

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2021/2022
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma B-Dia
Exame Escrito (**duração: 90 minutos**)
18 de janeiro de 2022/Professor Doutor Luís Menezes Leitão

I

António tem dedicado toda a sua vida à compra e revenda de imóveis na zona metropolitana do Porto. Recentemente, ao adquirir uma fração autónoma de um prédio urbano na Maia, **António** descobriu que o mesmo era habitado por **Beatriz**, ex-esposa do vendedor, **Daniel**. Ao conversar com **Beatriz**, esta disse-lhe que a fração lhe havia sido dada em usufruto por **Daniel**, em 2012, por escrito particular e no âmbito do divórcio por mútuo acordo. **António** argumentou que o contrato era inválido, exigindo a desocupação imediata da fração. **Beatriz** recusa entregar o prédio, pois, para além de ter restaurado diversas das suas divisões, dá, ainda, hospedagem a **Carlos**, recebendo no âmbito desse contrato o valor de 500 €, que são essenciais para a sua subsistência. **António** consulta o seu amigo, estudante do 3.º ano do curso de Direito, que o aconselha a registar a sua posse para agir legalmente.

Responda, de forma fundamentada, às seguintes questões:

1) Caracterize a situação jurídico-possessória dos vários intervenientes na hipótese (4 valores).

- Discutir se A adquiriu a posse por constituto possessório (artigos 1263.º, c) e 1264.º) (fundamentar a resposta com o debate existente na doutrina e na jurisprudência); se afirmativo, classificar a sua posse.
- Classificar a posse de B; eventual inversão do título da posse (artigos 1263.º e 1265.º); benfeitorias promovidas por B: classificação e aplicação do seu regime (artigos 1273.º e ss.).
- Discutir posição jurídica de C, que é mero detentor (artigo 1253.º, a)). Distinguir entre posse e detenção; discutir se C tinha posse interdita (explicar) e nos termos de que direito.

2) Tendo em conta a factualidade da hipótese, em que termos e para que efeito poderia **António** registar a sua posse? (3 valores).

- Registo da mera posse (artigo 2.º, n.º 1, e) do CRP); efeito do registo, aplicáveis à situação em concreto;
- Referir o principal efeito do registo da mera posse (artigo 1295.º, em especial, n.º 2); o registo da mera faz-se mediante sentença transitada, proferida em ação de justificação judicial, na qual se reconheça que o possuidor tem possuído, pacífica e publicamente, por tempo não inferior a cinco anos (igualmente, artigo 118.º do Código de Registo Predial); referir se, em concreto, A poderia registar a sua posse.
- A não precisa de registar a sua posse para agir em juízo; este raciocínio aplica-se tanto a ação de reivindicação (artigo 1311.º), como a ação de restituição da posse (artigo 1278.º).

3) Como é que **António** poderá reagir para tutelar os seus interesses? (2,5 valores)

- Ação de reivindicação (artigo 1311.º); referir pedidos; a restituição da coisa é feita à custa do esbulhador (artigo 1312.º).
- Uma vez que o contrato de usufruto não respeitou a forma legalmente exigida (artigo 22.º, do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 04 de julho), mesmo sendo possuidora, a posse de B não será oponível ao direito de A; B não gozava, igualmente, de prazo para invocar a usucapião nos termos do seu direito.
- Havendo um conflito de posses, possibilidade de A intentar uma ação de restituição da posse (artigo 1278.º) se for considerado possuidor, tendo vantagem pelo facto de a sua posse ser titulada (artigo 1278.º, n.º 2 e 3).

II

Recentemente, a Assembleia de Condóminos do Prédio A, deliberou, por maioria, a outorga de um direito de superfície a favor de **Carlos e Daniel**, para a construção de duas novas frações no 6.º andar. *Comente quais os problemas jurídico-reais que esta hipótese poderá suscitar (4,5 valores)*

- Referir e explicar que a deliberação tem como objeto a constituição de um direito de superfície (sobreelevação) (artigos 1524.º e seguintes, em particular artigo 1526.º); forma do contrato; no direito de sobrelevação (tipo especial), o direito de superfície irá incidir sobre a parte do edifício que seja necessária à sua elevação; referir especialidades desta modalidade de direito de superfície (*rectius*, no seu objeto e conteúdo).
- Uma vez que o título constitutivo deve ser alterado, a deliberação por maioria é inválida, uma vez que todos os condóminos devem outorgar o ato de alteração (artigo 1419.º, n.º 1); o administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura ou elaborar e subscrever o documento particular, desde que o acordo conste de ata assinada por todos os condóminos (artigo 1419.º, n.º 2); discutir se aplicaríamos o regime do artigo 1433.º ou se, pelo contrário, estaríamos perante uma nulidade, invocável a todo o tempo.
- Não obstante, caso a construção tivesse sido concluída, C e D passariam a condóminos de cada uma das suas frações; o direito de superfície iria extinguir-se com a nova construção, surgindo um direito de propriedade horizontal; no que diz respeito ao construtor, este teria um direito sobre as partes comuns do prédio (artigo 1421.º).
- Não sendo alterado o título constitutivo, o direito de superfície de sobrelevação irá manter a propriedade sobre a obra construída nos superficiários, não integrando o direito de propriedade horizontal.

III

Abel, proprietário do “Monte Palace”, em Serpa, com inscrição registal a seu favor, celebra, no dia 18.12.2001, com **Berta**, um contrato (mediante escritura pública), através do qual lhe transmitia o direito de usufruto vitalício sobre aquele imóvel, enquanto que **Berta** lhe transmitia um usufruto relativamente a um imóvel de que era titular. **Abel** regista o seu facto jurídico aquisitivo, contrariamente a **Berta**, que não o faz. **Berta** passa, de imediato, a residir no imóvel.

Entretanto, **Abel**, que devia €100.000,00 a **Carlos**, decide transmitir-lhe o direito de habitação vitalício sobre o “Monte Palace”, como forma de extinguir o seu mútuo, no

dia 24.12.2021, mediante celebração de documento particular autenticado. **Carlos** regista o seu facto aquisitivo, apesar de não ter ido viver para o imóvel. Entretanto, em 2022, **Bento**, que se havia reformado, decide ir viver para o “Monte Palace”, verificando que **Berta** residia no mesmo, a qual se recusa a sair. Atendendo a essa conduta de **Berta**, **Carlos** intenta a respetiva ação judicial, apresentado Berta a sua contestação. *Quid juris?* (6 valores)

- A e B, ao constituir usufruto relativamente a prédios de que eram proprietários, estão a exercer o seu poder de disposição, nos termos do artigo 1305.º, em concreto o poder de oneração com a constituição de um direito real menor de gozo.
- Classificar o negócio jurídico celebrado entre A e B como contrato de permuta, também denominado de troca ou escambo, sendo um contrato atípico, inominado, com carácter oneroso.
- Indicar que a data do negócio entre A e B inexistia obrigatoriedade de registar os factos aquisitivos de direitos reais (obrigatoriedade existente após a reforma de 2008 do CRP). Existia, naquela data, uma obrigatoriedade indirecta, ma esteira de entendimento do Prof. Oliveira Ascensão.
- Referir que B é usufrutuária do Monte Palace na ordem jurídica substantiva, verificando-se uma desconformidade registal, não gozando B do efeito consolidativo do registo predial.
- Discutir a validade do negócio jurídico real celebrado entre A e C, atendendo à natureza do usufruto vitalício de B e ao conteúdo injuntivo típico de aproveitamento dos dois direitos reais menores de gozo eventualmente em conflito.
- Verificar a eventual existência de uma eventual situação de aquisição tabular, nos termos do disposto no artigo 5.º/1 e 5.º/4, em virtude da incompletude registal e eventual incompatibilidade do direito de usufruto de B e o direito de habitação constituído a favor de C.
- Desenvolver os requisitos da eventual aquisição tabular, por referência ao caso, e referir as diferentes correntes doutrinárias existentes (da Escola de Lisboa, indicando a posição minoritária do Prof. José Luís Ramos e da Escola de Coimbra).
- Analisar, caso se conclua pela situação da aquisição tabular de C, a possibilidade de invocação do instituto da *usucapio contra tabulas*, por parte de B, atendendo aos requisitos gerais da usucapião (verificáveis no caso concreto), com a indicação do artigo 5.º, n.º 2, al. a), do CRP e 1296.º, 1.ª parte, do CC.