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

Professor Doutor António Menezes Cordeiro/Professor Doutor José Luís Ramos

I

Os irmãos **Amílcar** e **Bruno**, naturais de Beja, são conhecidos na cidade pelas suas desavenças. Tudo começou em fevereiro de 2001, aquando da morte do seu pai, que colocou em testamento que **Amílcar** e **Bruno** herdariam um monte no Alentejo, mas com a condição de jamais o poder dividir. Certo é que os irmãos nunca se entenderam sobre a forma de gozar o terreno. Em julho de 2002, **Amílcar** ameaçou mesmo o irmão com uma caçadeira, pedindo a este que saísse do terreno ou então “não sairia dali vivo”. **Bruno** abandonou o terreno, dizendo que iria reagir judicialmente. Em fevereiro de 2003, **Amílcar** celebra, por escritura pública, um contrato com **Carlos**, nos termos do qual este teria a faculdade de cuidar de uma parte do terreno, onde estava o montado de cortiça, por 18 anos, pagando 6000 € anuais. No contrato foi aposta a menção expressa que o mesmo teria eficácia real.

A partir de 2008, **Carlos** deixa de cumprir com o pagamento anual. Como forma de se ver livre do mesmo, transmite o seu direito a **Daniel**, em fevereiro de 2015. **Daniel** recusa-se, porém, a pagar as prestações anuais em atraso, referindo que as mesmas devem ser exigidas a **Carlos**, que era ao tempo titular do direito. Em março de 2022, **Bruno** consegue invalidar o negócio jurídico celebrado entre **Amílcar** e **Carlos**, exigindo, de imediato, a restituição do terreno. Por sua vez, **Amílcar** e **Daniel** referem ter adquirido direitos “pelo decurso do tempo”. No caso específico de **Daniel**, este afirma ter adquirido apenas parte do terreno onde explorava o montado de cortiça, argumentando para o efeito que pode juntar a posse de **Carlos**.

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

Tópicos de Correção

- **Atribuição da coisa, por testamento, a dois herdeiros com a condição de não a poder dividir: referir que não é válida a cláusula que faça depender da verificação de um acontecimento futuro e incerto a extinção do direito de propriedade (artigos 1307.º, bem como artigo 1306.º (princípio da tipicidade)); titularidade de dois sujeitos (A e B) sobre a mesma coisa: compropriedade (artigos 1403.º e ss.).**
- **Referir e classificar a posse de A, B, C e D; referir e explicar inversão do título da posse por parte de A (artigos 1263.º, d), 1265.º e 1406.º, n.º 2); posse de A adquirida com violência (artigo 1261.º: referir critérios); classificar posse de A após esse momento; referir que, concomitantemente, B é esbulhado, mantendo a posse por um ano (artigos 1267.º, n.º 1, d) e n.º 2 e 1279.º).**
- **Direito de superfície de A a favor de C (artigos 1524.º e ss.); oneração de coisa alheia (artigo 1408.º, n.º 1 e 2); o facto de o contrato mencionar que o mesmo tem eficácia real não tem relevância jurídica, uma vez que a constituição de um direito real de gozo não depende de uma cláusula atributiva de eficácia real, mas sim de o direito constituído estar enquadrado num dos tipos legais (princípio da tipicidade ou da taxatividade do artigo 1306.º).**
- **Cânon superficiário como uma situação *jurídica propter rem* (em particular, discutir a sua natureza jurídica, nomeadamente se estamos perante uma obrigação *propter rem* ou um ónus real) (artigo 1530.º); à mora aplica-se o artigo 1531.º, n.º 2; transmissão do direito de superfície a D, que é possível nos termos do artigo 1534.º; discutir se as obrigações vencidas continuam a onerar C ou se a “ambulatoriedade” da situação jurídica *propter rem* onera D, independentemente de estarem ou não vencidas; referir direito de preferência do fundeio que não foi respeitado (artigo 1535.º); referir a falta de**

registo do facto jurídico de constituição do direito de superfície (artigos 1.º, 2.º, n.º 1, a) CRP);

- A e D invocação a usucapião: requisitos (artigos 1287.º e ss.); referir que, no caso de A, a posse violenta inviabiliza a aquisição por usucapião (artigo 1297.º), a não ser que esta já tivesse cessado, o que não parece ser o caso, uma vez que o critério é a forma com a posse foi adquirida; no caso de D, explicar e discutir a possibilidade de acessão da posse (artigo 1256.º), bem como a viabilidade jurídica de usucapir parte do terreno; D não inverteu o título da posse, pelo que apenas poderia adquirir por usucapião o direito de superfície.

II

Eduarda é dona de um apartamento que fica situado no último andar de um prédio com 10 frações e aliena este imóvel a **Francisco** e **Gustavo** em 2010, sendo que o primeiro pagou de imediato o valor correspondente 75% do preço, enquanto o segundo convencionou o pagamento do valor remanescente de 25% apenas em 2015, apesar de ter procedido ao registo do negócio e ocupado o apartamento imediatamente. **Francisco** não procedeu ao registo, por entender que o registo efetuado por **Gustavo** seria suficiente, assim como permitiu que este último utilizasse o imóvel em exclusivo até 2015. Sem comunicar a **Francisco**, **Gustavo** decide em 2014 construir mais um andar, para o que obteve autorização do administrador, o qual conseguiu aprovação verbal de seis proprietários dos apartamentos, apesar de o assunto não ter sido objeto de deliberação em assembleia. Em 2016, face à ausência de notícias de **Francisco**, **Gustavo** cede o gozo do andar construído a **Hugo** e a **Ivo**, pelo período de 10 anos, mediante o pagamento de uma quantia mensal. Em 2022, **Francisco** regressou a Portugal e deparando-se com esta situação exige (i) a devolução imediata do apartamento afirmando ser o único dono, uma vez que foi ele a liquidar o valor de 25% em falta a **Eduarda**, porquanto **Gustavo** se recusou a fazê-lo, ao que **Gustavo** contrapõe ser proprietário exclusivo em virtude do decurso do tempo e da efetivação do registo e (ii) a demolição do andar construído, ao que **Hugo** e **Ivo** contrapõem o registo da sua posse, que no seu entender lhes confere o direito de uso e fruição nos termos previamente acordados com **Gustavo**, sendo que este último exige a **Francisco** o pagamento do valor correspondente a 50% das obras de construção efetuadas.

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

Tópicos de Correção

- Regime do direito de propriedade, em especial objeto e aquisição, a propósito dos direitos de E, F e G (artigos 1302.º, 1305.º, 1316.º e 1317.º).
- Regime da compropriedade a propósito dos direitos de F e G e de H e I, igualdade qualitativa e quantitativa dos direitos/quotas, posição dos comproprietários e uso, administração, disposição e oneração da coisa comum (artigos 1403.º, 1404.º, 1405.º, 1406.º, 1407.º, 1408.º).
- Regime da propriedade horizontal a propósito dos direitos de E, F e G, objeto, título constitutivo, direitos dos condóminos e limitação ao exercício dos mesmos, frações autónomas e partes comuns, competência da assembleia de condóminos e do administrador relativamente às partes comuns (artigos 1414.º, 1415.º, 1417.º, 1418.º, 1420.º, 1421.º, 1422.º, 1430.º, 1431.º, 1432.º, 1435.º e 1436.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, 1441.º, 1443.º, 1446.º e 1476.º), a propósito dos direitos de H e I; 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 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 dos direitos de H e I.

- Aquisição, conservação, transmissão, perda e classificação da posse de E, F, G, H e I (artigos 1251.º, 1252.º, 1257.º, 1258.º a 1262.º, 1263.º, 1266.º, 1267.º e 1268.º), bem como ponderação da inversão do título da posse (artigo 1265.º) a propósito do direito de G e ainda ponderação da posse/detenção (artigo 1253.º) a propósito do direito de H e I, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias.

- Análise da (im)possibilidade de aquisição da propriedade, através da usucapião e do registo, a favor de G e da (im)possibilidade de aquisição do direito de usufruto, através da usucapião, a favor de H e I, considerando também, relativamente a estes últimos, a (im)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), e) e m), 4.º, 6.º, 7.º, 8.º-A, 8.º-B, 8.º-C, 8.º-D e 9.º CRP e artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1290.º, 1291.º, 1292.º, 303.º, 1294.º, n.º 1, alínea b) e 1295.º, n.º 1, alínea a) e n.º 2).

- Ponderação da aplicação do direito de superfície/sobreelevação (artigos 1524.º e ss., em especial artigo 1526.º), regime das benfeitorias (artigos 216.º e 1273.º) ou da acessão industrial imobiliária (artigos 1339º e ss.), relativamente à construção do andar, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das teses doutrinárias.

- Análise da procedência das ações possessórias enquanto meio de defesa da posse (artigos 1276.º, 1278.º, 1281.º, 1282.º e 1286.º).

- Análise da procedência de ação de reivindicação enquanto meio de defesa do direito de propriedade e do usufruto (artigos 1311.º e 1315.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).