

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2024/2025
DIREITOS REAIS – 3.º Ano/Dia
Exame Escrito - Recurso (**duração: 90m**)
17 de julho de 2025
Regência: Professor Doutor Pedro de Albuquerque

Tópicos de Correção

I

Em 1995, **Ana** passou a morar numa pequena casa situada nos arredores de Barcelos. A casa pertencia ao seu irmão **Manuel**, que vivia em França. Numa conversa entre ambos, **Manuel** disse-lhe: “A casa está vazia, podes lá ficar.” **Ana** mudou-se com os seus filhos e, desde então, foi fazendo pequenas obras de conservação, pagava os consumos de água, eletricidade e o imposto municipal, e usava a casa como sua residência habitual.

Apesar disso, o imóvel continuou registado em nome de **Manuel**. Em 2001, este resolveu atribuir o usufruto vitalício da casa à sua companheira **Clara**, cujo facto constitutivo foi devidamente registado. Nos termos do contrato, **Clara** não pode onerar o bem, ainda que esteja livre para o explorar economicamente como melhor entender.

Durante mais de 25 anos, **Ana** continuou a viver na casa, sem qualquer oposição. Em 2023, **Clara** decidiu que queria utilizar pessoalmente o imóvel e pediu a **Ana** que saísse. **Ana** recusou, dizendo que a casa é “praticamente dela”, pois já vive lá há quase três décadas, pagou as despesas e cuidou de tudo como se fosse a dona. Decide, por isso, intentar uma ação em tribunal para que lhe seja reconhecida a propriedade da casa.

Clara e **Manuel** contestam, dizendo que **Ana**: apenas ficou na casa com a tolerância de **Manuel** e sempre soube que o imóvel não lhe pertencia, e que, além disso, o facto de a casa estar registada em nome de **Manuel** e com usufruto a favor de **Clara** impede qualquer alegação de que **Ana** seja a legítima proprietária.

Quid iuris? (9 valores)

- À luz da factualidade referida, discutir se A é detentora ou possuidora (artigos 1251.º e ss., em especial, artigo 1253.º); critérios de distinção e tomar posição: num primeiro momento, A é detentora (artigo 1253.º, alínea c)), porém passa a exteriorizar um direito próprio sobre a coisa, adquirindo a posse por inversão do título da posse (*interversio possessionis*) (artigos 1263.º, alínea d), e 1265.º), correspondente ao direito de propriedade. A inversão do título da posse resultou tanto da prática de atos jurídicos como de atos materiais; referir a natureza da inversão do título da posse; classificar a posse de A.

- Contrato de usufruto celebrado entre M e C (artigos 1439.º e ss.); possibilidade de este ter carácter vitalício (artigo 1443.º), bem como de se limitar a oneração da coisa (artigo 1444.º, n.º 1); já se suscitam, no entanto, maiores dúvidas quanto à possibilidade de C explorar economicamente o bem “como melhor entender”, em virtude dos limites negativos impostos ao direito de usufruto, os quais, no limite, poderão representar uma violação do princípio da tipicidade (artigo 1306.º, n.º 1); discutir, em particular, os artigos 1439.º e 1446.º; referir as várias posições doutrinárias e tomar posição.

- Registo do facto constitutivo por parte de C, o qual é possível e reveste carácter obrigatório (artigos 2.º, n.º 1, alínea a), e 8.º-A e ss., do Código do Registo Predial), tendo como principal efeito a sua eficácia consolidativa (artigo 5.º, n.º 1, do Código do Registo Predial).

- **A** recusa sair do imóvel e intenta uma ação real (ação confessória) (artigo 10.º, n.º 3, a), do CPC) para que lhe seja reconhecida judicialmente o direito de propriedade sobre o

imóvel, o que, na prática, representa a invocação da usucapião por via judicial (artigo 1287.º e ss. e artigo 303.º); explicitar requisitos da usucapião, referindo estarem, em princípio, preenchidos; refutar os argumentos de C e M: por um lado, A, apesar de num primeiro momento ser detentora, inverteu o título da posse, tornando-se possuidora nos termos do direito de propriedade; por outro, o registo a favor de C não impede quaisquer efeitos derivados da invocação da usucapião; neste último caso, fazer referência ao princípio da *usucapio contra tabulas* (artigo 5.º, n.º 2, a), do Código do Registo Predial): aquele que tem a usucapião a seu favor pode impedir qualquer efeito do registo predial, pois a usucapião não é afetada pelas vicissitudes registais.

II

Em 2018, **Teresa** e o seu marido **Carlos** construíram uma moradia unifamiliar num terreno que pertencia ao pai de **Teresa**, **António**, na freguesia de Vila Verde. A construção foi realizada com o consentimento verbal do **António**, nunca tendo sido celebrado qualquer contrato escrito ou promessa formal de venda. **Carlos** suportou a maioria dos custos da obra, que terminou em 2020. O casal passou a viver na moradia como residência permanente.

António faleceu em 2022, sem nunca ter transmitido o terreno ao casal. Os herdeiros (irmãos de **Teresa**) exigem agora que **Carlos** e **Teresa** desocupem a casa, dizendo que a construção passou a integrar o terreno do pai, e que este nunca deixou de ser o único proprietário. **Carlos**, por seu lado, afirma que: investiu substancialmente na construção, com conhecimento e consentimento do proprietário, que a casa não lhes foi imposta nem construída clandestinamente e que terá, pelo menos, direito ao reembolso do valor das obras efetuadas.

Quid iuris? (8 valores)

- T e C, ao construírem a habitação, passaram a ser compossuidores de todo o terreno (artigos 1251.º e ss.); referir os caracteres da composses. De qualquer forma, T e C não preencheriam o prazo necessário para invocar a usucapião sobre o prédio (artigo 1296.º); importa ainda discutir se, em abstrato, poderia haver usucapião apenas de uma parte do terreno, nomeadamente da parcela correspondente à moradia construída.

- Problemática que remete para a diferenciação entre benfeitorias (artigos 1273.º a 1275.º) e acessão industrial imobiliária (artigo 1339.º e ss.), tornando-se ainda mais complexa pelo facto de o regime das benfeitorias pressupor a existência de posse e de, dificilmente, nos casos de acessão, esta ocorrer sem que o autor da incorporação seja também possuidor; explicitação e critérios doutrinários habitualmente propostos. Caso se opte pela qualificação enquanto acessão, estando T e C de boa-fé (artigo 1340.º, n.º 4), o direito à acessão depende do critério do valor estabelecido nos n.os 1 e 3 do artigo 1340.º (constituindo, materialmente, uma derrogação ao princípio *superficies solo cedit*); caso se verifique o valor exato, o artigo 1340.º, n.º 2, determina que haverá lugar a licitação, remetendo-se para o artigo 1333.º, n.º 2 quanto à forma de licitação; tomar posição sobre se a aquisição por acessão é automática ou potestativa; caso se tome posição sobre as benfeitorias, referir a que T e C terão direito.

III

Em 2020, **Cláudia** comprou a fração B de um prédio constituído em propriedade horizontal, correspondente a um apartamento no rés-do-chão. Pouco tempo depois, decidiu fechar a varanda comum situada nas traseiras do edifício, transformando-a numa divisão de uso exclusivo, com acesso direto pela sua fração, para criar um escritório. A alteração foi feita sem autorização da assembleia de condóminos, mas **Cláudia** argumenta que a varanda não era utilizada por ninguém, bem como que as obras foram realizadas sem qualquer prejuízo estrutural.

Quid iuris? (3 valores)

- As problemáticas presentes nas hipóteses estão relacionadas com a matéria da propriedade horizontal (artigos 1420.º e ss.); referir dualidade do objeto da propriedade horizontal, requisitos civis respetivos e posição jurídica do condómino.
- Discutir se a varanda comum situada nas traseiras do edifício constitui uma parte imperativamente ou presuntivamente comum do prédio (artigo 1421.º, n.º 1 e n.º 2). *In casu*, trata-se de uma parte presuntivamente comum, nos termos do artigo 1421.º, n.º 2, e). Referir em que casos esta presunção poderia ser ilidida, nomeadamente, se aquando da constituição da propriedade horizontal a varanda tivesse sido afeta a uma fração autónoma, o que não sucede no caso concreto. Ainda assim, este espaço poderia ter sido afeto ao uso exclusivo de um dos condóminos pelo título constitutivo (artigo 1421.º, n.º 3), o que igualmente não ocorreu. Neste sentido, mesmo que o espaço seja de acesso fácil a partir da fração B, o seu uso exclusivo não legitima a apropriação ou transformação unilateral por parte de C. Logo, a sua atuação é ilícita, podendo ser judicialmente compelido a repor o local ao estado anterior.