

## TÓPICOS DE CORREÇÃO<sup>1</sup>

### I

Qualificar e classificar posse de **Arlindo**. Existência de um negócio válido que respeitou a forma (art. 22.º, a), do Decreto-Lei n.º 116/2008) exigida entre **Bernardo e Carlos e Daniel**. No que diz respeito ao conflito entre **Carlos e Daniel**, o art. 1403.º, n.º 2, 2.º parte presume, na falta de indicação em contrário do título constitutivo, que as quotas são quantitativamente iguais. Não obstante, não é necessário uma indicação expressa em contrário, sendo que o preço tem sido entendido como um elemento passível de elidir a presunção, o que sucedia no presente caso. O negócio entre **Arlindo e Ernesto** consiste numa venda de bens alheios (art. 892.º), tendo sido uma venda a *non domino*. O registo do facto aquisitivo (compra e venda celebrada entre **Arlindo e Ernesto**) é nulo, uma vez que foi lavrado com base num título falso (art. 16.º, n.º 1, a), do Código do Registo Predial). Indagar sobre a possibilidade de existir aquisição tabular a favor de **Ernesto** nos termos do art. 17.º, n.º 2, do Código Registo Predial, bem como os seus respetivos requisitos e, ainda, a diferença para com o art. 291.º, do Código Civil. Referir o facto de não existir, atualmente, qualquer requisito referente à competência territorial, pois foram revogados com o Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho. Exclusão da usucapião a favor de **Arlindo**, pois, mesmo que considerássemos que **Arlindo** era possuidor há 10 anos, não tendo registo de título nem da mera posse, a posse só poderia dar-se no prazo de 20 anos, uma vez que estava de má-fé (art. 1296.º). Excluir a aquisição de direitos por acessão por parte de **Arlindo**. Para além do valor das obras e plantação não trazerem à totalidade do prédio um valor maior do que o valor que o prédio tinha antes, **Arlindo** estava de má-fé, podendo aplicar-se, apenas, o art. 1341.º. Discutir ainda a forma de compatibilizar os arts. 1273.º e seguintes com o regime da acessão.

### II

Constituição de usufruto vitalício (arts. 1433.º e ss., em especial, art. 1443.º); Estava em causa os limites negativos do usufruto, nomeadamente, a alteração da forma ou substância (art. 1439.º) e o destino económico da coisa. *In casu*, estava em causa a alteração do destino económico da coisa (art. 1446.º), que deveria ser aferido à data da constituição do usufruto. Referir discussão sobre a natureza imperativa ou supletiva das normas em causa, bem como do critério subjetivo ou objetivo quanto à aferição destes limites. Fundamentar quais seriam as consequências da conduta levada a cabo por **Bruno**, em especial, se poderia configurar uma hipótese de *mau uso* nos termos do art. 1482.º.

---

<sup>1</sup> Poderão ser considerados outros elementos que se revelem pertinentes para a correcta resolução das questões colocadas.

### III

1. Ana não poderá fazê-lo. Uma vez que a colocação do canteiro de flores será na parte exterior do prédio, esta conduta cai, assim, na proibição do art. 1422.º, n.º 3. Teria, para o efeito, de obter prévia autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria de dois terços do valor total do prédio.

2. De referir que nos termos do art. 1421.º, n.º 1, c), as escadas são partes comuns do edifício. No que respeita aos elevadores, estes presumem-se comuns (art. 1421.º, n.º 2, b)). Desta feita, não havendo quaisquer outros elementos que descaracterizem a situação, ambas as partes referidas são ou presumem-se comuns. Nos termos do art. 1424.º, n.º 1, salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas frações. Contudo, no presente caso **Ana** poderá ter razão, com relação aos encargos das duas partes referidas, nomeadamente, pela não aplicação do *princípio da proporcionalidade* presente no n.º 1, do art. 1424.º. Desde logo, nos termos do art. 1424.º, n.º 3, as despesas relativas aos diversos lanços de escada ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo daqueles que delas se servem, excluindo assim **Ana** do encargo com a despesa desta parte do edifício. Adicionalmente, nos termos do art. 1424.º, n.º 4, nas despesas com os elevadores só deverão participar os condóminos cujas frações possam por eles ser servidos. Contudo, deverá ser problematizada a questão, pelo facto de a hipótese se referir apenas ao facto de a **Ana**, eventualmente, não usar, mas poder fazê-lo. Ou seja, se tiver acesso aquelas escadas ou elevadores, **Ana** deverá pagar os encargos respetivos, pois o que releva é a possibilidade de utilização e não o seu uso efetivo.

**Ana** poderá reagir contra as decisões da Assembleia de Condóminos. De acordo com art. 1433.º, n.º 1, as deliberações contrárias à lei, título constitutivo ou regulamento aprovado são anuláveis. Contudo, este artigo aplica-se apenas às deliberações onde a Assembleia tem competência. Nas matérias onde a Assembleia não tem competência, v.g., deliberação sobre a fração autónoma, a deliberação é nula. Referir a forma de impugnação das deliberações anuláveis (art. 1433.º, 2 a 6), nomeadamente, a questão da legitimidade - que estava preenchida no presente caso; menção à tripla alternativa do condómino que se ache prejudicado com a deliberação, i.e., pedir ao administrador para, no prazo de 10 dias contados da deliberação, ou contados da sua comunicação caso o condómino esteja ausente, a convocação da assembleia extraordinária com o objetivo de deliberar a revogação da deliberação (art. 1433.º, n.º 2); sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem, no prazo de 30 dias a contar da deliberação (art. 1433.º, n.º 3); propor ação de anulação no prazo de 20 dias contados da deliberação da assembleia extraordinária se ela teve lugar ou, se ela não tiver sido solicitada, no prazo de 60 dias (art. 1433.º, n.º 4). Para além da anulação, poderá ainda ser requerida a suspensão da deliberação (art. 1433.º, n.º 5).