

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2021/2022
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma A - Dia
Exame Escrito (**duração: 90 minutos**)
30 de junho de 2022

Professor Doutor António Menezes Cordeiro/Professor Doutor José Luís Ramos

I

Ana, dona de um vasto património imobiliário, decidiu, em 2010, recompensar a sua sobrinha favorita, **Beatriz**, atribuindo-lhe um usufruto vitalício sobre um fértil terreno na zona de Torres Vedras, utilizado para a plantação de macieiras. Como as partes se encontravam no Algarve, o facto jurídico foi devidamente registado na Conservatória de Faro. No âmbito do contrato, foi estabelecido que **Beatriz** poderia utilizar e transformar o terreno para qualquer fim, desde que não fizesse dele mau uso. Como **Beatriz** nada entendia sobre agricultura, em 2012 decidiu conceder o direito de plantar abacate a **Carlos**. O contrato foi celebrado por escritura pública, mas não foi alvo de qualquer registo. **Carlos** vem a falecer um ano depois, assumindo o negócio o seu filho, **Daniel**. **Daniel**, porém, decidiu dar um rumo diferente ao terreno: construiu uma vivenda, uma piscina e um pequeno centro de atividades lúdicas. Em junho de 2022, farta de toda esta situação, **Ana** envia uma carta a **Beatriz**, manifestando a sua vontade em cessar o contrato de usufruto, por dois motivos: (i) o uso dado por **Daniel** tornava o terreno “imprestável” para a agricultura; e (ii) com falecimento de **Carlos**, o direito de usufruto havia sido extinto. **Beatriz** é aconselhada pelo seu advogado a invocar a usucapião, dado que “já havia passado mais de dez anos desde que tinha assumido o terreno como seu”. Por sua vez, **Daniel** responde que não abdica do terreno, pois investiu fortemente no seu desenvolvimento.

Responda, de forma fundamentada, a todas as questões jurídico-reais suscitadas pela hipótese. (10 valores)

- Referir e caracterizar o direito de usufruto constituído a favor de B (artigos 1439.º e ss., em especial, artigos 1440.º e 1443.º).
- Mencionar que estamos perante um facto jurídico que deve ser alvo de registo predial (artigos 1.º, 2.º, n.º 1, a), 6.º, 7.º, 8.º-A a 8.º-D, do Código de Registo Predial); o facto jurídico constitutivo pode ser registado na Conservatória de Faro, mesmo estando o prédio sito em Torres Vedras (já não existe qualquer regra de competência territorial das conservatórias do registo predial);
- Atendendo ao conteúdo do contrato de constituição de usufruto e ao contrato celebrado entre B e C, referir limites negativos do usufruto (em particular, artigos 1439.º e 1446.º), explicando as várias soluções doutrinárias e tomando posição; referir qual a solução legal caso haja *mau uso* por parte do usufrutuário (artigo 1482.º).
- Caracterizar legalmente o contrato celebrado entre B e C; fundamentar se estaríamos perante a constituição de um direito de superfície (artigos 1528.º e ss.) ou no âmbito de um contrato de concessão de gozo temporária de uma coisa, de natureza obrigacional (princípio da tipicidade dos direitos reais); referir possibilidade de o usufrutuário onerar o seu direito, salvo se existisse alguma restrição no título constitutivo (artigo 1444.º, n.º 1); indicar a possibilidade de o direito de superfície ser transmitido por morte do superficiário (artigo 1534.º).
- Caracterizar e classificar a posse de A, B, C e D (artigos 1251.º e ss.), bem como o modo de transmissão (artigo 1263.º); referir que estamos perante vários casos de sobreposição de posses.

- Referir causas de extinção do usufruto (artigo 1476.º), sendo que o fundamento de A não fundamenta a extinção do direito real, mas, eventualmente, a aplicação do regime jurídico do *mau uso*, nos termos do artigo 1482.º (ainda que haja doutrina que defende que o *mau uso* pode dar azo à extinção do direito de usufruto, caso a gravidade do comportamento do usufrutuário o justifique);
- Mencionar que A não tem razão quando refere que o usufruto se extingue com o falecimento de C; para além de o contrato entre B e C não se enquadrar numa situação de *trespasse*, mas sim num caso de *oneração* (artigo 1444.º, n.º 1), mesmo que estivéssemos perante um *trespasse*, sendo o usufruto vitalício, este levará em consideração a vida do primitivo usufrutuário.
- B invoca a *usucapião* (caracterizar e referir requisitos, artigos 1287.º ss.); porém, para adquirir o direito de propriedade por *usucapião*, B teria de ter invertido o título da posse, já que era possuidora apenas nos termos do direito de usufruto (artigos 1263.º, d) e 1265.º), o que parece não ter sucedido no caso concreto; existe, no entanto, ainda uma outra possibilidade, que é a de se considerar que, por ter violado os limites negativos do usufruto, B não teria adquirido, contratualmente, o direito respetivo, podendo agora invocar a *usucapião* (forma de aquisição originária de direitos) para adquirir o mesmo.
- D parece invocar a *acessão* como forma de aquisição do direito de propriedade; diferenciar regime da *acessão* industrial imobiliária das *benfeitorias* (critérios) (artigos 1339.º e ss); mencionar modo de aquisição; de qualquer forma, a má-fé de D impossibilitaria a aquisição por esta via (artigo 1341.º).

II

Eduardo é dono de um prédio em Lisboa composto por dois andares e de uma herdade no Alentejo. Em 2005 decide entregar o primeiro imóvel à sua filha **Francisca** e o segundo imóvel à sua filha **Gabriela**, para exploração e rentabilização pelo prazo de dez anos.

Francisca constituiu a propriedade horizontal do prédio e concedeu a **Helena** o direito de habitar o 1.º andar por um período vitalício, mediante o pagamento de uma quantia anual, reservando o 2.º andar para sua habitação permanente. **Gabriela**, por seu turno, procedeu à construção de um aldeamento turístico na herdade, que dividiu em dez unidades para alojamento e cujo uso vendeu posteriormente por um período de quinze anos, tendo os adquirentes procedido ao registo deste negócio.

Em 2020, **Eduardo** pretende reaver os seus imóveis livres de ónus e encargos e depara-se com a oposição de **Helena** que invoca o negócio jurídico celebrado com **Francisca**, bem como o decurso do tempo e com a contestação dos adquirentes das unidades de alojamento que invocam o uso a seu favor, designadamente com base no registo.

Acresce que **Francisca** afirma-se proprietária do prédio e **Gabriela** proprietária da herdade, atendendo a que, quando quiseram entregar os imóveis a Eduardo em 2015, este se mostrou indisponível para tanto por “estar exausto e precisar de descanso”, decidindo este último intentar uma ação para restabelecimento da sua posse.

Responda, de forma fundamentada, a todas as questões jurídico-reais suscitadas pela hipótese. (10 valores)

- Regime do direito de propriedade a propósito do direito de E, bem como distinção entre propriedade plena e onerada (artigos 1302.º, 1305.º, 1316.º, 1317.º).
- Ponderação da aplicação do regime do usufruto, considerando designadamente a noção, limites, conteúdo, aquisição, transmissão e extinção do direito de usufruto (artigos 1439.º, 1440.º, 1443.º, 1444.º, 1446.º e 1476.º), a propósito do direito de F e

do direito de G; exigência da forma de escritura pública ou documento particular autenticado (artigo 22.º, alínea a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho).

- Análise do princípio da tipicidade/*numerus clausus* dos direitos reais (artigo 1306.º) e da possibilidade de conversão legal em negócios jurídicos de natureza obrigacional, relativamente aos negócios celebrados entre E e F e entre E e G.

- Análise do princípio da tipicidade/*numerus clausus* dos direitos reais (artigo 1306.º), e ponderação da aplicação do regime do usufruto considerando os aspetos já mencionados *versus* direitos pessoais de gozo e possibilidade de aplicação do regime da locação (artigo 1022.º e ss), a propósito do direito de H e dos adquirentes do uso das unidades de alojamento, em harmonia com o regime anteriormente aplicado aos negócios celebrados entre E e F e entre E e G.

- A restrição (ao direito de propriedade) com natureza real/natureza obrigacional constituída por E a favor de F e de G era válida pelo prazo de 10 anos, pelo que F não poderia constituir um direito vitalício a favor de Helena e G não poderia constituir direitos pelo período de 15 anos a favor dos adquirentes do uso das unidades de alojamento.

- Referência ao regime da propriedade horizontal (artigos 1414.º e ss.) e (im)possibilidade de F a constituir, bem como (im)possibilidade de G construir um aldeamento jurídico dividido em dez unidades para alojamento.

- Aquisição, conservação, transmissão, perda e classificação da posse de F, G, H e adquirentes do uso das unidades de alojamento (artigos 1251.º, 1252.º, 1257.º, 1258.º a 1262.º, 1263.º, 1267.º e 1268.º), bem como ponderação da qualificação como detenção (artigo 1253.º), mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias.

- Análise da (im)possibilidade de aquisição da propriedade, através da usucapião, a favor de F e de G (artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1292.º, 303.º e 1296.º) e da possibilidade de aquisição do direito de usufruto, através da usucapião, a favor de H e dos adquirentes do uso das unidades de alojamento, considerando também, relativamente a estes últimos, a possibilidade de aquisição, através do registo, do usufruto/locação, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias (artigos 1.º, 2.º, n.º 1, alíneas a) m), 4.º, 6.º, 7.º, 8.º-A, 8.º-B, 8.º-C, 8.º-D, 9.º, 16.º e 17.º CRP e artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1292.º, 303.º, 1294.º, n.º 1, alínea a) e n.º 2 e 1296.º).

- Ponderação da aplicação do regime das benfeitorias úteis (artigos 216.º e 1273.º) ou da acessão industrial imobiliária (artigo 1340.º), relativamente à construção do aldeamento jurídico dividido em dez unidades para alojamento por G, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das teses doutrinárias.

- Análise da (im)procedência de ação de restituição da posse enquanto meio de defesa da posse (artigos 1278.º, 1281.º e 1282.º).

- Análise da procedência de ação de reivindicação enquanto meio de defesa do direito de propriedade (artigo 1311.º).

- Referência aos princípios do registo predial (instância, legalidade, trato sucessivo, prioridade, obrigatoriedade), bem como aos princípios dos direitos reais (imedição jurídica/inerência, sequela, prevalência; especialidade; *numerus clausus*/tipicidade; absolutidade; publicidade; elasticidade; transmissibilidade; consensualidade e causalidade).