

Grelha de Correção

I (10 valores)

António, proprietário e possuidor de uma quinta em Évora, decide vendê-la a **Bento**, em 2002, que regista o facto aquisitivo.

No dia da assinatura da escritura pública, foi acordado que **António** poderia continuar a residir na quinta sem qualquer compensação, desde que cultivasse os terrenos para mantê-los férteis e realizasse a sua limpeza.

Em 2003, **António** deixou de agricultar os terrenos e transformou a casa da quinta em turismo de habitação, sem o consentimento de **Bento**.

Para atrair turistas, **António** construiu na quinta uma piscina coberta.

António morre em 2022, passando o turismo de habitação a ser explorado pelo seu filho **Carlos**.

Bento morre em 2023.

Dário, herdeiro de **Bento**, intenta, em 2024, uma acção de reivindicação contra **Carlos** para reaver o imóvel.

Carlos contesta a acção, na qual invoca que a sua permanência na quinta é lícita e que não abandonará o imóvel.

Quid juris?

António, ao vender a quinta a Bento, está a exercer o seu poder de disposição, enquanto proprietário, nos termos previstos no artigo 1305.º do CC.

Bento, com a celebração da escritura pública, em cumprimento da forma legalmente exigida (artigo 875.º do CC), adquire a propriedade, por mero efeito do contrato, nos termos previstos nos artigos 408.º, 879.º, al. a), 1316.º e 1317.º, al. a), todos do CC, atendendo ao princípio da consensualidade e da causalidade, que corporiza o sistema do título, em vigor na nossa ordem jurídica.

Atendendo aos dados da hipótese, foi constituído a favor de Bento um direito pessoal de gozo, em concreto, um comodato, nos termos do artigo 1129.º e ss. do CC.

O comodato é um contrato intuitu personae e gratuito, sem prejuízo da estipulação de cláusulas modais, como as que se verificam no presente caso, em concreto, o cultivo do terreno limpeza.

A posse transmite-se para Bento, por constituto possessório, nos termos previstos nos artigos 1263.º, al. c) e artigo 1264.º, enquanto mecanismo translativo da posse, que dispensa a prática de atos materiais e a tradição da coisa.

Assim, António era proprietário e possuidor, transmitindo a posse para Bento, na sequência do contrato celebrado entre ambos, existindo uma causa válida para a detenção, isto é, a celebração do contrato de comodato.

A anterior posse de António converte-se em detenção, atendendo à celebração do contrato de compra e venda do direito de propriedade e à celebração simultânea do contrato de comodato.

A posse de Bento é titulada, de boa fé, pública e pacífica (artigos 1258.º a 1262.º do CC), civil, causal e não efectiva.

A conduta de António, em 2003, corresponde a uma inversão do título da posse, enquanto modo de aquisição originário da posse, nos termos dos artigos 1263.º al. d) e 1265.º do CC, na modalidade de oposição directa do detentor contra Bento, o possuidor, passando aquele a possuir em nome próprio.

Na sequência da inversão do título da posse, verifica-se sobreposição de posses, sendo António e Bento possuidores, apesar de a posse se Bento ser melhor posse, por ser titulada e de boa fé.

Verificou-se a perda da posse de Bento, nos termos previstos no artigo 1267.º, n.º 1, al. d), do CC.

No que concerne à construção da piscina, discute-se a aplicação do regime das benfeitorias ou da acessão industrial imobiliária, devendo ser indicados alguns dos critérios apontados pela doutrina para a distinção em causa.

No presente caso aplica-se o regime do artigo 1341.º do CC, atendendo à má fé de António.

Carlos, com a morte de António, sucede-lhe na posse, nos termos previstos no artigo 1255.º do CC.

Dário, com a morte de Bento, adquire a propriedade da quinta, nos termos dos artigos 1316.º e 1317.º, al. b), tendo legitimidade para intentar uma ação real de reivindicação contra Carlos, nos termos do artigo 1311.º do CC.

A defesa de Carlos não pode proceder, uma vez que o comodato extinguiu-se e não se verifica a possibilidade de invocar a usucapião, enquanto facto aquisitivo de direitos reais, por falta de verificação dos requisitos de aplicação deste instituto (artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1290.º e 1296.º), não tendo passado o prazo de 20 anos após a inversão do título da posse, necessário para a usucapião proceder.

II **(10 valores)**

Abel, proprietário e possuidor de uma herdade em Portalegre, decide constituir, em 2000, um direito, a favor de **Benedita**, feirante, que lhe permitia utilizar parte dos frutos do pomar do imóvel para venda nas feiras locais.

Abel continuaria a poder continuar a vender os demais frutos da herdade e a retirar cortiça dos sobreiros.

Em 2002, **Benedita** decide vender o seu direito a favor de **Carlota**, não tendo procedido à inscrição do facto aquisitivo.

Abel decide, em 2023, intentar uma ação de reivindicação contra Carlota, na qual exige a entrega do imóvel.

Carlota contesta e invoca a usucapião do direito.

Abel tinha também constituído, em 2015, um direito a favor de **Dário**, que lhe permitiria que o seu gado utilizasse a água da barragem da quinta.

O direito em causa foi constituído por **Abel** para extinguir uma dívida contraída junto de **Dário**.

Em 2024 é declarada a nulidade da compra da herdade de Portalegre por parte de **Abel**, uma vez que o vendedor carecia de legitimidade para o efeito e o negócio tinha sido concretizando mediante escrito particular.

Na sequência da nulidade da venda, o legítimo proprietário da herdade pretende que seja extinto o direito a favor de **Dário**, o qual se opõe a esta pretensão.

Quid juris?

Abel, nos termos do seu direito de propriedade e ao abrigo do artigo 1305.º do CC, pode onerar o seu direito real maior, com a constituição de direitos reais menores ou direitos pessoais de gozo, típicos ou atípicos.

No caso concreto, e atendendo aos dados da hipótese, parece que Abel constituiu a favor de Benedita um direito de uso, nos termos dos artigos 1484.º e ss., direito real menor que permite a fruição limitada e nos termos previstos no artigo.

Benedita não tinha legitimidade para vender o seu direito a favor de Carlota, uma vez que o direito de uso, conforme preceitua o artigo 1488.º do CC, é um direito real intransmissível, razão pela qual não conseguiu fazer a inscrição do facto aquisitivo.

No caso se o Aluno considerar que Abel constituiu um direito pessoal de gozo a favor de Benedita, discutir se o mesmo seria susceptível de ser vendido a favor de Carlota, tomando posição.

Carlota não pode invocar a usucapião do direito de uso, enquanto facto aquisitivo de direitos reais, por se tratar de um direito real insusceptível de ser usucapido, conforme resulta do artigo 1293.º, al. b).

Caso o aluno considere que se tratava de um direito pessoal de gozo, este também não ser usucapido, por Carlota ser uma mera detentora, não exercendo uma posse civil, nos termos de um direito real de gozo.

Abel constituiu uma servidão predial de água, nos termos dos artigos 1543.º e ss. do CC, enquanto direito real menor.

A servidão em causa é uma servidão voluntária positiva, constituída no âmbito da autonomia privada, sendo o prédio dominante o de Dário e o prédio de Abel serviente.

A servidão constituída é inseparável do prédio a que pertence, sendo também indivisível, conforme preceitua, respectivamente, os artigos 1545.º e 1546.º do CC.

A nulidade do contrato de compra e venda da herdade, em virtude da eficácia retroactiva da declaração de nulidade, de acordo com o artigo 289.º, n.º 1, do CC, poderia colocar em causa a servidão constituída.

A propósito da nulidade verificada, discutir a aplicação do regime do artigo 17.º, n.º 2 do Código do Registo Predial (com a indicação dos seus requisitos), enquanto modalidade de aquisição tabular, pelo facto do título constitutivo (escrito particular) ser insuficiente para a inscrição do facto aquisitivo, o que desencadeia a nulidade do registo, de acordo com o artigo 16.º, al. b) do mesmo diploma.

Atendendo a que a transmissão do direito real de propriedade deveria ter sido feita por escritura pública ou documento particular autenticado, de acordo com o artigo 875.º do CC, verifica-se nulidade do negócio jurídico por incumprimento da forma legalmente exigida para o negócio.

No presente caso aplicava-se, o regime do artigo 291.º do CC (com a indicação dos seus requisitos), verificando-se uma querela doutrinária sobre se este regime apenas deverá ser aplicado se existir registo a favor do disponente ou se, pelo contrário, tal registo não tem de existir.

Dário seria protegido pelo efeito atributivo, sendo a sua servidão mantida na ordem jurídica, de acordo com o artigo 291.º, n.º 2 do CC, atendendo ao tempo que mediou entre o negócio jurídico ferido de invalidade e data em que esta foi declarada judicialmente.

Duração: 120 (cento e vinte) minutos