

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2024/2025
DIREITOS REAIS – 3º Ano/TAN
Exame Escrito – Época Normal – Coincidências (duração: 90 minutos)
26 de junho de 2025
Regência: Professor Doutor José Luís Bonifácio Ramos

I

António é proprietário de um apartamento, no último andar de um prédio com dez andares e, em 2007, celebra um contrato com **Beatriz**, mediante escritura pública, conferindo-lhe plena liberdade para gozar e fruir do imóvel como melhor lhe aprouver, durante o período de dez anos. Em 2012, **Beatriz** constrói mais um andar, permitindo que **Carlos**, seu ex-marido que se encontra em graves dificuldades financeiras, aí resida até conseguir encontrar uma casa, negócio este devidamente registado. Apesar de ter sido acordado um pagamento mensal, **Beatriz** nunca pagou qualquer quantia a **António**, assim como **Carlos** nunca pagou qualquer quantia a **Beatriz**, neste caso por tal não ter sido acordado.

- a) Em 2025 regressado de uma longa jornada espiritual, **António** pretende saber o que pode fazer para reaver o apartamento, uma vez que **Beatriz** se afirma proprietária e possuidora exclusiva do apartamento. **Quid iuris? (5 valores)**

Tópicos de Correção

- Regime do direito de propriedade, em especial objeto e aquisição, a propósito do direito de A (artigos 1302.º, 1305.º, 1316.º e 1317.º CC).
- Análise do princípio da tipicidade/*numerus clausus* dos direitos reais (artigo 1306.º CC).
- Ponderação da aplicação do regime do usufruto, considerando designadamente a noção, limites, conteúdo, constituição, duração e extinção do direito de usufruto (artigos 1439.º, 1440.º, 1443.º, 1446.º, 1450.º e 1476.º CC), a propósito do direito de B; exigência da forma de escritura pública ou documento particular autenticado (artigo 22.º, alínea a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho).
- Ponderação da aplicação do direito de superfície/sobreelevação (artigos 1524.º e ss., em especial artigo 1526.º CC), regime das benfeitorias (artigos 216.º e 1273.º e ss. CC) ou da acessão industrial imobiliária (artigos 1339º e ss. CC), relativamente à construção do andar por B, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das teses doutrinárias.
- Aquisição, conservação, transmissão, perda e classificação da posse de A e B (artigos 1251.º, 1252.º, 1257.º, 1258.º a 1262.º, 1263.º, 1265.º, 1267.º e 1268.º CC).
- Análise da (im)possibilidade de aquisição da propriedade a favor de B, através da usucapião, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias (artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1290.º, 1292.º, 303.º e 1296.º CC).
- Análise da procedência das ações possessórias enquanto meio de defesa da posse (artigos 1276.º, 1278.º, 1281.º e 1282.º CC).
- Análise da procedência de ação de reivindicação enquanto meio de defesa do direito de propriedade e de usufruto (artigos 1311.º e 1315.º CC).

- b) Simultaneamente, o administrador do condomínio demanda judicialmente **Beatriz**, para que esta proceda à demolição do andar construído, o que **Carlos** contesta pois ficará sem lugar para viver. **Quid iuris? (5 valores)**

Tópicos de Correção

- Regime da propriedade horizontal a propósito do apartamento, objeto, título constitutivo, direitos dos condóminos e limitação ao exercício dos mesmos, frações autónomas e partes comuns, funções do administrador e representação do condomínio em juízo (artigos 1414.º, 1415.º, 1417.º, 1418.º, 1420.º, 1421.º, 1422.º, 1435.º, 1436.º, 1437.º e 1438.º CC).
- Análise do princípio da tipicidade/*numerus clausus* dos direitos reais (artigo 1306.º CC).
- Ponderação da aplicação do regime dos direitos pessoais de gozo, em particular comodato (artigo 1129.º e ss. CC), a propósito do direito de C *versus* aplicação do direito de uso e habitação (artigo 1484.º e ss CC).
- Aquisição, conservação, transmissão, perda e classificação da posse de C (artigos 1251.º, 1252.º, 1257.º, 1258.º a 1262.º, 1263.º, 1267.º e 1268.º CC), bem como ponderação da posse/detenção (artigo 1253.º CC) a propósito do direito de C, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias.
- Análise da (im)possibilidade de aquisição, através do registo, do eventual comodato/ uso e habitação a favor de C, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias (artigos 1.º, 2.º, 6.º, 7.º, 8.º-A, 8.º-B, 8.º-C e 9.º CRP).
- Referência aos princípios do registo predial (instância, legalidade, trato sucessivo, prioridade, obrigatoriedade), bem como aos princípios dos direitos reais (imedição jurídica/inerência, sequele, prevalência; especialidade; *numerus clausus*/tipicidade; absolutidade; publicidade; elasticidade; transmissibilidade; consensualidade e causalidade).

II

Em 2013, **Ana** e **Bernardo** adquiriram em conjunto um apartamento em Lisboa e uma quinta no Alentejo, tendo convencionado que o apartamento serviria de habitação a **Ana** e que **Bernardo** ficaria com o uso da moradia.

- a) Em 2015, **Bernardo** procedeu a diversas reparações urgentes na moradia, bem como à construção de uma piscina e de um café de apoio e para fazer face a estas despesas, acordou com **Carlota** a exploração da piscina e do café pelo período de vinte anos, mediante o pagamento de uma quantia anual, negócio este celebrado por escritura pública e sujeito a registo. Em 2025, **Ana** exige a **Carlota** a cessação imediata da exploração da piscina e do café, ao que **Carlota** contrapõe o registo a seu favor e o decurso do tempo. **Quid iuris? (5 valores)**

Tópicos de Correção

- Regime do direito de propriedade, em especial objeto e aquisição, a propósito dos direitos de A e B (artigos 1302.º, 1305.º, 1316.º e 1317.º CC).
- Regime da compropriedade a propósito dos direitos de A e B, igualdade qualitativa e quantitativa dos direitos/quotas, posição dos comproprietários, uso, administração, disposição e oneração da coisa comum e benfeitorias necessárias (artigos 1403.º, 1405.º, 1406.º, 1407.º, 1408.º e 1411.º CC).

- Ponderação da aplicação do regime das benfeitorias (artigos 216.º, 1273.º, 1275.º e 1411.º CC) ou da acessão industrial imobiliária (artigos 1339º e ss. CC), relativamente às reparações, construção da piscina e do café de apoio, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das teses doutrinárias.
- Ponderação da aplicação do regime do usufruto, considerando designadamente a noção, limites, conteúdo, constituição, duração e extinção do direito de usufruto (artigos 1439.º, 1440.º, 1443.º, 1446.º e 1476.º CC) *versus* regime da superfície, considerando designadamente a noção, conteúdo, constituição e extinção do direito de superfície (artigos 1524.º, 1528.º, 1530.º e 1536.º CC), a propósito do direito de C; exigência da forma de escritura pública ou documento particular autenticado (artigo 22.º, alínea a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho) e ainda princípio da tipicidade/*numerus clausus* dos direitos reais (artigo 1306.º CC).
- Aquisição, conservação, transmissão, perda e classificação da posse de B (artigos 1251.º, 1252.º, 1257.º, 1258.º a 1262.º, 1263.º, 1266.º, 1267.º e 1268.º CC), bem como ponderação da posse/detenção (artigo 1253.º CC) a propósito do direito de C, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias.
- Análise da possibilidade de aquisição do usufruto/superfície, através da usucapião e do registo, a favor de C, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias (artigos 1.º, 2.º, n.º 1, alínea a), 4.º, 6.º, 7.º, 8.º-A, 8.º-B, 8.º-C, 8.º-D, 9.º, 16.º e 17.º CRP e artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1290.º, 1291.º, 1292.º, 303.º e 1294.º, n.º 1, alínea a) CC).
- Análise da procedência das ações possessórias enquanto meio de defesa da posse (artigos 1276.º, 1278.º, 1281.º, 1282.º e 1286.º CC) e da procedência de ação de reivindicação enquanto meio de defesa do direito de propriedade e de usufruto (artigos 1311.º e 1315.º CC).

b) Em 2018, para custear as despesas e encargos do apartamento, **Ana** concedeu o uso e fruição do apartamento a **Duarte**, pelo prazo de 10 anos, mediante o pagamento de uma quantia mensal, negócio este celebrado por documento particular autenticado, tendo **Duarte** registado a sua posse. Em 2025, **Bernardo** exige a **Duarte** a desocupação imediata do apartamento, ao que **Duarte** contrapõe o registo a seu favor e o decurso do tempo. **Quid iuris?** (5 valores)

Tópicos de Correção

- Regime da propriedade horizontal a propósito dos direitos de A e B relativos ao apartamento, objeto, título constitutivo, frações autónomas e partes comuns, encargos de conservação e fruição (artigos 1414.º, 1415.º, 1417.º, 1418.º, 1420.º, 1421.º e 1424.º CC).
- Ponderação da aplicação do regime do usufruto, considerando designadamente a noção, limites, conteúdo, constituição, duração e extinção do direito de usufruto (artigos 1439.º, 1440.º, 1443.º, 1446.º e 1476.º CC); exigência da forma de escritura pública ou documento particular autenticado (artigo 22.º, alínea a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho) *versus* direitos pessoais de gozo/aplicação do regime da locação (artigo 1022.º e ss CC), a propósito do direito de D.
- Aquisição, conservação, transmissão, perda e classificação da posse de A (artigos 1251.º, 1252.º, 1257.º, 1258.º a 1262.º, 1263.º, 1266.º, 1267.º e 1268.º CC), bem como ponderação da posse/detenção (artigo 1253.º CC) a propósito do direito de D, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias.
- Análise da possibilidade de aquisição do usufruto, através da usucapião e do registo, a favor de D, considerando também a possibilidade de aquisição, através do registo, da locação, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias (artigos 1.º, 2.º, n.º 1,

alíneas a), e) e m), 4.º, 6.º, 7.º, 8.º-A, 8.º-B, 8.º-C, 8.º-D, 9.º, 16.º e 17.º CRP e artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1290.º, 1291.º, 1292.º, 303.º e 1295.º, n.º 1, alínea a) e n.º 2 CC).

- Análise da procedência das ações possessórias enquanto meio de defesa da posse (artigos 1276.º, 1278.º, 1281.º, 1282.º e 1286.º CC) e da procedência de ação de reivindicação enquanto meio de defesa do direito de propriedade e de usufruto (artigos 1311.º e 1315.º CC).