

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2014/15/1º semestre
DIREITOS REAIS
3º Ano/Turma B-Dia
Exame escrito final/1ª época (**duração: 120 minutos**)
13 De Janeiro de 2015
Professor Doutor Luís Menezes Leitão

Em 1990, **Abel**, antes de emigrar, constituiu a favor do seu amigo **Bento**, um usufruto gratuito por dez anos sobre um terreno de que era dono em Ponte de Lima, a fim de evitar que a propriedade ficasse abandonada. Conforme era tradição local, o acordo foi formalizado numa simples folha de papel A4, em que ambos apuseram as suas assinaturas, depois de se terem deslocado ao imóvel para **Abel** mostrar a herdade a **Bento**.

Em virtude de, naquela região, não ser hábito colocar marcos nas extremas dos prédios rústicos, uma vez que os seus limites eram transmitidos entre gerações por tradição oral, **Bento** começou, sem saber, a utilizar desde 1998 uma parcela da propriedade confinante, pertencente a **Carlos**, ausente em parte incerta, edificando nessa faixa de terreno um armazém em que guardou máquinas e alfaias agrícolas. Em virtude da construção do armazém, a propriedade de **Carlos** que, antes da obra, valia 50.000,00 € (cinquenta mil euros), passou a valer 110.000,00 € (cento e dez mil euros).

Em 2008, **Abel**, que não mais tinha dado notícias, regressou a Portugal e exigiu que **Bento** desocupasse a sua propriedade, porquanto o usufruto já se extinguiu pelo decurso do prazo de dez anos, o que **Bento** recusou, alegando ser usufrutuário vitalício do prédio.

Entretanto, como **Carlos** também reaparecera, **Abel** instaura uma acção de reivindicação contra **Carlos** e **Bento**, pedindo o reconhecimento do seu direito de propriedade sobre a parcela de terreno do prédio de **Carlos** que tinha sido utilizada por **Bento** e a sua consequente entrega, alegando que adquirira a propriedade desse terreno por usucapião, através de **Bento** que era um mero possuidor em nome de **Abel** e por consequência, tornara-se igualmente proprietário do armazém por via de acessão.

Bento e **Carlos** defendem-se e deduzem, ambos, pedidos reconventionais, alegando, **Carlos** que, enquanto dono do solo, obteve por acessão a propriedade do armazém, enquanto **Bento** alegou que, como dono do armazém, adquiriu por acessão a propriedade do prédio.

Responda, fundamentadamente, às seguintes questões:

1. Aprecie a validade da constituição do usufruto e caracterize com detalhe a subsequente situação jurídica que se formou na esfera de **Bento**. **4 Valores**
2. Analise o facto de os prédios não estarem demarcados e explique o significado e as consequências jurídicas da atuação de **Bento**, quando começou a utilizar uma parcela da propriedade confinante, pertencente a **Carlos**. **6 Valores**
3. Quem tem razão no conflito jurídico que opõe **Bento** a **Abel** relativamente à desocupação do prédio deste último? **3 Valores**
4. Avalie o mérito jurídico dos pedidos formulados por **Abel** contra **Bento** e **Carlos**. **2 Valores**
5. Quem tem razão no conflito entre **Bento** e **Carlos** sobre a aquisição da propriedade do prédio ou do armazém por via de acessão? **5 Valores**

Tópicos de correção¹

1. O usufruto pode constituir-se por contrato (artigo 1440º) mas o negócio está ferido de nulidade (artigo 220º) por invalidade formal, em virtude de o contrato não ter respeitado a forma legalmente exigida que, à época, era a escritura pública. Atualmente, rege o artigo 22º, alínea a). DL n.º 116/2008, de 4 de Julho.

Apesar desta invalidade, **Bento** adquiriu a posse do terreno por referência ao direito de usufruto, mediante tradição material (a deslocação à propriedade de adquirente e alienante constitui uma modalidade de entrega real de um imóvel, legada pela tradição romana) nos termos do artigo 1263º, alínea b). Trata-se de um caso de sobreposição de posses, em que **Abel** se torna possuidor mediato e **Bento** adquire a condição de possuidor imediato.

Características da posse de **Bento**: não titulada (vício formal), de boa-fé (a ingerência em direitos alheios está autorizada pelo titular), pacífica, pública, formal, civil e efectiva. Demonstração destes caracteres.

Facto sujeito a registo predial (artigo 2º/1, alínea a), CRP). **4 Valores**

2. A demarcação não é obrigatória, tratando-se de um direito dos proprietários dos prédios confinantes (artigo 1353º). Não havendo dúvidas sobre os respetivos limites, qualquer proprietário de prédios confinantes pode colocar marcos divisórios na esfera da sua propriedade, à semelhança do que a lei lhe permite quanto ao direito de a murar, valar, rodear de sebes ou tapá-la. Se existissem dúvidas sobre aqueles limites – o que, neste caso, não acontecia, em virtude de serem transmitidos entre gerações por tradição oral – haveria lugar à acção de demarcação prevista e regulada nos artigos 1353º e seguintes.

A utilização por **Bento** de uma parcela da propriedade confinante, pertencente a **Carlos**, configura uma hipótese de apossamento (artigo 1263º, alínea a), devendo ser comprovada a existência dos respetivos pressupostos (intensidade e publicidade dos actos materiais). Verifica-se uma situação de conflito de posses.

Relativamente a essa faixa de terreno de **Carlos**, formou-se na esfera de **Bento** uma posse não titulada (não se trata de um modo legítimo de adquirir o direito a que a posse se reporta), de boa-fé (o agente ignorava sem culpa que lesava o direito de **Carlos**), pacífica, pública, formal, civil e efectiva. Demonstração destes caracteres.

Importa definir a que direito, o de propriedade ou de usufruto, se reporta a posse por **Bento** desta parcela do terreno confinante. Embora **Bento** agisse por relação ao direito de usufruto de que pensava ser titular, não parece que o título possa agora servir para definir o direito a que se reporta o exercício da posse, uma vez que a coisa objeto de posse – a qual foi aliás adquirida por via originária, não havendo, por definição, um título de aquisição – não estava sequer abrangida por aquele título (nulo). Por consequência, deve prevalecer o critério subsidiário que, em caso de dúvida, determina o sentido que decorre da atuação do possuidor, que é o de considerar que ele age por referência ao direito de propriedade, como já era defendido por MANUEL RODRIGUES e DIAS MARQUES e sufragado pela maioria da doutrina. **6 Valores**

¹ Poderão ser considerados outros tópicos de correção que se revelem pertinentes para o adequado enquadramento jurídico dos factos e sua resolução.

3. Bento tem razão em opor-se ao pedido de **Abel**, dado que adquirira por usucapião o direito de usufruto do prédio, em virtude de ter uma posse pública e pacífica (artigo 1297º) desde 1990, pelo que pode (*e tem que o fazer*, nos termos do artigo 303º, ex vi artigo 1292º, caso se queira aproveitar deste efeito aquisitivo), invocar a usucapião com base no artigo 1296º, porquanto o prazo de 15 anos para a posse de boa-fé se completou em 2005, dado não haver registo do título nem da mera posse.

Por outro lado, em virtude de o negócio constitutivo do usufruto ser nulo, tudo se passa como se nunca tivesse sido fixado qualquer prazo para a vigência do direito, pelo que **Bento** se deve considerar usufrutuário vitalício do prédio nos termos do artigo 1443º, tal e qual como sucede quando no título constitutivo não se fixa qualquer prazo de duração do usufruto.

Os direitos adquiridos por usucapião não carecem de registo para produzir efeitos contra terceiros, ainda que estes sejam titulares registados de direitos incompatíveis com aqueles. **3 Valores**

4. As pretensões de **Abel** não têm fundamento. Ainda que o usufruto tivesse sido validamente constituído – e não o foi – **Bento** nunca seria possuidor em nome de **Abel** em relação à referida faixa de terreno, visto esta fazer parte da propriedade de **Carlos**, pelo que **Bento** agiu sempre sobre esta coisa como possuidor em nome próprio. De todo o modo, o prazo de 15 anos para usucapir aplicável ao caso (artigo 1296º), ainda não estava completado, só se perfazendo em 2013. **2 Valores**

5. Noção de acessão industrial imobiliária: a edificação por **Bento** de um armazém numa faixa do terreno de **Carlos**, configura um caso de acessão industrial imobiliária – e não de benfeitorias – em virtude de se ter incorporado um valor económico novo naquele bem (neste sentido, MENEZES LEITÃO, *Direitos Reais*, p. 219).

Apreciação crítica dos diversos critérios doutrinários de distinção entre acessão e benfeitorias, em especial, do que afasta a aplicação do regime da acessão sempre que exista uma relação jurídica prévia (*v. g.*, posse), defendido por PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA. Como pode ter lugar a aplicação do regime da acessão se não existir posse da coisa? Deste modo, não é o facto de **Bento** ser possuidor da referida parcela de terreno pertencente a **Carlos** que impede a eficácia da acessão, tudo dependendo de estarem ou não preenchidos os respetivos pressupostos:

- Existe incorporação de uma obra no sentido do artigo 1340º/1, dado se ter criado uma ligação material permanente entre a coisa acrescida e o prédio, que torna impossível a separação sem alteração da substância da coisa;
- Existe boa-fé por parte do autor da obra (artigo 1340º/4), uma vez que a sua ignorância não se afigura culposa.

Por outro lado, como o valor que a obra trouxe à totalidade do prédio é superior ao que este tinha antes, a acessão funciona a favor de **Bento**, enquanto autor da incorporação, cabendo-lhe pagar o valor que o prédio tinha antes das obras (artigo 1340º/1). **5 Valores**