

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA

Ano letivo de 2018/2019

DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma B - Dia

Exame Escrito – Época Especial (duração: 90m)

3 de setembro de 2019/Professor Doutor José Alberto Vieira

Tópicos de correção¹

I (12 valores)

1. O contrato de permuta celebrado entre **Ana** é passível de transmitir o direito real de propriedade sobre a fração autónoma do prédio situado São Domingos de Benfica. Ao contrário dos direitos reais, que são típicos (art. 1306.º), os factos jurídicos com eficácia real não estão sujeitos à tipicidade.

2. A circunstância de o facto jurídico ter sido apenas registado quatro meses depois não tem efeitos sobre a validade do negócio. Neste caso o registo tem apenas um efeito consolidativo (art. 5.º, n.º 1, do Código de Registo Predial). Apesar de tudo, o registo predial está sujeito ao Princípio da Obrigatoriedade do registo (art. 8.º-A), sendo que o prazo para o registo era de dois meses (art. 8.º-C, n.º 1, do Código de Registo Predial). Tendo o mesmo sido efetuado tardiamente, a consequência será o pagamento acrescido de quantia igual à que estiver prevista a título de emolumento (art. 8.º-D, n.º 1, do Código de Registo Predial).

3. 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 que diz respeito à competência da Assembleia de Condóminos, esta, nos termos do art. 1430.º, n.º 1, 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, fora das exceções, a Assembleia de Condóminos não poderá deliberar sobre matérias referentes às frações autónomas, sendo que, se o fizer, a deliberação será nula (art. 294.º). No presente caso, **Ana** poderá reagir apenas através do art. 1346.º, no que diz respeito às relações de vizinhança (referir requisitos e modo de aplicação).

4. As despesas relativas à fruição, conservação e transformação da coisa, que recaem sobre os condóminos nos termos do art. 1424.º, constituem obrigações *propter rem*. Nas obrigações *propter rem* o sujeito passivo da obrigação é determinado pela titularidade do direito real. No presente caso questiona-se quem tem a obrigação de arcar com as despesas: se o anterior condómino, **Carlos**, uma vez que a despesa foi aprovada quando este era titular ou, pelo contrário, **Ana**, pelo facto de ser titular atual do direito real sobre do direito real e/ou pelo facto de as obras terem sido apenas executadas já depois de

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

adquirido a fração autónoma. Referir as várias posições neste âmbito no que diz respeito à ambulatoriedade das obrigações *propter rem*.

5. Discutir se existir violação do título constitutivo, pelo facto de o mesmo permitir, unicamente, o *uso habitacional*, que é uma das matérias que poderá constar do mesmo (art. 1418.º, n.º 2, a)). Nos termos do art. 1422.º, n.º 2, c), é vedado aos condóminos dar um uso diverso do fim a que é destinado no título constitutivo.

II (8 valores)

1. **Alberta** e **Bruno** são proprietários dos respetivos prédios, tendo por isso o gozo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas objeto do direito real (art. 1305.º).

2. Foi celebrado entre **Alberta** e **Carlos** um contrato de compra e venda do direito real de propriedade sobre um prédio, tendo a forma sido observada (art. 875.º e art. 22.º, a), Decreto-Lei n.º 116/2008, de 04 de Julho).

3. O acordo celebrado entre **Alberta** e **Bruno** parece representar, em abstrato, uma servidão predial (arts. 1543.º e ss.), constituída de forma voluntária, uma vez que constitui um encargo imposto num prédio em proveito exclusivo de outro prédio pertencente a dono diferente, estando o conteúdo respeitado (art. 1554.º). Referir princípios inerentes ao direito de servidão predial, bem como o seu carácter atípico. Contudo, o contrato é nulo por falta de forma, uma vez que deveria ter sido celebrado por escritura pública ou documento particular autenticado (art. 294.º e art. 22.º, a), Decreto-Lei n.º 116/2008, de 04 de Julho). Desta feita, o contrato tinha apenas efeitos *inter partes*, sendo um direito de crédito e por isso inoponível a **Carlos**, não se aplicando o princípio da absolutidade dos Direitos Reais.

4. Finalmente, ainda que Bruno fosse possuidor nos termos do direito de servidão predial (arts. 1251 e ss.), o prazo de 20 anos para usucapir (referir requisitos da usucapião) o direito ainda não estava preenchido, pois, dado que sua posse era não titulada (art. 1259.º, n.º 1), a mesma presumia-se de má-fé (art. 1260.º, n.º 2), sendo aplicável, assim, o prazo de 20 anos (art. 1296.º), que ainda não tinha sido ultrapassado. Com efeito, se **Bruno** se recusasse a desocupar a parte do prédio que utilizava como esplanada, **Carlos** poderia, assim, intentar uma ação de reivindicação nos termos do art. 1311.º.