

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA

DIREITOS REAIS — TAN

REGÊNCIA: PROFESSOR DOUTOR PEDRO DE ALBUQUERQUE

ÉPOCA DE COINCIDÊNCIAS — 27/06/2023

I

Em abril de 1997 **António**, proprietário e legítimo possuidor da fração autónoma X desde 1956, inscrito em seu nome, vendeu-o a **Bento**. O contrato foi celebrado mediante escritura pública, tendo **Bento** pago o preço de 17 mil contos. **Bento** começou a residir de imediato na Fração X.

Dias depois **António** decidiu vender a fração X a **Cecília**. O contrato foi celebrado por escritura pública e o facto inscrito no registo. **Cecília** tinha já decidido aproveitar uma oportunidade profissional em Hamburgo, pelo que acabou por não se deslocar à Fração X.

Já em outubro de 2021, **Rui** e **Dinis** decidiram forjar uma escritura pública de compra e venda da Fração X, nos termos da qual **Cecília** vendia a **Dinis** a Fração. **Dinis** inscreveu a sua aquisição no registo. Posteriormente, **Dinis** constituiu um usufruto vitalício a favor de **Elson** que, apesar de saber que **Bento** ocupava o imóvel há diversos anos, decidiu confiar na palavra de **Dinis**, robustecida pelo que o registo patenteava.

Em junho de 2023, **Cecília** decidiu regressar a Portugal. Dirigindo-se à Fração X, deparou-se com **Bento**, exigindo que saia da Fração. **Elson**, tendo notícia do conflito entre **Bento** e **Cecília**, decidiu reclamar o que considera ser seu, afirmando-se usufrutuário da Fração X.

Tópicos de correção:

- Qualificação completa e fundada de A como proprietário e possuidor nos termos desse direito sobre a fração X;
- Qualificação completa e fundada de B como proprietário da fração X na sequência da celebração do contrato de compra e venda com A (princípios da consensualidade e da causalidade — artigo 408.º e 879.º do CC); B não beneficia de inscrição registal e, desse modo, do efeito consolidativo do registo (artigo 5.º, n.º 1, CRPr); B é possuidor nos termos do direito de propriedade, adquirindo posse por via da tradição (1263.º, al. b) do CC);
- Qualificação completa e fundada do contrato celebrado entre A e C como compra e venda de bem alheio (artigo 892.º CC). Assiste-se, em todo o caso, a uma dupla disposição, devendo C ser protegida tabularmente (os requisitos de tutela estão preenchidos). C é, desse modo, protegida — adquirindo tabularmente o direito de propriedade e o direito de B torna-se inoponível (teoria dos direitos reais naturais). C não é possuidora, porquanto não beneficia de tradição nem de constituto possessório — seja porque (i) A não tem posse; ou (ii) o negócio celebrado entre A e C é substantivamente nulo;
- Introdução de desconformidade entre a situação registal e a situação substantiva em virtude da inscrição do facto (forjado) a favor de D; D não é proprietário, pelo que E não é também usufrutuário,

em razão da falta de legitimidade do primeiro (artigo 892.º) — identificação do princípio da causalidade (artigo 408.º);

- A registo de D é nulo (artigo 16.º, al. a), do CRPr), pelo que se deveria ponderar a tutela de E nos termos do artigo 17.º, n.º 2, do CRPr;

- A consequência seria a oneração do direito de propriedade de C, mas a análise dos requisitos do artigo 17.º, n.º 2, do CRPr, impediria sempre essa oneração: seja (i) porque E não se encontrava de boa fé (subjéctiva ética), porquanto o conhecimento da ocupação do imóvel por parte de B seria suficiente para o fazer duvidar da titularidade de D e, desse modo, indagar a respeito da realidade; ou (ii) porque não decorreram três anos contados desde a data da falsificação da escritura de compra e venda entre C e D — a aplicação do prazo previsto no artigo 291.º, n.º 2, do CC ao artigo 17.º, n.º 2 do CRPr deveria ser discutida;

- B está, porém, em condições de usucapir o direito de propriedade sobre a fração X: é possuidor nos termos do direito de propriedade pelo menos desde 1997; temos, por isso, uma situação de *usucapio contra tabulas*, prevalecendo a posição de B.

Quid juris? (10 valores)

II

Suponha que o contrato celebrado entre **Dinis** e **Elson** foi validamente celebrado, sendo este usufrutuário e legítimo possuidor da Fração A para “todo o sempre” e, ainda, que **Elson** recebeu as chaves do imóvel no dia da escritura. No logradouro da Fração A, que se situava no rés-do-chão, **Elson** decidiu arrancar pela raiz todas as árvores de fruto, construindo nesse local um campo de padel, sem autorização do condomínio. **Elson** decidiu ainda constituir uma servidão de passagem a favor do seu vizinho, **Igor**, sem nada comunicar a **Dinis**.

Entretanto, **Elson** constituiu um novo usufruto a favor de **Helena** pelo período de 10 anos. Ao quinto ano **Helena** faleceu, deixando dois herdeiros.

Dinis pretende agora responsabilizar **Elson** pelo facto de ter destruído as suas macieiras. Por outro lado, no momento em que pretendia opor-se à passagem de **Igor** apercebeu-se ter sido ele quem, oito anos antes e às ocultas, lhe furtou um valioso relógio de coleção. Ao pedido de cessação da passagem e de pronta restituição do relógio, **Igor** respondeu ter pleno direito (i) à passagem e (ii) ao relógio — que usa diariamente há quatro/cinco anos.

Tópicos de correção:

- Qualificação completa e fundada de E como usufrutuário e possuidor nos termos desse direito sobre a fração X. O usufruto não pode ser constituído perpetuamente, pelo que ele terá de limitar-se à duração da vida do usufrutuário (artigo 1443.º, 1.ª parte, do CC);

- Análise dos limites negativos do usufruto (respeito pela forma e substância) e tomada de posição fundamentada a respeito da respetiva violação e identificação das consequências (responsabilidade civil de E perante D);
- Discussão relativa à questão de saber se o logradouro seria parte supletivamente comum (artigo 1421.º, al. a), do CC) ou se, caso o acesso pudesse ser feito apenas através da fração A, integraria o direito de propriedade exclusivo sobre a fração. Parece ter de concluir-se pelo segundo termo da alternativa; no primeiro caso, porém, a alteração teria de ser aprovada pela assembleia de condomínio (artigo 1425.º);
- Na medida em que o logradouro integrasse a fração, E podia constituir a servidão de passagem a favor de I (artigo 1460.º);
- Constituição de novo usufruto a favor de H (artigo 1444.º) e discussão — e tomada de posição fundamentada — em torno da questão de saber se, na sequência da morte de H, o usufruto se extingue ou se integra a sucessão de H;
- Análise da situação possessória a respeito do relógio de D. Aposseamento de I (artigo 1263.º, al. a), do CC), tornando-se possuidor nos termos da propriedade. Classificação da nova posse de I, que apenas se tornou pública há quatro/cinco anos. Na medida em que a posse foi tomada às ocultas, deveria discutir-se se o prazo de um ano previsto no artigo 1267.º, n.º 2, do CC se inicia (i) desde o momento em que a posse é suscetível de ser conhecida (ou pública) — *i.e.*, se releva o dever de conhecimento — ou (ii) com o conhecimento efetivo, por D, da posse de I. Neste último caso, D estaria ainda em tempo de intentar ação de restituição da posse (artigo 1278.º). D podia, em qualquer caso, intentar ação de reivindicação (artigo 1311.º), que seria sempre procedente porquanto a posse de I — que durou 8 anos — só se tornou boa para usucapir (*i.e.*, pública) há quatro/cinco anos (artigo 1299.º).

Quid juris? (10 valores)