

**Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa**  
**Exame de Direitos Reais – Época de Finalistas**  
**3.º Ano (TAN) – 13.09.2021**  
**Regência: Prof. Doutor Pedro de Albuquerque**

**Grupo I**

Ana, Beatriz e Carla, irmãs, adquiriram no ano de 2000, um pequeno apartamento no Campo Grande. Como nenhuma das irmãs estava familiarizada com estes negócios, nenhuma promoveu o registo da aquisição. Ora, Ana viria a entrar na faculdade nesse mesmo ano de 2000 pelo que passou a habitar o imóvel. Vivendo no apartamento, Ana viria também, nos tempos livres, a fazer pequenas obras de melhoramento: pintou as paredes, substituiu o soalho e transformou a varanda numa marquise, que estão tão na moda. Como era Ana que habitava no apartamento, e sendo que as irmãs nem para a visitar se deslocavam a Lisboa, nunca lhes deu conta de nenhum dos seus projetos.

Em 2005, já licenciada, Ana decide “mudar de ares” e vende o apartamento a Diogo, por 250.000,00 EUR (duzentos e cinquenta mil euros), sendo que Diogo regista prontamente a aquisição. Também Diogo tinha adquirido o imóvel para a sua filha, Filipa, que ia estudar para a capital. Constituiu, por esse motivo, um usufruto a favor dela, o qual foi registado. Sucede que Filipa introduziu também ela melhoramentos no apartamento, incluindo a construção de uma incrível piscina interior, em substituição da marquise, que odiava. Também Diogo não foi informado desta alteração.

Em 2021, Beatriz e Carla vieram finalmente vieram visitar Ana a Lisboa. Desconhecendo todas as peripécias do apartamento, ficaram muito surpreendidas quando viram Filipa a banhar-se na piscina daquele que, julgavam era o seu apartamento. Ao questionarem Ana sobre o sucedido, esta prontamente respondeu que que era titular do imóvel desde 2000, porquanto sempre exteriorizou uma posse exclusiva do mesmo. Beatriz e Carla dirigiram-se à fração exigindo que Filipa a abandonasse. Diogo, metido ao barulho, informou as irmãs que adquiriu aquela fração há mais de quinze anos.

*Quid iuris?* (10 valores)

**Tópicos de correção:**

- A, B e C são comproprietárias (1403.º e ss CC);
- Na medida em que não procederam ao registo da aquisição, não beneficiam de registo a seu favor e, portanto, não ficam protegidas pelo efeito consolidativo do registo (5.º CRP);
- Parece ter havido convenção de uso exclusivo da fração a favor de A, possível nos termos do artigo 1406.º/1 CC, o que, nos termos do n.º 2, não significa que A tivesse posse exclusiva da fração;

- A administração da coisa comum pertencia às três irmãs (1407.º CC), sendo que as obras de reabilitação não parecem configurar benfeitorias necessárias (1411.º CC);
- B e C poderiam requerer a anulação dos atos praticados (1407.º/3 CC).
- A compra e venda celebrada entre C e D é nula (1408.º/2 CC);
- O usufruto constituído a favor de Filipa seria também nulo, por falta de legitimidade de D. No entanto, e na medida em que D beneficiava de inscrição registal a seu favor, D podia adquirir tabularmente, nos termos do artigo 291.º CC, estando, em princípio, reunidos os pressupostos da aquisição tabular previstos neste preceito.
- Quanto à alegação de A, não tendo esta invertido o título da posse, não tinha posse exclusiva do imóvel. A pretensão de B e C era, porém, improcedente, porquanto F era usufrutuária do imóvel. Além disso, D exteriorizou uma posse pública e pacífica durante 15 anos, pelo que podia invocar a usucapião (e isto mesmo que se considerasse que a sua posse era de má fé — cfr. 1290.º/a) e b) CC): D era proprietário da fração.

### **Grupo II**

Gaspar, conhecido por ocasionalmente se apropriar de coisas que não lhe pertencem, assaltou uma carpintaria em Campo de Ourique. Hipólito, o carpinteiro, que viu Gaspar a fugir com as tábuas na mão, dirigiu-se a sua casa para solicitar a devolução dos materiais roubados. Ficou, contudo, muito surpreendido por Gaspar ter jeito para algo mais que roubar uma vez que com as tábuas tinha feito um bonito aparador que havia sido adquirido por uma loja de mobília vintage por um valor muito simpático.

*Quid iuris?* (6,5 valores)

- Com a construção do aparador, G deu, pelo seu trabalho, uma nova forma a uma coisa móvel pertencente a H, não podendo a coisa ser restituída à sua primitiva forma.
- Estamos perante um caso de especificação (1338.º CC).
- G deveria ser considerado de má fé (1337.º): H tinha, assim, direito à coisa no estado em que se encontrava. Porém, na medida em que o valor da coisa deverá ter aumentado em mais um terço, H deve restituir o excesso a G.
- Concluindo-se que H era o proprietário do quadro, poderia exigí-lo à loja de mobília que, afinal, o havia adquirido a non domino.

### **Grupo III**

Ivo furtou o carro de Leonor e vendeu-o posteriormente a Marco, que tinha uma oficina e desconhecia o furto.

Uma semana depois, Leonor, ao passar pela oficina de Marco, reconhece o carro, e exige de imediato a sua devolução, o que Marco, naturalmente, recusa.

O que pode Leonor fazer para recuperar o automóvel? (3,5 valores)

- Em princípio, L seria proprietária e possuidora do automóvel pelo que teria legitimidade quer para intentar uma ação de reivindicação, quer para recorrer à tutela possessória (de restituição);
- Análise dos requisitos de cada uma das ações e respetivas condições de precedência;
- Em particular, referência à inoponibilidade da posse a terceiro de boa fé (art. 1281.º CC) pelo que L deveria intentar uma ação de restituição.