

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2025/2026
DIREITOS REAIS – 3.º Ano/TAN
Exame Escrito (**duração: 90m**)
24 de junho de 2026
Regência: Professor Doutor José Luís Ramos

Tópicos de correção

I

Em 1951, **Joaquim** edificou, em terreno seu, um conjunto contíguo de casas térreas destinadas a pequeno comércio, com entradas pelos n.os 4, 6, 8 e 10 da Rua das Oliveiras. Entre estas, a porta do n.º 6 dava acesso a uma estreita parcela interior, sem saída para a via pública, que servia de única passagem para o quintal e o armazém situados nas traseiras, espaço onde **Joaquim** e, depois dele, a filha **Lúcia** armazenavam e preparavam as mercadorias que vendiam na taberna que ali exploravam. Esse uso da parcela do n.º 6 manteve-se, sem interrupção, à vista de toda a vizinhança e sem oposição de quem quer que fosse, primeiro por **Joaquim**, depois por **Lúcia** e, a partir de 2004, por **Marta**, neta daquele, a quem o quintal e o armazém haviam sido doados.

Em 1992, o edifício dos n.os 4 a 10 foi submetido ao regime da propriedade horizontal, ficando as várias frações com acesso direto à via pública. A parcela do n.º 6, porém, não foi incluída na descrição predial nem afeta a qualquer fração, permanecendo omissa no registo. Sobre essa parcela situa-se apenas o vão da escada de acesso ao primeiro andar, correspondente à fração «G».

Em 2015, **Rui** comprou a fração «G» e fez inscrever a aquisição no registo predial. Convencido de que o vão de escada e o espaço sob ele lhe pertenciam por integrarem a fração registada em seu nome, **Rui** passou a invocar a titularidade da parcela do n.º 6. Em maio de 2019, destruiu alguns degraus da escada de modo a aceder, a partir do interior da sua fração, à parcela do n.º 6 e, por meio dela, ao quintal de **Marta**, onde depositou entulho e cuja entrada vedou, impedindo **Marta** de ali aceder. **Marta** opõe-se, sustentando que a parcela do n.º 6 lhe pertence pelo “decorso do tempo”, exigindo, por isso, o reconhecimento do seu direito de propriedade, a restituição da parcela e do quintal, a reposição dos degraus e a remoção do entulho

Quid iuris? (10 valores)

- Enquadrar a posição jurídica de M, a qual, embora não figure como titular inscrita relativamente à parcela, que se encontra omissa no registo, é possuidora da mesma, bem como do quintal e do armazém. Deve referir-se que M adquiriu a posse da parcela por via sucessória, nos termos do artigo 1255.º, procedendo-se à respetiva qualificação, nomeadamente quanto aos seus caracteres;
- Expor o regime da propriedade horizontal, previsto nos artigos 1414.º, com especial referência ao seu objeto, aos modos de constituição e aos seus princípios gerais, designadamente os constantes dos artigos 1415.º, 1416.º e 1417.º;
- Quanto a R, titular inscrito da fração «G», deve reconhecer-se que beneficia, relativamente a essa fração, da presunção de titularidade resultante do artigo 7.º do Código do Registo Predial. Todavia, no que respeita à parcela do n.º 6, R não é titular inscrito, sendo que a sua relação material com a mesma apenas se inicia em maio de 2019, através da destruição dos degraus, da entrada no quintal, do depósito de entulho e da vedação do acesso. Deve, assim, discutir-se se R adquiriu a posse da parcela em 2015, concluindo-se negativamente;
- A posse de R; sobre a parcela apenas se inicia em 2019, por apossamento, nos termos do artigo 1263.º, a). Esse apossamento consubstancia, simultaneamente, um esbulho, nos

termos do artigo 1267.º, n.º 1, d). Importa ainda qualificar os caracteres da posse de R, em especial quanto à sua natureza violenta, a qual deverá ser afirmada à luz do artigo 1261.º. A posse de M não se extinguiu, verificando-se, por conseguinte, uma situação de sobreposição de posses;

- Estando a parcela omissa no registo predial, por não se encontrar descrita nem afeta a qualquer fração autónoma, não opera, relativamente a ela, o princípio da prioridade registral, previsto no artigo 6.º do Código do Registo Predial, nem a presunção de titularidade constante do artigo 7.º do mesmo diploma. A mera circunstância de o vão da escada da fração «G» se situar fisicamente sobre a parcela não amplia o objeto registado dessa fração, nem confere a R. qualquer direito de propriedade sobre o solo ou o espaço correspondente à parcela;

- Deve ainda salientar-se que o registo predial, salvo no caso da hipoteca, nos termos do artigo 4.º, n.º 2, do Código do Registo Predial, não tem eficácia constitutiva quanto aos direitos reais de gozo. Assim, nem a inscrição da fração «G» a favor de R., nem a omissão registral da parcela impedem a prova da aquisição originária do direito de propriedade por M;

- Quanto à usucapião a favor de M, deve referir-se que esta pode juntar à sua posse as posses dos anteriores possuidores, por via da acessão da posse, nos termos do artigo 1256.º. Devem ser enunciados os requisitos da usucapião e demonstrar-se que, no caso concreto, se encontram preenchidos;

- Deve sublinhar-se a prevalência da aquisição originária: a usucapião prevalece sobre a presunção registral e permite ilidi-la, sendo oponível a terceiros independentemente de registo, nos termos do artigo 5.º, n.º 2, a), do Código do Registo Predial. Trata-se, portanto, de uma situação de *usucapio contra tabulas*;

- Reconhecida a propriedade de M. sobre a parcela, por usucapião, e demonstrada a posse ilegítima de R, deverão proceder os pedidos de reconhecimento do direito de propriedade e de restituição da parcela e do quintal, nos termos do artigo 1311.º;

- Por fim, deverá afastar-se uma eventual qualificação da situação como servidão predial, regulada nos artigos 1543.º e ss., em especial quanto aos modos de constituição previstos no artigo 1547.º. Quando muito, o vão da escada poderia suscitar a hipótese de uma servidão de apoio a favor da fração «G», enquanto prédio dominante, sobre a parcela do n.º 6, enquanto prédio serviente. Contudo, tal direito real menor não conferiria a R propriedade sobre a parcela, nem legitimaria a destruição dos degraus, a invasão do quintal, o depósito de entulho ou a vedação do acesso.

II

Em 2014, por testamento, **Diogo** legou a sua quinta no Alentejo, composta por uma vinha, um pomar de oliveiras antigo e uma casa de habitação, em usufruto vitalício a **Eduarda**, reservando a nua-propriedade aos sobrinhos **Filipe** e **Gabriela**. À data da abertura da sucessão, a vinha e o olival eram explorados em moldes estritamente agrícolas e a casa, então arrendada a um caseiro, encontrava-se parcialmente arruinada e a carecer de obras de conservação.

Investida no usufruto, **Eduarda** procedeu, ao longo dos anos, às seguintes intervenções, em todos os casos sem o conhecimento ou o consentimento dos nus-proprietários: i) recuperou e ampliou a casa de habitação, legalizando-a junto da Câmara Municipal, e instalou no telhado painéis fotovoltaicos amovíveis para o respetivo abastecimento elétrico; ii) arrancou as oliveiras já em fim de ciclo produtivo e replantou novas árvores, prática corrente e conforme aos usos da região; iii) mandou arrancar a vinha numa parcela e, no

seu lugar, edificou um pavilhão de betão destinado ao engarrafamento e à venda direta de vinho a visitantes, ladeado por um parque de estacionamento pavimentado.

Confrontados com estas obras, **Filipe** e **Gabriela** intentaram ação pedindo a condenação de **Eduarda** a repor as estruturas existentes à data da constituição do usufruto e a abster-se de novas edificações, sustentando que tais atos extravasam os poderes de administração do usufrutuário e configuram verdadeiros atos de acessão. **Eduarda** contrapõe que todas as obras constituem benfeitorias que valorizaram a quinta e que, findo o usufruto, terá direito a levantá-las ou a ser indemnizada.

Quid iuris? (10 valores)

- Constituição válida de usufruto (artigos 1439.º e ss.), a título vitalício (artigo 1443.º), a favor de E. É igualmente válida a constituição do usufruto por negócio oneroso e com carácter vitalício (artigos 1439.º, 1440.º e 1443.º). Além do direito de usufruto, E adquire a posse nos termos correspondentes ao usufruto, por tradição (artigo 1263.º, b)), sendo possuidor em nome próprio quanto ao direito de usufruto e detentor em nome alheio quanto ao direito de propriedade (artigo 1253.º, c)). É também válida a constituição da nu-propriedade a favor de F e G;

- Abordar o conteúdo do direito de usufruto: gozo pleno da coisa, compreendendo os poderes de usar, fruir e administrar (artigo 1446.º), incluindo, dentro dos limites legais, o poder de transformação, que se concretiza na faculdade de realizar benfeitorias úteis e voluptuárias (artigo 1450.º, n.º 1), bem como reparações ordinárias (artigo 1472.º). O nu-proprietário não se pode opor às benfeitorias que respeitem os limites legais do usufruto, não dependendo estas, em princípio, do seu conhecimento ou autorização;

- Tendo em conta as várias intervenções realizadas, discutir e tomar posição fundamentada sobre a natureza supletiva ou imperativa dos limites negativos do usufruto consagrados nos artigos 1439.º e 1446.º e sobre a sua eventual violação no caso concreto. Em particular, deve analisar-se a controvérsia relativa ao significado de alteração da forma e da substância, bem como a verificação de uma eventual alteração do destino económico da coisa, quer em sentido subjetivo, quer em sentido objetivo, à luz dos atos descritos na hipótese. Devem ainda ser referidas as principais posições doutrinárias e da jurisprudência nacional;

- Apreciação de cada intervenção: a recuperação, ampliação e legalização da casa, bem como a instalação de painéis fotovoltaicos amovíveis, serão lícitas. Encontrando-se a casa parcialmente arruinada e a carecer de obras, a legalização e ampliação das construções existentes pode integrar-se na administração de um bom pai de família (artigo 1446.º). Os painéis amovíveis respeitam a forma e a substância da coisa, atendendo à sua reversibilidade, à semelhança da bomba de abastecimento elétrico, e mantêm o destino habitacional do prédio. Deve ainda mobilizar-se a distinção entre reparações ordinárias (artigo 1472.º) e reparações extraordinárias (artigo 1473.º). O arranque das oliveiras em fim de ciclo e a sua replantação conforme os usos da terra serão igualmente lícitos, pois o usufrutuário atua como proprietário prudente, de acordo com as práticas agrícolas normais, sem alteração do destino económico, que se mantém agrícola, concretamente olivícola. Deve ainda convocar-se o regime aplicável ao usufruto de árvores e as remissões para as práticas do proprietário prudente (artigos 1455.º e ss.). Já o arranque da vinha e a edificação de um pavilhão de betão destinado ao engarrafamento e venda, com estacionamento pavimentado, deverão ser considerados ilícitos. Verifica-se uma alteração do destino económico, passando-se de uma finalidade vitivinícola, estritamente agrícola, para uma finalidade comercial, o que excede os limites do artigo 1450.º, n.º 1. A ilicitude não decorre de a obra constituir acessão, mas antes de exceder os limites típicos do usufruto. Deve, por isso, estabelecer-se a diferença entre benfeitorias e acessão, bem como os vários critérios utilizados para essa distinção.

- No que respeita às obras lícitas, por força da equiparação do usufrutuário ao possuidor de boa-fé quanto a benfeitorias úteis e voluptuárias (artigo 1450.º, n.º 2, com remissão para os artigos 1273.º a 1275.º), E tem direito a levantar as benfeitorias úteis, desde que o possa fazer sem detrimento da coisa (artigo 1273.º, n.º 1). Não sendo possível o levantamento sem detrimento, terá direito a indemnização segundo as regras do enriquecimento sem causa (artigo 1273.º, n.º 2). As benfeitorias voluptuárias podem ser levantadas se o levantamento não causar detrimento; caso contrário, perdem-se, sem direito a qualquer indemnização (artigo 1275.º). Já as reparações ordinárias de conservação ficam a cargo do usufrutuário, sem direito a reembolso (artigo 1472.º).