

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2024/2025
DIREITOS REAIS – 3.º Ano/Turma B
Exame Escrito – Época de Recurso - Coincidências (**duração: 90m**)
19 de fevereiro de 2025
Regência: Professor Doutor José Alberto Vieira

Tópicos de correção

I

Em janeiro de 2002, **Aníbal** celebrou um contrato-promessa para adquirir uma fração autónoma em Lisboa, pertencente a **Bruno**. Ficou agendada a escritura para ocorrer seis meses após a celebração do contrato, tendo **Aníbal** efetuado o pagamento de 50% do preço acordado. Dada a elevada confiança mútua entre as partes, **Bruno** entregou-lhe, de imediato, as chaves, permitindo que **Aníbal** passasse a residir na fração.

Devido à doença de **Bruno**, a escritura foi sucessivamente adiada. Em março de 2012, **Bruno** falece de doença prolongada. **Carlos**, seu filho e sucessor, enviou de imediato uma carta a **Aníbal**, exigindo a devolução das chaves do imóvel. Na carta, argumentou que, além de o contrato definitivo nunca ter sido celebrado, **Aníbal** tinha permanecido no imóvel apenas por amizade e tolerância do seu pai. Ao consultar um advogado, **Aníbal** é aconselhado a invocar a propriedade da fração pelo decurso do tempo

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

- Referir que B mantém a titularidade do direito de propriedade, porquanto o negócio definitivo não foi celebrado.

- Discutir a posição do promitente-comprador em contrato promessa de compra e venda com *traditio* da coisa, nomeadamente se este é possuidor ou detentor; referir as várias posições doutrinárias, incluindo do Professor Regente, que defende que o promitente-comprador, ao ficar investido no controlo material da coisa por *traditio*, adquire a posse por esse facto (artigo 1263.º, b)); classificar posse de A e referir que, neste caso, B perde a posse por cedência (artigo 1267.º, n.º 1, c))

- Caso se considere, fundamentadamente, que A é mero detentor, discutir se houve inversão do título da posse por este, bem como as suas modalidades e operacionalização (artigos 1263.º, d) e 1265.º);

- Referir que A, caso fosse possuidor, se poderia invocar a usucapião, bem como os seus requisitos e efeitos (artigos 1287.º e ss.), respondendo negativamente, uma vez que o prazo não estava preenchido (artigo 1296.º);

- Possibilidade de B intentar uma ação de reivindicação (artigo 1311.º).

b) Imagine que, logo após **Aníbal** começar a viver na fração autónoma, esta é arrombada e ocupada por terceiros. Poderia **Aníbal** reagir, em termos possessórios, contra esta situação? (2 valores)

- Responder afirmativamente, uma vez que A poderia reagir por via da ação de restituição da posse (artigo 1278.º).

- Referir ainda que, mesmo que A fosse qualificado como detentor, este teria sempre à sua disposição os meios de defesa da posse, derivado da sua posse interdita.

c) Imagine agora que **Aníbal**, em 2005, celebra um contrato de compra e venda da fração com o seu tio, **Manuel**, que se encontrava no estrangeiro, acordando, concomitantemente, que este ficaria a guardá-la até ele voltar. *Quid iuris?* (4 valores)

- Uma vez que A não era titular do direito de propriedade, o contrato celebrado com M constitui uma venda de bens alheios (artigo 892.º):
- Tornando-se A possuidor, seja pela *traditio*, seja pela inversão do título da posse, deve questionar-se se o contrato celebrado com M promoveria a transmissão da posse para M, nomeadamente por via do constituto possessório (artigos 1263.º c) e 1264.º); referir requisitos. No caso concreto, tal não era possível, na medida em que o constituto possessório tem como um dos requisitos fundamentais a validade do facto jurídico que o desencadeia. Sendo inválido o contrato translativo do direito, tal afetará a eficácia translativa da posse.

II

Em maio 2022, **António** edificou um prédio de três andares num terreno pertença de **Bento**, sito na Aldeia de Santa Susana, no Município de Alcácer do Sal. A edificação foi realizada com o beneplácito de **Bento**, uma vez que neste iria ser instalado um centro comunitário para idosos, que ajudaria toda a população da aldeia. A construção do edifício foi financiada em 80% pelo **António** e 20% por **Bento**. Em outubro de 2024, **Bento** vem a falecer. Os herdeiros de **Bento** pretendem que **António** desocupe o edifício e peça ao Município um terreno público para que o centro comunitário possa desenvolver a sua atividade. **António** contesta, referindo que a construção edificada ultrapassa, em grande medida, o valor do terreno, sendo que tal facto aquisitivo necessita apenas de ser registado na Conservatória do Registo Predial.

Quid iuris? (5 valores)

- Referir que poderia estar em causa a constituição de um direito de superfície (artigo 1524.º e ss); mencionar requisitos, efeitos e natureza; porém, além de os requisitos essenciais não estarem preenchidos, esta parece não ter sido a vontade das partes;
- Com efeito, a situação deve ser resolvida à luz das regras da acessão; distinguir acessão (artigos 1325.º e ss.) de benfeitorias (artigo 216.º) e respetivos critérios dogmáticos;
- A parece estar de boa-fé (artigo 1340.º, n.º 4); mencionar, contudo, jurisprudência, que exclui a acessão quando há participação do proprietário no incremento patrimonial
- Excluir regime da compropriedade, que não se aplica *in casu* (artigos 1403.º e ss.).

III

Em outubro de 2018, **Nina**, proprietária de um terreno em Matosinhos, concedeu a **Ernesto** um direito com a duração de 25 anos, para a construção e exploração de um posto de combustível no seu terreno, mediante o pagamento anual de 60 mil euros. O contrato celebrado entre as partes estipulava, expressamente, que **Ernesto** não poderia transmitir o seu direito. **Ernesto** iniciou as obras em janeiro de 2025, construindo, para esse fim, um armazém no subsolo. **Nina** contesta a obra, referindo que o seu direito não inclui o subsolo. **Ernesto** responde, mencionando que a lei permite-lhe realizar construção de apoio às obras necessárias. Irritada com a situação, **Nina** pede ao seu vizinho, **Carlos**, que impeça a passagem de **Ernesto** pelo seu terreno, que dá acesso à via pública. **Ernesto** ameaça intentar uma ação de reivindicação.

Quid iuris? (4 valores)

- Direito de superfície (artigo 1524.º e ss); mencionar requisitos, cãnon superficiário; efeitos e natureza;
- Referir artigo 1525.º, n.º 1, nos termos do qual o direito de superfície pode abranger uma parte do solo não necessária à sua implantação, desde que tenha utilidade para a obra; porém, não abrange o subsolo; possível resolução da contenda por via das regras da acessão industrial imobiliária (artigo 1339.º e ss., em especial, artigo 1341.º);
- mencionar a possibilidade de constituição de servidões no âmbito do direito de superfície (artigo 1529.º, n.º 1), em particular, aplicação do artigo 1529.º, n.º 2;

- Ernesto pode intentar uma ação de reivindicação, pois é titular de um direito real de gozo (artigos 1311.º e 1315.º);
- O artigo 1534.º não permite que a transmissibilidade do direito de superfície seja limitada, sob pena de violação do princípio da tipicidade (artigos 1534.º e 1306.º).