

**Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa**  
**Exame de Direitos Reais – TA – Época Especial**  
**Regência: Professor Doutor Pedro de Albuquerque**

I

António, proprietário de um imóvel em Lisboa, celebra, no dia 08.08.2019, um contrato com Bento, através do qual o primeiro transmitia ao segundo o direito de propriedade sobre o imóvel e Bento transmitia a António um usufruto sobre um apartamento. Bento, por incúria do notário onde a escritura pública havia sido lavrado, não vê registado o seu facto aquisitivo.

Entretanto, António é penhorado, sendo o seu direito de propriedade vendido em venda executiva a Carlos. Carlos registou o seu facto aquisitivo no dia 09.08.2020.

Bento, no dia 01.09.2020, dirige-se à Conservatória do Registo Predial de Lisboa, para pedir uma certidão predial do imóvel de Lisboa, deparando-se com a inscrição do direito a favor de Carlos.

Vendo o sucedido, Bento pretende reagir, uma vez que havia celebrado negócio válido com António.

*Quid iuris?*

### **Tópicos de correção**

Celebração entre A e B de um contrato de permuta, enquanto contrato oneroso translativo de direitos reais. Cumprimento da forma legalmente prevista para o negócio jurídico em causa (artigo 875.º do CC). Referência à transmissão do direito real de propriedade a favor de B, por mero efeito do contrato (artigos 408.º/1 e 879.º a) inerente ao nosso sistema do título e consequentes princípios da consensualidade e da causalidade.

Facto aquisitivo de B sujeito a registo de acordo com o artigo 2.º/1 a), do CRP, no prazo de 60 dias (artigos 8.ºA/1, al. a) e artigo 8.ºC/1.

Violação pelo notário da obrigação de promover o registo (artigo 8.ºB/1 e subsequente responsabilidade civil e disciplinar sua).

Discussão sobre a eventual aquisição tabular de C, atendendo à letra do artigo 5.º/4 do CRP, e dependendo da doutrina que se defenda a propósito da natureza jurídica da venda executiva. Tomada de posição fundamentada sobre as posições de B e C, de acordo com a posição seguida.

## II

Abel, proprietário de um prédio rústico, pretende intentar ação de reivindicação contra Bento, exigindo a entrega de um terreno em Serpa.

Abel pede ainda ao seu advogado que em tal ação real seja cumulado um pedido de demarcação de tal terreno.

Entretanto, Abel constitui a favor de Camilo um usufruto vitalício, sendo previsto no título constitutivo que Abel poderia continuar a gozar o imóvel conjuntamente com Camilo e apenas Abel o poderia arrendar a terceiros. Camilo aliena o seu direito real menor a Dário, que toma posse do imóvel, exigindo a retirada imediata de Abel do mesmo, que recusa.

*Quid iuris?*

### **Tópicos de correção**

Referência à acção real de reivindicação consagrada no artigo 1311.º do CC com o objetivo de o imóvel retomar à esfera jurídica de A e sua inerente função restitutiva. Indicação dos pedidos centrais desta acção (reconhecimento do direito real de gozo) e sua entrega ao titular do direito real de gozo.

Referência ao regime do direito de demarcação (artigos 1353.º e ss. do CC) e subsequente incompatibilidade entre a acção de reivindicação e a demarcação, uma vez que existe incompatibilidade substancial de pedidos. Tal verifica-se, uma vez que a acção de reivindicação pressupõe a certeza e indicação concreta do prédio reivindicado, ao passo que a demarcação pressupõe a incerteza sobre a linha divisória entre dois prédios confinantes, com a subsequente aposição de marcos entre os mesmos.

Indicação da violação do princípio da tipicidade na constituição do usufruto por violação do núcleo intangível deste direito real menor. O nu proprietário não pode ter o gozo simultâneo com o usufrutuário, nem conservar a possibilidade de fruir. A disposição entre A e C tem eficácia meramente obrigacional, razão pela qual é inoponível a C, que tem legitimidade para intentar acção de reivindicação do seu direito real menor (artigos 1311.º e 1315.º do CC) contra A-

### III.

Em março de 2000, **Francisco** acordou com **Guilherme** arrendar-lhe um apartamento em Faro por 30 anos, por uma renda mensal de 3000 €. Em abril de 2010, a braços com dificuldades financeiras, **Guilherme** deixa de pagar as rendas. Por amizade, **Francisco** foi tolerando a situação, não exigindo quaisquer montantes em falta. Em maio de 2020, **Francisco** recebe uma carta de **Guilherme**, que reclama ter adquiridos direitos pelo facto de Francisco ter abandonado o prédio.

*Refira os problemas jurídico-possessórios envolvidos na hipótese, fundamentando a sua resposta.*

### Tópicos de correção

- i. Classificação da posse de F e G, este último é detentor nos termos do direito de propriedade (artigo 1253.º, a), do CC), e possuidor interdital, a partir do momento da entrega da coisa, nos termos do contrato de arrendamento (direito pessoal de gozo).
- ii. O não uso do prédio não extingue o direito de propriedade de F (artigo 298.º, n.º 3, do CC). Adicionalmente, para que G tivesse adquirido o direito de propriedade através de usucapião, os requisitos teriam de estar preenchidos, a saber: posse boa para usucapir; verificação do prazo; e invocação (artigos 1287.º e ss, do CC). Conforme vimos, G era possuidor interdital, que não permite usucapir o direito correspondente. No que diz respeito ao direito de propriedade, G teria de ter invertido o título da posse por oposição do detentor (artigos 1263.º, d) e 1265.º, do CC), que constitui um facto constitutivo da posse (originário). Contudo, a falta de pagamento das rendas não tem, por si só, o significado correspondente a uma inversão do título da posse, pelo que G só adquire a

posse nos termos do direito de propriedade em maio de 2020, aquando do envio da correspondência a F (Classificar posse correspondente). Neste sentido, G não adquiriu quaisquer direitos através de usucapião.

#### IV

Ana era proprietária de uma quinta em Fafe, onde tinha um pequeno pomar. Como só conseguia ir à quinta de 2 em 2 meses, Ana decidiu constituir um usufruto com duração de 15 anos, em maio de 2010, a favor de Bento, tendo o negócio sido celebrado por documento particular autenticado. Bento transformou, de imediato, o pomar num pessegal, comprometendo-se, porém, com a sua restituição à forma anterior, quando o seu direito terminasse. Em 2019, Bento vem a falecer num acidente. Carlos, seu filho, já veio dizer que lhe irá suceder na exploração do pessegal. *Explique todas as questões jurídico-reais da hipótese.*

#### **Tópicos de correção**

- i. Caracterização do contrato de usufruto celebrado entre A e B (artigos 1439.º e ss., do CC), em especial, os direitos do nu proprietário e do usufrutuário; referir que foi cumprida a forma legalmente exigida (artigos 875.º e 939.º, do CC e artigo 22.º, a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 04 de julho).
- ii. No que diz respeito à transformação levada a cabo por B, discutir a sua admissibilidade tendo em conta os limites negativos do usufruto (artigos 1439.º, 1446.º e 1306.º, do CC), expondo as diversas posições doutrinárias a este respeito, bem com a discussão sobre a eventual supletividade deste regime (artigo 1445.º, do CC). Em especial, discutir se a circunstância de o usufrutuário se comprometer a restituir a coisa à sua forma anterior, tem relevância para a resposta a esta questão.
- iii. Quanto à posição jurídica de C, sendo um usufruto constituído por um determinado prazo, C sucede na posição jurídica de B.

Cotações: I (5 valores); II (5 valores); III (5 valores); IV (5 valores);