

## TÓPICOS DE CORREÇÃO

### I

#### a)

A. é proprietária da fração, gozando, entre outros, do poder de disposição da coisa (1305.º).

A. decide vender a fração a B. Tratando-se um imóvel o negócio tem de observar a forma do artigo 875.º. Por essa ocasião, temos uma aquisição derivada do direito de propriedade sobre a fração autónoma constituída em regime de propriedade horizontal, por B., por contrato (408.º/1 e 1316.º). Relativamente à posse, há uma aquisição derivada da posse do imóvel por B., por constituto possessório [1263.º, al. d), e 1264.º]. A posse de B. é titulada (1259.º), de boa fé (1260.º), pacífica (1261.º) e pública (1262.º);

Simultaneamente, com a venda, foi constituída, também por contrato, um direito de usufruto da fração a favor de A. durante a vida da usufrutuária (1439.º, 1440.º e 1443.º). Uma constituição *per deductionem*. A. passa a ser detentora da fração, nos termos do direito de propriedade de B., e, simultaneamente, possuidora, nos termos do direito de usufruto.

Quer a compra e venda, quer o usufruto, incidindo sobre coisas imóveis, são factos sujeitos a registo [art. 2.º, n.º 1, al. a) do Cód. Reg. Predial].

Apesar de o usufruto ser, quanto à sua duração, vitalício, extinguiu-se, em 1997, por renúncia, [1476.º, n.º 1, al. e), e n.º 2].

#### b)

Sim, atuou.

A Administração do Condomínio tem, nos termos legais, legitimidade para cobrar judicialmente as participações em dívida [1436.º, al. d), e 1437.º, n.º 1]. Por esta dívida é responsável o proprietário da fração à data do vencimento da obrigação, isto é, A. (1424.º).

Relativamente à penhora da casa, a Administração atuou corretamente. Com efeito, não tendo sido registada a venda a B., presume-se que o direito de propriedade da casa era de A. (7.º do CRPredial), não havendo elementos que nos levem a questionar que a Administração do condomínio soubesse da venda. Pelo contrário: continuando A. a ocupar a casa, havia uma exteriorização do direito nos termos equivalentes aos do direito de propriedade.

#### c)

B. é o titular substantivo do direito de propriedade do imóvel, ainda que onerado até ao escrito de A. Com efeito, o registo de tal aquisição tem, nos termos gerais, efeito consolidativo.

O que significa que, sendo o devedor do condomínio A., apenas os bens desta poderiam, nos termos gerais, responder pelo cumprimento da obrigação real (601.º). Assim, B., proprietário, poderia, na pendência da execução movida pelo Condomínio ter deduzido embargos de terceiro (1285.º).

Relativamente, à posse, B. nada poderia fazer: quer pode ter perdido a posse há mais de um ano, em relação à posse de C. e de D.; quer ainda por C. e D. estarem de boa-fé.

Enquanto proprietário, B. poderia intentar uma ação de reivindicação contra C. e contra D., com a dificuldade da prova diabólica, por não beneficiar da presunção derivada do registo (1311.º).

#### d)

Podem ser.

Aquisição derivada da propriedade do imóvel por C. e D., em regime de compropriedade (1403.º). Aquisição fundada na presunção derivada do registo, mas desacompanhada da titularidade substantiva do direito transmitido, que era de B. (408.º)

Ponderação da aquisição do direito de propriedade por C. e D., por aquisição tabular. Identificação do campo de aplicação do art. 5.º, n.º 1, do Cód. Reg. Predial e a conceção restrita de “terceiro” (5.º, n.º 4, Cód.

Reg. Predial). Atenta a venda judicial, C. e D. não são terceiros, não beneficiando da proteção do artigo 5.º, n.º 1, do Cód. Reg. Predial face a um eventual conflito com B., proprietário substantivo.

Ponderação da aquisição do direito de propriedade por C. e D., por aquisição usucapião. Caracterização da posse de C. e D. – titulada, de boa fé, pública (1259.º, 1260.º e 1262.º).

Identificar e caracterizar a aquisição da propriedade do imóvel por usucapião, por D. e C., em regime de compropriedade (1294.º al. a) e 1316.º). De todo o modo, a usucapião não opera automaticamente. Logo, nada fazendo, poderia B. reivindicar a fração.

**e)**

Identificação da situação de compropriedade entre C. e D. (1403.º) e da posição dos comproprietários (1405.º).

Regime do uso da coisa comum (1406, n.º 1) e da administração da coisa (1407.º), aplicável a C. e D. Oneração de coisa alheia por C. (art. 1408.º, n.º 2). Conflito entre o direito real de propriedade e direito pessoal de gozo incompatível, constituído sem o consentimento de todos os consortes.