

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

I

Em março de 2000, **António**, de saída para o estrangeiro, decidiu arrendar o seu prédio de Lisboa a **Bento**. Em 2005, a braços com dificuldades económicas, **Bento** deixou de pagar a renda mensal, sendo que, aproveitando a constante falta de interesse de **António** em regularizar a situação e o *boom* turístico lisboeta, em janeiro 2008, após realizar obras profundas no apartamento e ao arrepio do contrato celebrado, **Bento** começou a subarrendar o mesmo, por curtos períodos. O negócio não poderia correr melhor. Os turistas não paravam de chegar e, com os elevados valores auferidos, **Bento** veio a adquirir o usufruto vitalício de uma quinta no Alentejo, propriedade de **Carlos**. No contrato de constituição de usufruto, celebrado por documento particular autenticado e sem qualquer registo na Conservatória do Registo Predial, ficou estabelecido que o mesmo deveria ainda beneficiar, sucessivamente, um futuro filho de **Bento**. Adicionalmente, seguindo a liberdade de transformação da coisa estabelecida no contrato de constituição de usufruto, **Bento** procedeu, de imediato, à construção de uma piscina e de uma churrasqueira.

Em fevereiro de 2020, regressado do estrangeiro, **António** exige agora as rendas em falta a **Bento**, ameaçando com uma ação de reivindicação se tais exigências não forem cumpridas. Paralelamente, **Daniel**, filho de **Carlos** - que, entretanto, faleceu - exige a destruição de todas as obras feitas, pois, segundo ele, o usufruto não permite tais “empreendimentos”.

Responda, de forma fundamentada, às seguintes questões:

a) Caracterize toda a situação jurídico-real e possessória de **António**, **Bento**, **Carlos** e **Daniel**. (6 valores).

Caracterizar e classificar posse de **António**, **Bento**, **Carlos** e **Daniel**; em especial, posse de **Bento**, que nos termos do arrendamento, consiste numa posse interdita (fundamentar em que consiste), que dá lugar, unicamente, a tutela possessória (art. 1034.º, n.º 2, do CC), sendo **Bento** detentor nos termos do direito de propriedade (art. 1253.º, a), do CC); diferença entre posse e detenção; discutir se **Bento** inverteu o título da posse, nos termos do arts. 1263.º, c) e 1265.º, do CC, negando esta possibilidade apenas pelo facto de **Bento** ter deixado de pagar as rendas, referindo, contudo, que a inversão do título da posse (mencionar requisitos) ocorreu em 2008, uma vez que **Bento** começou a comporta-se como um proprietário; qualificar direito de propriedade e de usufruto, bem como os respetivos modos de aquisição (arts. 1316.º e 1317.º, b)).

b) Comente a validade do negócio celebrado entre **Bento** e **Carlos**. (3 valores)

Qualificar como usufruto, que consiste num direito real menor, cujo regime está previsto nos arts. 1439.º e ss., do CC; validade de constituição de usufruto

vitalício (art. 1443.º, primeira parte, do CC); impossibilidade de constituir usufruto sucessivo a favor de concepturo (art. 1441.º, do CC), havendo invalidade parcial, não afetando o contrato num todo; discussão sobre a liberdade de estabelecer contratualmente a possibilidade transformação da coisa, tendo em conta os limites negativos do usufruto (arts. 1439.º e 1446.º) e, conseqüentemente, o princípio da tipicidade (art. 1306.º, n.º 1, do CC), na vertente do conteúdo do tipo de direito real: analisar discussão doutrinária e tomar posição; discutir se a liberdade de transformação no contrato de constituição de usufruto poderá ser valorada juridicamente, ainda que, unicamente, a título obrigacional.

c) Comente a posição de António quanto à reivindicação do apartamento, bem como os meios de defesa que Bento poderá opor. (3 valores)

Ainda que **António** seja titular do direito real e tenha a possibilidade, em abstrato, de intentar uma ação de reivindicação, nos termos do art. 1311.º, *in casu*, esta mesma ação não teria efetividade, pois, mesmo que o direito de propriedade lhe fosse reconhecido, uma vez que **Bento** era arrendatário, a restituição seria recusada (art. 1311.º, n.º 2, do CC), não sendo este o modo de cessar um contrato de arrendamento; **Bento**, mesmo sendo possuidor nos termos do direito de propriedade, qualquer eventual ação possessória de prevenção (art. 1276.º, do CC), nunca prevaleceria caso **António** provasse ser titular do direito; discutir se **Bento** poderia invocar a usucapião, bem como os requisitos respetivos; tendo em conta que **Bento** só tem posse civil a partir de 2008 e sendo a posse de **Bento** de má-fé e não titulada, o prazo para usucapir não estará preenchido (art. 1299.º, do CC).

d) Poderá Daniel exigir a destruição das obras levadas a cabo por Bento? (3 valores)

Discutir se a transformação deverá ser enquadrada no mau uso da coisa usufruída, regime previsto no art. 1482.º, do CC; exclusão dessa hipótese, pois, para além das obras valorizarem a coisa, houve o consentimento do nu proprietário; com efeito, neste caso, deveria discutir-se a aplicação do art. 1450.º, do CC, mais concretamente, o n.º 2, que remete para o regime do possuidor de boa-fé (arts. 1273.º, n.º 1 e 1275.º, n.º 1, do CC).

II

Ana é titular de uma fração autónoma de um prédio sito em Lisboa. No dia 10 de janeiro de 2020, em assembleia extraordinária, o condomínio veio, através de deliberação, aprovar a realização de obras para instalação de gás natural do prédio, bem como a proibição de animais nas frações autónomas. Na Assembleia de Condóminos estiveram presentes 30 dos 40 condóminos do prédio, tendo a deliberação sido aprovado por unanimidade. Passados 15 dias, **Ana**, que não esteve presente na reunião, pretende agora invalidar as deliberações.

Aprecia a validade da convocação da Assembleia, das deliberações, bem como da possibilidade de Ana poder invalidar as mesmas. (5 valores)

Mencionar regime da propriedade horizontal e a sua natureza (arts. 1414.º e ss., do CC); referir requisitos para a convocação de assembleia de condóminos (arts. 1422.º, n.º 1 e 1432.º, do CC); discutir a competência da assembleia de condóminos para deliberar sobre as matérias referidas na factualidade do caso, rejeitando-a no que diz respeito à proibição de animais no prédio, uma vez que esta questão diz respeito às frações autónomas e não às partes comuns (arts. 1430.º, n.º 1, do CC); quanto à deliberação sobre a instalação do gás canalizado, esta obra consistia numa inovação: referir regime geral quanto à sua aprovação (art. 1425.º, n.º 1, do CC), bem como o regime especial do n.º 2, da mesma disposição; no que concerne à possibilidade de invalidar as deliberações, referir que as deliberações contrárias à lei, título constitutivo ou a regulamentos de condomínio aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino, contando que este não as tenha aprovado (art. 1433.º, n.º 1, do CC); referir a tramitação seguida para a anulação das deliberações prevista no art. 1433.º, nos. 2 a 6 (tripla alternativa); mencionar que este regime de anulação apenas se aplica às deliberações tomadas no âmbito de competência da assembleia de condóminos; qualquer deliberação tomada fora do âmbito da competência da assembleia será nula e não anulável, sendo este o vício no que concerne à deliberação sobre a proibição de animais nas frações autónomas.