

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA

DIREITOS REAIS — TAN

REGÊNCIA: PROFESSOR DOUTOR PEDRO DE ALBUQUERQUE

ÉPOCA DE COINCIDÊNCIAS — 24/07/2023

I

Em agosto de 2020, **André**, proprietário e legítimo possuidor da fração autónoma X desde 2000, inscrito em seu nome, vendeu-o a **Beatriz**. O contrato foi celebrado mediante escritura pública apesar de não ter sido inscrito no registo. **Beatriz** passou a residir de imediato 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.

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

Carolina, pretendendo agora ocupar a fração, exige que **Dinis** a desocupe. **Dinis**, por sua vez, afirma estar autorizado a permanecer na fração, que diz pertencer a **Beatriz**. No decurso da controvérsia **Evaristo**, advogado de **Carolina**, apercebeu-se, já em setembro de 2022, que o valiosíssimo automóvel de coleção que **Dinis** entregara a **Beatriz** lhe pertencia. Se aquele lho havia furtado há vários anos e às ocultas, só agora se apercebeu que **Beatriz** — 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 passa a proprietária da fração X na sequência da celebração do contrato de compra e venda com A — identificação do princípio da consensualidade (artigos 408.º e 879.º, a), do CC). B é também possuidora nos termos do direito de propriedade, em princípio em virtude de tradição da coisa (artigo 1263.º, al b) do CC); qualificação da posse de B;
- O negócio celebrado entre A e C é substantivamente nulo (artigo 892.º do CC), pelo que C não adquire o direito de propriedade em virtude da sua celebração — identificação do princípio da consensualidade (artigos 408.º e 879.º, a), do CC). Impunha-se, porém, ponderar a eventual proteção tabular de C nos termos do artigo 5.º do CRPr, devendo discutir-se e tomar posição fundamentada a respeito da aplicação do prazo de 3 anos previsto no artigo 291.º, n.º 2, do CC, ao artigo 5.º do CRPr;
- O negócio celebrado entre B e D, nos termos do qual aquele constituiria a favor deste um direito de usufruto vitalício, poderia ou não ser válido (consoante se entendesse que C seria, ou não, tabularmente protegida): no primeiro caso, D seria usufrutuário em virtude da celebração de uma permuta

(identificação do princípio da consensualidade); no segundo caso, o negócio seria inválido, uma vez que a proteção tabular de C retiraria legitimidade a B (identificação do princípio da causalidade). Em qualquer caso, D passaria a possuidor nos termos do usufruto, presumivelmente em virtude de tradição (artigo 1263.º, al. b), do CC). A posse de D teria de ser qualificada.

- Haveria ainda que discutir a possibilidade de B e D adquirirem a propriedade e o usufruto por usucapião. B adquiriu a posse derivadamente de A, que era possuidor desde 2000: juntando à sua posse (3 anos) a posse do anterior possuidor (23 anos), poderia invocar a usucapião (artigo 1256.º, do CC). Já D poderia também 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 (cerca de 2 anos) à dos anteriores possuidores, A e B (21 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. Tanto B como D, ao invocarem a usucapião, podia prevalecer sobre a aquisição tabular de C (*usucapio contra tabulas*).

- No que respeita ao automóvel, D começou por adquirir posse nos termos do automóvel por via de apossamento (esbulho), nos termos do artigo 1263.º, al. a) — teriam de se problematizar os requisitos deste preceito. E manteve, na sequência do esbulho, 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

Filipa, Graça e Hélio são proprietários do prédio Y. **Hélio**, que sempre cuidou do imóvel e o usou livremente na sua atividade agrícola — em razão do alheamento das suas irmãs, **Filipa e Graça** —, constituiu a favor de **Igor** o direito de usar e fruir livremente aquele prédio para sempre. **Igor**, devido a um lapso na conservatória, logrou registar o seu direito sobre o prédio Y.

Anos mais tarde, **Igor**, além de ter feito as reparações e construções necessárias para iniciar a exploração de um turismo rural, atribuiu a **Joana**, vizinha, o direito de passar naquele imóvel e desse modo, aceder mais facilmente à via pública. **Joana** registou o seu direito e, em troca, **Igor** recebeu uma simpática quantia pecuniária.

Volvidos mais de 20 anos as irmãs de **Hélio** depararam-se com o edifício construído no seu prédio e não se conformam. Já **Joana** pretende retomar a passagem no prédio, visto que **Igor** lhe vedou a passagem um mês depois de lhe ter concedido aquele direito.

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 usufrutuário) e registal (figura como tal). I parece ser também possuidor nos termos do direito de usufruto. 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 uma servidão de passagem (artigo 1526.º do CC) sobre o prédio Y; no caso, I não era usufrutuário, pelo que a constituição da servidão seria nula (princípio da causalidade — artigo 408.º do CC);
- J adquiria, 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 do CRPr: J seria protegida, na medida em que tivessem decorrido 3 anos contados desde a data da celebração do negócio entre H e I.
- I estaria em condições de invocar a usucapião sobre o prédio Y, uma vez que a sua posse é pública e pacífica e decorreram mais de 20 anos desde que a vem exteriorizando. I, está, por outro lado, em condições de invocar a extinção da servidão de J: quebrou o *corpus* de J há mais de 20 anos, pelo que pode invocar a *usucapio libertatis* (artigo 1574.º do CC).