

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2024/2025
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma TAN
Exame Escrito (**duração: 90 minutos**) – Época de Recurso
22 de Julho de 2025
Regência: Professor Doutor José Luís Ramos

Grelha de Correção

I

António, proprietário de um apartamento em Lisboa, constitui um usufruto oneroso, no dia 20.05.2000 pelo prazo de 30 anos, a favor de Benedita, que regista o seu facto aquisitivo. Benedita arrendou o apartamento a Carlos, no dia 30.05.2015, pelo período de 5 anos. Em Janeiro de 2016, Carlos deixa de pagar as rendas e decide fazer uma ampla remodelação do imóvel, o que é do conhecimento de António e de Benedita. António, verificada a situação, pede que Carlos abandone, de imediato, o imóvel, o que este recusa. Em Janeiro de 2025, Benedita apresenta uma acção de reivindicação contra Carlos. Na sua contestação, Carlos invoca a usucapião do direito de propriedade do imóvel.

Quid Juris?

António tem legitimidade para constituir um usufruto oneroso a favor de Benedita e está a exercer o poder de oneração de que é titular, enquanto proprietário, de acordo com o disposto no artigo 1305.º, do CC.

O usufruto temporário foi constituído nos termos dos artigos 1439.º, 1440.º e 1443.º, desde o dia 20.05.2000, conforme resulta do disposto nos artigos 408.º/1 e 879.º al. a), em virtude do princípio da consensualidade e da causalidade que vigora na nossa ordem jurídica, inerente ao sistema do título.

Indicar que o facto aquisitivo de Benedita é sujeito, obrigatoriamente, a registo (cfr. artigo 2.º/1, al. a) e art- 8.º-A/1, al. a), ambos do CRP.

Benedita tem legitimidade para arrendar o imóvel a Carlos, pelo período de 5 anos, nos termos do artigo 1439.º e 1436.º.

Carlos é um mero detentor, nos termos do artigo 1253.º, al. c).

Benedita é possuidora e tem uma posse titulada, de boa fé, pacífica, pública (artigos 1258.º a 1262.º), civil, causal, efectiva e imediata.

Discutir se os actos de António, em Janeiro de 2016, são idóneos a integrar uma situação de inversão do título da posse, nos termos do artigo 1263.º, al. d) e 1265.º, por oposição directa do detentor contra o possuidor.

Carlos tem uma posse não titulada, de má fé, pacífica, pública (artigos 1258.º a 1262.º), civil, formal, efectiva e imediata.

Benedita tinha legitimidade para intentar uma acção real de reivindicação da propriedade, de acordo com o disposto no artigo 1311.º ex vi 1315.º, a qual iria ser julgada procedente.

A usucapião, enquanto facto aquisitivo originário de um direito real não estava verificado, nos termos dos artigos 1287.º, 1289.º e 1296.º, uma vez que o prazo para usucapir, atendendo aos caracteres da posse de Carlos era de 20 anos, o qual ainda não decorreu.

II

Ana, vendeu a Berta, em 2017, a propriedade de uma moradia na Lapa, prevendo-se, de comum acordo no contrato, que Berta, após o negócio, não poderia constituir direitos pessoais de gozo a favor de terceiros.

Em 2018, Berta, que estava com dificuldade económicas, decide arrendar dois quartos do apartamento, pelo período de 5 anos, a Carlota e Daniela, duas estudantes de Direito.

Ao saber do arrendamento dos dois quartos, Ana comunica a Berta que irá pedir a anulação do negócio.

Berta, que receia ficar sem casa, decide expulsar as duas arrendatárias e muda a fechadura do imóvel.

Carlota e Daniela, que não têm onde ficar, pedem ao seu Advogado para agir judicialmente e poderem regressar ao imóvel.

A disposição contratual que proíbe Berta de constituir direitos pessoais de gozo a favor de terceiros coloca em causa o poder de disposição do proprietário, ao abrigo do artigo 1305.º.

Verifica-se uma violação do princípio da tipicidade, nos termos do disposto no artigo. 1306.º, na vertente da modificação do tipo, uma vez que o poder de fruição, previsto no artigo. 1305.º, neste caso, dos frutos civis (artigo 212.º/2 do CC), integra o conteúdo injuntivo típico do direito de propriedade.

Esta disposição tem eficácia meramente obrigacional, nos termos do disposto no artigo 1306.º/1, 2ª parte, do CC.

Carlota e Daniela são meras detentoras, nos termos do artigo 1253.º, al. c), titulares de um direito pessoal de gozo, tendo uma posse interdita, a qual permite a tutela possessória.

De acordo com o artigo 1037.º, n.º 2, Carlota e Daniela podem, na qualidade de arrendatárias, lançar mão de uma acção de restituição da posse, contra Berta, nos termos do artigo 1278.º e 1281.º.

III

Antónia, proprietária de um terreno rústico, vende o mesmo a Berta, no dia 01.07.2024 que não regista o seu facto aquisitivo.

No dia 02.07.2024, Antónia constitui uma servidão de pasto a favor de Carlos, que regista, de imediato, o seu facto aquisitivo.

No início de Agosto de 2024, quando Carlos se preparava-se para entrar com o seu gado no terreno rústico depara-se com Berta, que o proíbe de entrar.

Carlos alega que tem legitimidade para pastorear o seu gado e que irá agir judicialmente, apesar de saber do negócio que Antónia tinha celebrado com Berta, no dia 01.07.2024.

Quid Juris?

Antónia é proprietária do terreno rústico, desde o dia 01.07.2024, atendendo ao princípio da consensualidade e ao princípio da causalidade.

Na ordem jurídica portuguesa, regra geral, o registo não tem eficácia constitutiva.

Antónia não tinha legitimidade para onerar o direito de propriedade com a constituição de uma servidão, razão pela qual o negócio celebrado com Carlos é nulo.

Verificou-se uma dupla disposição de um direito real relativamente incompatível por parte de um autor comum, razão pela qual a oneração feita por Antónia é nula.

Discutir se se aplica o regime do artigo 5.º/1 e 5.º/4 do CRP, enquanto modalidade típica da aquisição tabular. Analisar os respetivos pressupostos, fazendo referência à posição defendida pela Escola de Lisboa (e a opinião própria do Professor José Luís Ramos nesta sede), bem como a posição tomada pela Escola de Coimbra.

Concluir que Carlos não poderia adquirir tabularmente o direito de servidão, uma vez que estava de má fé.

Cotações: I – 8 valores; II – 7 valores; III – 5 valores