

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
DIREITOS REAIS
EXAME FINAL
TURMA B

2 horas

16 de Janeiro de 2024

I

António, proprietário e possuidor do prédio X desde Agosto de 1980, doou a propriedade do mesmo a Bento, seu filho, em 5 de Janeiro de 2012. A doação foi feita oralmente, na presença de três testemunhas e entregues a Bento nessa data as chaves do portão de acesso ao prédio.

Um ano depois, arrependido de ter realizado a doação a seu filho, que não se mostrara merecedor da mesma, deixando o prédio descuidado e mal gerido, António decide vender a Carlos. A escritura de compra e venda foi formalizada em 6 de Maio de 2023 e António recebeu do comprador o preço de € 1.000.000,00. Nessa data foi registada a venda a favor de Carlos.

Vindo a conhecer a situação do prédio após a compra e venda e não querendo conflitos com Bento, Carlos vende o prédio a Daniel pelo preço que o comprou, sem, porém, informar o comprador do que sabia. Ao tomar conhecimento da posse de Bento, Daniel age de imediato e instala-se no prédio. Bento reage e instala-se novamente no prédio, afirmando ser ele o proprietário do mesmo.

a) Quem é o proprietário e o possuidor do prédio atendendo às vicissitudes da hipótese? (5 val)

- Venda nula por vício de forma;
- Posse transmitida por tradição simbólica. Caracteres da posse de Bento (formal, não titulada, de boa fé, pública e pacífica);
- Segunda venda válida. Carlos torna-se proprietário por contrato, embora não tenha a posse, que permanece com Bento;
- Terceira venda válida. Daniel adquire a propriedade por contrato. Não tem posse inicialmente;
- Aposseamento de Daniel. Caracteres desta posse (causal, titulada, pública, pacífica). Bento não perde imediatamente a posse (art. 1267.º, d)) e retoma-a se o segundo aposseamento tiver ocorrido no espaço de um ano.

Bento pode beneficiar de usucapião mediante a soma do seu tempo de posse com a posse adquirida de seu pai, nos termos do instituto de acessão na posse. Se invocar a usucapião (indicar os requisitos legais respectivos), B é o proprietário, independentemente da validade da aquisição contratual de Daniel.

- Se não fosse invocada a usucapião, o proprietário seria Daniel, por força do contrato (art. 408.º, n.º 1).

b) Suponha que Daniel pretende intentar uma acção para recuperar o prédio. A que acção poderia lançar mão para ter sucesso e porquê? (2 val)

- Acção de reivindicação, por ser o proprietário (ficaria sempre sujeito à invocação ou não de usucapião por Bento). Requisitos legais desta acção;
- Acção possessória de restituição. Analisar a possibilidade da exceptio domini de Bento (se invocar a usucapião) e o conflito de posses, através da análise da melhor posse (a de Daniel, por ser titulada)

II

Ermelinda, proprietária do prédio Y, constituiu, em 5 de Abril de 1993, uma superfície vegetal perpétua, para plantação e manutenção de árvores no prédio, a favor de Francisco.

Quando Francisco morre, em Novembro de 2023, os seus dois herdeiros, Gisela e Hilário, manifestam a intenção de renunciar ao direito de superfície, pretendendo declará-lo por escritura pública. O notário, porém, recusa-se a outorgar a escritura, alegando a irrenunciabilidade do direito.

Quid iuris? (4 val)

- Discutir o problema da validade da renúncia à extinção do direito de superfície (similitude com o problema da renúncia à propriedade de imóvel);
- Analisar a comunhão e o exercício da renúncia à co-superfície em comunhão.

III

A empresa de construção Vilar, SA construiu um armazém para si no prédio X, propriedade de Ildefonso. O prédio X, que até valia € 150.000,00 passou a valer € 250.000,00 com a nova construção. Ildefonso pretende ver o armazém destruído e afirma nada pagar à Vilar, SA. Esta entende ter direito a ficar proprietária do prédio X e oferece € 100.000,00 a Ildefonso.

O prédio X encontra-se registado a favor de Ildefonso e a descrição predial assinala correctamente os limites da área do mesmo.

Quid iuris? (5 val)

- Identificar o problema da acessão industrial imobiliária. Conceito e requisitos legais da figura;
- Trata-se de construção de obra em terreno alheio. Discutir a aplicabilidade do art. 1340.º ou 1341.º do CC;
- Existe má-fé subjectiva ética, atendendo à publicidade registal (dever de conhecer a área do prédio pela Vilar, SA);
- Aplicar o art. 1341.º do CC.

IV

Mediante deliberação tomada por maioria de 10% do condomínio relativo ao Edifício Y, a maioria presente na assembleia geral convocada para o efeito, foi aprovada a proibição de visitas às fracções a partir das 23h. A assembleia geral proibiu ainda a realização de ruído em cada fracção a partir dessa hora, em todos os dias da semana.

Analise fundamentadamente o valor jurídico destas deliberações. (3 val)

- Analisar a competência legal da assembleia de condomínio;
- A assembleia não tem competência legal para deliberar validamente em nenhuma das duas matérias;
- Ambas as deliberações são nulas. Fundamentação legal.