

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

I

Em 2000 **Ana**, proprietária de um terreno utilizado para o cultivo de milho no Ribatejo, acordou com **Bento** a constituição de um usufruto oneroso e por 25 anos a favor deste. No âmbito do contrato ficou declarado que o usufruto não poderia ser transmitido a terceiros, mas que **Bento** poderia alterar o seu aproveitamento económico, desde que se mantivesse no âmbito da agricultura. **Bento** procedeu ao registo, mas apenas 6 meses depois da celebração do negócio.

Em 2002, **Bento**, que pouco entendia de agricultura, outorgou uma procuração irrevogável a favor de **Carlos**, para que este pudesse cuidar do terreno e da sua atividade económica. Como contrapartida, **Carlos** pagou o mesmo valor que **Bento** havia pago a **Ana** pelo usufruto. No ano 2009, com o crescimento do turismo, **Carlos** cessa atividade agrícola até então desenvolvida e constrói uma vivenda no terreno para explorar como turismo rural.

Em janeiro de 2022, **Ana**, tomando conhecimento da situação do prédio, envia uma carta a **Bento**, comunicando a extinção do usufruto e solicitando a imediata devolução do terreno. Quem respondeu, no entanto, foi **Carlos**, que se recusa a entregar o prédio, afirmando ter direitos sobre o terreno “que já não podem ser mais revogáveis”.

Entretanto, **Ana** é também surpreendida por **Daniel**, que refere que não irá abdicar do seu direito de passar na herdade, pois tinha, para tal, sido autorizado por **Bento** em 2003. **Ana** contesta a pretensão de **Daniel**, com os seguintes argumentos: (i) que **Bento** não poderia ter constituído o direito sem a sua autorização; (ii) que o direito não se justifica, pois existe uma saída para via pública por outro terreno e, (iii) que **Daniel** não utilizava a passagem há mais de 10 anos.

*Comente quais os problemas jurídico-reais que esta hipótese suscita. (10 valores)*

### Tópicos de Correção

- Analisar a posição jurídico-real dos intervenientes A, B, C e D, nomeadamente a titularidade de direitos reais de gozo e a posse correspondente nos vários momentos temporais.
- Em especial, classificar a posição jurídico-real de C, referindo em que momento o mesmo adquiriu a posse (mencionar os requisitos da inversão do título da posse nos termos dos artigos 1263.º, d) e 1265.º).
- Classificar o contrato de usufruto celebrado entre A e B (artigos 1439.º e ss., em especial artigos 1440.º, 1443.º).
- O facto de B proceder ao registo do facto constitutivo apenas seis meses depois da celebração do negócio não invalida o mesmo em termos substantivos; o regime atual, que estatui o princípio da obrigatoriedade do registo predial dentro do prazo definido, apenas tem como sanção o pagamento de emolumentos mais elevados (artigos 8.º-A a D do Código do Registo Predial – e, claro, a não verificação do efeito consolidativo do registo).
- Analisar as cláusulas específicas do contrato de usufruto celebrado entre entre A e B, nomeadamente a referente à inadmissibilidade de transmissão (admissível à luz do artigo 1444.º, n.º 1); ainda neste âmbito, analisar se o acordo celebrado entre B e C violaria esta cláusula, ou se, pelo contrário, se trataria meramente de uma oneração (a materialidade subjacente parece indicar que se trata de uma verdadeira

transmissão); e a respeitante à alteração do seu aproveitamento económico (inadmissível para quem defende que o destino económico da coisa é um limite negativo do direito de usufruto - artigo 1446.º *ex vi* artigo 1439.º; discutir as posições doutrinárias e tomar posição).

- Analisar a possibilidade de extinção do direito de usufruto por via do seu “mau uso”, tendo em conta o conteúdo do artigo 1482.º *ex vi* artigo 1476.º, n.º 1; discutir posições doutrinárias e tomar posição.

- Discutir a posição assumida por C perante A, que poderá basear-se tanto na usucapião (artigos 1287.º e ss., discutindo todos os seus requisitos), como na acessão industrial imobiliária do direito de propriedade (artigo 1339.º e ss.).

- Discutir pretensão de D, que se relaciona com uma servidão predial de passagem (artigos 1543.º e ss., em particular artigos 1550.º e ss.); em especial, analisar a possibilidade de B constituir uma servidão predial de passagem a favor de D (admissível, em princípio, à luz do artigo 1460.º, n.º 1); quanto ao segundo argumento, o mesmo, *per se*, não é atendível, considerando que o lugar da servidão deve ser estabelecido no prédio que sofra menor prejuízo (artigo 1553.º), devendo esta circunstância ser ponderada no caso concreto; finalmente, no que diz respeito ao terceiro argumento, a factualidade poderá ser importante para a extinção pelo não uso da servidão predial (artigos 1569.º e ss.), porém, este facto jurídico apenas tem lugar com o decurso do prazo de 20 anos (artigo 1569.º, n.º 1, *b*)), o que não se verifica no caso concreto.

## II

Em 2010, **Ernesto** e **Florinda** herdaram conjuntamente um prédio composto por quatro apartamentos, tendo acordado que **Ernesto** habitaria o 1.º andar e **Florinda** o 2.º andar. **Ernesto** registou a propriedade a seu favor, pelo que **Florinda** considerou desnecessário fazê-lo. Ademais, **Ernesto** e **Florinda**, convencionaram com **Guilherme** a utilização do 3.º andar e com **Helena** a exploração do 4.º andar.

No mesmo ano de 2010, **Guilherme** ocupou o 3.º andar e procedeu ao registo da posse, realizando em seguida algumas obras para instalação de um estabelecimento comercial de venda de comida cozinhada e refeições prontas para consumo fora do local. Por seu turno, **Helena**, após ter registado o negócio celebrado com **Ernesto** e **Florinda**, concedeu o uso e fruição do 4.º andar a **Isabel** e, simultaneamente, construiu mais um apartamento por cima, passando a utilizar esse 5.º andar construído como sua habitação própria.

Em 2022, **Ernesto** e **Florinda** incompatibilizam-se, pelo que pretendem desocupar e dividir o prédio, invocando perante **Guilherme** e **Helena** que estes incumpriram os contratos celebrados e perante **Isabel** a inexistência de qualquer título contratual, ao que **Guilherme** e **Helena** contrapõem o decurso do tempo e o registo a seu favor, enquanto **Isabel** afirma que o regime da propriedade horizontal não permite a divisão do prédio pelo que a ocupação do prédio se manterá nos termos e condições atuais.

*Comente quais os problemas jurídico-reais que esta hipótese suscita. (10 valores)*

### Tópicos de Correção

- Regime do direito de propriedade, em especial objeto e aquisição, a propósito dos direitos de E e F, bem como distinção entre propriedade plena e onerada (artigos 1302.º, 1305.º, 1316.º e 1317.º).

- Regime da compropriedade a propósito dos direitos de E e F, igualdade qualitativa e quantitativa dos direitos/quotas, posição dos comproprietários, uso, administração, disposição e oneração da coisa comum e divisão (artigos 1403.º, 1405.º, 1406.º, 1407.º, 1408.º e 1412.º).

- Regime da propriedade horizontal a propósito dos direitos de E e F, objeto, título constitutivo, frações autónomas e partes comuns, direitos dos condóminos e limitações ao exercício dos mesmos e extinção da propriedade horizontal (artigos 1414.º, 1415.º, 1417.º, 1418.º, 1420.º, 1421.º e 1422.º).
- Ponderação da aplicação do regime do usufruto, considerando designadamente a noção, limites, conteúdo, constituição, duração, transmissão e extinção do direito de usufruto (artigos 1439.º, 1440.º, 1443.º, 1444.º, 1446.º e 1476.º), a propósito dos direitos de G, 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 dos direitos reais (artigo 1306.º), e ponderação da aplicação do regime do usufruto *versus* direitos pessoais de gozo/aplicação do regime da locação (artigo 1022.º e ss), a propósito dos direitos de G, H e I considerando os aspetos já mencionados.
- 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 dos direitos de G, H e I, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias.
- Análise da possibilidade de aquisição do usufruto através da usucapião e do registo, a favor de G e de H, considerando também a possibilidade de aquisição, através do registo, da 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 e 1295.º).
- Ponderação da aplicação do direito de superfície/sobreelevação (artigos 1524.º e ss., em especial artigo 1526.º), regime das benfeitorias (artigos 216.º, 1273.º, 1275.º e 1450.º) ou da acessão industrial imobiliária (artigos 1339º e ss.), relativamente à construção do apartamento/5.º andar, e do regime das benfeitorias ou da acessão industrial imobiliária relativamente às obras para instalação de estabelecimento comercial, 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, de usufruto e de superfície (artigos 1311.º e 1315.º).
- Referência aos princípios do registo predial (instância, obrigatoriedade, legalidade, trato sucessivo, legitimação e prioridade), bem como aos princípios e características dos direitos reais (tipicidade, especialidade, elasticidade, transmissibilidade, publicidade, boa fé, carácter absoluto, inerência, sequela e prevalência).