

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa
DIREITOS REAIS
3.º Ano Noite – 1 de julho de 2022
Regência: Prof. Doutor Pedro de Albuquerque

I

António é um latifundiário e vive num solar do século XVIII, decorado com valiosíssimas obras de arte.

Num belo dia, **António** decide doar um dos quadros que ornamentava a sua sala de estar ao mordomo, **Bento**, como reconhecimento dos seus bons anos de serviço. Para o efeito, entregou-lhe em mãos o referido quadro. Como **Bento** tinha receio de o danificar ao transportá-lo para a sua residência, deixou-o num canto da despensa do solar.

Carlos, outro empregado de **António**, que há anos nutria uma rivalidade intensa contra **Bento**, ficou furioso com a doação. Assim, pela calada da noite, resolve furtar o quadro doado a **Bento**, removendo-o da despensa onde **Bento** o havia guardado e escondendo-o num alçapão de um armazém anexo ao solar, local que nem **António** conhecia. No dia seguinte, **Bento**, não vendo o quadro na despensa e procurando-o por toda a casa, assumiu que o tinha perdido.

Decorridos mais de 10 anos, tendo **Bento** falecido, o seu sobrinho, **Daniel** sucedeu-lhe como seu único herdeiro. **Carlos** resolve então tirar finalmente o quadro do alçapão onde esteve tantos anos escondido. Como o quadro tinha um elevado valor de mercado resolveu vendê-lo a um museu, que o restaurou, de modo a evitar a sua deterioração, e o expôs.

Passados 4 anos, **Daniel** vê o quadro exposto. Lembrando-se das histórias que o seu tio contava sobre o quadro que perdera, pretende que o quadro lhe seja entregue. *Quid juris?* (8 valores)

António é o proprietário do quadro, transmitindo o seu direito a Bento, com uma doação válida (408.º, 1; 947.º, 2 e 954.º, a) todos do CC). A propriedade é transmitida por sucessão a Daniel (1317.º, b) CC).

António também transmite a sua posse, nos termos da propriedade, a Bento, por tradição material, perdendo-a, respetivamente, por cedência (1251.º, 1263.º, b) e 1267, 1, c) CC).

Não há perda da posse por Bento (1267, 1, b) CC), na medida em que não se procede em tais termos que seja manifestamente impossível recuperar a coisa.

Há discussão doutrinária sobre se Carlos adquire a posse ao furtar o quadro. A posição do curso é a de que a posse tomada ocultamente e mantida oculta não é posse, a não ser quando é tornada pública, o que acontece com a venda ao museu (apesar de não ser conhecida do antigo possuidor efetivo). Apesar do furto e da venda, Bento e, depois, Daniel, que lhe sucedeu na posse — 1255.º, CC —, mantêm-se

como possuidor. Aliás, o esbulhado só tem conhecimento efetivo do esbulho no momento em que vê a obra de arte no museu (1267.º, 2, CC).

No entanto, Autores há que defendem que a posse pública é definida tendo por referência o modo como é exercida e não o momento da constituição, podendo haver posse mesmo sendo tomada ocultamente e mantida de forma oculta. Nesses termos, Carlos adquire a posse no momento do furto por apossamento (1263.º, a), CC), sendo a sua posse oculta (1262.º, CC). Mesmo nesta doutrina, só a partir do conhecimento efetivo do esbulho pelo esbulhado é que se conta 1 ano para a perda da posse de Daniel. A discussão sobre se há usucapião por Carlos pode ser tida ao abrigo desta segunda doutrina, mas a posse de Carlos não é *boa* para usucapião, na medida em que é oculta durante toda a sua extensão (1262.º e 1300.º, 1 CC).

O museu adquire a posse nos termos da propriedade por tradição material da coisa (1263.º, b), CC), perdendo Carlos a posse por cedência (1267, c), CC). A venda de Carlos é nula, por ser uma compra e venda de bens alheios (892.º, CC). Se se adotar uma posição que vê a boa fé do regime da posse como uma boa fé subjetiva ética, então pode discutir-se se a posse do museu é de boa ou má fé. Na medida em que um museu diligente confirma a origem das peças que compra, pode não ser desculpável que o museu desconhecesse que a peça não era de Carlos, estando a lesar com a sua posse um direito de outrem (1260.º, 1, CC). Com base nesta discussão, o museu pode ou não, se invocado, adquirir a propriedade do quadro por usucapião. A sua posse é titulada mas, se de boa fé, o prazo é de 3 anos; se não, o prazo é de 6 anos (1299.º, CC). O 1300.º, 2, CC não era aplicável.

As benfeitorias necessárias (216.º, CC) realizadas pelo museu enquadrar-se-iam no regime do 1273.º, 1, CC.

Daniel pode propor uma ação de restituição da posse, na medida em que foi esbulhado e o prazo para a caducidade da ação ainda não terminou (1278.º, 1, e 1282.º, CC). Se a posse do museu fosse considerada de boa fé, a ação seria improcedente (1281.º, 2, CC); se considerada de má fé seria procedente (a de Daniel seria mais antiga e o museu não podia invocar a propriedade por usucapião — 1278.º, CC).

Daniel pode propor uma ação de reivindicação, não precisando de fazer a prova diabólica, pois goza da presunção da posse (1268, 1, CC). Há que indicar os requisitos da ação de reivindicação. A ação é improcedente se o museu invocar usucapião, na medida em que extingue o direito de propriedade de Daniel. Se não, a ação seria procedente.

II

António era proprietário de uma casa de campo, na Lousã. Porque já lá não ia, resolve vendê-la a **Eduardo**. A venda foi celebrada por escritura pública, mas não foi registada.

Passados dois dias, **António** vendeu a mesma casa a **Joana**. A venda foi celebrada por escritura pública e foi registada. **António** entregou logo a **Joana** as chaves da casa de campo.

Eduardo vem agora exigir a **António** a entrega da casa, mas **António** não consegue fazê-lo, pois as chaves já estavam com **Joana**. *Quid juris?* (6 valores)

A propriedade transmitiu-se a Eduardo (408.º, 1, e 879.º, a), CC), na medida em que a compra e venda é válida (875.º, CC). A falta de registo não interfere com a validade da compra e venda, nem com a sua oponibilidade a terceiros, se bem que há uma corrente doutrinária minoritária que afirme que a ausência do registo afeta a eficácia perante terceiros do direito real transmitido.

Há obrigatoriedade de registo, que deve ser cumprido pelo notário, se bem que num prazo de 2 meses após se titular a compra e venda (2, 1, a); 8.º-A; 8.º-B, 1 e 8.º-C, 1 CRPr).

Há que se discutir se a posse nos termos da propriedade sobre a coisa vendida transmitiu-se ou não de António a Eduardo, por constituto possessório (1263, c), e 1264.º, CC). Para o curso, sim (justificar). Nestes termos, com a celebração do contrato de compra e venda, António passa a detentor nos termos da propriedade (1253, a), CC) e Eduardo possuidor nos termos da propriedade.

A venda a Joana é nula, por ser uma compra e venda de bens alheios (892.º CC). No entanto, com esta venda António adquire a posse sobre a casa por inversão do título da posse (1263, d) e 1265.º CC). É uma posse de má fé e não titulada. Por sua vez, Eduardo é esbulhado (1267, 1, d) CC).

Ao entregar as chaves, António está a transmitir a posse por tradição simbólica da coisa (1263, b) CC), perdendo-a por cedência (1267, 1, c) CC).

A falta de registo da venda válida faz com que António continue a beneficiar da presunção da titularidade do bem (7.º, CRPr), não sendo recusado o registo por violação do princípio do trato sucessivo (34.º, CRPd). Por outro lado, foi respeitada a regra da legitimação na celebração da compra e venda nula (9.º, CRPd).

O registo de Joana suscita a aplicação do art. 5.º, CRPd. Estando preenchidos os requisitos, há a aquisição tabular de Joana, que adquire o direito de propriedade por efeito do registo. Extinguindo-se o direito de propriedade de Eduardo. Se bem que há divergência doutrinária sobre este último aspeto.

Quer uma ação de reivindicação, quer uma ação de restituição da posse propostas por Eduardo contra Joana seriam improcedentes.

III

António e **Gonçalo** são irmãos. Ambos são comproprietários de uma herdade no Alentejo, muito conhecida pelos seus eucaliptos. **Gonçalo**, que era muito inovador, quis alterar o modelo de negócio que se fazia na herdade. Sem comunicar a sua vontade a **António**, resolve mandar arrancar os eucaliptos e instalar painéis solares em toda a área da herdade. Depois dos trabalhos concluídos, envia a nota de gastos a **António**. **António**, que só soube das atitudes de **Gonçalo** após receber a

nota de gastos, quer renunciar a sua posição de comproprietário de modo a eximir-se deste encargo.
Quid juris? (6 valores)

Quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares de direitos de propriedade sobre a mesma coisa estamos perante uma compropriedade.

A atuação de Gonçalo versa sobre a administração da coisa comum. Neste caso, não havendo um acordo de administração entre António e Gonçalo, segue-se o regime do 1407.º, CC, que remete também para o art. 985.º, CC.

De acordo com o regime legal, todos os comproprietários têm direito a praticar individualmente atos de administração com eficácia coletiva sem necessidade do consentimento dos restantes comproprietários. No entanto, um comproprietário pode opor-se ao ato de administração pretendido pelo outro comproprietário (985.º, 1, e 985.º, 2, CC).

A oposição ao ato de administração pressupõe o conhecimento pelo opoente do ato de administração querido pelo seu consorte, antes do mesmo ter sido realizado. No caso, isso não aconteceu, se bem que se pode questionar se Gonçalo devia ter informado António da sua vontade, de modo que António pudesse opor-se. Por outro lado, se tivesse sido exercida a oposição nos termos devidos, chegar-se-ia a um impasse, pois não é possível formar-se a maioria legal exigida nos 985.º e 1407.º, 1, CC. O impasse teria de ser resolvido pelo Tribunal (1407.º, 2, CC).

Presume-se que, no caso, o valor das quotas de cada consorte era de 50%, por falta de elementos disponíveis.

Aplica-se o 1411.º, 1 e 3, CC, que dá a possibilidade de António renunciar ao seu direito sobre a coisa se quiser eximir-se de pagar 50% dos encargos tidos com a administração de Gonçalo. A renúncia é um negócio jurídico unilateral e, neste caso, seria liberatória.

Duração: 90 (noventa) minutos