

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA  
Ano letivo de 2025/2026  
DIREITOS REAIS – 3.º Ano/Turma B  
Exame Escrito – Época de Coincidências (**duração: 2h**)  
23 de janeiro de 2026  
Regência: Professor Doutor José Alberto Vieira

**Tópicos de Correção**

**I**

Em abril de 1998, **Eduardo** celebrou com **Fátima** um contrato-promessa de compra e venda relativo a uma moradia situada no Porto, da qual esta era proprietária registada. Convencionou-se que a escritura pública seria realizada no prazo de um ano, tendo **Eduardo** pago, no momento da celebração do contrato-promessa, 40% do preço acordado, a título de sinal e princípio de pagamento. Ao contrato-promessa não foi dada eficácia real.

Atendendo à relação de confiança existente entre ambos, **Fátima** autorizou desde logo **Eduardo** a ocupar a moradia, entregando-lhe as respetivas chaves, passando este a utilizá-la como habitação permanente, suportando despesas de manutenção, impostos municipais e realizando obras de conservação.

Em virtude de dificuldades financeiras de **Eduardo**, a celebração da escritura foi sendo sucessivamente adiada. Em novembro de 2010, **Fátima** faleceu, deixando como única herdeira a sua sobrinha **Helena**. Pouco tempo depois, **Helena** enviou uma carta a **Eduardo** exigindo a restituição imediata do imóvel, alegando que a sua permanência na moradia havia resultado apenas da tolerância da sua tia, não conferindo quaisquer direitos.

a) Determine quem deve ser qualificado como proprietário e quem deve ser considerado possuidor do imóvel, atendendo à evolução factual descrita. (5 valores)

- Afirmar que F mantém a titularidade do direito de propriedade, uma vez que o negócio definitivo de transmissão não foi celebrado, inexistindo, por isso, qualquer efeito translativo do contrato-promessa;

- Esclarecer que o contrato-promessa não goza, no caso concreto, de eficácia real, pelo que E não adquire um direito real de aquisição, mas apenas uma posição obrigacional;

- Analisar a posição jurídica do promitente-comprador (E) em contrato-promessa de compra e venda com *traditio* da coisa, discutindo se este assume a posição de possuidor ou de mero detentor; referir as diversas posições doutrinárias sobre a matéria, incluindo a do Professor Regente, que sustenta que o promitente-comprador, ao ser investido no controlo material da coisa por efeito da *traditio*, adquire a posse (art. 1263.º, al. b), CC); qualificar a posse eventualmente adquirida por E; referir que, nesse caso, F perde a posse por cedência (art. 1267.º, n.º 1, c), CC);

- Distinguir cuidadosamente posse e detenção, em particular a situação de mera tolerância (art. 1253.º, b), CC), à luz das alegações de H;

- Caso se entenda, de forma fundamentada, que E é mero detentor, discutir a eventual inversão do título da posse, as suas modalidades e requisitos de verificação, nos termos dos arts. 1263.º, al. d), e 1265.º do CC;

- Apreciar a possibilidade de E invocar a usucapião, identificando os respetivos pressupostos e efeitos (arts. 1287.º e ss. CC), e concluir pela sua inaplicabilidade no caso concreto, por inexistência do decurso do prazo legal (art. 1296.º CC);

-Reconhecer a possibilidade de H intentar ação de reivindicação, enquanto titular do direito de propriedade, nos termos do art. 1311.º do CC.

- b) Admita agora que, em 1999, enquanto **Eduardo** se encontrava temporariamente ausente, a moradia foi ocupada por terceiros que nela se instalaram contra a sua vontade, arrombando a porta. Poderia **Eduardo** reagir contra esta situação? Fundamente. (2 valores)

- Responder afirmativamente uma vez que E poderia reagir por via da ação de restituição da posse (artigo 1278.º do CC);

- Referir ainda que, mesmo que E fosse qualificado como detentor, este teria sempre à sua disposição os meios de defesa da posse, derivado da sua *posse interdita*;

- Referir a verificação de esbulho praticado por terceiro, analisando, adicionalmente, se o modo de aquisição da posse configura uma posse violenta, bem como os efeitos jurídicos associados a essa qualificação, nos termos da lei (por ex., artigo 1279.º do CC).

- c) Suponha que **Eduardo** refere ainda como fundamento o facto de a sua tia ter efetuado obras profundas de restauro da moradia, cujo montante equivale ao valor inicial do prédio. *Quid iuris?* (4 valores)

- Identificar que está em causa a matéria da acessão, em particular a acessão industrial imobiliária (artigos 1339.º e ss. do CC);

- Referir e discutir os critérios para diferenciar entre acessão e benfeitorias, tendo em conta, em particular, que a posse dispõe de um regime próprio de benfeitorias (artigo 1273.º do CC);

- Referir que, sendo o incorporante possuidor de boa-fé (discutir), e verificando-se a igualdade entre o valor do terreno e o valor acrescentado pela obra, teria lugar a licitação entre o proprietário originário e o autor da incorporação, nos termos do regime legal aplicável (artigo 1340.º, n.º 3 do CC).

## II

Em 2005, **Teresa** adquiriu, por escritura pública, um lote de terreno para construção, resultante do destaque de um prédio rústico de maior dimensão pertencente a **Rui**, tendo o referido lote sido descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1234.

Desde essa data, **Teresa** passou a exercer poderes de facto sobre o terreno, nele circulando livremente, procedendo à sua limpeza, pagando os impostos municipais devidos e participando nas iniciativas da associação de moradores local com vista à legalização do loteamento, embora sem nele edificar, por pretender aliená-lo posteriormente.

Em 2014, não obstante já ter alienado o referido lote, **Rui** promoveu um novo destaque da mesma parcela física, obtendo uma segunda descrição predial sob o n.º 5678, com base na qual vendeu o terreno a **Miguel**, que procedeu ao registo da respetiva aquisição.

Em 2018, **Teresa** teve conhecimento da existência de descrições registais distintas relativas ao mesmo terreno físico, titulando aquisições sucessivas por terceiros. Intentou então ação judicial destinada a obter a declaração da sua qualidade de proprietária, a nulidade das transmissões subsequentes, o cancelamento dos respetivos registos e, subsidiariamente, o reconhecimento da aquisição do imóvel por efeito do decurso do tempo.

*Quid iuris?* (5 valores)

- Identificação da titularidade e da situação possessória de cada um dos sujeitos da hipótese;
- Qualificação do problema jurídico como um caso de dupla descrição predial relativa ao mesmo prédio físico, problematizando se o conflito pode ser resolvido por via da aplicação do princípio da prioridade do registo (art. 6.º do Código do Registo Predial) ou através da presunção de titularidade decorrente do registo (art. 7.º do Código do Registo Predial);
- Afirmar a inaplicabilidade da presunção registal da titularidade do direito em situações de dupla descrição do mesmo prédio, devendo o conflito ser resolvido exclusivamente à luz dos princípios e das regras de direito substantivo, salvo se for demonstrada a existência de fraude por parte de quem invoque uma das inscrições registais, com referência expressa ao Acórdão Uniformizador de Jurisprudência n.º 1/2017.

### III

Em 2006, por partilha hereditária, foi adjudicada a **Maria** a nua propriedade de um prédio urbano destinado a habitação, tendo sido simultaneamente constituído, a favor de **Luísa**, viúva do autor da herança, um direito de usufruto sobre o referido imóvel, o qual foi devidamente registado.

Durante os primeiros anos, **Luísa** residiu no imóvel, utilizando-o como sua casa de morada. Contudo, em 2010, passou a viver permanentemente num lar de idosos, deixando o prédio fechado e sem qualquer utilização regular, encontrando-se o imóvel progressivamente degradado, com serviços essenciais cortados e sinais evidentes de abandono.

Em 2021, **Maria** intentou ação judicial com vista à declaração de extinção do usufruto, invocando, por um lado, que **Luísa** omitiu a realização das obras de conservação necessárias à habitação, permitindo a sua acentuada degradação; e, por outro, alegando que o direito se encontrava limitado ao uso e habitação e que o não exercício do mesmo por período prolongado deveria determinar a sua caducidade, por constituir uma restrição injustificada ao seu direito de propriedade.

*Quid iuris?* (4 valores)

- Referir em que consiste o direito de usufruto, formas de constituição e modalidades (artigos 1439.º e ss.); o contrato para a constituição do direito de usufruto deve ser registado (artigo 2.º, n.º 1, a), do Código do Registo Predial);
- Quanto às alegações de M, em princípio, referir que o usufruto não pode ser extinto por mau uso, embora haja divergências na doutrina. Nos termos do artigo 1482.º do CC, se o abuso se tornar consideravelmente prejudicial ao proprietário, este pode exigir que a coisa lhe seja entregue, ou pedir o pagamento de caução;
- Quanto à alegação de M relativa ao não exercício da coisa onerada, parte da doutrina sustenta que no âmbito do direito de uso e habitação pode ser declarado extinto quando cessem as necessidades pessoais do respetivo titular relativamente à coisa. Note-se, no entanto, que esta solução não tem sido acolhida pela maioria da doutrina, que defende antes a aplicação do regime do usufruto, designadamente do artigo 1476.º ex vi artigo 1485.º, ambos do CC, respeitante às causas de extinção daquele direito. Além do mais, no presente caso estamos perante um direito de usufruto, e não um direito de uso e habitação regulado nos artigos 1484.º e ss. (mencionar as principais características que distinguem estes dois direitos). Acresce que o próprio artigo 1476.º do CC prevê expressamente uma causa de extinção suscetível de aplicação, em abstrato, à situação em análise, a saber, a falta de uso da coisa durante o período de 20 anos qualquer que seja o motivo (artigo 1476.º, n.º 1, c) do CC, prazo que, no caso concreto, não estava preenchido.