

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

Grelha de Correção

I

Antónia, proprietária de um apartamento em Lisboa, que tinha adquirido por contrato, de compra em venda, em 1975, arrenda a Benedita, em dezembro de 2010, pelo prazo de 15 anos, o referido imóvel.

Em agosto de 2025, Antónia, que precisava do apartamento de Lisboa para que o seu filho vivesse, aproveita a ausência da arrendatária e muda fechadura do imóvel.

Em setembro de 2025, quando Benedita chega a casa e verifica que a fechadura do imóvel foi mudada, exige a Antónia regressar ao apartamento, o que esta recusa.

Benedita pretende regressar ao imóvel e pede auxílio ao seu Advogado sobre a melhor forma de regressar ao apartamento e alega que, atendendo ao período em que viveu no imóvel, tinha legitimidade para adquirir a propriedade do apartamento.

Quid Juris?

Antónia tem legitimidade para celebrar com Benedita um contrato de arrendamento, enquanto proprietária, nos termos do disposto no artigo 1305.º, do CC.

Antónia é possuidora e tem uma posse titulada, de boa fé, pacífica, pública (artigos 1258.º a 1262.º), civil e causal. Até à celebração do contrato de arrendamento, tem ainda uma posse efetiva e imediata. Posteriormente, passa a ter uma posse não efetiva e mediata.

Benedita era uma mera detentora, nos termos do artigo 1253.º, al. c) e não tinha posse do imóvel, sendo titular de um direito pessoal de gozo, apesar de existirem autores que defendem a natureza real do arrendamento. Atendendo a este segundo entendimento, Benedita seria possuidora, a título de direito de arrendamento.

Apesar da natureza jurídica do arrendamento, discutir se Benedita poderia intentar uma acção possessória, nos termos do artigo 1278.º, 1281.º e 1282.º *ex vi* artigo 1037.º, n.º 2.

Benedita pretende invocar a usucapião, enquanto facto aquisitivo originário de um direito real, nos termos dos artigos 1287.º, 1289.º e 1296.º.

Discutir se a declaração proferida de que *atendendo ao período em que viveu no imóvel, tinha legitimidade para adquirir a propriedade do apartamento* é idónea a integrar uma situação de inversão do título da posse, nos termos do artigo 1265.º (1.ª parte), com a subsequente aquisição da posse, nos termos do direito de propriedade.

Contudo, atendendo às regras dos artigos 1290.º e 1296.º, 2.ª parte, a usucapião não opera, razão pela qual Benedita não adquiriu o direito de propriedade.

II

Em janeiro de 2020, Berta constitui a favor de Carlota, sua neta, um usufruto temporário, a título gratuito, que tem por objeto um imóvel sito no Estoril.

No título constitutivo é definido que Carlota tinha de utilizar o imóvel para a sua habitação própria.

Na escritura de constituição do usufruto é indicado que Carlota não podia transmitir o usufruto. Contudo, Carlota faz amplas obras no imóvel e procede à exploração de um alojamento local. Atendendo à conduta de Carlota, Berta consulta o seu Advogado para aferir a legalidade da conduta da neta, apesar de nada fazer.

Em janeiro de 2025, Carlota transmite o usufruto a Dário.

Ao saber do negócio em causa, Berta pretende invalidar o negócio.

Carlota consulta o seu Advogado, que alega que a cláusula que proíbe a transmissão do usufruto é nula por violação do princípio da tipicidade e que a Berta não tinha razão.

Berta consulta também o seu Advogado que lhe diz que a cláusula é válida do ponto de vista jurídico.

Quid Juris?

Berta tem legitimidade para constituir um usufruto a favor de Carlota e está a exercer o poder de oneração de que é titular, enquanto proprietária, 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 janeiro de 2020, 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.

Discutir os limites caracterizadores do usufruto, em concreto, o respeito pelo destino económico e o respeito pela forma e substância, atendendo às regras dos artigos 1439.º e 1446.º e à posição da doutrina sobre a questão, devendo tomar posição.

A disposição de trespassar o usufruto é supletiva, podendo no título constitutivo proibir-se o trespasso. O trespasso é nulo, em virtude da violação do artigo 1444º (neste caso, não existe qualquer supletividade). Explicar que o trespasso não é, sequer, uma verdadeira transmissão.

O comportamento de Carlota não extingue o usufruto, mas coloca-se a hipótese de mau uso, nos termos do artigo 1482º, quanto à não observância do destino económico.

No direito de propriedade, a regra prevista no artigo 1305.º (no que concerne em concreto ao poder de alienação), tem natureza injuntiva e não poderia ser alterada, sob pena de violação do princípio da tipicidade.

Por essa razão, e atendendo às regras do usufruto, inexistente uma violação do princípio da tipicidade, nos termos do disposto no artigo. 1306.º, uma vez que não foi colocada em causa nem a modificação do tipo, nem na constituição, *ex novo*, de um direito real atípico.

Carlota não podia, deste modo, constituir o usufruto a favor de Dário.

III

Abel, em tramoia com um notário de Lisboa, forja, em janeiro de 2025, uma escritura de compra e venda de um imóvel em Oeiras, que pertencia a Berta, desde 1980, no qual desde sempre residira, mas que não tinha registo a seu favor. Abel regista o facto aquisitivo. Em fevereiro de 2025, Abel vende o imóvel a Carlos, pelo preço de €400,000,00 que regista o seu facto aquisitivo.

Quando Carlos se preparava para ir viver para o imóvel, depara-se com Berta, que recusa a sua entrada e invoca ser a real proprietária.

Carlos opõe-se e exhibe a Berta a escritura de compra e venda do imóvel de Oeiras.

Quid Juris?

Berta é proprietária do imóvel, desde janeiro de 1980, atendendo ao princípio da consensualidade e ao princípio da causalidade, sendo que na ordem jurídica portuguesa, o efeito constitutivo do registo é excecional.

Em 1980 o registo da compra e venda não era obrigatório, sendo que o princípio da obrigatoriedade registar apenas foi consagrado com a reforma do CRP, em 2008.

Por essa razão, Berta não goza do efeito consolidativo do registo predial

Discutir a aplicação do regime do artigo 17.º, n.º 2 do CRP, enquanto forma de aquisição tabular, desenvolver os respectivos requisitos e abordar as diferenças perante o regime do artigo 291.º do CC.

Para alguns autores, não seria possível a Carlos invocar a aquisição tabular do direito de propriedade, nos termos do artigo 17.º, n.º 2, do CRP, atendendo ao prazo de 3 anos aplicado analogicamente por alguns autores, onde se inclui o Professor Oliveira Ascensão.

Por oposição, autores como o Professor Menezes Cordeiro ou o Professor José Luís Ramos entendem que esse prazo de 3 anos não se aplica analogicamente aos casos do artigo 17.º, n.º 2, do CRP.

Contudo, a aquisição tabular poderia não operar, uma vez que tendo Berta posse do imóvel, desde 1980, poderia invocar a figura da *usucapio contra tabulas*, nos termos do artigo 5.º, n.º 2, al. a), do CRP e 1296.º, 1.ª parte, do CC que paralisa o efeito atributivo do registo.

Cotações: I – 6 valores; II – 6 valores; III – 8 valores