

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2021/2022
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma A - Dia
Exame Escrito – Época Especial (**duração: 90 minutos**)
9 de setembro de 2022
Professor Doutor António Menezes Cordeiro/Professor Doutor José Luís Ramos

I

Em março de 2010, **Ana**, farta da “correria” da cidade, decide ir viver para o Alentejo. Para tal, iniciou negociações com **Bartolomeu** para a compra de uma moradia em Mértola, no valor de 100 mil euros. A negociação chegou a bom termo, porém, como **Ana** não tinha fundos suficientes, as partes celebraram um contrato de promessa de compra e venda, tendo **Ana** pago apenas 30% do preço definido, devendo o restante montante ser liquidado no momento da escritura pública do contrato definitivo, que teria lugar decorridos 6 meses. Atendendo às necessidades de **Ana**, **Bartolomeu** entregou-lhe as chaves do prédio no momento da celebração do contrato promessa. A partir desse momento, **Ana** fez desde logo diversas obras de remodelação, assumindo, ainda, o pagamento de todos os encargos relativo ao mesmo.

Entretanto, como **Ana** não conseguiu os fundos suficientes, o contrato definitivo nunca chegou a ser celebrado. Como estava consciente das necessidades de **Ana**, **Bartolomeu** nunca a quis acionar judicialmente. Farto desta situação, em janeiro de 2022 e aproveitando a ausência de **Ana**, o filho de **Bartolomeu**, **Carlos** ocupa a moradia e muda as fechaduras. **Ana** pergunta a um amigo jurista como pode resolver a situação. Este responde-lhe que não existem opções legais, pois a moradia pertence a **Bartolomeu** e que o contrato de promessa não lhe confere nem mesmo tutela possessória.

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

Tópicos de Correção

- Analisar a posição jurídico-real dos intervenientes A, B e C, nomeadamente a titularidade de direitos reais, classificando-os, bem como a posse correspondente nos vários momentos temporais da hipótese.

- Em especial, classificar a posição jurídico-real de A, analisando se o contrato promessa com *traditio* dá lugar a uma posse e em que termos; referir posições doutrinárias e jurisprudenciais quanto à questão, em particular, a mantida pela regência e tomar posição; caso a posição adotada seja a de que A é mero detentor do direito de propriedade, analisar se os seus atos jurídicos posteriores, nomeadamente as obras de remodelação e o pagamento de todos os encargos relativos ao prédio ou qualquer outro momento temporal ulterior, consubstanciam uma inversão do título da posse (artigos 1263.º, d) e 1265.º).

- Em especial, analisar a posição de jurídica de C, que adquire a posse por apossamento (artigo 1263.º, a) ou, conforme referem alguns autores, por esbulho, como forma autónoma de aquisição da posse (artigos 1278.º, 1282.º); classificar posse de C, em particular, se a mesma consubstancia uma posse violenta ou pacífica (artigo 1261.º).

- Referir medidas legais à disposição de A: eventual usucapião (artigos 1287.º e ss., discutindo todos os seus requisitos), a acessão industrial imobiliária do direito de propriedade (artigo 1339.º e ss.); nenhum dos factos jurídicos parece ser aplicável no caso concreto. De qualquer forma, fosse por via da posse civil, fosse através da posse interdita, A teria sempre tutela possessória contra C (artigos 1278.º).

II

Em 2010, **Duarte** e **Eduarda** adquiriram em conjunto um apartamento no Porto e uma moradia no Algarve, tendo sido convencionado entre ambos que o apartamento serviria de habitação a **Duarte** e que **Eduarda** ficaria com o uso da moradia, sendo que para maior facilidade e porque os valores eram similares, **Duarte** efetuou o pagamento do preço do apartamento e **Eduarda** efetuou o pagamento do preço da moradia.

Em 2012, **Eduarda** procedeu a diversas reparações urgentes na moradia, bem como à construção de um campo de ténis e à plantação de morangos, tendo dado conhecimento a **Duarte**, que não se opondo, recusou pagar qualquer valor. Para fazer face a estas despesas, **Eduarda** acorda com **Francisca** a exploração do campo de ténis e da plantação de morangos pelo período de 20 anos, mediante o pagamento de uma quantia anual. O negócio foi celebrado por escritura pública, tendo **Francisca** procedido ao respetivo registo. Em 2015, **Duarte** toma conhecimento deste negócio e de modo a suportar os custos de manutenção do apartamento, bem como as despesas relativas às partes comuns do edifício e os encargos do condomínio, que **Francisca** sempre recusou custear, decide conceder o uso e fruição do apartamento a **Gustavo**, pelo prazo de 10 anos, mediante o pagamento de uma quantia anual. Este negócio foi celebrado por documento particular autenticado, tendo **Gustavo** registado a sua posse.

Em 2022, **Duarte** exige a **Francisca** a cessação imediata da exploração do campo de ténis e da plantação de morangos e **Eduarda** exige a **Gustavo** a desocupação imediata do apartamento, ao que **Francisca** e **Gustavo** contrapõem o registo a seu favor e o decurso do tempo.

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 D e E (artigos 1302.º, 1305.º, 1316.º e 1317.º).
- Regime da compropriedade a propósito dos direitos de D e E, igualdade qualitativa e quantitativa dos direitos/quotas, posição dos comproprietários, uso, administração, disposição e oneração da coisa comum e benfeitorias necessárias (artigos 1403.º, 1405.º, 1406.º, 1407.º, 1408.º e 1411.º).
- Regime da propriedade horizontal a propósito dos direitos de D e E relativos ao apartamento, objeto, título constitutivo, frações autónomas e partes comuns, encargos de conservação e fruição (artigos 1414.º, 1415.º, 1417.º, 1418.º, 1420.º, 1421.º e 1424.º).
- Ponderação da aplicação do regime do usufruto, considerando designadamente a noção, limites, conteúdo, constituição, duração e extinção do direito de usufruto (artigos 1439.º, 1440.º, 1443.º, 1446.º e 1476.º), a propósito dos direitos de F e 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).
- Ponderação da aplicação do regime da superfície, considerando designadamente a noção, conteúdo, constituição e extinção do direito de superfície (artigos 1524.º, 1528.º, 1530.º e 1536.º), a propósito do direito de F; 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/superfície *versus*

direitos pessoais de gozo/aplicação do regime da locação (artigo 1022.º e ss), a propósito dos direitos de F e G, considerando os aspetos já mencionados.

- Aquisição, conservação, transmissão, perda e classificação da posse de D, E, F e G (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 F e G, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias.

- Análise da possibilidade de aquisição do usufruto/superfície, através da usucapião e do registo, a favor de F e de G, 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, 9.º, 16.º e 17.º CRP e artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1290.º, 1291.º, 1292.º, 303.º, 1294.º, n.º 1, alínea a) e 1295.º, n.º 1, alínea a) e n.º 2).

- Ponderação da aplicação do regime das benfeitorias (artigos 216.º, 1273.º, 1275.º e 1411.º) ou da acessão industrial imobiliária (artigos 1339º e ss.), relativamente às reparações, construção do campo de ténis e plantação de morangos, 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, legalidade, trato sucessivo, prioridade, obrigatoriedade), bem como aos princípios dos direitos reais (imediação jurídica/inerência, sequela, prevalência; especialidade; *numerus clausus*/tipicidade; absolutidade; publicidade; elasticidade; transmissibilidade; consensualidade e causalidade).