

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA

DIREITOS REAIS — TA E TB

PROF. DOUTOR ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO E PROF. DOUTOR JOSÉ LUÍS RAMOS

ÉPOCA DE FINALISTAS — 11/09/2023

GRELHA DE CORRECÇÃO

I

Em abril de 1995 **António**, proprietário e legítimo possuidor do terreno X desde 1956, inscrito em seu nome, constitui a favor de **Bento** um direito de usar e fruir para “todo o sempre”. O contrato foi celebrado mediante escritura pública, tendo **Bento** pago o preço de 20 mil contos. **Bento** instalou-se terreno X assim que terminaram as obras de construção de uma moradia.

Em 1996 **António** vendeu o terreno X a **Célia**. O contrato foi celebrado por escritura pública e o facto inscrito no registo. **Célia** tinha já decidido aproveitar uma oportunidade profissional em Munique, pelo que acabou por não se deslocar ao terreno X.

Já em fevereiro de 2022, **Raquel** e **Dália** forjaram uma escritura pública nos termos da qual **Célia** constituía a favor de **Dália** um direito perpétuo de manter e construir obra no terreno X. **Dália** inscreveu a sua aquisição no registo. Posteriormente, **Dália** constituiu a favor de **Elma** um direito de usar e fruir a obra implantada no terreno X. **Elma**, apesar de saber que **Bento** ocupava o imóvel há diversos anos, decidiu confiar na palavra de **Dália**, robustecida pelo que o registo patenteava.

Em setembro de 2023, **Célia** regressou a Portugal. Dirigindo-se ao terreno X, deparou-se com **Bento**, que, além da moradia, tinha já construído uma piscina e iniciado a exploração lucrativa de árvores de fruto que ali plantou. Inconformada, exigiu a **Bento** que devolvesse o terreno X ao seu estado originário e que saísse imediatamente. **Elma**, tendo notícia da divergência entre **Bento** e **Célia**, decidiu reclamar o que considera ser seu, afirmando ter direito à obra implantada no terreno X.

*Quid juris?* (10 valores)

**Correção:**

**António** constituiu a favor de **Bento**, nos termos previstos nos artigos 1305.º, 1439.º, 1440.º e 1443.º, todos do Código Civil, um usufruto vitalício oneroso, enquanto direito real menor de gozo, em cumprimento da forma legalmente exigida.

Além de titular de um direito real menor de gozo, **Bento** é possuidor nos termos do seu direito e detentor nos termos do direito de propriedade de **António**, nos termos no artigo 1253.º, al. c), do Código Civil.

Atendendo aos dados da hipótese, Bento não registou o seu facto aquisitivo, não consolidando o seu direito real de gozo. Por essa razão, existe uma desconformidade entre a realidade substantiva e a realidade registal.

A posse de Bento é titulada, de boa fé, pacífica e pública, nos termos do artigo 1258.º a 1262.º, sendo ainda civil, efectiva e imediata.

**António** tem legitimidade para vender o terreno a **Célia**, em concretização do seu poder de disposição previsto no artigo 1305.º do Código Civil, que adquire o direito real de propriedade onerado com o usufruto de **Bento**.

Apesar de **Célia** ser proprietária do imóvel, atendendo à ordem jurídica substantiva e registal, não adquire a posse do imóvel.

**Raquel** e **Dália**, recorrendo a um título falso, pretendiam constituir a seu favor um direito de superfície, nos termos dos artigos 1524.º e ss. do Código Civil. O negócio jurídico em causa é nulo, de acordo com o artigo 286.º do Código Civil, por falta de legitimidade para a constituição deste direito real menor de gozo. O registo é, de igual modo, nulo, nos termos do artigo 16.º, al. a), do Código do Registo Predial.

**Dália** também não tinha legitimidade para constituir um usufruto a favor de **Elma**, não estando de boa fé, uma vez que tinha conhecimento da posse exercida por **Bento**.

**Célia** podia, hipoteticamente, intentar uma acção real de reivindicação do seu direito de propriedade, nos termos do artigo 1311.º do Código Civil.

Contudo, **Bento** podia contestar, invocando o seu direito real de gozo menor validamente constituído em 1995, podendo ainda sempre invocar a usucapião, enquanto facto aquisitivo originário, nos termos do disposto nos artigos 1287.º, 1289.º e 1296.º primeira parte, em virtude de os seus requisitos estarem verificados.

**Elma**, não beneficiava do efeito atributivo do registo, nos termos previstos no artigo 17.º, n.º 2, do Código Civil, por não estar de boa fé, não tendo legitimidade para reclamar a titularidade da obra implantada no terreno X.

## II

**Filipe**, proprietário e possuidor da fração autónoma A, constituiu a favor de **Guilherme** um direito de a usar e fruir pelo período de 40 anos. **Guilherme** recebeu as chaves do imóvel no dia da escritura. No logradouro da Fração A, que se situava no rés-do-chão, **Guilherme** decidiu destruir o pequeno jardim ali existente, construindo nesse local um campo de ténis, sem autorização do condomínio.

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

**Filipe** dirigiu-se à fração A depois de um vizinho lhe ter comunicado que **Guilherme** tinha destruído o seu jardim, de modo a pedir explicações e responsabilizá-lo pelo sucedido. Deparou-se, porém, com **Ismael**, filho de **Hélio**. Nessa ocasião, apercebeu-se ter sido ele quem, oito anos antes e às ocultas, lhe furtara um valioso relógio de coleção. Ao pedido de pronta restituição do relógio, **Ismael** respondeu ter pleno direito ao relógio que usa diariamente há onze/doze meses.

*Quid juris?* (10 valores)

### Correção:

**Filipe** constituiu a favor de **Guilherme**, nos termos previstos nos artigos 1305.º, 1439.º, 1440.º e 1443.º, todos do Código Civil, e em cumprimento da forma legalmente prevista, um usufruto temporário, enquanto direito real menor de gozo, o qual tinha por objecto uma fracção autónoma em regime de propriedade horizontal, de acordo com os artigos 1414.º e ss. do Código Civil.

Além de titular de um direito real menor de gozo, **Guilherme** é possuidor nos termos do seu direito e detentor nos termos do direito de propriedade de **Filipe**, nos termos no artigo 1253.º, al. c), do Código Civil.

**Guilherme** é possuidor da fracção, a qual foi adquirida por tradição simbólica, nos termos do artigo 1263.º, al. b), enquanto facto translativo da posse.

A posse de **Guilherme** é titulada, de boa fé, pacífica e pública, nos termos do artigo 1258.º a 1262.º, sendo ainda civil, efectiva e imediata.

**Guilherme** poderia, à partida, construir o campo de ténis se o logradouro fosse afecto à sua fracção e desde que não ocorresse a violação das regras previstas no artigo 1422.º, n.º 2, al. a), do Código Civil.

**Guilherme** tinha legitimidade para constituir um sub-usufruto a favor de **Hélio**, nos termos previstos no artigo 1460.º n.º 1 do Código Civil, o qual não se transmite aos seus herdeiros, de acordo com o artigo 1476.º, n.º 1, al. a).

Atendendo à posição de **Filipe**, teria de ser analisado o regime do artigo 1439.º e 1446.º do Código Civil, em particular, a questão sobre o respeito pela forma e substância substância da coisa usufruída, tomando posição.

**Ismael** não é titular de qualquer direito real sobre o relógio, tendo apenas adquirido a posse por apossamento, nos termos previsto no 1263.º, al. a), do Código Civil, sendo a sua posse exercida nos termos da propriedade.

A posse de **Ismael** é não titulada e de má fé, razão pela qual apenas poderia usucapir o direito de propriedade, nos termos previstos no artigo 1299.º do Código Civil.

Uma vez que a posse de Ismael foi inicialmente oculta, tendo apenas se tornado pública há onze/doze meses, a usucapião não poderia operar, podendo **Filipe** recorrer à acção real de reivindicação da propriedade, nos termos do artigo 1311.º do Código Civil, para recuperar a coisa que era da sua titularidade.