

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2019/2020
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma B-Dia – **Tópicos de Correção**
Exame Escrito (Recurso) (**duração: 90 minutos**)
14 de fevereiro de 2020/Professor Doutor Luís Menezes Leitão

I

António e **Bela**, namorados, decidiram adquirir, em 2000, uma vivenda perto da praia, em Sesimbra, por 100 mil euros. Como **António** tinha mais folga financeira, este pagou 75 mil euros, tendo **Bela** pago o restante montante. Contudo, em 2004 a relação começou a piorar, tendo o casal acabado por se separar no final desse ano. Não abdicando **Bela** de abandonar a habitação, foi **António** que saiu de casa, tendo arrendado um prédio em Lisboa. A partir desse momento, para além de pagar todas as despesas referentes à vivenda, **Bela** decidiu mudar a fechadura da mesma. Amargurada com **António**, **Bela** dizia aos vizinhos que este tinha anuído que agora a vivenda era só sua e que este acordo era, na verdade, uma forma de a compensar pelas desilusões que **António** lhe criara durante a relação de ambos.

Em 2015, **António** decide doar a sua quota relativa à vivenda de Sesimbra à sua afilhada **Carlota**. Após a celebração do contrato, esta dirige-se à vivenda para falar com **Bela**, tendo-lhe comunicado que agora detinha uma quota de 75% da vivenda. **Bela** desde logo discordou, dizendo que, quanto muito, ela teria o equivalente a 50%, mas que neste caso isso nem interessava para nada, pois ela teria adquirido a propriedade sobre todo o prédio, uma vez que já tinha decorrido muito tempo desde que **António** tinha saído de casa, nunca tendo retornado para reclamar quaisquer direitos.

Responda, de forma fundamentada, às seguintes questões:

a) Caracterize toda a situação jurídico-real e possessória de António, Bela e Carlota. (5 valores).

Caracterizar e classificar a posse **António** e **Bela**; em especial, numa fase inicial, a composses existente; numa fase posterior, a inversão do título da posse de **Bela** (arts. 1263, d), 1265.º e 1406.º, n.º 2), que passa a ter uma posse singular e, por conseguinte, esbulho jurídico em relação à posse de **António** (art. 1267.º, n.º 2); discutir eventual aquisição da totalidade da propriedade sobre a coisa por **Bela**, por usucapião e respetivos requisitos (arts. 1287.º e ss.), que não estavam preenchidos no caso concreto; **Carlota** torna-se proprietária com a doação (art. 1408.º, n.º 1 e 3 e 22.º, a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 04 de Julho), contudo não adquire a posse.

b) António e Bela tinham, no que diz respeito à vivenda, direitos quantitativamente iguais? (2,5 valores)

Discutir a Interpretação do art. 1403.º, n.º 2, tomando-se a posição segundo a qual o preço pode ser uma indicação *em contrário* relativamente à dimensão quantitativa da propriedade, dado que esta indicação não necessita de ser expressa.

c) Comente a validade do negócio celebrado entre António e Carlota. (2,5 valores)

Carlota torna-se comproprietária com a doação (art. 1408.º, n.º 1 e 3 e 22.º, a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 04 de julho), sendo que, neste caso, não há lugar a direito de preferência (art. 1409.º, n.º 1).

d) Imagine agora que, após a saída de António de casa, **Bela** tinha arrendado o prédio a um terceiro. Poderia fazê-lo? **(2,5 valores)**

Aplicação do art. 1024.º, n.º 2 (e art. 1408.º, n.º 1), tendo em conta que o arrendamento de prédio indiviso feito pelo consorte só é válido quando os restantes comproprietários manifestem, por escrito e antes ou depois do contrato, o seu assentimento, coisa que não sucedeu no caso em concreto.

e) Imagine agora que, aquando da separação de **António** e **Bela**, ambos acordam na divisão do imóvel, ficando o rés-de-chão para **António** e o primeiro andar para **Bela**. Poderiam fazê-lo? **(2,5 valores)**

Analisar o princípio da especialidade, que determina que, para que se possa constituir um direito real, a coisa corpórea tem de estar determinada, tem de ser presente e autónoma; mais concretamente, estamos a falar do subprincípio da totalidade, que não admite que o direito real possa existir apenas sobre parte de uma coisa (art. 408.º, n.º 2); o prédio de **António** e **Bela**, sob o qual incidia o seu direito de propriedade, era uma coisa determinada, certa e autónoma. Se a vontade dos comunheiros fosse admissível, estaríamos a admitir a constituição de um direito real sobre parte da coisa, o que não é admissível e vai contra o princípio da especialidade; a forma de ultrapassar este impedimento seria sujeitar o prédio ao regime da propriedade horizontal (art. 1414.º), autonomizando, juridicamente, o prédio em questão, desde que se encontrassem preenchidos os requisitos do art. 1415.º.

II

Arlindo, proprietário de uma herdade em Beja, com registo a seu favor na Conservatória do Registo Predial, decide constituir uma servidão predial, por documento particular autenticado, sobre o prédio a favor **Bento**, negócio esse não levado a registo. Acontece que, uma semana depois, **Arlindo** trocou esta sua herdade com **Carlos**, por um prédio em Lisboa, tendo este negócio sido devidamente registado. Como **Carlos** não reconhece qualquer direito a **Bento**, este último ameaça intentar uma ação de reivindicação.

Quid iuris? **(5 valores)**

Referir princípios e efeitos do registo predial; em especial, efeito atributivo: art. 5.º, n.º 4, do CRP, bem com os requisitos correspondentes; distinguir entre incompatibilidade total (ou absoluta) e parcial (ou relativa); servidão predial e regime jurídico aplicável (arts. 1524.º e ss. e 22.º, a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 04 de julho), sendo que a forma foi respeitada; possibilidade de **Bento** intentar a ação de reivindicação, com base no art. 1315.º, contudo, o seu direito extingue-se pois existiu aquisição tabular de **Carlos**.