



**Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa**  
**DIREITOS REAIS**

**Prof. Doutor Tiago Soares da Fonseca**

**TÓPICOS DE CORREÇÃO**

**GRUPO I**

- Qualificação completa e fundada do negócio celebrado entre **A** e **B** e dos seus efeitos.

*Quanto ao negócio*, foi celebrado um negócio jurídico real, um contrato de compra e venda (artigo 874.<sup>o</sup>), sujeito aos princípios da consensualidade e da causalidade (artigos 408.<sup>o</sup> e 879.<sup>o</sup>).

*Quanto aos efeitos*, **B** tornou-se proprietário da Fração A imediata e automaticamente no momento da celebração do contrato, independentemente de não ter existido inscrição registal. A falta de inscrição não afeta o efeito real da transferência do direito de propriedade. Contudo, **B** não beneficia do efeito consolidativo do registo (artigo 5.<sup>o</sup> do CRP) e o registo fica incompleto;

- Análise da situação jurídica possessória de **B** e de **A**:

*Quanto a B*, beneficia da entrega da coisa, tornando-se possuidor nos termos do direito de propriedade [artigo 1263.<sup>o</sup>, al. b)]. A sua posse tem os seguintes caracteres: causal, civil, efetiva, titulada (artigo 1259.<sup>o</sup>), de boa fé (artigo 1260.<sup>o</sup>), pacífica (artigo 1261.<sup>o</sup>) e pública (artigo 1262.<sup>o</sup>).

*Quanto a A*, perde a posse do imóvel por cedência do mesmo [artigo 1267, al. c)];

- Qualificação completa e fundada do negócio celebrado por **A** e **C** e dos seus efeitos.

*Quanto ao negócio*, estamos perante um contrato de compra e venda (artigo 874.<sup>o</sup>).

*Quanto aos efeitos*, o contrato é nulo por falta de legitimidade do alienante (artigo 892.<sup>o</sup>), pelo que **C** não se torna proprietária da Fração A. Não obstante, do ponto de vista registal, seria de questionar se **C** poderia adquirir tabularmente com fundamento no disposto no artigo 5.<sup>o</sup> do CRP; discussão em torno da consagração do efeito atributivo neste preceito legal e tomada de posição fundamentada face às diferentes posições existentes na doutrina;

- Análise da falsificação da escritura e respetivos efeitos.

Ao forjar a escritura pública, **D** não se torna proprietário da Fração A, mesmo tendo conseguido registar a sua “aquisição”. O seu registo é nulo nos termos do artigo 16.<sup>o</sup>, al. a) do CRP, existindo uma desconformidade entre a ordem substantiva e a ordem registal;

- Análise da constituição do usufruto por **D**.

**D** não tinha legitimidade para constituir um usufruto a favor de **E**: análise à luz do princípio da causalidade; porém, temos um negócio jurídico celebrado com base em registo nulo, pelo que haveria

---

<sup>1</sup> Salvo indicação em contrário, pertencem ao Código Civil todos os artigos referidos.

aquisição tabular nos termos do artigo 17.º do CRP (a resposta pressupõe a análise de todos os requisitos da aquisição tabular): **E** poderia ser considerada usufrutuária.

- Análise da situação jurídica de **B**. no confronto com as pretensões de **E**. e de **C**.

Em 2019, **B** tinha posse nos termos do direito de propriedade sobre a Fração A. Uma posse pública, pacífica, de boa-fé e com duração superior a 15 anos. Assim **B** estaria em condições de, querendo, invocar a usucapião e assim fazer-se prevalecer sobre os demais sujeitos referidos na hipótese (*usucapio contra tabulas*).

## GRUPO II

- Análise do negócio celebrado entre **D** e **E** e respetivos efeitos.

**D** constituiu um direito de usufruto a favor de **E** (artigo 408.º); o usufruto tem natureza temporária, podendo ser vitalício (artigo 1443.º).

**D** torna-se usufrutuária e, mediante a entrega da chave, **E** torna-se ainda possuidora nos termos do direito de usufruto [artigo 1263, al. b)]. A sua posse é causal, civil, efetiva, titulada (artigo 1259.º), de boa fé (artigo 1260.º), pacífica (artigo 1261.º) e pública (artigo 1262.º).

**D** após constituição do direito de usufruto, mantém-se proprietário do imóvel, ainda que onerado com o usufruto. Quanto à posse, **D**. mantém-se possuidor nos termos do direito de propriedade, por intermédio de **E**. que, em relação ao direito de proprietário, é detentor nos termos desse direito [artigo 1253.º, c)];

- Discussão e tomada de posição fundamentada a respeito dos limites negativos do usufruto e (artigo 1439.º e 1446.º) e análise das consequências do seu desrespeito pela usufrutuária **E**, ao arrancar as árvores de fruto e construir uma piscina.

Em qualquer caso, o logradouro da fração seria, em princípio, uma parte comum [artigo 1421, n.º 2, al. a)], pelo que a construção da piscina seria uma inovação sujeita ao regime previsto no artigo 1425.º do CC.

- Análise do negócio celebrado entre **E** e **H** e dos efeitos do posterior falecimento de **H**.

Entre **E** e **H** é constituído um novo direito de usufruto permitido pelo artigo 1444.º. Contudo, com o falecimento de **H**. haveria que discutir e tomar posição fundamentada quanto à consequência associada ao seu falecimento: se a extinção do (segundo) usufruto ou a entrada do mesmo na sucessão.