

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2019/2020
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma B-Dia
Exame Escrito (**duração: 90 minutos**)
17 de janeiro de 2020/Professor Doutor Luís Menezes Leitão

I

Em janeiro de 1999, **Abel**, um comerciante rico com imóveis por todo o mundo, acordou com **Bernardo**, um comediante mediático, arrendar-lhe um apartamento em Lisboa que integrava um condomínio luxuoso – o Vista de Rio Deluxe – por 10 anos, por uma renda mensal de 2500 €. Na sequência de algumas piadas de mau gosto, todos os canais televisivos deixaram de querer trabalhar com **Bernardo**, que rapidamente começou a ter dificuldades financeiras, deixando de pagar a renda a **Abel** em junho de 1999.

Em março de 2006 **Bernardo** recebe um telefonema de **Carolina**, neta de **Abel**, que lhe conta (falsamente) que **Abel** lhe oferecera o apartamento de Lisboa e que ela tinha decidido vendê-lo. **Bernardo**, que já tinha recuperado a boa fama, compra-lhe o apartamento por 550.000 euros.

Entretanto, em assembleia de condóminos do condomínio Vista de Rio Deluxe validamente convocada e com a presença dos condóminos de todas as frações, os proprietários das frações deliberaram que as despesas necessárias à conservação do prédio são pagas pelos condóminos em partes iguais. Apesar de ter estado presente na reunião, só alguns meses mais tarde é que **Bernardo** se apercebe que isto lhe seria prejudicial, pois o seu apartamento era dos que tinha menor área comparando com as restantes frações do condomínio.

Em janeiro de 2020 **Abel** regressa a Portugal exigindo a **Bernardo** a restituição imediata do prédio e afirmando que tudo o que **Carolina** tinha contado era uma farsa. Ainda assim, **Bernardo** acha que tem direito a ficar com o imóvel pois já passaram largos anos e **Abel** nunca se deslocou ao imóvel desde 1999.

Assumindo que o prédio não se encontra inscrito no Registo Predial, responda às seguintes questões de forma fundamentada:

- 1) Caracterize a situação jurídico-possessório de **Abel** e **Bernardo** (5,5 valores);
 - Caracterização da posse de **Bernardo** quanto ao direito pessoal de gozo da locação e quanto ao direito de propriedade (possuidor em nome alheio ou detentor – 1253.º c).
 - Distinção entre posse e detenção: interpretação do Professor Menezes Leitão e posições da restante doutrina.
 - Breve referência ao facto de apesar de a letra do artigo 1251.º do Código Civil circunscrever a posse aos direitos reais de gozo (posse civil) e de a locação ser um direito pessoal de gozo, sendo reconhecida posse aos locatários enquanto titulares de um direito pessoal de gozo (que supõe a existência de *traditio*). Posse interdita: explicar em que consiste.
 - Caracterização da posse de **Abel**, quer antes, quer depois da celebração do contrato de arrendamento (momento em que passa a exercer uma posse **mediata**, exercida por intermédio de Bernardo - artigo 1252.º, n.º 1, *in fine*, do Código Civil).
 - Inversão do título da posse: explicar que não houve inversão do título da posse quando **Bernardo** deixou de pagar as rendas mas houve inversão do título por intervenção de terceiro (art. 1265º, *in fine*) – **Carolina** – quando **Bernardo** supostamente comprou o apartamento por € 550.000. Requisitos para a inversão do título da posse por intervenção de terceiro: a) título tem de provir de terceiro (neste caso de **Carolina**); b) representar uma causa jurídica suficiente para a transferência da posse; e c) traduzir exteriormente uma nova posse do detentor. Explicar porque razão todos os requisitos estão cumpridos. Caracterizar a posse de **Bernardo** quanto à propriedade depois da inversão do título de posse.

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2019/2020
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma B-Dia
Exame Escrito (**duração: 90 minutos**)
17 de janeiro de 2020/Professor Doutor Luís Menezes Leitão

- 2) Aprecie a deliberação do condomínio Vista de Rio Deluxe esclarecendo se **Bernardo** poderia reagir de alguma forma (**3,5 valores**);
- Nos termos do artigo 1424.º, n.º 1 a regra é que as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos na proporção do valor das suas frações. Supletividade desta regra quanto às despesas referentes aos serviços de interesse comum (n.º 2 admite que as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição).
 - A articulação do n.º 1 com a supletividade apresentada no n.º 2 dita que, quanto às despesas de conservação do prédio, a regra não pode ser afastada – a supletividade da norma é só quanto às despesas referentes aos serviços de interesse comum.
 - Invalidez da deliberação por contrariar norma imperativa. Possibilidade de impugnação por **Bernardo** (articular regime do artigo 289.º com o artigo 1433.º do CC).
 - Embora a hipótese não esclareça o sentido de voto de **Bernardo**, será valorizada a referência a um possível *venire contra factum proprium* caso **Bernardo** tenha votado favoravelmente e venha agora impugnar a deliberação.
- 3) Explique a quem pertence o apartamento em janeiro de 2020 e clarifique se **Abel** pode fazer alguma coisa para reaver o apartamento (**5 valores**).
- A ausência de Abel não quebra o corpus possessório enquanto durar a possibilidade de atuação sobre a coisa.
 - Nulidade da compra e venda entre **Carolina** e **Bernardo** (falta de legitimidade de **Carolina**): venda de bem alheio 892.º; o direito de propriedade mantém-se em **Abel**;
 - Como referido na resposta 1), com a compra (nula) do apartamento a **Carolina**, há inversão do título da posse de **Bernardo** por intervenção de terceiro em março de 2006; **Abel** mantém a sua posse até ao final do ano subsequente (art. 1267.º, n.º 1 alínea d) do CC) à inversão do título da posse de **Bernardo** (concurso de posses incompatíveis, ambas nos termos da propriedade);
 - Terá **Bernardo** adquirido o imóvel por usucapião? Sendo a sua posse titulada (não se faz referência a qualquer vício formal no negócio entre **Carolina** e **Bernardo**), presume-se de boa-fé (1260.º, n.º 2). O prazo só começa a correr depois de invertido o título da posse (1290.º), ou seja, em março de 2006. Não havendo registo do título nem da mera posse, a usucapião só pode dar-se no termo de quinze anos (1296.º). Em janeiro de 2020 só passaram 14 anos, pelo que **Bernardo** não adquiriu o apartamento por usucapião.
 - Abel tem ao seu dispor a ação de reivindicação contra **Bernardo** (art. 1311.º). Versar sobre os requisitos desta ação e condições de procedência. A ação deve ser julgada procedente; **Abel** já não pode intentar uma ação de restituição, visto já não ser possuidor do prédio como referido acima.

II

Daniel, herdeiro legítimo de seu pai, falecido a 7 de fevereiro de 2010, recebe de herança um prédio urbano em Lisboa. Por ser emigrante em França, decide não proceder ao registo, uma vez que teria de se deslocar à capital. Em janeiro de 2017, o governo português decide agravar o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), pelo que **Daniel** recusando-se a pagar o devido imposto, em fevereiro de 2019, celebra escritura pública de compra e venda do prédio com **Francisca**, que

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2019/2020
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma B-Dia
Exame Escrito (**duração: 90 minutos**)
17 de janeiro de 2020/Professor Doutor Luís Menezes Leitão

por se ausentar no dia seguinte de Portugal, solicita ao notário, grande amigo de **Daniel**, que proceda ao devido registo. Após adquirir o imóvel, **Francisca**, por não viver em Lisboa, decide vender por escritura pública, o prédio ao seu irmão mais velho **Guilherme**, que de imediato procede ao respetivo registo.

Em janeiro de 2020, **Daniel** obtém a declaração de nulidade do registo efetuado em nome de **Francisca**, alegando-se como proprietário do respetivo prédio. Por seu turno, a Administração Fiscal exige a **Guilherme** o pagamento do IMI relativo aos anos de 2017 a 2020.

Quid iuris? (6 valores)

O aluno deverá, pelo menos, abordar os seguintes tópicos:

- Breve menção à aquisição da propriedade por sucessão de **Daniel**;
- Registo; obrigatoriedade e efeitos. Referência ao artigo 2.º a), 8.º-A/1 e 8.º-B/1, 8.º-C/1, e 8.º-D/1 do Código de Registo Predial;
- Desnecessidade de deslocação, desde o Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, que revogou o princípio da territorialidade conforme estipulava o artigo 19.º do Código do Registo Predial; pedido de registo pode ser efetuado pessoalmente, por via eletrónica ou por correio (art. 41.º-B Código do Registo Predial);
- Modo de aquisição do direito de propriedade por contrato de **Francisca** e de **Guilherme**. Análise da eficácia real da compra e venda. Princípio da consensualidade.
- Desconformidade registal. Nulidade do registo por violação do princípio do trato sucessivo (artigo 34.º e 16.º e) CRPr) e da legitimação (artigo 9.º).
- Prevalência da ordem substantiva sobre a ordem registal, não se aplicando, com efeito, o art. 17.º, n.º 2.
- Eventual responsabilidade do notário.
- Ônus reais: definição e regime.