

Exame Direitos Reais (TB - Dia) – Época Especial

I

Em agosto de 1995, **Ana** e **Bento** compraram, em regime de compropriedade, uma fração de um prédio em Lisboa. Como **Bento** vivia no estrangeiro, ficou combinado que **Ana** cuidaria do prédio até ele voltar. Em janeiro de 2010, **Bento** vem a falecer, transmitindo-se, por sucessão, o direito para sua filha, **Carlota**. Após a morte de **Bento**, **Ana** iniciou obras no prédio, alterando a fechadura e remodelando algumas assoalhadas da fração. Em setembro de 2020, **Carlota** regressa a Portugal, e propõe a **Ana** que compre a sua quota-parte. **Ana** diz que **Carlota** a nada tem direito, pois, segunda ela, foi a única que cuidou de prédio este tempo todo, e que isso se acentuou após a morte de **Bento**. *Refira os problemas jurídico-reais envolvidos na hipótese, fundamentando a sua resposta.*

Tópicos de correção

- i. Caracterização do regime da compropriedade (artigos 1403.º e ss., do CC).
- ii. Classificação da com posse de A e B, referindo, em especial, que o facto de A ter ficado a cuidar do prédio não tem como efeito, por si só, a inversão do título da posse (artigo 1406.º, n.º 2, do CC).
- iii. Mencionar que com o falecimento de B, além da sucessão *mortis causa* da quota referente à fração do prédio em Lisboa, este torna-se ainda possuidor nos termos do artigo 1255.º (manifestação da desmaterialização do *corpus* possessório).
- iv. Ao iniciar obras no prédio e mudar a fechadura, A comporta-se como um titular do direito de propriedade a título singular, pelo que se inverte o título da posse, passando esta a ser exclusiva (artigos 1263.º, d), 1265.º e 1406.º, n.º 2, do CC).
- v. C poderia transmitir a sua quota, sendo que A goza do direito de preferência, tendo, assim, o primeiro lugar entre os preferentes legais no caso de venda (artigo 1409.º, n.º 1, do CC).
- vi. Indagar se A terá adquirido o direito real de propriedade sobre toda a fração por usucapião: mencionar requisitos, nomeadamente a posse boa para usucapir; verificação do prazo; e invocação (artigos 1287.º e ss, do CC). Uma vez que a posse era de má-fé, o prazo para usucapir o direito ainda não tinha sido preenchido, pelo que A continua a ser titular do direito em compropriedade com C (artigo 1296.º, do CC).

II

Em 2000, **Danilo** acordou com **Ernesto**, proprietário de um terreno em Leiria, a constituição de um direito de superfície por 30 anos. Nos termos do contrato, **Danilo** deveria pagar a **Ernesto** a quantia de 50 mil euros anuais. Recentemente, **Danilo** cedeu o seu direito a **Fernando**, que foi agora surpreendido por **Ernesto**, que lhe exige 50 mil euros referentes à prestação pecuniária do ano transato, que não foi paga por **Danilo**. *Refira os problemas jurídico-reais envolvidos na hipótese, fundamentando a sua resposta.*

Tópicos de correção

- i. Caracterização do contrato de superfície celebrado entre D e E (artigos 1524.º e ss., do CC).
- ii. Referir a possibilidade de o direito de superfície poder ser transmitido por via contratual (artigo 1534.º, do CC).
- iii. No que diz respeito à quantia acordada por D e E, este constitui um cânon superficiário (art. 1530º, n.º 1, do CC), que é uma obrigação *propter rem*. Referir em que consiste este tipo de obrigação – bem como a distinção para com outras figuras, como os ónus e as pretensões reais – e discussão sobre se a transmissão do direito real irá exonerar o transmitente do dever de prestar, relativamente a prestações vencidas. Posição doutrinárias e tomada de posição.

III

Guilherme, proprietário de um andar em Lisboa, com registo a seu favor na Conservatória do Registo Predial, decide constituir um usufruto, por documento particular autenticado, sobre o andar a favor de **Hugo**, negócio esse não levado a registo. Acontece que, uma semana depois, **Guilherme** trocou este seu prédio com **Ivo**, por um terreno em Mafra, tendo este negócio sido devidamente registado. Como **Ivo** não reconhece qualquer direito a **Hugo**, este intenta uma ação de reivindicação. *Refira os problemas jurídico-reais envolvidos na hipótese, fundamentando a sua resposta.*

Tópicos de correção

- i. Discussão sobre o artigo 5.º, n.º 4, do CRP; distinguir entre incompatibilidade total (ou absoluta) e parcial (ou relativa);
- ii. Usufruto e regime jurídico aplicável (artigo 1439.º e ss., do CC);
- iii. Possibilidade de H intentar a ação de reivindicação, com base no artigo 1315.º, do CC, contudo, o seu direito extingue-se pois existiu aquisição tabular de I.

IV

João doa a **Luís** um telemóvel, o qual é furtado por **Manuel**, escassos momentos antes da entrega a **Luís**. Invocando a posse do telemóvel, bem como os caracteres dessa mesma posse, **Luís** e **João** pretendem utilizar as ações para defesa da posse legalmente previstas para recuperar o telemóvel. *Refira os problemas jurídico-reais envolvidos na hipótese, fundamentando a sua resposta.*

Tópicos de correção

- i. Classificação e efeitos posse de cada um dos respetivos sujeitos da hipótese: J, L e M.
- ii. Aquisição da posse de L: requisitos e querela doutrinária, mencionado a posição de que a posse se transmite solo consensu por constituto possessório (artigos 1263.º, c) e 1264.º do CC), nos mesmos termos que se dá a transmissão dos direitos reais (artigo 408.º do CC), mesmo não existindo controlo material sobre a coisa corpórea (desmaterialização do corpus possessório).
- iii. Aquisição da posse de M por apossamento (artigo 1263.º/ a) do CC), referindo os respetivos requisitos, e que, sendo contra a vontade do atual possuidor, constitui um esbulho material; havendo um esbulho, a posse do esbulhado mantém-se por um ano (artigo 1267.º/ n.º 1, d) do CC), podendo este intentar uma ação de restituição da posse (artigo 1278.º, n.º 1 do CC).
- iv. L pode, igualmente, intentar ação de reivindicação (artigo 1311.º do CC), uma vez que o direito real de propriedade se transmitiu por mero efeito do contrato (artigos 408.º, 874.º e 879.º do CC).
- v. No que diz respeito a J, a admitir-se a transmissão da posse pelo constituto possessório, este será detentor nos termos do direito de propriedade (artigo 1253.º, a) do CC), só podendo reagir contra um ato de esbulho se for admitida a presença de uma posse nos termos de um direito pessoal de gozo típico (como o depósito) ou atípico, pois a sua posse interdita permitir-lhe-á intentar uma ação de restituição da posse.