

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA

Teste escrito de Direitos Reais (3.º Ano Noite)

22 Junho de 2015 (19 h)

Equipa docente: José Luís Bonifácio Ramos e Tiago Soares da Fonseca

Duração: 1 hora e 40 minutos

I

Amílcar, proprietário e possuidor de um terreno, contíguo com a estrada principal, a Norte, e com o terreno de Berta a Sul, vende o seu terreno a Carlota que, após o inscrever no registo competente, o doa à sua neta Deolinda, pedindo-lhe, encarecidamente, que o não venda, novamente, enquanto ela, a sua avó, for viva. Ora, Deolinda, não cumprindo a promessa, aliena-o, de imediato, a Eduardo, de modo a poder comprar um carro descapotável que pretendia utilizar na época estival que se avizinha.

Eduardo, assim que entra no terreno após a realização da competente escritura, constata que a parede que dividia o imóvel do que se encontrava na titularidade de Berta, fora alvo de extensa reparação. Ora, nem ele ou sequer Deolinda, para quem, de imediato, ligara, haviam sido consultados. Contudo, ainda ficou mais surpreso quando o correio lhe entregou uma carta registada, enviada por Berta, intimando-o a pagar 2500 euros, enquanto parte que lhe competiria nas obras realizadas. Essa quantia era, aliás, significativamente superior ao montante a liquidar pela própria Berta, uma vez que as despesas eram calculadas, proporcionalmente, em face das áreas de cada um dos terrenos.

De modo a sinalizar que não gostara das atitudes de Berta, pediu ao jardineiro, Francisco, para cortar todos os ramos de árvore do jardim de Berta que ultrapassassem a linha divisória dos dois terrenos contíguos. Além disso, exigiu a mudança do aqueduto que conduzia a água pluvial do terreno da sua vizinha Berta, para o seu, alegando a desnecessidade do mesmo, em virtude de estarem previstos dois anos especialmente secos. Além disso, colocou uma roda gigante no jardim, perto da linha divisória, de modo a tapar, o mais possível, as vistas do terreno de Berta.

Quid Juris?

II

Em abril do presente, José comprou uma fração autónoma destinada a comércio, que constitui o rés-do-chão de um edifício constituído em propriedade horizontal, composto por tal fração e mais outras dez, sendo todas estas destinadas a habitação.

Atendendo ao elevado número de clientes da sua loja, José acabaria por comprar, um mês mais tarde, o 1.º andar no referido prédio, dando início, de imediato, a obras destinadas a juntar as duas frações, a fim de expandir a sua loja.

Em junho de 2015 Luis, administrador do prédio, regressado de uma longas férias, é informado pela porteira da venda do rés-do-chão e do primeiro andar a José. De imediato escreve-lhe uma carta, com o seguinte teor:

“Exmo. Senhor,

Na eventualidade de não ser do seu conhecimento, Manuel, anterior proprietário do rés-do-chão fez obras na parede exterior da fração, concretamente a substituição de uma parede em alvenaria por uma parede de vidro. Assim sendo, venho solicitar-lhe a sua destruição, uma vez que Manuel não o fez, apesar das insistências desta administração.

Adicionalmente, venho pedir-lhe o pagamento de 1.000 euros, montante solicitado, mas não pago, por Manuel (com a desculpa de que não beneficiava desses equipamentos), relativo a deliberação da assembleia de instalar uma sauna e um jacuzzi no terraço do condomínio.

Por fim, venho ainda pedir-lhe a cessação imediata das obras.

Bem-vindo ao prédio!

Pela Administração”

Por entender que apenas é responsável pelas obras da sua autoria, que as mesmas são legais, e que é Manuel quem deverá responder por tudo o demais, José não responde a Luis.

Quid iuris?

III

Em não mais de 15 linhas, comente a seguinte afirmação: “A transmissibilidade representa uma característica estruturante dos Direitos Reais”.

Cotação: I – 8 valores; II – 9 valores e III – 3 valores

TÓPICOS DE CORREÇÃO

I

A doação de Carlota a Deolinda não foi sujeita a uma qualquer condição ou a outro entrave que impeça Deolinda de alienar o terreno. Assim, a alienação de Deolinda a Eduardo foi válida, mesmo que não seja inscrita no registo predial competente.

Relativamente à parede ou muro comum, rege o artigo 1375º CC. Aí se determina que as despesas de reparação, desde que devidas a vícios de construção, caso fortuito ou, decurso do tempo devem ser suportadas por ambos os proprietários, a menos que se verifique a excepção do nº 4. Todavia, como se tratava de parede ou muro de separação, a despesa deve ser dividida em partes iguais, como decorre do nº 2 do mesmo preceito legal. Por isso, Berta não deve pagar 2.500 E, mas metade do preço pago pelas obras de reparação.

As atitudes de Eduardo devem ser enquadradas pelas relações de vizinhança que reflectem os limites da propriedade relativamente a terrenos contíguos. No entanto, só pode mandar cortar os ramos de árvore que ultrapassem a linha divisória dos dois terrenos se as árvores ou arbustos não servirem de marco divisório, nos termos e para os efeitos do artigo 1369º CC. Ora, se isso não suceder, o preceituado no artigo 1368º CC permite o corte dos ramos de árvore.

No que respeita ao aqueduto, cumpre saber se existe servidão legal, ou voluntária de aqueduto. Ou se, ao invés, se trata de um normal aproveitamento de águas. Neste último caso, regem os artigos 1390º, 1392º e 1393º. Quanto à servidão legal de aqueduto, aplicam-se os artigos 1561º e 1568º. A causa alegada por Eduardo não pode configurar desnecessidade, tanto mais que ela se prefigura, muito restritivamente, nos termos do nº 2 e nº 3 do artigo 1569º CC. No que respeita à roda gigante, cumpre verificar se existe servidão de vistas por parte de Berta. Se assim não se entender, algo que parece plausível, a roda gigante pode ser instalada desde que se respeite a restrição do artigo 1360º CC.

II

A parede exterior do rés-do-chão de J. é parte comum do prédio (1421.º/1/a, *in fine*). No exercício do direito de propriedade do rés-do-chão, é vedado ao respetivo proprietário prejudicar, com obras novas, o arranjo estético do edifício (1422.º/a). Assim, M. só podia ter alterado a parede exterior do rés-do-chão com autorização da assembleia, conforme 1422.º/3, o que não aconteceu. *In casu*, a

sanção pretendida pela alteração da parede exterior é a destruição da obra realizada, repondo-a pela construção original, a expensas do respetivo titular.

Relativamente ao terraço do condómino, é igualmente parte comum (1421.º/1/b). A realização de obras na parte comum, na sequência do deliberado pela assembleia, constitui uma inovação, concretamente a introdução de coisas comuns do terraço do edifício. A sua realização está sujeita a uma maioria especialmente qualificada (1425.º/1), concorrendo para as correspondentes despesas todos os condóminos, na proporção do valor das respetivas frações (1426.º/1 e 1424.º). Apenas se M., além de não ter aprovado inovação, tivesse diligenciado pela sua recusa ter sido judicialmente havida como fundada não teria de concorrer para a respetiva despesa.

No que diz respeito à junção das frações por J., considerando que são contíguas, a mesma é permitida, não sendo necessária qualquer autorização dos restantes condóminos (1422.º-A). Contudo, as frações acima do rés-do-chão têm por fim a habitação (1418.º/2/a), e J. pretende, com a referida junção, alterar a finalidade (ou, pelo menos, o uso) do 1.º andar: de uma finalidade/uso habitacional para comercial. Ora, no exercício do direito de propriedade das frações autónomas é vedado ao respetivo proprietário dar-lhe um uso diverso do fim a que a fração é destinada (1422.º/2/c). Constando tal finalidade do título constitutivo, seria necessária a alteração do mesmo, por acordo de todos os condóminos. Ainda que o título constitutivo não dispusesse sobre o fim de cada fração, sempre a alteração do seu uso carecia de autorização da assembleia de condóminos (1422.º/4), o que não ocorreu. Assim, pode ser pedido do encerramento do estabelecimento de J. (no 1.º andar), caso o mesmo, depois da respetiva junção, lhe dê um destino comercial.

A circunstância de a destruição da parede exterior no rés-do-chão e de as inovações no terraço terem ocorrido quando M. era o proprietário do rés-do-chão, não impede a administração do prédio de exigir de J. a sua demolição e o seu pagamento, respetivamente. Estamos perante obrigações reais (obrigação *propter rem*), sendo o sujeito passivo ou ativo da situação jurídica determinado pela titularidade do direito real. Ora, em junho de 2015 J. era o titular quer do rés-do-chão, quer do 1.º andar. É, pois, J. o sujeito passivo da situação jurídica *propter rem* proveniente da titularidade de tais frações ainda que algumas das obrigações controvertidas tenham sido constituídas anteriormente à data da sua aquisição.

III

A afirmação não deve merecer a nossa concordância.

Na verdade, a transmissibilidade não é comum a todos os Direitos Reais pelo que, muito naturalmente, não pode consistir numa característica estruturante da realidade. Assim, se há direitos reais naturalmente transmissíveis, há outros que recusam ou restringem a transmissibilidade.

Primeiramente, convém sublinhar o artigo 1488º CC relativo à intransmissibilidade do direito de uso, nos termos do qual o usuário ou o morador usuário não podem trespassar ou locar o seu direito nem onerá-lo por qualquer modo. Além disso, também a transmissibilidade no usufruto pode ser impedida, nos termos do respectivo título constitutivo. Ou, ainda, sujeita a restrições, dado que o artigo 1444º CC, subordinado à equívoca epígrafe trespassasse, apenas admite que o efeito da eventual transmissão opere durante a vida do usufrutuário.