

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa
DIREITOS REAIS
3.º Ano Noite – 7 de setembro de 2022
Regência: Prof. Doutor Pedro de Albuquerque

I

Em 1997, **António** vendeu a **Bento** uma herdade com vários hectares de terreno agrícola e uma moradia que nela se incluía. Mal se celebrou a venda, por documento escrito, **António** entregou a **Bento** as chaves da moradia. Esta venda não foi registada, mas, no ano seguinte, **Bento** faleceu. O seu único herdeiro era o seu filho, **Carlos**.

Carlos, um *bon vivant* que apreciava o jogo, estava falido e, por isso, pretendeu vender a herdade e a moradia a **Margarida**. Como sabia que a venda do imóvel a seu pai não tinha sido registada, resolveu solicitar o seu registo, por forma a que lhe fosse possível vendê-lo. Ao tentar registar a venda da herdade e moradia, o registo foi recusado. Perante este impasse, **Carlos** resolveu forjar uma escritura pública da compra do imóvel entre si e **António**, que registou. De seguida, vendeu, através de escritura pública, a herdade e a moradia nele incluída a **Margarida**, que registou.

Porém, **Carlos** continuou a habitar a moradia a título de arrendamento, pagando a **Margarida** a renda mensal de € 500, mas deixa de pagar a renda no ano de 2012. **Margarida** interpelou **Carlos** para que este lhe pagasse as rendas em dívida e abandonasse o imóvel por incumprimento contratual. **Carlos** respondeu-lhe dizendo que se considerava o proprietário da herdade e da moradia, uma vez que a venda a **Margarida** não era válida. Desde esse momento em diante, **Carlos** mudou a fechadura da moradia e avisou **Margarida** que a impediria se alguma vez ela quisesse entrar na herdade.

Contudo, em 2014, **Carlos**, fartando-se da contenda, saiu da herdade e da moradia, entregando as chaves da nova fechadura a **Margarida**, que logo passou a nela habitar e a cultivar a herdade.

António faleceu em novembro de 2020, tendo como único sucessor a mulher **Maria**, que, depois de algumas investigações, soube que a escritura a favor de **Carlos** havia sido forjada. *Quid juris?* (8 valores)

- Compra e venda entre António e Bento: negócio nulo por falta da forma legalmente exigida à data dos factos (escritura pública): 875.º (redação à data dos factos) e 220.º CC.

- Aquisição da posse por Bento por tradição (1263.º, b) CC). Perda da posse de António por cedência (1267.º/1, c) CC). Classificações da posse e indicação da respetiva base legal, quando aplicável.

- A posse de Bento, com a sua morte, foi transmitida a Carlos por sucessão (1255.º, CC).

- Recusa do registo com fundamento no 69.º/1, b) do CRPr. Nulidade do registo efetuado com base na escritura forjada (16.º, a) CRPr).
- Negócio entre Carlos e Margarida é nulo, por se tratar de uma venda de bens alheios (892.º e 904.º CC).
- Aquisição da posse por Margarida por constituto possessório (1264.º/1, 1ª parte CC): discussão e verificação dos requisitos, atendendo, em particular, à divergência doutrinária quanto à necessidade de o negócio de transmissão do direito real ser ou não válido (tomada de posição fundamentada). Classificações da posse.
- Carlos como possuidor nos termos do direito do locatário (posse interdita) e mero detentor nos termos do direito de propriedade.
- Aquisição tabular por Margarida após declaração de nulidade do registo, com base no 17.º/2 CPRr: verificação dos requisitos (registo prévio, Margarida como terceira de boa fé, adquirente a título oneroso, e antecedência do seu registo em face do registo de eventual ação de nulidade do registo). Margarida é, por força do registo, proprietária do imóvel.
- A conduta de Carlos, relativamente ao pagamento das rendas, não tem efeitos possessórios, mormente, no que concerne a uma eventual inversão do título da posse.
- Discutir e tomar posição se a conduta de Carlos, ao se arrogar como proprietário do imóvel, ao mudar a fechadura da moradia e ao avisar Margarida que a impediria se alguma vez ela quisesse entrar na herdade, atendendo, de igual modo, à falta de pagamento anterior das rendas, é idónea a integrar o conceito de oposição do detentor e constituir um facto aquisitivo originário da posse, por inversão do título da posse, ao abrigo dos artigos 1263.º, al. d) e 1265.º, do CC, e indicar os respetivos requisitos.
- Indicar que a existir inversão do título da posse, Carlos passaria de mero detentor a possuidor nos termos da propriedade, passando a exteriorizar uma posse civil em nome próprio, sem que, contudo, haja uma alteração do direito real, que, por efeito do registo, continua a ser da titularidade de Margarida. Já Margarida é considerada esbulhada, perdendo a posse 1 ano após a declaração de Carlos a arrogar-se como proprietário (1267.º/1, b) e 1267.º/2 CC).
- Em 2014 Carlos transmite a posse por tradição simbólica a Margarida (1263.º, b) CC) e perde a sua posse por cedência (1267.º/1, c) CC).
- Maria, que sucederia, no plano substantivo, como titular do direito de propriedade sobre a herdade, não poderia, em virtude da já mencionada aquisição tabular, obter a condenação de Margarida a entregar o imóvel por meio de uma ação de reivindicação (1311.º, CC), permanecendo esta como proprietária por força do efeito atributivo do registo predial.

João tinha um grande rebanho de ovelhas em Trás-os-Montes. Para cuidar dele, celebrou com **Mário** um contrato no qual foi previsto que **Mário** teria de cuidar do rebanho. Em contrapartida, **Mário** podia gozar do terreno no qual os animais pastavam. Foi atribuído pelas partes eficácia real ao contrato.

Para auxiliar os seus trabalhos, **Mário** construiu um pequeno curral no terreno vizinho, bem sabendo que esse terreno era de terceiro. O vizinho, quando soube, exigiu que o curral fosse destruído às custas de **Mário**.

Agora, **João** pretende vender o rebanho e o terreno a **Josefina**. Será que **Josefina**, após a venda, tem de tolerar a presença de **Mário**. *Quid juris?* (6 valores)

- Os direitos reais estão sujeitos ao princípio da tipicidade, não sendo admitidas figuras com eficácia real para além daquelas que são dadas pela lei, nem que se altere o conteúdo imperativo das figuras existentes. Assim, o direito de Mário não constitui um direito real (1306.º/1 CC).
- Pode-se questionar se o contrato celebrado entre António e Mário tem apenas eficácia obrigacional ou é nulo ab initio. Apesar da querela doutrinária, há doutrina que indica que para que se verifique a conversão de efeito real em obrigacional há que se verificar o preenchimento do disposto no artigo 293.º CC. Em ambas as situações, Josefina não tem que tolerar a presença de Mário.
- Os direitos reais não têm por objeto universalidades de facto, apesar da letra do 206.º CC. Quando se vende a rebanho a Josefina está-se a transmitir os direitos de propriedade de António sobre todos as ovelhas.
- Face ao curral, tem que se discutir se Mário adquiriu a posse do terreno vizinho nos termos da propriedade, por apossamento. Se sim, o vizinho foi esbulhado e a posse de Mário seria de má fé (1263.º, a); 1267.º/1, d) e 1260.º CC).
- De seguida, tem que se distinguir fundamentadamente o regime das benfeitorias na posse da acessão.
- Caindo na acessão, o vizinho tem direito a que Mário destrua o curral às suas expensas, porque estamos perante uma acessão industrial de má fé, aplicando-se o artigo 1341.º, 1.ª parte, CC.
- Se se aplicar o regime das benfeitorias na posse, a benfeitoria é útil (216.º CC) e será o art. 1273.º do CC que solucionará a questão. Sendo a benfeitoria levantável sem detrimento da coisa, pode-se questionar se Mário tem o dever de a levantar às suas expensas (1273.º/1 CC), na medida em que a manutenção do curral não corresponde à vontade do proprietário do terreno.

Pedro legou em testamento aos seus filhos, **Daniel, Xavier e Luís**, um terreno, na proporção de 70% para **Daniel** e 15% para cada um dos demais.

O terreno estava todo destinado à produção de batatas, mas após a morte de **Pedro, Daniel** decidiu que uma parte correspondente a 5% da área total do terreno devia começar a produzir nabos. **Xavier** não se opôs, mas **Luís** sim, no entanto a mudança de cultura realizou-se de acordo com os planos de **Daniel**. As despesas relativas à mudança de cultura foram partilhadas pelos três irmãos em função das percentagens acima indicadas.

Perante a exigência de **Xavier e Luís** em receberem 15%, cada um, dos rendimentos da venda das batatas e dos nabos, **Daniel** declarou que como a plantação de nabos tinha sido ideia sua, a parte do terreno na qual tinham sido plantados os nabos pertencia a si exclusivamente. *Quid juris?* (6 valores)

- Indicação da situação de compropriedade do terreno (1403.º/1, CC), adquirido por sucessão testamentária. Elisão no título constitutivo da presunção prevista no art.º 1403.º/2, 2ª parte, CC de que quotas são quantitativamente iguais.

- Qualificação da mudança de cultura como um ato de administração do imóvel.

- Indicação do quórum decisório necessário para a tomada de decisões de administração. É necessário, cumulativamente, maioria de consortes (pelo menos, dois) e maioria do valor das quotas (sendo necessário, pelo menos, metade do valor total das quotas – 50%) – art.º 1407.º/1, 2ª parte e 985.º ex vi 1407.º/1, 1ª parte, todos do CC. No caso, Daniel detém mais de metade do valor total das quotas e Xavier concordou com a plantação dos nabos, daí que a mudança de cultura tenha sido devidamente autorizada, apesar da discordância de Luís.

-Luís podia renunciar livremente ao seu direito (1411.º/1 CC). Não renunciando, todos os consortes tinham que participar em função das suas quotas nos encargos com a mudança de cultura, nos termos do art.º 1405.º/1, 2ª parte, CC.

- Xavier e Luís têm direito a participar, na medida das suas quotas, nos proveitos totais da coisa, incluindo os resultantes da plantação de nabos, art.º 1405.º/1, 2ª parte, CC.

- Daniel não é titular de nenhum direito real em exclusivo sobre a parte do terreno em que se plantou os nabos. Contudo, a sua declaração constitui inversão do título da posse, nos termos do direito de propriedade singular, de acordo com o art.º 1265.º/1ª parte CC.

Duração: 90 (noventa) minutos