

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA

Ano letivo de 2018/2019

DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma A - Dia

Exame Escrito – Época Especial (duração:2h)

6 de setembro de 2019/Professor Doutor Pedro de
Albuquerque

Tópicos de correção¹

I (10 valores)

1. O contrato de compra e venda celebrado entre **António** e **Carlos** é nulo por falta de forma (art. 875.º). Quando se deu o negócio, em 2005, a forma exigida era a escritura pública, tendo o documento particular autenticado sido aceite como título suficiente apenas com o Decreto-Lei n.º 116/2008, de 04 de Julho.

2. Referir constituição e características do direito de propriedade horizontal, nomeadamente a incidibilidade do direito sobre a fração autónoma e compropriedade das partes comuns.

3. Quanto às despesas de conversação dos elevadores, a regra do art. 1424.º, n.º 1, que é um regra supletiva, diz-nos que estas são pagas pelos condóminos na proporção do valor das frações, sendo que esta regra poderá ser afastada pelo n.º 2, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, podendo as despesas ficar a cargo dos condóminos em termos iguais ou em proporção da respetiva fruição. Por fim, no que diz respeito, particularmente, aos elevadores, temos a regra do n.º 4, estipulando a mesma que nas despesas dos elevadores só participam os condóminos cujas frações por eles possam ser servidos. Habitando **António** no 6.º andar, este não poderá eximir-se das despesas com os elevadores, sendo que, adicionalmente, não nos é referida a existência de qualquer disposição que estipule o pagamento das despesas de forma diferenciada. Desta feita, deverá aplicar-se a regra supletiva do n.º 1, devendo **António** proceder ao pagamento das despesas com o elevador na proporção do valor da sua fração, tendo, contudo, o direito de regresso contra o titular da fração do 7.º D, que foi o responsável pelo dano.

4. Quanto às festas diárias que têm prejudicado **António**, este poderá reagir através do art. 1346.º, no que diz respeito às relações de vizinhança (referir requisitos e modo de aplicação).

5. A Assembleia de Condóminos é um dos órgãos do condomínio. A Assembleia reúne quando convocada para o efeito, devendo sempre ser precedida de uma convocatória (arts. 1431.º e 1432.º, n.º 2), só podendo reunir se existir *quorum*. A regra geral nas deliberações é que estas são tomadas por maioria do capital investido (art. 1432.º, n.º 3). No presente caso seria necessário discutir o âmbito de competência da Assembleia de Condóminos. Nos termos do art. 1430.º, n.º 1, esta delibera sobre as partes comuns. Contudo, este princípio encontra exceção em algumas normas, onde se permite que a Assembleia de Condóminos delibere sobre as frações autónomas, como, por exemplo, nos termos do art. 1422.º, n.º 4. Contudo, é discutível se fora das exceções, a Assembleia de Condóminos poderá deliberar sobre matérias referentes às frações autónomas. Se se considerar que

¹ Poderão ser considerados outros elementos que se revelem pertinentes para a correta resolução das questões colocadas.

Assembleia de Condóminos não tem competência quanto às matérias referidas, a deliberação é juridicamente nula (art. 294.º), e não anulável, não se aplicando, assim, o prazo referido no art. 1433.º

6. Nos termos do art. 1418.º, n.º 2, a), a menção do fim a que se destina cada fração ou parte comum é uma matéria eventual do título constitutivo. Esta pode estar contida no título executivo, mas a sua não inclusão não determina a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal. A inclusão do tipo de uso poderá ser incluída no título constitutivo através da modificação do mesmo. Contudo, nos termos do art. 1419.º, a modificação do título constitutivo terá de ser realizada por escritura pública ou por documento particular autenticado, tendo de existir ainda acordo de todos os condóminos. Adicionalmente, de acordo com o art. 1422.º, n.º 4, sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fração autónoma, a alteração ao seu uso carecerá da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio. No presente caso, teria de ser diferenciada duas situações: ou o Regulamento de Condomínio fazia parte do título constitutivo (art. 1418.º, n.º 2, b)), podendo, assim, disciplinar o uso das frações autónomas, ou o mesmo não fazia parte do título constitutivo, tendo o mesmo sido elaborado pela Assembleia de Condóminos ou Administrador, podendo apenas disciplinar o uso e a conservação das partes comuns (art. 1429.º A).

II (6 valores)

No presente caso temos 3 negócios referentes ao mesmo imóvel:

- (i) Um 1º negócio, que é o testamento feito pelo primitivo proprietário a favor de Inês;
- (ii) Um segundo negócio, que é a venda feita por Inês a Gisela;
- (iii) Um 3º negócio que é a doação feita por Gisela a Helena

O 1º negócio (testamento) é nulo, o que significa que é absolutamente ineficaz, não se tendo a propriedade transmitido por sucessão por morte para Inês, apesar de esta ter registado.

Nessa conformidade, sendo nulo o 1º negócio, também o seriam os 2 negócios subsequentes, por ilegitimidade quer de Inês quer de Gisela, por força dos artigos 289º nº 1, 892º e 956º do Código Civil.

Há, no entanto, que ponderar se se verificou no presente caso alguma aquisição tabular, ou seja, se os registos de Gisela e/ou de Helena eram atributivos, sendo certo que qualquer desses registos só o seria se preenchesse todos os requisitos cumulativos do artigo 291º do Código Civil.

Quanto ao registo de Helena, tal registo nunca poderia ter carácter atributivo, mesmo que ela tivesse adquirido de boa fé, em virtude de ter adquirido por doação, ou seja, a título gratuito.

Quanto ao registo de Gisela, sabemos que a sua compra e o correspondente registo foram efetuados em 06/06/2007, tendo a sentença do STJ que declarou o testamento nulo só sido proferida em 10/05/2016, ou seja, quase 9 anos depois do registo da aquisição por Gisela (e não sabemos quantos anos depois de o testamento ter sido aberto...).

Isso significa que, se por acaso Gisela tiver comprado o imóvel a Inês de boa fé, estariam reunidos a favor de Gisela todos os requisitos do artigo 291º do Código Civil: bem

registável, aquisição onerosa, boa fé, registo da compra antes do registo da ação de nulidade do testamento e já ter entretanto decorrido mais de 3 anos.

Assim sendo, caso Gisela tivesse comprado o imóvel de boa fé, teria adquirido este por força do registo e ter-se-ia tornado dona dele, podendo, por conseguinte, doar posteriormente o imóvel a Helena, sendo tal doação válida, visto ter sido feita por quem tinha legitimidade para tal, não se aplicando pois o artigo 956º do Código Civil.

Nos termos desta construção jurídica – subscrita pela grande maioria da doutrina portuguesa – Helena terá adquirido validamente o imóvel por doação, caso estivessem preenchidos quanto a Gisela os requisitos do artigo 291º do Código Civil, sendo nessa eventualidade irrelevante o facto de Helena ter adquirido gratuitamente e sendo também irrelevante determinar se, quando foi feita a doação a Helena, esta estava ou não de boa fé, ou seja, ela se sabia ou não que tinha havido previamente um testamento nulo.

Existe no entanto uma posição minoritária, defendida por Menezes Cordeiro, segundo a qual o direito do titular substantivo – neste caso o João – não se extinguiria automaticamente em consequência da ocorrência de um registo atributivo a favor de terceiro, ficando apenas tal direito numa situação de inoponibilidade e retomando ele a sua plena oponibilidade se o direito do beneficiário do registo atributivo fosse entretanto transmitido a um terceiro de má fé ou que tivesse adquirido gratuitamente.

A aceitar-se esta última tese – repetimos, muito minoritária – então João poderia reivindicar o imóvel a Helena e esta só poderia opor-se se conseguisse demonstrar que tinha adquirido o imóvel por usucapião.

Saliente-se que também na hipótese de Gisela ter comprado de má fé e de não estarem consequentemente preenchidos quanto a ela os requisitos do artigo 291º do Código Civil, a doação feita a Helena seria nula e esta precisaria de invocar contra João a usucapião caso quisesse ficar dona do imóvel.

Ora, tendo Helena posse apenas desde 04/07/2015, ela só poderia adquirir por usucapião invocando a acessão de posses prevista no artigo 1256º do Código Civil, mas os dados da hipótese, no que respeita aos caracteres das sucessivas posses, não nos permitem concluir se, juntando Helena a sua posse à de Gisela e, eventualmente, à de Inês, já terá decorrido ou não o prazo suficiente para tal.

III (4 valores)

1. Na resposta a esta pergunta há que citar o disposto nos artigos 1439º, 1446º e 1450º nº 1 *in fine* do Código civil e fazer referência às várias posições doutrinárias.

Oliveira Ascensão considera que a exigência do respeito pela forma e substância é imperativa, visto constar da própria definição do usufruto, enquanto que o respeito pelo destino económico poderia ser afastado por acordo das partes, visto integrar-se, segundo ele, na disciplina supletiva do usufruto.

Menezes Cordeiro defende uma tese quase antagónica, dizendo que o artigo 1439º apenas é imperativo na sua parte inicial, podendo ser alterada a forma e substância da coisa usufruída desde que não se ponha em causa o destino económico, ou seja, desde que se possa voltar ao estado anterior uma vez findo o usufruto.

Por sua vez, José Alberto Vieira entende que a forma e substância e o destino económico são ambos limites negativos do usufruto, devendo ambos ser imperativamente respeitados.

2. Na resposta a esta pergunta há que citar o disposto nos artigos 1333º a 1343º do Código Civil, bem como o artigo 1317º alínea d), e fazer referência às várias posições doutrinárias.

No sentido da aquisição automática, com base numa interpretação discutível do artigo 1317º alínea d), *vide* Pires de Lima e Antunes e Antunes Varela.

No sentido do carácter potestativo da aquisição por acessão industrial, dependente da *conditio iuris* do pagamento de uma indemnização, *vide* a restante doutrina, largamente maioritária, como por exemplo, Oliveira Ascensão, Menezes Cordeiro, Carvalho Fernandes, Menezes Leitão, Pedro de Albuquerque, José Alberto Vieira, etc.