

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2023/2024
DIREITOS REAIS – 3.º Ano/Turma B
Exame Escrito – Época de Recurso (**duração: 2 horas**)
16 de fevereiro de 2024
Regência: Professor Doutor José Alberto Vieira

Tópicos de Correção

I

Em 2007, **Amílcar** decide ir viver para a Suíça. Como era proprietário de uma pequena vivenda sita em Alcácer do Sal, **Amílcar** decide outorgar uma procuração a favor do seu vizinho, **Bento**, entregando-lhe, igualmente, as chaves. Com tal procuração, **Bento** poderia realizar pagamentos através de uma conta de **Amílcar**, mandar limpar mensalmente a vivenda, bem como utilizar a respetiva garagem se assim o entendesse. A partir de 2008, dando conta de que a garagem era demasiado pequena para suas necessidades, **Bento** decide restaurá-la e ampliá-la. Para tal, utilizou apenas uma parte do dinheiro na conta de **Amílcar**, sendo o restante às suas expensas. Daí em diante, **Bento** apenas utilizou o seu dinheiro para pagar os impostos e a limpeza da vivenda.

Amílcar vem a dar conta da situação em janeiro de 2024, trocando, de imediato, as fechaduras do prédio e impedindo **Bento** de entrar no mesmo. **Bento** ameaça intentar uma ação de reivindicação, alegando que o prédio lhe pertence, tanto pelo decurso do tempo, como pelas obras que efetuou no mesmo. **Amílcar** defende que **Bento** não tem razão, pois, além de não o ter informado da situação, estava claramente de má-fé.

Quid iuris? (8 valores)

- Classificar posição jurídica real de Amílcar: direito de propriedade e posse;
- Referir se Bento adquire a posse num primeiro momento: negar a posse, pelo menos, nos termos do direito de propriedade;
- Discutir se Bento adquire a posse em 2008 e como, respondendo afirmativamente; classificar a posse de Bento, em particular, discutir se a mesma era pública ou oculta (art. 1262.º);
- Esbulho de Amílcar: referir quais os meios que Bento tem à sua disposição, bem como a viabilidade;
- Bento invoca a usucapião; referir requisitos; no caso concreto o prazo não se encontra preenchido (art. 1296.º);
- Bento parece referir-se ao regime da acessão industrial imobiliária: arts. 1339.º e ss.; distinguir acessão de benfeitorias; mesmo que fosse acessão, Bento estaria sempre de má-fé, pelo que não iria adquirir o prédio (art. 1341.º).

II

Em 2 de fevereiro de 2015, **Carlos** transmite por contrato de compra e venda, outorgado por escritura pública, um prédio sito em Lisboa a **Daniel**, de que era proprietário e possuidor desde 19 de janeiro de 2000. O facto aquisitivo não foi registado.

Necessitando urgentemente de dinheiro, dez dias depois **Carlos** constitui a favor de **Ernesto** um usufruto por 30 anos sobre o mesmo prédio, entregando-lhe de imediato as chaves. **Daniel** exige que **Ernesto** lhe entregue o prédio, argumentando, por um lado, ser ele o legítimo possuidor deste e, por outro, que a posição jurídica de **Daniel** não é protegida pelo registo, uma vez que não estamos perante direitos incompatíveis.

Quid iuris? (5 valores)

- Referir princípio da consensualidade, segundo o qual a propriedade transferiu-se para a titularidade de Daniel (art. 408.º, n.º 1); a circunstância do facto aquisitivo não ter sido registado não afeta substancialmente o negócio; a inscrição era, no entanto, obrigatória

(arts. 8.º-A a D e 9.º do Código Registo Predial); a posse permanece com Carlos, beneficiando, ainda, da presunção do registo (art. 7.º, do Código Registo Predial);

- O segundo negócio é inválido; porém, o registo de Ernesto suscita a aplicação do art. 5.º, n.º 1 e 4, do Código Registo Predial: referir requisitos, bem como menção ao facto de que os direitos poderão ser tanto absoluta como relativamente incompatíveis; Ernesto poderá ser protegido pelo registo, porém, tal circunstância não extingue o direito de Daniel (efeitos da proteção de terceiros pelo registo).

III

Ana é titular de um direito de usufruto vitalício sobre um terreno que desde o ano 2000 recebe a água de um riacho nascido num prédio a montante, da titularidade de **Bruno**. Em fevereiro de 2024, **Bruno** coloca uma represa no riacho, impedindo, desde então, a água de escoar para o prédio de **Ana**. **Ana** pede, de imediato, ao seu advogado que intente uma ação contra **Bruno**, alegando que tal situação lhe provoca prejuízos consideráveis, pois impede tanto o consumo de água doméstico, como a disponibilidade de água para o pequeno rebanho de ovelhas que mantém no seu terreno.

Quid iuris? (4 valores)

- Caracterizar o direito de usufruto, em particular o facto de poder ser vitalício (arts. 1439.º e ss);

- Problema relacionado com a propriedade das águas: as águas de nascente situada em prédio privado, bem como as águas pluviais que aí caem são águas particulares (art. 1386.º, n.º 1, a));

- A água de nascente é propriedade do prédio onde se situa (art. 1389.º), podendo o proprietário fazer delas o que entender;

- As águas pluviais são propriedade do prédio para onde escoarem (art. 1393.º); o proprietário do prédio onde caem as águas pluviais pode retê-las, impedindo o escoamento para o prédio inferior;

- Eventual servidão de escoamento a favor de Ana; porém, esta só se pode dar nos termos do art. 1389.º, n.º 2, o que parece não suceder no caso concreto; referir eventual aplicação do abuso de direito.

IV

Em janeiro de 2024, **Filomena** decide adquirir uma fração de um prédio em propriedade horizontal sito no Porto. Poucos dias depois recebe uma carta do administrador, solicitando o pagamento de despesas em dívida respeitantes à quota do orçamento de outubro a dezembro do ano transato, bem como as relativas ao primeiro trimestre deste ano. **Filomena** alega que não tem de pagar os montantes referidos, pois estes venceram-se antes de ela ter adquirido a fração.

Quid iuris? (3 valores)

- Análise dos poderes do administrador de condomínio;

- Análise do regime jurídico presente no art. 1424.º-A e requisitos aplicáveis, em especial o documento instrutório obrigatório da escritura ou do documento particular autenticado de alienação da fração;

- De qualquer forma, os montantes que constituam encargos do condomínio, independentemente da sua natureza, que se vençam em data posterior à transmissão, são da responsabilidade do novo proprietário.