

No início dos anos 80, **António** comprou um prédio urbano sito em Santarém, omissio do registo predial, com uma antiga casa, quase em ruínas, que servira de habitação a várias gerações de camponeses. Sem interesse na velha casa, **António** mandou-a demolir e afetou toda a área do prédio ao cultivo de tomate.

Em 1990, cansado da vida de agricultor, **António** deu o prédio em usufruto a **Belmiro**, a troco de €10.000 e sem limite de prazo. Logo nesse ano, **Belmiro** constatou que o cultivo de tomate era pouco lucrativo e resolveu plantar oliveiras e construir um lagar.

Em junho de 2005, a produção de azeite começava a gerar os primeiros lucros, mas os habitantes dos prédios vizinhos estavam zangados com o mau cheiro causado pelo tratamento da azeitona. Um deles, **Carlos**, entrou no prédio durante a noite e levou todo o azeite já engarrafado, que vendeu no dia seguinte num mercado longínquo. **Belmiro** fez queixa na polícia logo na manhã seguinte, onde se apresentou como proprietário do prédio.

Belmiro, que fizera um testamento onde legou o prédio a **Eduardo**, seu sobrinho, faleceu em janeiro de 2020. **Eduardo** logo requereu e obteve a inscrição no registo predial como proprietário com base no testamento de **Belmiro** e em duas testemunhas que depuseram que **Belmiro** agia como proprietário há décadas. Em junho de 2021, **Eduardo** vendeu o prédio a **Fernanda**, que também registou esse facto.

Responda fundamentadamente às seguintes questões, considerando-as isoladamente, salvo indicação em contrário:

a) **António** faleceu em janeiro de 2025. **Guilherme**, seu neto e único herdeiro, ficou muito surpreendido ao verificar que a propriedade do prédio de Santarém estava registada a favor de **Fernanda** e instaurou hoje uma ação exigindo a entrega do imóvel. Terá sucesso? (8 valores)

- **Constituição do usufruto:** É válida a constituição de usufruto a favor de **B** por negócio oneroso e a título vitalício (art.ºs 1439.º, 1440 e 1443.º), desde que respeitada a forma de escritura pública, legalmente exigida antes da entrada em vigor do DL 116/2008, 04/07. Além do direito de usufruto, **B** adquire a posse nos termos do usufruto por tradição (1263.º, b), sendo detentor nos termos do direito de propriedade.

- **Plantação do olival e a construção do lagar:** não parecem suficientes para se qualificarem como oposição dirigida a **A** no sentido de **B** passar a exercer a sua posse nos termos do direito de propriedade, para efeitos de inversão do título (art.º 1265.º), mas apenas que **B** excedeu os limites negativos do seu direito de usufruto, alterando o seu destino económico, de modo a obter maior rendimento. Por outro lado, não há aquisição do direito de propriedade por acessão industrial imobiliária, à luz de nenhuma das teses sobre os critérios distintivos entre benfeitorias (neste caso, úteis) e acessão, pois **B** não é um 3.º relativamente à coisa, há um mero intuito de melhoramento (da produtividade) do terreno e o valor da incorporação dificilmente ultrapassará o valor do prédio (recorde-se

que era urbano). Em todo o caso, sempre se aplicaria o art.º 1341.º, que não admite a aquisição.

- **B apresenta-se como proprietário na polícia e faz testamento com legado do prédio:** também não há inversão do título por falta do requisito da cognoscibilidade por parte de A. Primeiro, porque a denúncia na polícia respeita ao furto cometido por C; segundo, porque o conteúdo do testamento, ainda que tenha adotado a forma de testamento público, só pode ser conhecido após o óbito. Naturalmente, o legado de bem alheio só poderia produzir efeito transmissivo, a favor de E, se até ao óbito B se tivesse tornado proprietário (art.º 2251.º), o que não aconteceu.

- **Não aquisição de posse por E (nem F):** uma vez que se concluiu pela ausência de inversão do título, não tendo B adquirido em nenhum momento a posse do prédio nos termos do direito de propriedade, não houve sucessão da posse a favor de E. Por outro lado, não há referência a que E tenha tomado o controlo material do imóvel, portanto não houve aquisição por apossamento.

- **Inscrição registal a favor de E:** tratando-se de um prédio até então omissa do registo predial, foi necessária a abertura da descrição para ser feita a inscrição relativa à (inválida) aquisição *mortis causa* por E (art.ºs 80.º e 82.º CRPr). Uma vez que E não tem documento comprovativo da titularidade da propriedade pelo testador (B), nem escritura de justificação notarial, teve de instaurar um procedimento de justificação relativa ao trato sucessivo, tendo invocado a aquisição por usucapião e apresentado testemunhas, que deveriam ser três. Por este motivo, a decisão de registo padecia de irregularidade e era impugnável (art.ºs 116.º, 117.º-B/1 a 3, 117.º-C/1, a), 117.º-H ss. CRPr), podendo ser pedido o respetivo cancelamento por qualquer interessado (*in casum*, G – herdeiro de A) no âmbito de procedimento de retificação, com base na nulidade do art.º 16, b), nos termos do art.º 121.º/2 CRPr. Note-se que, sendo F sujeito ativo da inscrição, uma eventual aquisição tabular a favor de E só poderia ser equacionada à luz do art.º 291.º CC, na sequência de declaração de nulidade do testamento, pois não há aqui qualquer registo prévio, embora obviamente o efeito atributivo não se pudesse produzir havendo cancelamento do registo, nos termos expostos.

- **Requisitos para aquisição tabular por F:** em face do exposto, poderia equacionar-se a tutela de F enquanto terceira de boa fé à luz do art.º 122.º CRP (sendo pedido o cancelamento do registo por indevidamente lavrado em virtude de irregularidade no processo de justificação – art.º 121.º/2 CRPr), do art.º 17.º/2 CRPr (sendo pedida a declaração judicial de nulidade do registo – art.º 17.º/3) e ainda do art.º 291.º CC (sendo pedida a declaração judicial de nulidade do testamento por conter legado de bem alheio). Tomada de posição fundamentada acerca dos requisitos destas normas, sendo que o negócio foi oneroso, F está de boa fé, houve registo prévio (controvertido no art.º 291.º) e decorreram mais de 3 anos desde o testamento nulo (aplicação do prazo controvertido no 17.º/2 e 122.º).

b) A sua resposta à questão anterior seria diferente se tivesse declarada a nulidade do registo da aquisição de **Eduardo** em janeiro de 2022 com fundamento em o testamento ter sido realizado sob a forma de documento autenticado por advogado? (3 valores)

- Nulidade do registo por título insuficiente (16.º, b) CRPr).

- Estão verificados todos os requisitos literais do art.º 17.º/2 CRPr, mas é controvertido se se deve aplicar analogicamente o prazo de 3 anos previsto no art.º 291.º CC – prazo que ainda não decorrerá. Tomada de posição fundamentada à luz da doutrina que estende o prazo, em articulação com a exigência generalizada de registo prévio (incluindo o Professor Regente) e da doutrina que entende tratar-se de um requisito específico do art.º 291.º para compensar a “proteção mais ténue” decorrente da inexistência de registo prévio.

c) Poderiam António, por um lado, e os vizinhos, por outro, ter reagido legalmente contra a instalação e o funcionamento do lagar? (4 valores)

- Quanto aos **vizinhos**: justificar a aplicabilidade do art.º 1346.º CC diretamente contra o usufrutuário, dado tratar-se de uma norma inserível da dogmática geral dos direitos reais, aliás extensível a direitos pessoais de gozo; tomada de posição fundamentada sobre se o prédio “vizinho” tem de ser contíguo e sobre a cumulatividade ou alternatividade dos requisitos do prejuízo substancial e da utilização anormal.

- Quanto a **A**: tomada de posição fundamentada sobre a supletividade ou imperatividade dos limites negativos do usufruto consagrados nos art.ºs 1339.º e 1446.º e a sua violação no caso, em particular a propósito da controvérsia relativa ao significado de alteração da forma e da substância e da verificação da alteração do destino económico, quer em sentido subjetivo quer objetivo, atenta a passagem de afetação agrícola (cultivo de tomate) a afetação florestal (olival) e industrial (produção de azeite). Tomada de posição fundamentada sobre aplicabilidade do regime do mau uso (art.º 1482.º).

d) Só em dezembro de 2008 conseguiu a polícia descobrir que o azeite furtado por **Carlos** foi vendido num mercado em Cantanhede, tendo a maioria das garrafas sido adquiridas por **Denise**. A essa data, poderia **Belmiro** exigir de **Denise** a sua devolução? (2 valores)

- Aquisição da posse por **C** através de apossamento (1263.º, a), com a particularidade de estamos perante uma posse tomada ocultamente que se torna pública perante terceiros, mas não perante o possuidor (**B**), devendo assim ser tomada posição fundamentada quanto à oponibilidade da nova posse a **B**, à luz do art.º 1267.º/2.

- Subsequentemente, a posse foi transmitida por tradição, primeiro, ao comerciante e, depois, quanto a metade das garrafas, a **D** (1263.º, b)), a quem falta legitimidade passiva no âmbito de uma ação de restituição da posse (1281.º/1). Por isso, apenas se poderia equacionar a via da ação de reivindicação como meio de recuperação das garrafas, cujo

sucesso dependeria de **D** não ter ainda usucapido. Prazo para usucapião, à luz das classificações legais e doutrinárias da posse e do art.º 1300.º/2: 4 anos (ainda não decorreram). A possibilidade de acessão da posse (1256.º) não teria impacto no prazo decorrido, passando a ser necessário o decurso de um prazo de 6 anos (1299.º *in fine*).

- Aplicação do art.º 1301.º

e) Desde o furto das garrafas de azeite, foi construída uma vedação em torno do prédio, desde então impedindo **Carlos** de aproveitar as águas do furo aí existente para regar as plantações do seu próprio terreno, apesar da escritura outorgada entre si e António que lho autorizava. Farto da situação, **Carlos** pretende agora reagir. *Quid juris?* (3 valores)

- **C** era titular de uma servidão de aproveitamento de águas sobre o prédio de **A** constituída por negócio jurídico que respeitava a forma legalmente aplicável à data (art.ºs 1543.º ss e 1547.º).

- Corte do fornecimento de água aquando da instalação da vedação é ato qualificável como inversão do título, iniciando-se uma posse contrária ao exercício da servidão, exercida por **A** por intermédio de **C**, dando início ao prazo de um ano para instauração de ação de restituição da posse (1278.º) e ao prazo de extinção da servidão por *usucapio libertatis*, que é de 20 anos (1569.º/1, c) + 1574.º, 1265.º e 1296.º *in fine*). Note-se que, ainda que não houvesse *usucapio libertatis*, haveria extinção por não uso (1569.º/1, b). Em conclusão, já não tem tutela possessória nem direito a instaurar ação de reivindicação.