

Tópicos de correção

I

Em março de 2007, **Ezequiel** legou em testamento aos seus dois sobrinhos, **António** e **Bento**, uma herdade de 220 hectares em Évora, sem, porém, indicar quanto cabia a cada um. Os irmãos optaram sempre por dividir todos os rendimentos e encargos da herdade. Em 2010, **Bento** vai viver para o estrangeiro e nomeia como administrador da herdade **António**. Nesse mesmo ano, **António** decide construir numa parcela de 10% da herdade, uma habitação para turismo rural, sem para tal ter informado **Bento**.

Um ano mais tarde, **António** celebra com **Carlos** um contrato nos termos do qual este último ficaria responsável por manter o montado de sobro e cortiça que ocupava 50 % da herdade, por um período de 50 anos, mediante o pagamento de um valor anual, registando tal facto jurídico.

No seu primeiro ano, utilizando um subsídio europeu para o efeito, **Carlos** abate o equivalente a 10% do montado, plantando sobreiros novos, que duplicaria o número de árvores existentes. Em 2015, vendo que não conseguia pagar os montantes devidos anualmente, **Carlos** transmite o seu direito a **Daniel**. **António** decide, de imediato, interpelar **Daniel**, que lhe diz nada ter a ver com os montantes em dívida desde 2012.

Em janeiro de 2022, **Bento** regressa a Portugal e deparando-se com tal situação, comunicou a **António** que só “ratificaria” a construção da habitação para turismo rural e o contrato celebrado com **Carlos**, caso **António** lhe desse metade dos rendimentos obtidos ao longo de todos estes anos. **António** afirmou que, apesar de o terreno ser formalmente dos dois, a construção da habitação para turismo rural era ideia sua e, por isso, só a ele lhe pertencia a título exclusivo e, caso este não aceitasse, pediria ao tribunal que lhe reconhecesse a propriedade exclusiva de todo o terreno, pois só ele o tem utilizado.

Responda, de forma fundamentada, a todas as questões jurídico-reais suscitadas pela hipótese. (10 valores)

- Aquisição do direito, em regime de compropriedade, por sucessão por morte a favor de A e B (artigos 1316.º, 1317.º, b), do CC); classificação da composses de A e B (artigo 1404.º, do CC) e modo de aquisição (artigo 1255.º, do CC);

- Aplicação do regime jurídico da compropriedade (artigos 1403.º e ss., do CC); em particular, aplicação da presunção presente no artigo 1403.º, n.º 2, do CC e, ainda, artigo 1405.º, n.º 1, *segunda parte* do CC; possibilidade de A ser nomeado como administrador da herdade (artigos 1407.º, n.º 1 e 985.º, n.º 1, do CC).

- O facto de A ter construído uma habitação para turismo rural, sem para tal ter informado B não lhe dá posse exclusiva ou posse superior à quota, pois não houve inversão do título da posse (artigo 1406.º, n.º 2, conjugado com os artigos 1263.º, d) e 1265.º, do CC); porém, suscitava-se a problemática respeitante ao artigo 1406.º, n.º 1, do CC, onde é estatuído que, na falta de acordo, a qualquer um dos comproprietários é lícito servir-se da coisa, contanto, *inter alia*, que não a empregue para fim diferente daquele a que a coisa se destina;

- Constituição de um direito de superfície nos termos dos artigos 1524.º e ss., do CC, sobre metade de um prédio e tendo como objeto o montado de sobro e cortiça (em especial, artigo 1528.º, do CC); derrogação do princípio da especialidade; referir a *ratio* do regime do direito de superfície, o afastamento do regime da acessão (artigos 1325.º e ss., do CC), a possibilidade de estabelecer um prazo de 50 anos, bem como a fixação de um cânón

superficiário (artigos 1530.º e 1531.º, do CC); facto jurídico registável (artigo 2.º, n.º 1, a), do CRP).

- Os atos praticados por C não são feridos de ilicitude, dado que o direito de superfície, ainda que seja é um direito real menor, confere ao seu titular a plenitude do gozo sobre a coisa construída ou plantada, sem as limitações relativas à forma que caracterizam o direito de usufruto; no limite, só existiria extinção do direito de superfície se, destruídas as árvores, o superficiário não renovasse as mesmas (artigo 1536.º, n.º 1, b), do CC), o que não sucede no caso concreto;
- Transmissão do direito de superfície (artigo 1534.º, do CC) de C a D; direito de preferência a favor de A e B (artigo 1535.º, do CC);
- Referir querela doutrinária e tomar posição sobre a questão respeitante à responsabilidade pelo pagamento do cânon superficiário quando existe transmissão do direito de superfície, que constitui uma obrigação *propter rem*; caracterizar e definir o que são obrigações *propter rem*;
- Analisar o ato de oneração de A, uma vez que, não tendo o comproprietário nenhum direito exclusivo sobre a coisa ou sobre parte especificada desta, não pode onerá-la (artigo 1408.º, n.º 1, *in fine*, do CC); tal oneração de parte especificada é havida como oneração de coisa alheia (artigo 1408.º, n.º 2, do CC);
- Comentar as declarações de A, quanto à titularidade de 10% da parcela do terreno, como de toda a coisa, que constitui uma inversão do título da posse (artigos 1406.º, n.º 2, conjugado com os artigos 1263.º, d) e 1265.º, do CC); A parece querer invocar a usucapião: caracterização do seu regime e requisitos (artigos 1287.º e ss.); no caso concreto os requisitos da usucapião não estão preenchidos.

II

Sendo já octogenário e não tendo filhos, **Edmundo** decide, em 2019, doar uma faustosa vivenda no paço do lumiar à sua companheira, **Fernanda**, reservando para si o usufruto vitalício da mesma, não tendo tal facto jurídico sido alvo de qualquer registo. Nos termos do contrato, foi estabelecida uma cláusula na qual o usufrutuário poderia realizar obras como lhe aprouvesse na vivenda, bem como onerá-la e rentabilizá-la para outros fins que não habitacionais.

Como o aumento do turismo e às avenças com a companheira, em 2021 **Edmundo** decide rentabilizar a vivenda através da prática de alojamento local. **Fernanda** reage de imediato, pedindo ao seu advogado para enviar uma carta a declarar a extinção do usufruto por “uso indevido” da coisa.

Perante a situação, **Edmundo** é aconselhado pelo seu advogado a vender a vivenda “livre de ónus e encargos”, dado que, para todos os efeitos, ele continuava a ser o proprietário no registo. É o que **Edmundo** vem a fazer no início de 2023, celebrando um contrato de compra e venda com **Gonçalo** que, conhecendo a situação, regista de imediato o facto aquisitivo respetivo, informando de tal situação **Fernanda**.

Logo que tomou posse do prédio, **Gonçalo** constrói um novo andar o que gerou desentendimentos, pois fez com que água escorresse para o prédio dos vizinhos.

Responda, de forma fundamentada, a todas as questões jurídico-reais suscitadas pela hipótese. (10 valores)

- Identificar uma doação com reserva de usufruto (artigos 958.º, n.º 1, 1316.º, 1317.º, a), do CC); aquisição e caracterização da posse de E e F;
- Aplicação do regime jurídico do usufruto (artigos 1439.º e ss., do CC); a constituição do usufruto constitui um facto jurídico sujeito a registo (artigo 2.º, n.º 1, a), do CRP); obrigatoriedade do registo (artigos 8.º-A a D, do CRP);
- Análise da cláusula contratual à luz dos limites negativos do usufruto; discussão doutrinária sobre estes limites e tomar posição, indicando, ainda, em que situações é que o usufrutuário poderá realizar obras na coisa corpórea objeto de usufruto (artigos 1439.º, 1445.º, 1446.º, 1450.º, 1471.º, 1472.º e 1473.º, do CC);

- Referir que, no caso específico da alienação e oneração, tal constitui a regra supletiva nos termos do artigo 1444.º, n.º 1, do CC;
- A prática do Alojamento Local como uma possível violação dos limites negativos do usufruto, nomeadamente quanto ao destino económico da coisa (artigo 1446.º, do CC); possível aplicação da norma respeitante ao mau uso da coisa por parte do usufrutuário que, para a maioria da doutrina, não dá azo à extinção do direito de usufruto (artigo 1482.º, do CC);
- Possível aplicação do efeito aquisitivo do registo predial, designadamente o artigo 5.º, n.º 1 e 4, do CPR: referir âmbito de aplicação e requisitos (bem com a discussão doutrinária à volta dos mesmos, em particular, tendo em conta que G estava de má-fé); referência aos princípios do registo predial (instância, legalidade, trato sucessivo, prioridade, obrigatoriedade); o ato de E constitui uma venda de bens alheios (artigo 892.º, do CC);
- Quanto à construção de G, ainda que se inclua no conteúdo do direito de propriedade a faculdade de proceder à sua transformação, existem, no entanto, limitações a essa atividade, a fim de tutelar o titular do prédio vizinho; de forma a evitar o gotejamento sobre o prédio vizinho, o artigo 1365.º, n.º 1, do CC, estatui a proibição do estilicídio, o qual deve ser conjugado com as regras da proibição de emissões presentes no artigo 1346.º, do CC; G deveria ter realizado edificação de forma a que a beira do telhado não gotejasse sobre o prédio dos vizinhos.