

## DIREITOS REAIS

EXAME TAN, ÉPOCA NORMAL (8/06/2018)

### CRITÉRIOS DE CORRECÇÃO

#### Grupo I

- 1) Contrato de compra e venda entre António e Beatriz: princípios da consensualidade e causalidade (artigo 408.º, n.º 1 CC); ao não inscrever o facto no registo, Beatriz não beneficia do efeito consolidativo do registo (5.º, n.º 1 do CRPredial); posse transmite-se *solo consensu*? Discussão e tomada de posição fundamentada;
- 2) Carlos adquire a posse sobre o imóvel por apossamento (artigo 1263, a), CC); análise dos requisitos do apossamento à luz dos atos praticados por Carlos; classificação da sua posse: não titulada (artigo 1259.º CC), logo presumivelmente de má fé (artigo 1260.º, n.º 2 CC), pacífica (artigo 1261-º CC), pública (1262.º CC), formal, efetiva e imediata;
- 3) Em coerência com a posição adotada no ponto 1) sobre a transmissão da posse por constituto possessório, sempre se concluiria que António/Beatriz perdeu a posse sobre o imóvel: a sua posse não efetiva cede perante a posse efetiva de Carlos, porquanto esta já havia sido exercida por período superior a um ano (artigo 1267.º, n.º 1, d). Donde, não poderá recorrer a uma ação possessória; em todo o caso, e na medida em que não houve apossamento violento, sempre estaria excluído o recurso a uma ação de restituição provisória da posse (1279.º CC);
- 4) António não poderá, ao contrário do sugerido pelo seu advogado, lançar mão de uma ação de reivindicação (artigo 1311.º CC): deixou de ser proprietário em 12 de janeiro de 2002;
- 5) Carlos não dispõe de legitimidade para constituir um direito de usufruto sobre o imóvel, pois não é o titular do direito de propriedade: no entanto, Daniela passa a atuar sobre o imóvel, em nome próprio, nos termos do direito de usufruto: é, destarte, possuidora (artigo 1251.º e 1263.º. a) do CC);
- 6) Não obstante a questão da validade do usufruto, importa referir que este direito real pode ser objeto de transmissão para terceiro (artigo 1444.º CC); a morte do trespasário não gera, porém, a extinção do direito de usufruto, podendo o usufruto integrar o *relictum* dos respetivos sucessores;
- 7) Beatriz alienou a casa a Franklin Rosas por documento particular: Beatriz é proprietária do imóvel, dispondo de legitimidade para o celebrar; no entanto, o contrato foi celebrado por documento particular, sendo, por conseguinte, nulo (artigo 875.º e 220.º do CC);
- 8) Violação do princípio do trato sucessivo e suas consequências. Nulidade do registo (artigo 16.º, e do CRPredial); o registo poderia ser também considerado nulo nos termos do artigo 16.º, n.º 1, b) do CRP);
- 9) Franklin doou o seu imóvel a Gabi: discussão sobre a aplicabilidade do artigo 291.º CC e do artigo 17.º/2 do CR; Requisitos de aplicação. Não se verifica, *in*

*casu*, o requisito da onerosidade, pelo que os direitos de Gabi não são protegidos por via tabular;

- 10) Acesso na posse (1256.º CC): Gabi não adquire, contudo, o direito de propriedade por esta via (as posses anteriores já se extinguíram — casos de António e de Beatriz, por via do decurso do prazo do 1267.º, 1, d) CC); a posse de Carlos é de má fé e não titulada, pelo que ter-se-ia de verificar o prazo de 20 anos para que Gabi adquirir o direito de propriedade por acesso (artigos 1256.º, n.º 2 e 1296.º do CC); a posse de Daniela não pode ser acrescida à posse de Gabi, pois é de espécie diversa (refere-se ao direito de usufruto; não de propriedade);
- 11) Gabi não adquire o direito de usufruto por usucapião (referência à possibilidade legal, em abstrato, de aquisição deste direito por usucapião): artigo 1296.º CC;
- 12) Se Daniela não lograr ilidir a presunção de má fé, por exercer uma posse não titulada, aplicar-se-á o regime do artigo 1271.º CC, quanto às maçãs percebidas.

## **Grupo II**

- 1) Propriedade horizontal e seu objeto (artigos 1414.º e 1415.º CC);
- 2) Limitações ao exercício dos direitos dos condóminos, mesmo quando às partes que exclusivamente lhe pertençam – em especial, o dever de não prejudicar o arranjo estético do edifício. Referência ao juízo de proporcionalidade no exercício de posições jurídicas subjetivas. Discussão sobre a aplicação do artigo 335.º do CC;
- 3) Administrador do condomínio: estatuto e poderes funcionais (artigos 1435.º e 1436, 1, CC);
- 4) Possibilidade de recurso dos atos (e omissões) do administrador para a assembleia (1438.º CC);
- 5) Exoneração pelo administrador pelo tribunal (artigo 1435.º, n.º 3);
- 6) Convocação e regime geral quanto à maioria necessária para aprovação das deliberações (artigo 1432.º CC);
- 7) Tratando-se de alteração ao título constitutivo, esta carecia de aprovação por unanimidade dos condóminos, bem como ser efetuada por escritura pública ou documento particular autenticado (artigo 1419.º, n.º 1 CC);
- 8) Sobre matérias que não estejam incluídas na regulação operada pelo título constitutivo, a assembleia de condóminos poderá aprovar um regulamento de condomínio, diverso e complementar (artigo 1429.º-A CC);
- 9) Discussão sobre a admissibilidade de o regulamento de condomínio proibir a detenção de animais nas frações autónomas: identificação dos direitos em confronto; legitimidade da assembleia de condóminos para regular a utilização de partes exclusivas; tomada de posição fundamentada;
- 10) As garagens presumem-se partes comuns; no entanto, o título constitutivo pode afastar tal presunção (artigo 1421.º, n.º 2, d) CC);
- 11) Sendo a garagem parte exclusiva de Henrique, importa discutir a sua legitimidade para proceder à alienação da garagem desacompanhada da alienação da fração

autónoma; em qualquer caso, o título constitutivo proíbe a “alienação de partes específicas”; valorização da discussão sobre a admissibilidade da restrição ao direito de propriedade privada;

- 12) Sótão do prédio: parte comum, pois ainda cabe na previsão do artigo 1421.º, n.º 1, b) do CC; insuscetível de ser adquirido por ocupação (artigo 1318.º CC); admite-se, porém, a aquisição de partes comuns por parte dos condóminos por via de usucapião: *in casu*, tal não sucede, pois Martim só poderia ser considerado possuidor por via de inversão do título da posse (artigo 1406.º, n.º 2 CC);
- 13) Identificação do direito de uso e habitação constituído a favor de Olegário: caracterização deste direito real e confronto com o direito de usufruto (artigos 1484.º e ss. CC);
- 14) Insusceptibilidade de aquisição de direito real de uso e habitação por usucapião (artigo 1293.º, b) CC): consequentemente, exclui-se qualquer possibilidade de acessão na posse (artigo 1256.º CC);
- 15) Achamento de tesouro: artigo 1324.º CC; o menor adquire o tesouro: a descoberta não necessita de ser nem intencional, nem de incluir um ato material de escavação ou abertura de algo escondido.