

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA

Teste escrito de Direitos Reais (3º Ano Noite)

23 de Julho de 2015 (19 horas)

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

I

(11 valores)

Ana, tendo resolvido consultar uma astróloga, em Abril de 2014, ficou deveras impressionada quando lhe foi dito que, a partir daí, o mês de Maio de cada ano, seria muito difícil, em especial a segunda semana. Por coincidência ou talvez não, no período indicado, já sobrevieram dois acontecimentos inusitados.

Em 10 de Maio de 2014, após estacionar o seu automóvel, de cor verde, num parque camarário, de modo a poder assistir a um concerto, terá ficado sem carro. Na verdade, assim que Ana entrou no auditório, Bernardo força a porta do automóvel, consegue pô-lo a trabalhar e leva-o até à garagem de Cláudio. Este, por seu turno, substitui o volante, as jantes e pinta-o de amarelo. A seguir, coloca-o à venda na internet. Eva, tendo visto o anúncio, porque o automóvel tinha um preço convidativo e sempre gostara de automóveis amarelos, resolve adquiri-lo, pagando o preço indicado e inscrevendo a aquisição no registo competente.

Em 10 de Maio de 2015, Ana recebeu um telefonema de Fernanda, sua vizinha do apartamento do Algarve, avisando-a de que, no dia anterior, reunira a respectiva assembleia de condóminos, de onde resultaram as seguintes deliberações:

- a) Instalação de uma antena no terraço;
- b) Colocação de plataformas elevatórias em todos os andares, de modo a possibilitar a passagem da cadeira de rodas da proprietária do 3º andar;
- c) Autorização de abertura de uma porta de ligação entre o 2º andar direito e o 2º andar esquerdo;
- d) Impermeabilização das varandas e do terraço de cobertura.

Quid iuris?

II

(9 valores)

Gustavo, proprietário de uma casa de campo sita no concelho de Mafra, constatou, depois de uma viagem ao estrangeiro, que Hugo, titular do terreno contíguo na direcção Norte, autorizara a instalação, no seu terreno, de diversos aerogeradores de uma empresa de energia eólica. Ora, uma das pás de um dos aerogeradores invadia o terreno de Gustavo em 5 metros. Essa e mais outras duas, pertencentes a duas outras torres que se situavam próximo, causavam um ruído susceptível de perturbar o seu descanso e da sua família. Por seu turno, Inês, proprietária do terreno contíguo na direcção Sul, construiu um muro alto que tapou, parcialmente, a soberba paisagem que se avistava do páteo e jardim da sua casa de um único andar.

Por fim, constata que Jesualda, titular de um direito de superfície sobre uma zona distante da casa de habitação, não só deixara de depositar a prestação anual a que se comprometera, como transmitira o direito de superfície a Luís, sem ter, previamente informado ou pedido autorização, a Gustavo, nos termos do respectivo título constitutivo. Além disso, Jesualda tinha ocultado de Gustavo que Mónica, uma comerciante de flores de uma aldeia próxima, andara a colher gladiolos no seu jardim, sem qualquer autorização de Gustavo ou de Jesualda. Acresce a isso que Jesualda recebera de Inês uma quantia significativa em contrapartida de a primeira deixar de continuar a atravessar o terreno desta última, de modo a atingir a estrada principal.

Quid Juris?

Duração: 1 hora e 30 minutos

TÓPICOS DE CORREÇÃO

I

B. adquire, por esbulho, a posse do carro de **A.** O comportamento de **A.** não preenche os pressupostos que permitam qualificar a aquisição da sua posse por apossamento. Os modos de aquisição da posse elencados no artigo 1263.º não são taxativos. A eles acresce, pelo menos, a sucessão por morte e o esbulho. Assim, nada obsta à aquisição da posse por esbulho por **B.**

Carateres da posse de **B.**: formal, não titulada, violenta, oculta e de má-fé;

B. entrega o carro a **C.** Cumpre discutir se **C.** é detentor ou possuidor. Com efeito, o carro poderia ter ficado à consignação. Aliás, as transformações efetuadas por **C.** podiam ter sido realizadas sob orientação de **B.** Se assim foi, **C.** só poderia adquirir posse por inversão do título (hipótese em que teria de comunicasse a **B.** a sua intenção). Caso contrário, se **B.** transmitiu o carro a **C.**, haveria aquisição derivada da posse por tradição material do carro (1263/b);

Posteriormente, **C.** realiza um conjunto de modificações no mesmo e coloca-o à venda na internet. Relativamente às intervenções de **C.** cumpre discutir a respetiva natureza jurídica. Se, relativamente à substituição do volante e das jantes, poderemos estar perante benfeitorias (úteis ou voluptuárias), dependendo do critério que se adopte, não parece haver acessão, uma vez que não se verificam os critérios do artigo 1333º CC. Relativamente à pintura do carro, poderemos estar perante uma hipótese de especificação, tanto mais que o artigo 1388.º a admite *expressis verbis* («pintura»).

A venda de **C.** a **E.** é uma venda de bens alheios (892.º). **E.** não adquire o direito de propriedade do carro, mas apenas a sua posse do mesmo, presumindo-se por tradição material (1263.º/b). A sua posse não vale título, sem prejuízo da presunção do artigo 1268.º que não procede perante a demonstração de titularidade do direito nos termos do qual a referida posse é exercida.

Carateres da posse de **E.**: titulada, pacífica e pública. Tratando-se de um carro, bem móvel sujeito a registo, poderia **E.**, atuando diligentemente – *v.g.* pedindo a **C.** o Documento único Automóvel /Certificado de Matrícula- saber que **C.** não era o proprietário do carro (1260.º/1). Contudo, porque a posse de **E.** era titulada (a compra e venda de carros é um negócio consensual - 1259.º/1), beneficia da presunção do artigo 1260.º/2. No entanto, em face do enunciado anteriormente, a presunção de **E.** poderia ser facilmente elidida.

Não é aceitável aplicar o Código de Registo Predial por causa de um registo aquisitivo de um automóvel. Algo diferente será a aplicabilidade do artigo 291º CC. Todavia, atentando no nº 1, deste preceito legal, não se consideram preenchidos, pelo menos, os requisitos da boa fé e de terceiro (é pseudo-adquirente, não sub acquirente).

A posse de **E.** não foi mantida por um lapso de tempo suficiente que lhe facultasse a aquisição do direito de propriedade sobre o caso (1298.º/a). Consequentemente, **E.** não tem o poder de reivindicar o carro.

A permanece na titularidade do automóvel. Enquanto proprietária, pode reivindicar, nos termos do artigo 1311º CC. Considerando que as possíveis reações de **A.** se colocam em julho de 2015, há caducidade, nos termos do artigo 1282º CC. Pode ainda, apesar de não ser necessário na ação de reivindicação, pedir a declaração de nulidade da venda da **C.** a **E.** (286.º). Adicionalmente, **A.** pode pedir uma indemnização a **C.** pelas alterações introduzidas no seu automóvel, por responsabilidade aquiliana (483.º).

Mas, ao invés, não pode intentar uma acção possessória. Na verdade, já a sua posse (imaterial/jurídica) apenas se manterá no ano seguinte ao da perda da posse do carro (1267.º/1/d). Adicionalmente, desconhece-se de **C.** era, ou não comerciante. Apenas se sabe que **C.** tem uma garagem. Na hipótese de o ser, poderia ponderar-se a aplicação do artigo 1301.º. Quanto à sua eventual aplicação, dependeria que a compra a **E.** fosse de boa-fé. O que não terá sido o caso.

Relativamente às deliberações da assembleia geral, partindo do pressuposto de que **A** foi regularmente convocada e que nenhuma das matérias deliberadas foi regulada no título constitutivo da propriedade horizontal:

a) A instalação de uma antena, no terraço, que é parte comum, pode pôr em causa a linha arquitetónica do prédio alínea a, do nº 2 do artigo 1422º). É permitida, contando que tenha sido aprovada nos termos do nº 3 do artigo 1422.º. Caso contrário é inválida;

b) A colocação de plataformas elevatórias consubstancia uma inovação no prédio. É permitida, contando que tenha sido aprovada nos termos do nº 3 do artigo 1425.º. Salvo recusa judicialmente fundada, **A.** terá de suportar os correspondentes custos (1426.º e 1424.º). Será diferente se o prédio tiver mais que três andares. Nesse caso, não se justifica colocar plataformas em todos os andares, sobretudo naqueles que se situem acima do terceiro andar;

c) A autorização de abertura de uma porta de ligação entre o 2.º andar direito e o segundo andar esquerdo, nem carece do consentimento dos restantes condóminos, por se tratar de frações contíguas (1422.º-A/1). A referida autorização não assume, por isso, relevância jurídica;

d) A impermeabilização de varandas e do terraço, afeto ao último piso, devem ser suportadas pelo condomínio. Com efeito, integrando umas a fachada e outras a cobertura, devem entender-se fazendo parte das partes comuns (1421.º/1/b). A., terá, pois de as suportar.

Assim, quanto, relativamente à assembleia geral, A. apenas poderia pedir a sua anulação das deliberações a) e b) caso as mesmas não tenham sido aprovadas com a maioria legalmente exigida (1433.º/1). Contudo, mesmo que esse tenha sido o caso, tendo A. tomado conhecimento das mencionadas deliberações a 10 de maio, o respetivo direito encontra-se caducado (1433.º/4).

II

Quanto ao comportamento de H. são duas as questões que se levantam: por um lado, a invasão do terreno de G., por outro lado o ruído no prédio de G.

Ambas as questões levantam problemas de relações de vizinhança.

Quanto à *invasão do terreno de G.*, H. não poderia ter atuado nesse sentido. O limite do prédio de H. é o espaço aéreo correspondente à sua superfície, não compreendo o espaço aéreo correspondente à superfície do prédio vizinho (1344.º). Logo, G. pode opor-se a tal invasão, tanto mais que não se aplica o nº 2 do 1344º CC.

Passando ao ruído provocado pelas torres, G. poderá opor-se a manutenção do mesmo. Quer nos termos gerais do artigo 70.º, que se basta explicitamente com uma ameaça de ofensa à personalidade física ou moral dos indivíduos, quer nos termos específicos do artigo 1346.º, que contempla, entre outros atos, a emissão de ruídos. À luz do artigo 1346.º poderia questionar-se se estávamos, ou não, perante prejuízo efetivo. Com efeito, a lei fala em prejuízo substancial e a hipótese refere *suscetível de perturbar*. Havendo perturbação efetiva, o artigo 1346.º daria proteção a G., conforme admitindo por alguma jurisprudência. Logo, G. poderia mandar desligar os referidos aerogeradores.

No que concerne a I., esta tem o direito de murar o seu prédio, ainda que tape as vistas do seu vizinho G. (1356.º). Apenas não poderá exercer esse direito, como qualquer direito, de modo abusivo (334.º), ou na eventualidade G. se titular de uma servidão de vista, entenda-se uma servidão de não afetação das suas vistas. Se assim suceder, a construção de I. terá de atender a esse limite na construção do seu muro. Adicionalmente, no cenário de estarmos perante um muro teria de ser observado. Em síntese, ou o muro é comum, aplicando-se o respetivo regime (artigos 1373.º e seguintes), ou o muro é construído dentro do terreno de I., caso em que há que respeitar a distância em relação à linha divisória, de acordo com o disposto no artigo 1362.º/2.

Por fim, quanto a J., titular de um direito de superfície:

- A falta de pagamento do cânon superficiário não constitui causa de extinção do direito de superfície (1536.º a contrario). Deve aplicar-se o artigo 1531.º, sem prejuízo da futura aplicabilidade do artigo 1537.º .

- A transmissão do direito de superfície dependia, nos termos do respetivo título constitutivo, do consentimento do proprietário. No entanto, é entendimento dominante que o 1534.º, segundo o qual o direito de superfície é transmissível entre vivos ou por morte, constitui uma norma imperativa. Ou seja, mesmo que o título constitutivo proíba a transmissão, essa norma não será válida e, assim, inaplicável. Logo a transmissão J. a L. é válida. Isso não significa, porém que, sendo a transmissão de J. a L. uma venda ou dação em cumprimento, J. não tivesse de dar preferência a G. (1535.º). In casu, não o tendo feito, além de J. incorrer em responsabilidade obrigacional por não ter dado preferência, pode G. recorrer ação de preferência (1410.º ex vi 1535.º/2).

- Quanto à ocultação da G. da conduta de M., é obrigação do superficiário comunicar ao proprietário do solo os atos de terceiro capazes de lesar o seu direito (1475.º por analogia). Não o tendo feito, responde pelos prejuízo causado a G.;

- Por fim, relativamente à quantia recebida por J. de I., a hipótese não esclarece a que título J. podia atravessar o terreno de I. Poderíamos estar perante uma faculdade pessoal ou uma servidão real. Igualmente não esclarece se a referida passagem no terreno de I. foi constituída por J. ou por G. Apenas se sabe que o prédio de G. tem acesso à via pública, ainda que sem ser pela estrada principal.

J. pode constituir servidões prediais nos termos do disposto no artigo 1529.º. Tratando-se de uma servidão predial constituída por J., o recebimento da quantia por I. poderá traduzir uma renúncia tácita de J. a atravessar o terreno de I. (1569.º/d) e 217.º).

Na hipótese de estarmos perante uma servidão predial constituída por G. antes da constituição do direito de superfície, o artigo 1529.º apenas refere a faculdade de constituição de servidões pelo superficiário. Nada estabelece relativamente a servidões prediais constituídas previamente à constituição do direito de superfície pelo proprietário, *rectius* por G. Assim, quanto a estas não estará compreendido no direito do superficiário o poder de as modificar ou extinguir, pelo que, um acordo celebrado entre J. e I. a este propósito, a afigurar-se válido, terá eficácia meramente obrigacional, isto é, não será oponível a G.