

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA  
Ano letivo de 2022/2023  
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma A - Dia  
Exame Escrito – Época de Recurso (**duração: 90 minutos**)  
20 de julho de 2023  
Professor Doutor António Menezes Cordeiro/Professor Doutor José Luís Ramos

**I**

Em agosto de 2003, **António**, proprietário e legítimo possuidor da fração autónoma X desde 2000, inscrito em seu nome, vendeu-o a **Bento**. O contrato foi celebrado mediante escritura pública e inscrito no registo, apesar de **António** ter permanecido a residir no imóvel.

Meses depois **António** decidiu vender a fração X a **Carolina**. O contrato foi celebrado por escritura pública e o facto inscrito no registo. **Carolina** decidiu aproveitar a oportunidade de negócio, mas acabou por nem se deslocar à Fração X por ter decidido abraçar uma oportunidade profissional no estrangeiro.

Já em maio de 2021, **Bento** decidiu constituir a favor de **Daniela** um direito de usar e fruir a fração X até ao fim da sua vida. Em troca, **Bento** recebeu um valiosíssimo relógio de coleção. O contrato foi celebrado mediante escritura pública e o facto inscrito no registo.

**Daniela**, pretendendo agora ocupar a fração, exige que **António** a desocupe. **António**, por sua vez, afirma estar autorizado a permanecer na fração, que diz pertencer a **Carolina**. Justificou, para tanto, ter o negócio celebrado com **Bento** sido simulado. Já **Daniela** afirma poder invocar a usucapião do seu direito. No decurso da controvérsia **Eustáquio**, advogado de **Carolina**, apercebeu-se que o valiosíssimo relógio de coleção que **Daniela** entregara a **Bento** lhe pertencia. Se aquela lho havia furtado há vários anos e às ocultas, só agora se apercebeu que **Bento** — que o usava regularmente — o tinha em seu poder, exigindo imediata restituição.

*Quid juris?* (12 valores)

**Tópicos de correção:**

- Qualificação completa e fundada de A como proprietário e possuidor nos termos desse direito sobre a fração X;
- B poderia ser proprietário da fração X na sequência da celebração do contrato de compra e venda com A, não fosse o contrato nulo em virtude de simulação (artigo 240.º, n.º 2, do CC) — identificação do princípio da causalidade (artigo 408.º do CC);
- Discussão em torno da questão de saber se B é possuidor nos termos do direito de propriedade, adquirindo posse por via do constituto possessório (1263.º, al. c) e 1264.º do CC), ainda que o negócio seja substantivamente inválido. Caso se admitisse haver constituto, B passaria a possuidor nos termos do direito de propriedade; A, por seu turno, passaria a mero detentor (artigo 1253.º, als. b) ou c), do CC), dependendo, respetivamente, da questão de saber se beneficiaria de mera tolerância de B ou se seria titular de um direito próprio (no caso, comodatário). Neste último caso, A teria também de ser qualificado como possuidor nos termos do comodato (posse interdita);

- C adquire derivadamente o direito de propriedade em virtude da celebração da compra e venda com A — identificação do princípio da consensualidade (artigos 408.º e 879.º, a), do CC). Dispensa-se a proteção tabular de C nos termos do artigo 5.º do CRPr (cujos requisitos estariam reunidos), porquanto, sendo nulo o negócio celebrado entre A e B, A é ainda titular do direito de propriedade. C regista, beneficiando, desse modo, do efeito consolidativo do registo (artigo 5.º, n.º 1 do CRPr);

- Discussão em torno da questão de saber se C é possuidora nos termos do direito de propriedade. C não beneficia de tradição. Poder-se-ia discutir, porém, se beneficia de constituto possessório, o que pressuporia (em termos coerentes): (i) que a invalidade do negócio celebrado entre A e B afetasse a transmissão da posse nos termos do direito de propriedade para B (nesse caso, A manter-se-ia possuidor nos termos do direito de propriedade: poderia, portanto, transmitir essa posse); inversamente, se a invalidade do contrato celebrado entre A e B, não impedisse a transmissão da posse para este, A não teria posse nos termos do direito que transmitiu (a propriedade); e (ii) que se superasse a conceção, mais tradicional, que vê no constituto possessório a necessidade de existir um duplo acordo: apenas nesse caso se poderia concluir que a inexistência de um segundo acordo (nos termos do qual A passaria a mero detentor) não impediria a transmissão da posse para C;

- O negócio celebrado entre B e D, nos termos do qual aquele constituiria a favor desta um direito de usufruto vitalício, é nulo (identificação do princípio da causalidade — artigo 408.º do CC): a invalidade do negócio celebrado entre A e B retira-lhe legitimidade (o proprietário é A). D adquire, porém, na sequência da celebração de negócio jurídico inválido, pelo que se poderia discutir a aplicação do artigo 291.º do CC. Apesar de os restantes requisitos do artigo 291.º do CC se encontrarem, aparentemente, preenchidos, D não seria protegida porque C registou anteriormente a sua aquisição: ao fazê-lo, beneficiou do efeito consolidativo do registo (artigo 5.º, n.º 1, do CRPr), ficando protegida contra aquisições tabulares posteriores (incluindo a de D);

- Haveria ainda que discutir a possibilidade de D adquirir o usufruto por usucapião. Novamente em termos coerentes: na medida em que a invalidade do contrato celebrado entre A e B, não impedisse a transmissão da posse para este, B estaria em condições de constituir uma posse nos termos do usufruto a favor de D; ora, se a invalidade substantiva não afetasse a transmissão por via do constituto possessório, D poderia também adquirir nesses termos (mas nunca em virtude de tradição, porquanto B nem sequer tem a coisa em seu poder). Neste caso, D poderia ainda invocar a acessão da posse (artigo 1256.º do CC) — no limite da que tem menor âmbito (nos termos do usufruto, portanto) —, juntando o seu tempo de posse (2 anos) à do anterior possuidor, B (20 anos) — valeria a pena discutir, também, se a acessão da posse pressupõe uma transmissão da posse que assente num título válido. Poderia, nesse caso, usucapir o direito de usufruto e reivindicar a coisa (artigos 1311.º e 1315.º do CC).

- No que respeita ao relógio, D começou por adquirir posse nos termos do relógio por via de apossamento (esbulho), nos termos do artigo 1263.º, al. a) — teriam de se problematizar os requisitos deste preceito. E manteve posse durante 1 ano (artigo 1267.º, n.º 1, al. b) e 2 do CC). Neste caso, teria de discutir-se se o prazo de 1 ano começou a contar desde que a posse se tornou pública

(presumivelmente desde que D entregou o relógio a B — 2021): assim sendo, o prazo de 1 ano ter-se-ia esgotado e E não poderia intentar ação de restituição (artigo 1278.º do CC); diversamente, caso o prazo de 1 ano se contasse desde o conhecimento efetivo, E poderia ainda intentá-la. Sucede, porém, que mesmo nesse caso, B seria um terceiro de boa fé (adquiriu posse por tradição — artigo 1263.º, b), do CC): a ação seria improcedente (artigo 1281.º, n.º 2, do CC).

## II

**Filipe, Geraldo e Helena** são proprietários do prédio Y. **Helena**, que sempre cuidou do imóvel e o usou livremente na sua atividade agrícola — em razão do alheamento dos seus irmãos, **Filipe e Geraldo** —, constituiu a favor de **Inácio** o direito de construir e manter um edifício naquele prédio Y. **Inácio**, com contactos na conservatória, logrou registar o seu direito sobre o prédio Y.

Anos mais tarde, **Inácio** — que submeteu o edifício ao regime da propriedade horizontal —, além de ter autorizado **João** a construir um novo andar naquele edifício, vendeu parte das frações a **Lolita** — que as registou e tem fruído através da celebração de contratos de arrendamento.

Os irmãos de **Helena** depararam-se agora com o edifício construído no seu prédio e não se conformam. Já **Helena**, que tomou conhecimento do acordo de **Inácio e João**, pretende impedir que este ali construa.

*Quid juris?* (8 valores)

### Tópicos de correção:

- Qualificação completa e fundada de F, G e H como comproprietários e compossuidores nos termos desse direito sobre o prédio Y;

- O negócio celebrado entre H e I, nos termos do qual aquela constituía a favor deste um direito de superfície (artigo 1524.º do CC) é nulo (artigo 1408.º, n.º 2, do CC). I, porém, registou a sua aquisição, introduzindo, desse modo, uma situação de desconformidade entre a ordem substantiva (não é superficiário) e registal (figura como tal). I parece ser também possuidor nos termos do direito de superfície. Teria, porém, de se discutir em que termos, porquanto H não tinha posse exclusiva sobre o imóvel (que não poderia, desse modo, transmitir). Pelo que se poderiam ponderar duas possibilidades: (i) a celebração do negócio entre H e I seria vista como uma inversão do título da posse (artigos 1263.º, al. d) e 1265.º do CC) em face de F e G, podendo H adquirir posse exclusiva sobre o imóvel (artigo 1406.º, n.º 2) e, seguidamente, transmiti-la a I (artigo 1263.º, al. b do CC); ou (ii) I adquiria a posse originariamente, através de apossamento (artigo 1263.º, al. a) do CC);

- I constitui a favor de J um direito de sobrelevação (artigo 1526.º do CC) sobre um prédio que já se encontrava em regime de propriedade horizontal; no caso, a constituição deste direito não tinha sido autorizada pelos proprietários do solo, pelo que seria nula. Em qualquer caso, na medida em que I não era, ele próprio, titular do direito de superfície, carecia de legitimidade para o constituir a favor de J; o mesmo se diga quando à venda das frações a L: também nulas, em virtude da falta de legitimidade de I (princípio da causalidade — artigo 408.º do CC);

- Tanto J como L adquiriram, porém, com base em negócio jurídico inválido. Na medida em que I tinha beneficiado de inscrição registal, teria de discutir-se a aplicação do artigo 291.º do CC ou do artigo 122.º (ou 17.º, n.º 2) do CRPr. Caso se entendesse que o artigo 291.º do CC pressupõe a existência de registo prévio, o problema seria resolvido mediante a sua aplicação (J e L seriam protegidos, na medida em que tivessem decorrido 3 anos contados desde a data da celebração do negócio entre H e I). Se, inversamente, se entendesse que o artigo 291.º do CRPr não pressupõe a existência de registo prévio, o problema seria resolvido mediante a aplicação do artigo 122.º (ou 17.º, n.º 2 do CRPr): J e L seriam protegidos independentemente de terem decorrido 3 anos contados desde a data da celebração do negócio entre H e I.