não plasmar a realidade substantiva.*

*O fundo imobiliário está, à partida, de boa fé, atendendo ao efeito presuntivo do registo (artigo 7.º do Código do Registo Predial (CRP)).*

*O fundo poderia adquirir tabularmente o direito de propriedade, atendendo à verificação dos requisitos do artigo 5.º do CRP e verificação do efeito atributivo do registo (densificar os seus requisitos de aplicação).*

*Todavia, tal qual se verificava no caso II, ocorre uma situação de usucapio contra tabulas, que se sobrepõe ao efeito atributivo do registo.*

Duração: 90 minutos

Cotações I (10 valores); II (7 valores) e III (3 valores)