

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA  
Ano letivo de 2024/2025  
DIREITOS REAIS – 3.º Ano/Turma B  
Exame Escrito – Época Especial - Coincidências (**duração: 90m**)  
4 de setembro de 2025  
Regência: Professor Doutor José Alberto Vieira

**Tópicos de correção**

**I**

Em 1990, **António** adquiriu a **Bento**, mediante título oneroso e por escritura pública, um terreno situado em Vila Viçosa, tendo o negócio sido devidamente registado. Na ocasião, **Bento** informou **António** de que, desde tempos imemoriais, existia uma estrada utilizada por pessoas e carros de bois, atravessando o terreno agora adquirido por **António** e o prédio confinante pertencente a **Carlos**, permitindo um acesso mais rápido à via pública.

Em janeiro de 1995, **António** constituiu um usufruto sobre o terreno a favor de **David**, com a duração de 10 anos. No contrato ficou estipulado que o direito de usufruto não poderia ser objeto de qualquer oneração.

Em fevereiro de 2001, **David** remeteu a **António** uma proposta de compra do terreno de que era usufrutuário. Perante a ausência de resposta, enviou-lhe nova correspondência declarando: “Uma vez que não obtive qualquer resposta, devo assumir que aceiteste a minha proposta, pelo que, a partir de agora, sou o legítimo proprietário do terreno”.

Em janeiro de 2025, **António** faleceu, sucedendo-lhe o seu filho **Manuel**, único herdeiro. Ao verificar que **David** continuava a explorar o terreno, **Manuel** enviou-lhe carta exigindo a desocupação imediata, sob pena de intentar as competentes ações judiciais. **David**, porém, ignorou o pedido, alegando ser o verdadeiro proprietário do prédio e acrescentando que, caso tivesse de abandoná-lo, deveria ser previamente indemnizado por todas as obras e construções que nele havia realizado, de valor avultado.

Paralelamente, **David** entrou em conflito com o vizinho **Carlos**, que decidiu vedar a estrada existente no seu terreno, argumentando que **David** não tinha legitimidade para utilizá-la com tratores e máquinas agrícolas, porquanto a estrada tradicionalmente permitia apenas a circulação de pessoas e carros de bois, finalidade que, em seu entender, já não se justificava no presente.

*Quid iuris?* (10 valores)

- Negócio jurídico oneroso de compra e venda de um terreno a favor de A; os pressupostos do negócio, incluindo a forma exigida, estão preenchidos (artigo 875.º, CC), dando-se, por conseguinte, a transmissão do direito (artigos 879.º, a), 408.º, 1316.º e 1317.º, a), CC); o facto jurídico foi, de igual modo, registado (artigos 1.º e ss., CRPredial);

- A constitui a favor de D um usufruto com a duração por 10 anos: referir características e requisitos (artigos 1439.º e ss., CC, em particular, artigos 1140.º (formas de constituição), 1443.º (duração); a cláusula que estipulou que o direito de usufruto não poderia ser objeto de qualquer oneração é válida à luz do artigo 1444.º, n.º 1, CC;

- Referir a forma de aquisição da posse de A e D, bem como os seus caracteres (artigos 1251.º e ss., CC); mencionar que D, além de ser possuidor nos termos do usufruto, é também detentor nos termos do direito de propriedade (artigo 1253.º, c), CC); explicitar os critérios para distinguir posse e detenção; a carta enviada por D, embora não tenha o efeito pretendido – *in casu*, o de transmitir o direito para a sua esfera jurídica – goza de efeitos possessórios, porquanto implica a inversão do título da posse por oposição do detentor, no caso, o D (artigo 1263.º, d) e 1265.º, CC); a posse de D passa a ser exercida nos termos do direito de propriedade; classificar a sua posse;

- Na resposta à carta de M, D parece invocar a usucapião (artigos 1287.º e ss., CC); referir em que consiste e quais são os seus requisitos; no caso concreto, o prazo para a usucapião era de 20 anos (artigo 1296.º), pelo que estaria preenchido, mas teria, de qualquer forma, ser invocada (artigos 1290.º, 1292.º e 303.º, CC);

- Na resposta à carta de M, D sustenta ainda que, caso viesse a ser compelido a abandonar o terreno, teria de ser indemnizado por todas as obras e construções nele realizadas, invocando implicitamente o regime das benfeitorias (artigos 1273.º a 1275.º, CC). Todavia, estando D de má-fé, apenas lhe assistiria o direito a ser ressarcido das benfeitorias necessárias, podendo, quanto às úteis, levantá-las, desde que tal se mostrasse possível sem detrimento da coisa. Relativamente às benfeitorias voluptuárias, estas perder-se-iam em qualquer circunstância (artigo 1275.º, n.º 2). Se, diversamente, D pretendesse subsumir o caso ao regime da acessão, o seu estado de má-fé impedir-lhe-ia de adquirir a propriedade do terreno. Neste quadro, o proprietário conservaria o direito de exigir a demolição da obra e a reposição do prédio no estado primitivo, à custa de D, ou, em alternativa, poderia optar por fazer sua a construção mediante o pagamento do valor correspondente, determinado segundo as regras do enriquecimento sem causa (artigo 1341.º). Vale ainda ressaltar que, quanto às obras realizadas por D na constância do seu usufruto, este tem a faculdade de fazer na coisa usufruída as benfeitorias úteis e voluptuárias que bem lhe parece, desde que não altere a forma ou a substância da coisa, nem altere o seu destino económico, sendo aplicável, quanto a estas, o regime jurídico prescrito para o possuidor de boa-fé (artigo 1450.º, CC);

- Quanto ao conflito entre D e C, a questão inscreve-se no domínio das servidões prediais, cuja disciplina se encontra prevista nos artigos 1543.º e ss. CC, cabendo recordar que estas consistem em encargos impostos sobre um prédio em benefício de outro, com carácter de permanência e indivisibilidade. *In casu*, está em causa uma servidão predial de passagem, regulada nos artigos 1550.º e ss. do CC. Com efeito, nos termos do artigo 1550.º, n.ºs 1 e 2, os proprietários de prédios que não disponham de comunicação, ou a tenham apenas de forma insuficiente, com a via pública, ou que não disponham de condições que lhes permitam estabelecê-la sem excessivo incómodo ou dispêndio, gozam da faculdade de exigir a constituição de servidões de passagem sobre os prédios rústicos vizinhos, o que é o caso. O argumento invocado por C não se revela procedente, uma vez que o modo de exercício da servidão deve acompanhar a evolução técnica e socioeconómica, admitindo-se a adaptação dos meios de circulação às exigências atuais, desde que tal não implique um agravamento substancial do encargo imposto ao prédio serviente, o que, de acordo com o enunciado da hipótese, não se verifica. Acresce, por fim, no que concerne à constituição de servidões ativas, que o usufrutuário dispõe dos mesmos direitos do proprietário, desde que os encargos constituídos não ultrapassem a duração do usufruto (artigo 1460.º, n.º 1, CC).

## II

Em janeiro de 2020, **Joaquim**, então proprietário inscrito no registo predial, celebrou contrato de compra e venda com **Bruno**, transmitindo-lhe um imóvel, negócio que este último fez registar. Em fevereiro de 2022, **Joaquim** vende o imóvel a **Carlos**, que também regista. Em dezembro de 2022, **Joaquim** intentou ação judicial contra **Bruno** requerendo a anulação do contrato de compra e venda celebrado em 2020, invocando a sua nulidade por se tratar de negócio usurário e sustentando ter atuado sob estado de necessidade económica. Em junho de 2023, o tribunal julgou a ação procedente e declarou a anulação do contrato de compra e venda celebrado entre **Joaquim** e **Bruno**.

*Quid iuris?* (5 valores)

– Trata-se de uma questão controvertida no que concerne aos efeitos do registo predial, impondo-se a referência aos princípios estruturantes e aos efeitos que lhe são reconhecidos

(arts. 1.º e ss., CRPredial), com particular destaque para o efeito consolidativo do registo (art. 5.º, n.ºs 1 e 2, CRPredial).

– No caso concreto, não se está perante a situação regulada pelo artigo 5.º, n.º 4, CRPredial, uma vez que o primitivo adquirente procedeu ao registo do respetivo facto jurídico aquisitivo. Acresce que, ainda que o negócio primitivo tenha sido anulado e admitindo-se que a boa-fé se configure como pressuposto indispensável para a aplicação do artigo 5.º, n.º 4, CRPredial (questão que merece detida discussão na hipótese), importa sublinhar que sobre C impendia o dever de averiguar a favor de quem se encontrava inscrito o facto jurídico aquisitivo, verificando-se, sem dificuldade, que este não se encontrava registado em nome de J; daí que, em rigor, não possa ser qualificado como adquirente de boa-fé.

### III

**João** é proprietário da fração correspondente ao rés-do-chão direito de um prédio urbano, constituído em propriedade horizontal há cerca de 15 anos. Desde então, tem sido o único condómino a utilizar o pátio situado nas traseiras do edifício, ao qual acede diretamente através de uma divisão do seu apartamento, existindo ainda acesso por intermédio da escada traseira do prédio, utilizada pelos restantes condóminos apenas em situações de emergência. O novo proprietário da fração do 1.º andar direito pretende agora fazer uso do referido pátio, oposição a que **João** resiste, invocando ser proprietário exclusivo do mesmo.

*Quid iuris?* (5 valores)

- J é proprietário de uma fração de um prédio em propriedade horizontal; referir princípios gerais e requisitos para a sua constituição (artigos 1414.º e ss., em especial, artigos 1415.º, 1416.º, 1417.º e 1420.º, n.º 2, CC);

No que respeita às partes comuns, importa desde logo explicitar a distinção entre as partes imperativamente comuns (artigo 1421.º, n.º 1, CC), cuja natureza comum é inderrogável, e as partes presuntivamente comuns (artigo 1421.º, n.º 2, CC), relativamente às quais a comunhão pode ser afastada por estipulação expressa no título constitutivo. Acresce que, nos termos do artigo 1421.º, n.º 3, CC, o título constitutivo pode ainda conferir a um dos condóminos o uso exclusivo de determinadas zonas das partes comuns. Todavia, tudo indica que tal não ocorreu no caso concreto;

- Os *pátios* qualificam-se, em regra, como partes presuntivamente comuns (artigo 1421.º, n.º 2, a), CC). A questão que aqui se coloca consiste em determinar se, em virtude da posse prolongada de J, este poderá adquirir a propriedade exclusiva do espaço por via da usucapião (referir pressupostos). No que concerne às partes imperativamente comuns, não subsiste qualquer margem de dúvida quanto à sua insusceptibilidade de apropriação exclusiva. Já relativamente às partes apenas presuntivamente comuns, a questão revela-se controvertida, tanto na doutrina como na jurisprudência. Em termos gerais, pode sustentar-se que, se a usucapião é dotada de aptidão para dar origem à própria constituição da propriedade horizontal, também deverá reconhecer-se-lhe a capacidade para modificar os termos em que esta foi estabelecida, *maxime* quando a alteração material já se encontra consolidada e o que se pretende é apenas a correspondente modificação jurídico-formal. Tomar posição.