

Tópicos de Correção

I

Em 2010, **Arlindo** e **Bento** celebraram um contrato, no qual o primeiro transmitiu ao segundo a propriedade de um prédio rústico situado em Estremoz. Nos termos do acordo, **Bento** ficaria impedido de transmitir ou onerar o direito a terceiros pelo período de 20 anos, sob pena de a propriedade reverter para a esfera jurídica de **Arlindo**. **Bento** faleceu em 2023, deixando como único herdeiro seu filho **Carlos**, que tratou de vender o prédio a **Daniela** em abril de 2023. **Arlindo** ficou extremamente irritado, relembrando a **Carlos** o acordo que tinha celebrado com seu pai. Para o “compensar”, **Carlos** doou-lhe o primeiro andar de uma vivenda sua, situada em Lisboa. *Quid iuris?* (5 valores)

- **Atendendo ao facto de o proprietário gozar de modo pleno e exclusivo, *inter alia*, do direito de disposição (artigo 1305.º), em geral, não é possível limitar contratualmente o poder de disposição do proprietário, sob pena de se violar o princípio da tipicidade (artigo 1306.º) e da consensualidade (artigo 408.º); explicar em que consistem estes princípios.**

- **Existem, no entanto, alguns regimes que restringem, de forma indireta, o poder de disposição. Tal será o caso da reserva de propriedade (409º), onde o alienante reserva para si a propriedade da coisa até ao cumprimento total ou parcial das obrigações contratuais da outra parte, ainda que, neste caso, o alienante não pretenda conservar a coisa mas receber, apenas, o valor da coisa alienada; outra forma de limitar indiretamente o poder de disposição é por via da aposição de cláusula com eficácia real no contrato-promessa ou no pacto de preferência (artigos 413.º e 421.º).**

- **Caso a situação fosse vista como uma propriedade temporária, é importante referir que o n.º 2 do artigo 1307º admite a propriedade temporária de modo restritivo, designadamente, nos casos legalmente previstos. Por exemplo, o caso da propriedade fiduciária representa uma propriedade a termo, dado que o direito se extingue com a morte do titular, de acordo com o preceituado nos artigos 2286º e 2293º. O caso em concreto não se enquadra em nenhum dos casos excecionais.**

- **A doação de C a A, do primeiro andar de uma vivenda tão pouco será possível, porquanto viola o princípio da especialidade. *In casu*, a coisa não se encontra *autonomizada* ou *individualizada* em termos concretos. Para que a transmissão de parte da vivenda fosse possível, a solução teria de passar pela constituição do prédio em propriedade horizontal, mediante o preenchimento dos respetivos requisitos (artigos 1414.º e ss.).**

II

Em junho de 2014, **Artur** foi para o estrangeiro e passou uma procuração a favor de seu amigo **Bruno**, autorizando-o a tratar de “todos os assuntos” relacionados à sua vivenda situada em Évora. A procuração incluía também a permissão para que **Bruno** pudesse morar na vivenda enquanto **Artur** estivesse fora do país. Em 2016, **Bruno** encontrou um anel valioso na despensa da cozinha e imediatamente enviou

uma mensagem a **Artur**, que nada respondeu. Assumindo que o amigo não se importava com o anel, **Bruno** decidiu levá-lo a um ourives para colocar nele uma pérola que tinha em casa, vendendo-o a **Diana** por 10 mil euros. Com esse valor, **Bruno** realizou obras de restauração profunda na vivenda, decidindo, em seguida, arrendá-la a **Carlos**, recebendo mensalmente 1.500 euros. Em março de 2024, **Artur** retornou a Portugal. Apercebendo-se de toda a situação, **Artur** instruiu seu advogado a reivindicar o domínio sobre a vivenda e o anel.

Responda separadamente a cada uma das seguintes questões:

- a) **Bruno** entende que a pretensão de **Artur** não deverá ser procedente, porquanto já adquiriu direitos sobre a vivenda, referindo, ainda, que em 2022 conseguiu o registo da mera posse. *Quid iuris?* (7 valores)

- **Atendendo à relação jurídica estabelecida entre A e B, discutir se B seria possuidor ou detentor; distinguir estas duas realidades; B seria detentor à luz do artigo 1253.º, c).**
- **Inversão do título da posse por parte de B, ao realizar obras de restauração profunda na vivenda (artigos 1263.º, d) e 1265.º (por oposição do detentor); classificar a posse de B; a inversão do título da posse constitui um esbulho, mantendo-se a posse de A durante um ano (artigo 1267.º, n.º 1, d)).**
- **Referir em que consiste o registo da *mera posse* (artigo 1295.º e artigo 2.º, n.º 1, e), do Código de Registo Predial).**
- **Possibilidade de aquisição por usucapião por parte de B: referir em que consiste e respetivos requisitos. No caso concreto, uma vez que B era possuidor de má-fé, o prazo decorrido, mesmo com o registo da mera posse (artigo 1295.º, n.º 1, b)), não era suficiente para que B pudesse adquirir o direito de propriedade da coisa por usucapião.**
- **Outrossim, sendo possuidor de má-fé, B teria ainda de restituir os frutos que a coisa produziu até ao termo da posse (artigo 1271.º).**
- **O facto de B estar de má-fé, afasta, ainda, a aquisição do direito de propriedade sobre a coisa por via do regime da acessão (artigos 1340.º, n.º 4 e 1341.º), mesmo que as obras de restauro não sejam consideradas benfeitorias.**

- b) **Diana** alega que não sabia nada sobre a situação, o que, segundo ela, lhe permite manter a propriedade do objeto. *Quid iuris?* (3 valores)

- **A aquisição da propriedade do anel perdido por achamento só ocorre decorrido um ano sem que o titular o reclame, desde o cumprimento do dever de anunciar a que o achador está obrigado (artigo 1323.º, n.ºs 1, 2 e 4). *In casu*, é, desde logo, controverso se o anel havia sido “perdido”, porquanto se encontrava na casa de A, que dela era titular e possuidor. Aliás, B dirigiu-se inclusivamente a A, precisamente por presumir que o anel seria da sua titularidade. Assim, tendo o anel sido encontrado na casa de A, opera a regra geral, do n.º 1, do artigo 1323.º: B deveria restituir-lhe o bem. Por isso, A mantém-se proprietário.**

- De qualquer forma, B adquire a posse por apossamento (artigo 1263.º, a)), a partir do momento em que decide que o anel lhe pertence e atua como o proprietário, nomeadamente transformando-o num anel de pérolas.
- Tomada de posição fundamentada sobre se a colocação da pérola no anel configura uma benfeitoria ou uma hipótese de acessão industrial mobiliária, na modalidade de união; deve considerar-se haver acessão, aplicando-se o regime do artigo 1334.º, dado que, além de a intervenção na coisa não representar qualquer melhoramento, B sabia que o anel pertencia a outrem e não adquiriu a propriedade por achamento. Por isso, a pérola deveria ser separada do anel para que este fosse restituído a A (artigo 1334.º, n.º 1).
- Porém, ainda que o negócio celebrado entre B e D seja nulo (artigo 892.º), D adquiriu a posse do anel por *traditio* (artigo 1263.º, b)). Classificar a posse de D. Estando de boa-fé, D poderia invocar a usucapião, uma vez que já se havia cumprido o prazo (artigo 1299.º).

III

Em janeiro de 2018, Ana, proprietária de um prédio em Lisboa, concedeu à empresa Lusitanos, S.A. um direito de superfície por 50 anos, para construção e exploração de um parque de estacionamento de 500 lugares, pagando, para o efeito, 30 mil euros anualmente. A empresa só agora, em junho de 2024, iniciou a obra, construindo, para esse fim, um barracão para apoiar os trabalhos. A construção é contestada por Ana, que afirma violar a sua propriedade, bem como o direito de superfície concedido, que inclui apenas o subsolo. Aborrecida com a situação, a empresa Lusitanos, S.A. decide transmitir o direito de superfície a um terceiro, informando, ainda, que os dois anos de montantes em dívida deverão ser agora pagos pelo novo titular. *Quid iuris?* (5 valores)

- Constituição de um direito de superfície temporário e oneroso, designadamente contra o pagamento de um cânone superficiário (artigo 1524.º e ss.); o direito de superfície é relativo a obra no subsolo (artigo 1525.º, n.º 2).
- O uso e a fruição do solo do prédio pertencem ao proprietário quando o implante deva ser construído no subsolo; no entanto, poderá haver necessidade por parte da empresa de apoio às obras no subsolo que obriguem a algum tipo de uso do solo, o que é permitido legalmente (artigo 1525.º, n.º 1).
- O direito de superfície não se extingue pelo facto de a obra ter sido iniciada mais de 6 anos depois da sua constituição, uma vez que, não tendo sido fixado prazo para tal, também não decorreu o prazo supletivo de 10 anos, previsto no artigo 1536.º, n.º 1, a).
- Quanto à falta de pagamento do cânon superficiário, tal circunstância não fundamenta a extinção do direito de superfície, mas obriga o superficiário a satisfazer o triplo do valor em dívida (1531.º, n.º 2).
- O direito de superfície é transmissível por ato inter vivos ou mortis causa (artigo 1534.º); contudo, como o cânon superficiário constitui uma obrigação real e sendo estas, em princípio, ambulatorias, coloca-se a questão de saber se os montantes em dívidas deverão ser pagos pelo novo titular; dever-se-á tomar posição de forma fundamentada, referindo a discussão doutrinal sobre o assunto.

NB: Nos termos do regulamento de avaliação não é permitido ter telemóveis ligados durante a prova.