FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2021/2022
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma TAN
Exame Escrito (**duração: 90 minutos**)–Época Normal
20 de Junho de 2022
Regência: Professor Doutor Pedro de Albuquerque

Tópicos de Correcção

I

Abel, arrendatário de um imóvel há 20 anos, celebrou com Bento, no dia 15.06.2000, um contrato mediante o qual este poderia residir no imóvel, mediante o pagamento do valor mensal de €600,00.
Bento foi cumprindo o contrato até ao ano de 2002, data em que deixou de pagar a renda.
No início de 2003, Abel interpela Bento para que este lhe pague as rendas em dívida e abandone o imóvel por incumprimento contratual. Bento responde-lhe dizendo que a partir daquela data considerava ser proprietário do imóvel, uma vez que Abel lhe devia €100.000,00, o que correspondia, grosso modo, ao valor do prédio. A obrigação em causa estava prescrita, conhecendo Bento essa circunstância. Foi enviada uma cópia da referida carta a Daniel, proprietário do imóvel.
Bento acaba por entregar o imóvel à sua filha Carlota, em 2007, para que esta vivesse com o seu marido.
Daniel acaba por vender o imóvel, no início de 2022, a Ernesto.
Ernesto, deparando-se com Carlota no imóvel, intenta acção de reivindicação contra esta, a qual invoca a usucapião.

Analise todas as situações jurídico-reais relevantes, concluindo qual será o desfecho expectável da acção.(10 valores)

- Referir que A celebrou com B um contrato de subarrendamento, razão pela qual foi constituído a favor de B um direito pessoal de gozo e não um direito real de gozo.

- Indicar que B passa a ser titular de um direito pessoal de gozo, passando a poder gozar o imóvel, na qualidade de detentor, nos termos do disposto no artigo 1253.º, al. c) do Código Civil, uma vez que existe uma posse em nome alheio, em concreto, em nome do proprietário.

- A conduta de B, relativamente ao pagamento das rendas, não tem efeitos possessórios, mormente, no que concerne a uma eventual inversão do título da posse.

- Discutir e tomar posição se a conduta de B, ao se arrogar como proprietário do imóvel e a se recusar a entregar o mesmo, atendendo, de igual modo, à falta de pagamento anterior das rendas, é idónea a integrar o conceito de oposição do detentor e constituir um facto aquisitivo originário da posse, por inversão do título da posse, ao abrigo do artigo 1263.º, al. d) e artigo 1265.º e indicar os respectivos requisitos.

- Indicar que a existir inversão do título da posse, B passaria de mero detentor a possuidor, passando a exteriorizar uma posse civil em nome próprio e não em nome alheio, como anteriormente o fazia, referindo que há uma transmutação da situação jurídica real da coisa relativamente apenas à qualidade de ligação ao *corpus*, passando B, de detentor nos termos de um direito pessoal de gozo, a possuidor, nos termos de um direito de propriedade sem que, contudo, haja uma alteração do direito real, que continua a ser da titularidade de D.

- Indicar os caracteres legais (artigos 1258.º a 1262.º) e doutrinários da posse de B, caso se conclua que existiu inversão do título da posse.

- Referir que que B, a ser possuidor, apenas teria essa qualidade desde o início do ano de 2003, e não em momento anterior, não sendo o período da mera detenção contabilizado para efeitos de usucapião (artigo 1290.º do Código Civil).

- Referir que a existir posse de B, se verificou um acto translativo da posse (tradição simbólica do imóvel), enquanto facto translativo da posse (artigo 1263.º al. b), do Código Civil).

- Indicar que E intentou uma acção real de reivindicação (artigo 1311.º), com a indicação das respectivas condições de procedência.

- Referir que C, não poderia invocar a usucapião (especificando os requisitos de aplicação deste instituto), mesmo recorrendo ao instituto da acessão da posse (artigo 1256.º), com a indicação dos seus pressupostos, com vista à usucapião do direito de propriedade, uma vez que mesmo que C juntasse a sua posse à do seu antecessor, o prazo de 20 anos do artigo 1296.º, 2.ª parte ainda não tinha ocorrido.

- Concluir que independentemente do caminho seguido na resolução da hipótese, a acção de reivindicação ir sempre ser julgada procedente por provada e o imóvel restituído a E

II

Alberto, proprietário com inscrição a seu favor, vende um apartamento no Estoril a Berta, no ano de 1999, a qual não regista o facto aquisitivo. Berta passa a residir imediatamente no imóvel.
Entretanto, em 2000, Alberto para saldar uma dívida avultada que tinha perante Carlos, emigrante na Suíça, e aproveitando-se do facto ainda figurar como proprietário do apartamento do Estoril, decide constituir um direito de habitação vitalício a favor de Carlos, mediante celebração de escritura pública. Carlos regista o seu facto aquisitivo.
Em 2022, Carlos regressa a Portugal, pretendendo passar a residir no apartamento do Estoril, tendo a oposição directa de Berta, que invoca ser legítima proprietária.

2.1. Analise todas as situações jurídico-reais relevantes (exceptuando as referentes ao regime jurídico concreto do direito de habitação), concluindo se é Berta ou Dário quem tem razão (7 valores).

- Referir o princípio da consensualidade resultante do artigo 408.º/1 do Código Civil, indicando que, regra geral, a constituição e transferência de direitos reais, na ordem jurídica portuguesa, dá-se por mero efeito do contrato (sistema do título), pelo que B é proprietário do imóvel desde 1999.

- Indicar que B não goza do efeito consolidativo do registo, em virtude de não ter registado o seu facto aquisitivo.

- Referir que A não tinha legitimidade para constituir o direito de habitação a favor de C, por não ser proprietário desde 1999, pelo que o contrato em causa está ferido de nulidade por falta de legitimidade do disponente.

- 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 incompatibilidade dos direitos reais de gozo em confronto, com a referência às diferenças entre as situações de incompatibilidade absoluta e a incompatibilidade relativa.

- 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, da Escola de Coimbra e do Professor Carvalho Fernandes).

- Analisar, caso se conclua pela situação da aquisição tabular de C, que B pode invocar *usucapio contra tabulas*, atendendo aos requisitos gerais da usucapião (verificáveis no caso concreto), com a indicação do artigo 5.º, n.º 2, al. a), do Código do Registo Predial e 1296.º, 1.ª parte, do CC.

2.2. Por referência à hipótese II, imagine que Carlos tinha adquirido o imóvel de Alberto em hasta pública, na sequência de uma venda executiva verificada no decorrer de um processo executivo intentado contra Alberto. Qual seria a sua resposta nesta situação.(3 valores).

- Discutir o conceito de terceiro para efeitos de registo, nos termos previstos no artigo 5.º, n.º 4, do Código do Registo Predial; a concepção restrita e ampla de terceiro, fazendo ainda referência aos dois acórdãos uniformizadores de jurisprudência divergentes proferidos antes do aditamento do n.º 4, do artigo 5.º, do Código do Registo Predial.

- Desenvolver as posições doutrinárias e jurisprudenciais divergentes sobre se a aquisição tabular se pode verificar, tanto nos casos de venda concretizada no âmbito da autonomia privada, como nas vendas forçadas (exemplo da venda executiva) ou se, pelo contrário, apenas as alienações voluntárias permitem aplicar o regime da aquisição tabular por dupla disposição, tomando posição.