

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA

DIREITOS REAIS — TAN

REGÊNCIA: PROFESSOR DOUTOR PEDRO DE ALBUQUERQUE

ÉPOCA FINALISTAS — 07/09/2023

TÓPICOS

GRUPO I

Em maio de 2000, **Armando**, proprietário e legítimo possuidor do prédio Z desde 1979, sem inscrição a seu favor, vendeu-o a **Belarmino**. O contrato foi assinado por ambas as partes, tendo **Belarmino** pago um preço de 50 mil contos. **Belarmino** começou a residir, de imediato, no prédio Z.

Dias depois, **Armando** decidiu vender o mesmo prédio a **Catarino** mediante escritura pública. **Catarino**, com a ajuda do seu amigo **Ricardo**, conservador do registo, conseguiu inscrever a aquisição a seu favor. Como na altura pensou deslocar-se a Minsk, **Catarino** nem se deslocou ao prédio Z.

Belarmino decidiu constituir uma servidão de águas a favor de **Dimitri**, vizinho que desejava encanar águas que considerava ter direito. O negócio foi celebrado mediante escritura pública.

Belarmino decidiu ainda arrendar o prédio Z a **Elson**, amigo de longa data, que ao fim de três meses deixou de pagar a renda. Após sucessivas interpelações, **Elson** disse que não lhe pagaria nunca e que não abandonaria o prédio. **Belarmino**, receoso devido à fama agressiva de **Elson**, acabou por nada fazer.

Já **Catarino**, hoje a habitar em Minsk, porque queria desfazer-se do imóvel adquirido a **Armando**, constituiu um direito de superfície, por noventa anos, a favor de **Guedes**, permitindo que este construísse um prédio de vinte andares que tiraria toda a vista ao prédio vizinho, cujo titular, **Oswaldo**, era odiado pelos habitantes da rua, por meio de escritura, celebrada em agosto. A aquisição terá sido devidamente registada.

Guedes ficou agora muito surpreendido por ver **Elson** no prédio. Incomodado, pretende recorrer a todos os meios ao seu alcance para recuperar o prédio Z.

Quid juris? (12 valores)

Tópicos:

- Negócio celebrado entre A e B é nulo, por preterição de forma legalmente exigida (artigo 875.º CC); B passa a possuidor nos termos da propriedade, em razão de tradição (1263.º, b), CC). A posse de B teria de ser classificada;
- Negócio celebrado entre A e C é válido (identificação dos princípios da consensualidade e da causalidade). C regista, beneficiando de efeito consolidativo do registo (5.º CRPr). C não adquire posse.
- Negócio celebrado entre B e C é nulo, por falta de legitimidade de B. D adquire, todavia, posse nos termos da servidão. Por outro lado, E adquire posse nos termos do

arrendamento, invertendo posteriormente o título perante B. A nova posse de E teria de ser classificada (e seria, entre outras coisas, pacífica);

- Direito de superfície a favor de G é validamente constituído (princípios da consensualidade e da causalidade); menção ao efeito consolidativo do registo (artigo 5.º CRPr).

- Problematização da questão de saber se E, C ou B poderia invocar a usucapião (e problematização do regime da acessão da posse — artigo 1256.º CC).

GRUPO II

Suponha que entre **Henrique**, titular de um terreno, e **Inês**, foi celebrado um direito de enfiteuse. **Inês** recebeu as chaves do imóvel no dia da escritura e, no dia seguinte, considerando-se titular de um direito real, decidiu arrancar pela raiz todas as árvores de fruto, tendo construído, nesse local uma piscina de sonho. Entretanto, **Henrique** constituiu um usufruto a favor de **Luís** pelo período de 15 anos. Sete anos depois, **Luís** transmite o seu direito a **Manuela** que, passado um ano, morre num acidente de viação, deixando dois descendentes.

Quid juris? (8 valores)

Tópicos:

- Problematização do princípio da tipicidade e identificação da enfiteuse como direito real não previsto na lei (artigo 1306.º CC); as ações de I configuram uma violação ao direito de propriedade de H (artigo 483.º do CC);

- Usufruto constituído a favor de L foi validamente constituído e, posteriormente, transmitido (artigo 1444.º CC);

- Discussão em torno da questão de saber se a morte do sub-usufrutuário implica a extinção do sub-usufruto ou se, pelo contrário, o usufruto integra a sucessão de M.