

FACULDADE DE DIREITO DA ULHT

Direito das Coisas – Turma diurna

Exame de época especial – 17/07/2021

Grupo I

A é proprietário do prédio misto sito na Avenida do Campo Grande, n.º 2, em Lisboa (composto por uma moradia e um terreno amplo destinado à agricultura), desde 1 de março de 2000, tendo lavrado registo na referida data.

Com efeito, em 1 de março de 2003, A constituiu a favor de B, mediante o pagamento de 50 mil euros, o direito de usufruto sobre o prédio, tendo o contrato sido celebrado pela forma legalmente exigida, porém, sem registo.

Contudo, A entregou as chaves a B, no referido dia e permitiu que B se tenha instalado logo no imóvel e passou a cultivar a restante parte.

A apercebeu-se que B não procedeu ao registo, e volvidos dois meses, constituiu a favor de C, através do pagamento de 100 mil euros, o direito de superfície, tendo o contrato sido celebrado de acordo com a forma legalmente prescrita, e vinculou-se a erigir uma plantação de abacates no terreno.

Acresce ainda que o notário onde foi outorgado o documento particular autenticado, procedeu no próprio dia ao registo da constituição do direito de superfície.

Quid iuris? (12 val.)

Tópicos de correção

O/A aluno/a deve ser capaz de:

- *Classificar o bem em causa;*
- *Identificar o direito de propriedade e o direito de usufruto, aflorando as características específicas de cada um dos direitos reais, bem como as faculdades inerentes a cada um;*
- *Identificar o ato de constituição do direito de usufruto, a favor de B, como oneração;*
- *Identificar o modo de constituição do direito de superfície a favor de C;*
- *Explicitar que existe um conflito entre o direito de superfície e o direito de usufruto, ainda que se trate de direitos reais distintos, pelo que a constituição do direito de superfície a favor de C, A teria que obter o consentimento de B, pelo que o negócio que dá origem à constituição do direito de superfície é nulo; contudo, importa considerar o artigo 5.º, n.º 1 e o artigo 7.º, ambos do CRPredial, visto que C é terceiro;*
- *Abordar o princípio constitucional da compatibilidade ou da exclusão;*
- *Identificar a problemática que constitui o objeto da hipótese, como uma das exceções à sequela;*

- *Explicitar que B não poderá reivindicar o bem a C, porque a falta de registo traduz a ineficácia da constituição do direito de usufruto;*
- *Concluir no sentido de que operaria o regime de terceiro para efeitos de registo, adquirindo C, o direito de usufruto, por via tabular ou non domino;*

Grupo II

A, proprietário de uma moradia sita na Rua dos alunos aflitos, n.º 2, Lisboa, após uma viagem a França onde se manteve durante quatro meses, constatou que B, proprietário do prédio confinante, a sul, instalou um aerogerador, para reduzir os custos com eletricidade. Acontece que uma das pás acaba por invadir em cerca de 2 metros, a propriedade de A, além de causar um ruído insuportável, sobretudo durante o período noturno, o qual prejudica o seu descanso.

Com efeito, C, o outro proprietário da moradia confinante, a norte, entendeu altear o muro divisório das suas propriedades onde se localizam as duas moradias, obstando que a moradia de A possa ter exposição solar, sobretudo da parte da tarde. A não se conforma com os comportamentos de B e C.

Aprecie. (4 valores)

Tópicos de correção

O/A aluno/a deve ser capaz de:

- *Classificar o bem em causa;*
- *Identificar a invasão do terreno, concluindo no sentido de que B não poderia ter atuado nos termos descritos, visto que o limite do prédio de A é o espaço aéreo corresponde à sua superfície, não abrangendo o espaço aéreo da superfície do prédio confinante, por força do artigo 1344.º do CCiv.;*
- *Explicitar que A poderia opor-se a tal ingerência, considerando que não teria lugar a aplicação do n.º 2 do artigo 1344.º do CCiv.;*
- *Aflorar a este propósito a característica da eficácia absoluta;*
- *Mobilizar o princípio da coisificação, no segmento dedicado à totalidade da coisa;*
- *Identificar a problemática do ruído, invocando que A poderia opor a B, nos termos gerais do artigo 70.º do CCiv., à luz da tutela geral da personalidade, mas também, e fundamentalmente, à proteção específica conferida pelo artigo 1346.º do CCiv., atinente à emissão de ruído;*
- *Explicitar o critério legalmente fixado do prejuízo substancial, embora se admite na subsunção do artigo 1346.º do CCiv., a perturbação, pelo que o regime asseguraria a*

tutela de A, o qual poderia intimar, com recurso à via judicial, o encerramento do aerogerador;

- *No que concerne a altear o muro, C tem o poder de o fazer ao abrigo do direito de tapagem (cf. art. 1356.º do CCiv.);*
- *Contudo, a questão suscita uma atuação abusiva que poderá dirimida por via da aplicação do artigo 334.º do CCiv., atendendo às consequências;*

Grupo III

Explicita as exceções à sequela, enquanto característica dos direitos reais. (2 valores)

Tópicos de correção

O/A aluno/a deve ser capaz de:

- *Explicitar a característica da sequela;*
- *Desenvolver as principais exceções, aludindo à alienação de imóvel, ou móvel sujeito registo, quando se aplique o regime da tutela de terceiro (art. 291.º do CCiv.); e,*
- *Descrever outra relevante exceção consistente na regra da prioridade do registo, em que a sequela não opera na circunstância em que a lei faz depender do registo a eficácia do direito relativamente a terceiro que adquira um direito real total ou parcialmente incompatível (cf. arts. 5.º e 6.º do CRPredial);*

Grupo IV

Defina as principais diferenças entre o conceito de terceiro para efeitos de registo e o conceito de terceiro para efeitos do direito civil. (2 valores)

Tópicos de correção

O/A aluno/a deve ser capaz de:

- *Explicitar que terceiros para efeitos de registo são as pessoas que do mesmo autor ou transmitente adquiram direitos incompatíveis (total ou parcialmente) sobre o mesmo prédio (cf. artigo 5.º, n.º 5 do CRPredial);*
- *Desenvolver sumariamente as diferentes posições doutrinárias, ora em sentido mais restrito, ora com leitura mais ampla da noção, e respetivas consequências jurídicas;*
- *Descrever o regime de terceiro à luz do artigo 291.º do CCiv., e assinalar os critérios da onerosidade, da tempestividade, como também de que será considerado terceiro adquirente, que no momento da aquisição desconhecia, sem culpa, o vício do negócio nulo ou anulável;*