

a facultade de se fazer pagar, nem como pressupostos; a retenção é um bem acessório; o dever de entregar; o crédito sobre o preço da entrega e a conservação sobre o crédito do devedor e do seu credor. Este crédito é limitado à execução de não cumprimento (facultade de recusar a prestação enquanto não for efetuada a contraprestação), uma vez que o crédito de retenção tem o carácter de uma obrigação de não cumprimento que tem um carácter meramente obrigacional.

O caso típico do empreiteiro acontece quando as despesas das obras não são pagas e o empreiteiro recusa entregar a coisa até o serem, por exemplo, não entregando as chaves de uma casa. Assim, esta situação parece cumprir os pressupostos acima ~~anunciados~~ e, não se enquadrando em nenhuma das situações do art. 756º do CC e do art. 755º do CC, é aplicável a cláusula geral do art. 754º do CC.

É de ressalvar que este crédito ^{está sujeito a registo} prevalece sobre a hipoteca (art. 759º/2 do CC) e até à entrega da coisa são aplicáveis as regras do prelo (art. 759º/3 e 666º e ss do CC). A sua extinção só ocorre quando se verificam as causas de extinção da hipoteca (art. 730º do CC) ~~ou extinção~~, quando existe a entrega da coisa ou por ação de uma venda judicial (art. 824º/2 do CC).

No entanto, este caso do empreiteiro acarreta um problema: ~~está~~ o art. 754º do CC refere que o devedor só tem este crédito se "o crédito resultar de despesas feitas por causas dela (o coisa) ou de danos por ela causados". A palavra problemática é "despesas", ou seja, o crédito tem de resultar das despesas da obra e não do preço da obra. Normalmente reclamar o preço da obra e não as despesas, contudo o preço inclui as despesas mais o lucro da obra e o lucro já não cabe neste artigo.

Em suma, ~~está~~ se tivermos em conta a letra da lei esta afirmação não está inteiramente correta, uma vez que o crédito de retenção é sobre as despesas e não sobre o preço. Assim, o empreiteiro goza do direito de retenção sobre as despesas e não sobre o preço.

Grupo I

Neste caso prático são abordados problemas relativos ao registo predial e à sua oponibilidade. Em Portugal, o registo predial tem um efeito enunciativo ou declarativo (pois confere a publicidade aos atos registados) e um efeito de oponibilidade erga omnes perante terceiros. Este último está consagrado no art. 5º do CR predial. Ao contrário de outros países, como a Alemanha, não produz um efeito constitutivo ou transmissivo (em que os efeitos obrigacionais se transmitem no título) e os efeitos reais só se transmitem no ~~registro~~ ~~matrícula~~, à execução da hipoteca, cuja eficácia depende do registo, tal como consta o art. 4º/2 do CR predial).

Neste contexto, Berta adquiriu um prédio a Abel, mas não o registou, o que deveria ter feito segundo o art. 2º/1/a) do CR predial. Mais tarde, existiu uma penhora ~~de 2018 e de 2019~~ e uma venda judicial (art. 824º do CC) do prédio, ~~em nome~~ movida contra Abel por Carla, uma vez que no registo o prédio ainda constava em seu nome. Carla adquiriu o prédio e vendeu-o, posteriormente, a Daniel, tendo estes dois atos sido objeto de registo (art. 2º/1/a) do CR predial), tal como a penhora (art. 2º/1/n) do CR predial).

Assim, estamos perante um problema de uma dupla alienação não voluntária. Para resolvermos este problema temos de ^{analisar} o con-

fronto entre o art. 408º do CC e o art. 5º do CR predial e a Escola de Coimbra e a Escola de Lisboa, respectivamente.

Segundo o art. 408º do CC e a escola de Coimbra, a transmissão de bens reais resulta automaticamente do contrato (sistema do título), o que significa que Berta ao celebrar o contrato de compra e venda do imóvel ficou com oposição erga omnes perante terceiros, logo Carla não podia reaver o prédio, uma vez que a propriedade já era de Berta. Para além disso, a Escola de Coimbra também refere que Daniel, apesar de ter registado a aquisição do prédio, não a pode opor a Berta, uma vez que, para efeitos do art. 5º/1 do CR predial, os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros. Este conceito de terceiros está explicado no nº4, são os aqueles que tenham adquirido de um autor comum bens incompatíveis entre si; e um conceito restritivo e parece que se encaixa nesta situação, mas não para a Escola de Coimbra.

Apesar de o conceito ser restritivo, a Escola de Coimbra, nomeadamente o Professor Orlando de Carvalho, adota uma correção ainda mais restritiva de terceiros, considerando que não são todos aqueles que tiveram contacto com o autor, mas sim que o autor comum é o transmitente voluntário. Esta interpretação exclui os terceiros (perceira e venda executiva), pois não são objeto de uma transmissão comum baseada na vontade. Assim, ~~Carla~~ Daniel não é terceiro para efeitos de registo, não pode ser protegido por este. A transmissão da propriedade segue o sistema do título, surge no título, não dependendo do registo. Berta adquire a propriedade, apesar de Carla e Daniel terem registado antes. Desta forma, para esta escola a ação seria procedente.

Por outro lado, a Escola de Lisboa tem uma opinião contrária, baseada no art. 5º do CR predial. Para esta escola, deve ser feita uma

interpretação ampla do conceito de terceiros, que consta no nº4 desse artigo. Terceiros são todos aqueles que tiveram contacto com um autor comum. Desta forma, os credores também estão incluídos no conceito. Tanto Berta, como Carla, como Daniel adquiriram bens incompatíveis entre si (o bem de propriedade sobre o prédio) de um autor comum, o Abel. Neste sentido, Daniel fica proprietário, o art. 5º do CR predial já o protege. Com o registo surgiu o lato externo dos bens reais, a oponibilidade erga omnes, por isso, segundo esta escola a ação de Berta seria improcedente, pois a oposição cabe perante qualquer pessoa que seja parte nos negócios jurídicos.

Mesmo se Berta tivesse inscrito a propriedade mais tarde a ação não poderia proceder, visto que, de acordo com o art. 6º do CR predial, o bem inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os outros, em relação ao mesmo bem.

Na minha opinião, a ação não pode ser julgada procedente. De acordo com os argumentos da Escola de Lisboa. Apesar de o princípio da consensualidade (art. 408º do CC) ser importante nas relações contratuais, as relações com terceiros pode trazer problemas, por exemplo, se a propriedade é transmitida apenas através da vontade, os terceiros são prejudicados, na medida em que têm dificuldade em executar o real proprietário da coisa. Para além disso, a interpretação restritiva de Coimbra ~~é~~ ~~baseada~~ baseada em ideias de justiça e ideologia, que visam proteger o comprador que não procedeu ao registo.

Em suma, a posição do registo predial deve prevalecer, e ele que confere publicidade e oponibilidade e traz maior segurança e proteção jurídica. Só um bem conhecido pela comunidade pode ser oposto aos seus membros em geral.

Grupo II

1) A afirmação acima trata de um caso paradigmático do bem de garantia. Nos bens reais de garantia a coisa é objeto do cumprimento de uma obrigação, através do valor da coisa ou do seu rendimento, com preferência sobre os demais credores. Estes bens visam garantir o bem de crédito do credor.

O bem de garantia está presente nos artigos 754º e ss. do CC e é a facultade de reaver a coisa, enquanto não for pago e

e) A afirmação refere-se ao regime da acessão e da usucapião, mais concretamente, à compreensão abstrata ou não das pessoas que se vêm privadas dos seus ~~o~~ direitos, atinentes por estes regimes.

~~Ao contrário~~ tanto a acessão como a usucapião são formas de aquisição do direito de propriedade (art. 1316.º ^{do CC}) e, juntamente, com a ocupação são as formas de aquisição originária da propriedade. Os modos de aquisição derivada são ~~o~~ o contrato e a sucessão por morte. O direito de propriedade (art. 1303.º e ss. do CC) é um direito real de gozo, que consiste num domínio exclusivo e ilimitado sobre uma coisa e ~~os~~ ^{nos} direitos de uso, fruição e disposição da mesma (art. 1305.º do CC). Tem como características: a plenitude (abrange todos os poderes sobre uma coisa); a elasticidade (expande-se até ao máximo nas facultades que pode comportar); a perpétuidade (é eterno, não tem prazo, com exceção ao art. 1307.º/2 do CC); e a transmissibilidade (a propriedade transmite-se, entre ~~os~~ ^{vivos} ou mortis causa).

A acessão está presente nos artigos 1325.º e ss. do CC e trata-se quando uma propriedade se incorpora outra. Tem 2 requisitos: a incorporação de uma coisa noutra e a diversidade de titulares das coisas ~~em~~ unidas, ficando um único proprietário de ambas. A acessão pode ser natural, quando resulta da natureza (por ex. um aumento de um terreno por depósito de areia), art. 1327.º e ss. ^{do CC}, ou industrial,

quanto resulta de factus humanos, art. 1333º e ss. do CC (por ex, a construção com materiais próprios em terreno alheio). A acessão industrial e mobiliária ou imobiliária, se incidir sobre móveis ou imóveis não previamente.

Na acessão, quanto as pessoas se vêm privadas do seu direito de propriedade nem direitos a uma interdição, por ex, quanto se unem ou confundem objetos, a pessoa que ficar sem o seu objeto nem direito a uma interdição por parte da outra (art. 1333º e 1334º do CC). Outro exemplo está na acessão industrial imobiliária, em que a pessoa que ficar sem terreno ou que adquirir os materiais alheios nem de pagar uma interdição à outra (art. 1339º, 1340º, 1341º e 1342º do CC).

A usucapião é a aquisição resultante da manutenção da posse por certo período/lapso de tempo (art. 1287º e ss. do CC). Esta não opera automaticamente, tem de ser invocada judicialmente (através de uma ação de reivindicação) ou extrajudicialmente (através da justificação notarial ^{ou} da justificação na conservatória). Os seus efeitos retroagem à data de início da posse (art. 1288º do CC). A usucapião pode ser ^{solamente} sobre imóveis ou móveis, tendo as mesmas diferenças praxi, consoante o registo do título de aquisição e da mera posse, sendo que a mais comum acontece no prazo de 15 ou 20 anos, não havendo registo do título nem da mera posse (art. 1296º do CC).

A questão que aqui é colocada é a seguinte: as pessoas cujos direitos são extintos por usucapião não têm direito a interdição? Esta questão remete-nos para o art. 67º da CRP, que prevê o direito de propriedade privada ^{de} e que no seu nº2 consagra a existência de uma interdição para a requisição e expropriação por utilidade pública. Através deste artigo podemos argumentar que a usucapião pode ser concebida como uma expropriação feita por privados e, assim,

conseguimos fazer face a esta lacuna, uma vez que a expropriação exige sempre interdição.

A expropriação é uma limitação ao direito de propriedade. No seu sentido restrito existe quando o Estado exerce um direito sobre um imóvel e constitui outro para uma entidade pública. E no seu sentido amplo, que é o que vamos adotar para incluir a usucapião, consiste em qualquer modo de privação de um direito patrimonial. A sua interdição está prevista no art. 1310º do CC.

Em suma, se tivermos esta interpretação não são levantados problemas de constitucionalidade e conseguimos com que as pessoas privadas da usucapião consigam receber uma interdição. Por fim, também podemos argumentar que isto é possível através do princípio da igualdade dos cidadãos perante os encargos públicos.

⊕ direito análogo aos direitos, libertades e garantias, gozando do seu regime jurídico (art. 17º da CRP) e tendo eficácia horizontal entre os particulares.