

I

Em janeiro de 2000, **Ana** adquire, a título oneroso e mediante escritura pública, um pequeno terreno vinícola sito no Cartaxo, tendo o negócio sido devidamente registado. Em 2005, **Ana**, por já estar com uma idade avançada e não tendo filhos, doa o terreno ao seu único sobrinho **Bruno**, reservando para si o usufruto vitalício. No âmbito do contrato ficou estabelecido que **Ana** não poderia trespassar o usufruto a terceiros. Dois anos depois, cansada da gestão do terreno e tendo-se incompatibilizado com o sobrinho, **Ana** decide acabar com a vinha e permitir, por via contratual, que um seu amigo, **Carlos**, construísse um empreendimento de turismo rural. O contrato foi celebrado por documento particular autenticado. Farto desta situação, em maio de 2022, **Bruno** envia uma carta de interpelação a **Ana** referindo que irá pedir a invalidade do usufruto, por dois motivos: por um lado, (i) o contrato de usufruto referia, expressamente, a não possibilidade de trespasse; por outro, (ii) o comportamento de **Ana** e **Carlos** indiciava um claro mau uso do terreno. **Ana** argumenta que tal não correspondia à verdade, pois com a construção do empreendimento de turismo rural, o terreno tinha valorizado em mais de 75%, sendo também muito mais rentável do que a vinha. Por sua vez, **Carlos** refere que além de o seu direito ser oponível a **Bruno**, o decurso do tempo assegurava a sua posição perante terceiros. Como se não bastasse, um proprietário de um prédio vizinho, **Duarte**, veio queixar-se do comportamento de **Carlos**, que desde que construiu o empreendimento, o tem impedido de passar pelo prédio de forma a aceder à via pública. **Carlos** refere que a construção do empreendimento implicou elevadas despesas e que a passagem de camionetas e tratores pelo terreno, para além de deteriorar a estrada, afeta a reputação do turismo rural. Para além disso, argumenta **Carlos**, **Duarte** tem à sua disposição uma outra estrada que, apesar de tornar o acesso à via pública mais longínquo, serve o mesmo propósito.

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

Tópicos de Correção

- Forma de aquisição do direito de A (artigos 1316.º e 1317.º, a)); aquisição e classificação da sua posse (artigos 1251.º ss.); registo do facto jurídico aquisitivo (artigo 2.º, n.º 1, a)); princípio da causalidade (artigo 22.º, a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 04 de julho).
- Doação do direito de propriedade com reserva de usufruto a favor de A (artigos 1439.º e ss.); em particular, referir que o usufruto foi constituído contratualmente *per deductionem* (artigos 1440.º e 958.º, n.º 1) e de forma vitalícia (artigo 1443.º, *primeira parte*); a circunstância de o contrato de usufruto impedir o trespasse do direito real menor a terceiros é possível à luz do artigo 1444.º, n.º 1.
- Discutir se os atos de A contendem com os limites negativos do usufruto (em particular, abordar os artigos 1439.º e 1446.º).
- Discutir qual a natureza jurídica do contrato celebrado com C, em especial se se trata de um direito de superfície (artigos 1524.º e ss.);
- Tendo em conta os fundamentos apresentados por B, referir que a oneração de A a favor de C era possível, dado que não constitui um trespasse, mas apenas uma oneração (artigo 1444.º, n.º 1); referir em consiste o *mau uso* da coisa nos termos do artigo 1482.º; discutir se as ações de A, no caso concreto, poderão ser enquadradas como *mau uso*; discutir se o *mau uso* pode dar lugar à extinção do direito de usufruto, uma vez que, em termos literais, parece não ser possível.

- Discutir argumentos apresentados por A, em especial, o facto de esta mencionar a valorização do terreno para impedir a qualificação como *mau uso* e, eventualmente, a aplicação do regime de acessão ou benfeitorias (critérios de distinção).
- C parece invocar o instituto da usucapião: requisitos (artigos 1287.º e ss.); qualificar e classificar posse de C.
- No caso de D, estamos perante uma servidão predial: qualificar servidão predial (*servidão de passagem*) e enunciar regime (artigos 1543.º e ss.); em particular, referir regime jurídico do lugar da constituição da servidão (artigo 1553.º) e mudança de servidão (artigo 1568.º).

II

Eduardo é dono de um luxuoso apartamento que cede a **Francisca**, sua ex-mulher, para sua residência permanente, em 2005, tendo o negócio sido celebrado por escritura pública. Em 2010, **Francisca**, que atravessava graves dificuldades financeiras, transmite o uso e fruição do apartamento para **Gustavo**, pelo período de 20 anos, mediante o pagamento de uma elevada quantia anual, e muda-se para a casa da porteira do prédio, que se encontrava desocupada, mediante celebração de um contrato com o administrador do condomínio, através do qual fica estipulado o pagamento de uma quantia mensal, tendo sido posteriormente dado conhecimento deste negócio aos condóminos através de correio eletrónico. Em 2020, **Eduardo** vende o apartamento a **Hugo e a Idalina**, salvaguardando verbalmente o direito de **Francisca**, que de imediato registam este negócio, embora não tenham ocupado a casa, em virtude de residirem no estrangeiro. Em 2022, pretendendo mudar-se para Portugal, **Hugo e Idalina** deparam-se com a presença de **Gustavo** na casa, que se recusa a abandoná-la, invocando o registo da posse, bem como o facto de se encontrar a residir ali há 12 anos. Por seu turno, considerando que 1/3 dos condóminos discorda do negócio celebrado entre o administrador do condomínio e **Francisca**, esta última, para evitar problemas e por não ter outro sítio para morar, pretende reocupar o apartamento que lhe havia sido cedido por **Eduardo**, exigindo ademais o reembolso de todas as obras que realizou no apartamento enquanto o habitava, e que incluíram vários melhoramentos no interior, para além da colocação de uma piscina no terraço, que aliás os restantes condóminos pretendem ver demolida, uma vez que não autorizaram esta obra. *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, H e I (artigos 1302.º, 1305.º, 1316.º e 1317.º).
- Regime da compropriedade a propósito dos direitos 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, 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).
- Regime do direito de habitação a propósito do direito de F (artigos 1484.º, 1485.º, 1486.º, 1487.º, 1488.º, 1490.º, 1482.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 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 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 G.

- (Im)possibilidade de F constituir uma restrição (ao direito de propriedade) de E com natureza real/natureza obrigacional a favor de G.

- 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 posse/detenção (artigo 1253.º) a propósito do direito de G, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias.

- Análise da (im)possibilidade de aquisição do direito de habitação, através da usucapião a favor de F, da (im)possibilidade de aquisição da propriedade plena livre de ónus e encargos, através do registo a favor de H e I e da (im)possibilidade de aquisição do direito de usufruto, através da usucapião, a favor de G, considerando também, relativamente a este último, 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, 16.º e 17.º CRP e artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1290.º, 1292.º, 1293.º alínea a), 303.º e 1295.º, n.º 1, alínea a) e n.º 2).

- Ponderação da aplicação do regime das benfeitorias (artigos 216.º, 1273.º e 1450.º) ou da acessão industrial imobiliária (artigos 1339º e ss), relativamente às obras (melhoramentos no interior e piscina no exterior), 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 direito de habitação (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).