

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

Tópicos de Correção

I

Ana vive há cerca de 35 anos num apartamento arrendado a **Bruno** e **Carlos**, comproprietários deste. Aproveitando o descaso de **Bruno** e a falta de conhecimento de **Carlos**, que se encontrava no estrangeiro, **Ana** não paga as rendas devidas desde o ano 2002, tendo em 2005 procedido a obras de restauro profundas na fração, sem que para tal tenha obtido qualquer autorização dos comproprietários.

Em janeiro de 2024, ao regressar a Portugal, **Carlos**, apercebendo-se desta situação, envia carta de interpelação a **Ana**, exigindo-lhe o imediato pagamento de todas as rendas em falta. **Ana**, recusa-se, no entanto, a pagar, alegando ser proprietária do mesmo desde 2002.

a) Quem é o proprietário e o possuidor do prédio atendendo às vicissitudes da hipótese? (4 valores)

- Referir que B e C são comproprietários (artigos 1403.º e ss., do CC) e compossuidores, classificando a posse de ambos;
- A é titular de um direito de locação e detentora nos termos do direito de propriedade (artigo 1253.º, c), do CC); é, por isso, possuidora interdita, nos termos da locação (artigo 1037.º, n.º 2, do CC), beneficiando de tutela possessória (artigos 1276.º e ss.);
- Discutir se a falta de pagamento das rendas inverte o título da posse (artigos 1263.º, d) e 1265.º, do CC), respondendo negativamente; porém, em 2005, quando A procede a obras de restauro profundas, já se pode considerar que A inverteu o título da posse por sua própria oposição (artigo 1265.º, primeira parte, do CC); classificar posse de A e referir em que momento B e C perdem a sua posse (artigo 1267.º, n.º 1, d), do CC);
- A não pode, no entanto, invocar a usucapião (referir requisitos), uma vez que, sendo possuidora de má-fé e nem havendo registo do título, nem mera posse, o prazo de 20 anos ainda não foi cumprido (artigo 1296.º);
- B e C permanecem comproprietários e qualquer um deles pode intentar uma ação de reivindicação (artigo 1311.º).

b) Imagine que, durante a vigência do contrato de arrendamento, o apartamento era arrombado e ocupado por terceiros. Poderia **Ana** reagir, em termos possessórios, contra esta situação? (2 valores)

- A, apesar de ser detentora, é possuidora nos termos do seu direito pessoal de gozo, o direito de locação. É a denominada posse interdita, já referida, que lhe permite defender a sua posição jurídica sobre a coisa corpórea contra terceiros e mesmo contra o proprietário (artigos 1037.º, n.º 2 e 1278.º, n.º 1, do CC), pelo que A pode reagir em termos possessórios.

c) Suponha que **Carlos** pretende transmitir a sua parte (50%) a um terceiro por contrato de permuta, sem para tal informar **Bruno**. *Quid iuris?* (3 valores)

- Referir direito de preferência a favor do comproprietário (artigo 1409.º, do CC);
- O preceito refere venda ou dação em cumprimento; discutir se o contrato de permuta se enquadra no escopo da norma;
- Referir qual a consequência da violação do direito de preferência (artigo 1410.º, do CC).

II

Em março 2020, **Joana**, proprietária de um prédio sito em Évora, devidamente registado a seu favor, decide vendê-lo a **Ricardo**, que, por sua vez, constitui um direito de usufruto por 30 anos a favor de **Zilda**, que regista o facto jurídico junto da Conservatória de Registo Predial do Porto. Em outubro de 2023, o negócio jurídico celebrado entre **Joana** e **Ricardo** foi declarado inválido em termos substanciais. **Joana** contacta **Zilda** para recuperar o prédio. Esta, porém, rejeita devolvê-lo, arrogando-se legítima titular do mesmo por 30 anos.

Quid iuris? (4 valores)

- Referir que sendo o primeiro negócio nulo, o mesmo será absolutamente ineficaz, não se tendo a propriedade transmitido para R, apesar de este ter registado o facto jurídico aquisitivo.
- Nessa conformidade, sendo inválido o primeiro negócio, também o seria o negócio subsequente, por ilegitimidade de Z;
- Ponderar se se verificou alguma aquisição tabular, ou seja, se o registo de Z era atributivo, designadamente nos termos do artigo 291.º, do CC; mencionar efeitos do registo predial; referir requisitos do artigo 291.º, do CC; estabelecer a diferença para com os casos do artigo 17.º, n.º 2, do Código Registo Predial; responder afirmativamente, embora tal não implique a extinção do direito primitivo, mas apenas a sua oneração; referir eventuais efeitos da posse de Z.

III

Em outubro de 2023, **Hilário** constrói finalmente uma casa de apoio à atividade agrícola no seu terreno. Em fevereiro de 2024, recebe uma carta do seu vizinho, **Fernando**, que protesta com o facto de um terço da sua casa estar a ocupar o seu terreno, de acordo com os limites assinalados na descrição predial, exigindo a imediata destruição da mesma, bem como o prejuízo decorrente da inutilização dessa parte de terreno para sua horta. **Hilário** contacta o seu advogado, que lhe recomenda reivindicar todo o terreno de **Fernando**, dado que o valor que lhe acrescentou era muito mais elevado do aquele que o terreno tinha anteriormente,

Quid iuris? (4 valores)

- Referir que se trata de um caso de acessão, previsto no artigo 1343, do CC;
- O n.º 1 permite aquele que construiu parte de edifício em terreno alheio adquirir unicamente a parcela de terreno ocupada pela construção, mediante, no entanto, o preenchimento de determinados pressupostos, designadamente, (i) a boa-fé do autor da construção, (ii) o decurso de três meses sem a oposição do proprietário do terreno ocupado; (iii) o pagamento de indemnização, que deve tanto cobrir o valor do terreno, como reparar os eventuais danos causados, em particular, o resultante da depreciação do restante terreno;
- Discutir se requisito da boa-fé estava preenchido, respondendo negativamente, considerando a descrição predial e a publicidade que lhe está associada.

IV

Recentemente, **Joel** foi contratado por **Helena**, usufrutuária de um terreno na região do Tejo, junto à fronteira com Espanha, para proceder a furos artesianos. No decorrer do seu trabalho, **Joel** encontrou vários artefactos pré-romanos dos lusitanos, no valor de milhares de euros. **Joel** tenta encobrir este facto, mas é descoberto por **Helena**, que lhe exige a devolução dos objetos, para que possa dividi-los com o proprietário do terreno, **Aníbal**.

Quid iuris? (3 valores)

- Aplicação do regime jurídico dos tesouros, presente no artigo 1324.º, do CC; referir requisitos, em especial se o achado se enquadra no escopo da norma;
- O achador deve anunciar o achado, ou avisar as autoridades, exceto quando seja evidente que o tesouro foi escondido ou enterrado há mais de vinte anos, o que parece ser o caso (referir critérios) (artigo 1324.º, n.º 1, do CC);
- Se o achador ocultar do proprietário da coisa onde ele se encontrava, perde em benefício do Estado os direitos conferidos (artigo 1324.º, n.º 2, do CC);
- Referir que o usufrutuário, não sendo ele o achador, nem o titular do direito de propriedade, não beneficia deste regime.