

FACULDADE DE DIRETO DE LISBOA
DIREITOS REAIS
TURMA B
EXAME FINAL

19.01.2026

2h00m de duração

I

António, era proprietário do prédio X, por morte do seu pai em Agosto de 1980. O prédio encontrava-se omissa no Registo Predial, mas o pai de António possuía o mesmo há 40 anos. Entretanto, em 5 de Janeiro de 2012, António vendeu o prédio X a Bento por escrito particular, tendo recebido do comprador o preço convencionado. O contrato não foi registado.

Em Fevereiro de 2025, António declarou em escritura pública de justificação notarial ser o proprietário do prédio X e registou a sua aquisição no Registo Predial, tendo, de seguida, permutado a coisa com o prédio de Y propriedade de Carlos. Este registou a aquisição do prédio X a seu favor.

A seguir, Carlos interpelou Bento para sair do prédio, mas este recusou, alegando ser ele o proprietário. Inconformado, em Dezembro de 2025, Carlos aproveitou a ausência temporária de Bento no estrangeiro e instalou-se no prédio, arrombando a fechadura do portão e a porta de casa, e impedindo Bento de entrar no prédio no seu regresso.

Quid iuris? (8 val.)

- Prédio omissa. Significado
 - . venda nula entre A e B, por violação da forma legal.
 - . A hipótese dá a indicação de que B tem posse. Indicar os caracteres da mesma (formal, não titulada, de boa fé, pública e pacífica);
 - . A justificação notarial não constitui facto jurídico com eficácia real, mas confere um título que permite a inscrição registal da usucapião;
 - . O registo de António é válido, assim como a permuta a favor de Carlos. A propriedade transmite-se a este último (art. 408.º, n.º 1 do CC), mas a posse da coisa permanece com Bento;
 - . Aposseamento de Carlos. A sua posse é causal, titulada, de boa fé, pública e pacífica (não foi exercida violência sobre Bento).
- . Bento pode:
 - Defender a mera posse, através de uma acção de restituição;
 - Intentar uma acção de reivindicação, invocando a usucapião. O prazo desta são quinze anos (art. 1296.º do CC), contando-se o seu tempo de posse e a possibilidade de soma (acessão na posse) com o tempo de posse de António e seu pai.

II

Daniel, proprietário da “Quinta das amêndoas”, construiu uma pequena barragem e uma instalação para guarda de animais em terreno vizinho. Havia anos que as extremas do prédio eram disputadas com a sua vizinha Ermelindo, alegando esta que os terrenos onde a construção se realizou eram seus e não de Daniel.

Por decisão judicial transitada em julgado, o tribunal decidiu que os terrenos onde a barragem e a instalação para guarda de animais foram construídas estavam dentro do prédio de Ermelinda. Depois da decisão, Ermelinda afirma que as construções

são parte do seu prédio e lhe pertencem, enquanto Daniel defende ter direito a adquirir o terreno em causa.

A verdade é que o prédio de Ermelinda, que valia antes das construções 200.000 euros, passou a valer quase 300.000.

a) Quid iuris? (4 val.)

- Construção de obra em terreno alheio. Analisar abrindo dois cenários: a boa fé (art. 1340.º do CC) e a má fé de Daniel (art. 1341.º do CC);

- Versar sobre a acessão como facto aquisitivo da propriedade, analisando os requisitos do seu regime jurídico segundo cada um dos preceitos apontados.

b) Suponha agora que sobre o prédio de Ermelinda estava constituído um usufruto total, cujo titular era Francisco, e que havia igualmente uma servidão de passagem a favor de Gustavo, cujo local de exercício era o mesmo onde as construções foram erguidas. Mudaria alguma coisa à resposta anterior (2 val.)

- Discutir se a acessão pode ser causa de aquisição de outros direitos reais para além da propriedade;

- Discutir quem tem direito à acessão na hipótese em que existe um direito real menor constituído (no caso, o direito de acessão cabe ao usufrutuário);

- Analisar a violação do direito de servidão e os meios de defesa do titular do direito (tutela possessória e petitória).

c) Quando as construções foram realizadas, o que poderiam ter feito Francisco e Gustavo contra Daniel na defesa da sua posição sobre a coisa? (2 val.)

- Meios e tutela do direito real e da posse.

III

Em Fevereiro de 2000, Helena, proprietária do prédio Z, constitui a favor de Ilídio um direito de superfície, autorizando-o a fazer uma plantação de pinheiros na parte leste do prédio por um prazo de 50 anos, contra o pagamento de uma quantia anual de 25.000 euros.

Não tendo Ilídio feito qualquer plantação até 2005, Helena construiu nesse ano uma casa na parte leste do seu prédio, aquela que havia afectado à superfície. Ilídio, que na altura, por virtude de problemas financeiros, não tinha capacidade de avançar com a plantação do pinhal, nada fez.

Porém, no início de 2026, Ilídio pretende iniciar o exercício do seu direito e recuperar a coisa objecto dele.

- Constituição de direito de superfície;

- Cânon superficiário;

- Análise da eventual violação da superfície de Ilídio pela proprietária;

- O problema da “usucapio libertatis” no que respeita a outros direitos reais que não a servidão predial.

Quid iuris? (4 val.)