

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA

DIREITOS REAIS-TAN

Época de Recurso

29 de Julho – 19 horas e 30 minutos

Regência: Professor José Luís Bonifácio Ramos

(grelha correctiva)

I

(11 valores)

Álvaro, Berta e Carolina são co-titulares de uma Quinta, situada no Oeste, que havia sido inscrita no registo predial pelo avô de ambos, Duarte, em 2001. Embora a administração tenha sido atribuída a Carolina, Berta mandou reparar os telhados do celeiro e ampliar um tanque, onde costumava beber o gado, para dar uns mergulhos nas tardes de Verão. Ora, se Álvaro pagou, prontamente, o montante correspondente, o mesmo não sucedeu com Carolina que, de pronto, alienou a sua parte, na Quinta, a Eduarda. Logo a seguir, Álvaro permitiu que Francisco, antigo trabalhador rural de seu avô, construísse uma pequena casa, nuns terrenos bem afastados do núcleo central da Quinta. Francisco, por seu turno, autorizou que Henriqueta, sua cunhada, erigisse um primeiro andar na casa, de modo a lá passar férias e fins de semana.

Por seu turno, Graça, tia de Álvaro, Berta e Carolina, tendo sabido das alterações efectuadas, porque entendia ser a única proprietária, nos termos de um testamento, cuja cópia, enviara aos sobrinhos, intima-os a abandonarem, de pronto, a Quinta, ressarcindo-a dos prejuízos causados que avaliara em cento e cinquenta mil euros. Ademais, tendo-se apercebido que Luís, proprietário de terreno contíguo, atravessava a Quinta, a pé e de tractor, e que aquele terreno não era encravado e havia sido objecto de acordo de sua parte ou de Duarte, coloca um portão, de modo a proibir tal atravessamento. Porém Luís, em resposta, informa que assim procede, uma vez que aquele percurso, no interior da Quinta, constitui um atravessadouro, de modo a ir buscar água ao fontanário, para dar de beber ao gado.

. **Quid Juris?**

Atendendo aos termos da hipótese, tudo leva a crer que Graça é a proprietária da Quinta, por sucessão de seu pai, Duarte, e avô de Álvaro, Berta e Carolina. Assumindo os netos a co-titularidade de um usufruto. Por conseguinte, nos termos do artigo 1441º CC, existe um usufruto simultâneo, a favor de Álvaro, Berta e Carolina, ao qual se aplicam as regras da co-titularidade, em virtude do artigo 1404º CC. Ademais, se a administração é disjunta, pois a administração fora atribuída a Carolina, Berta mandou reparar os telhados do celeiro e ampliar o tanque. Ora, mesmo que se admita que a reparação do telhado é um acto urgente, destinado a evitar um dano eminente, nem aí podia ser praticado por um não administrador, ainda que co-usufrutuário, de acordo com o preceituado no nº 1 do artigo 1407º CC e nº 3 do artigo 985º CC. Deste modo, os actos realizados por Berta podem ser anulados, sem prejuízo do autor incorrer em responsabilidade pelos danos decorrentes da sua prática, nos termos do nº 3 do artigo 1407º CC. Ademais, ainda que se entenda que a reparação do telhado cabe no âmbito do preceituado no artigo 1472º, relativo a reparações ordinárias do usufrutuário, isso não se afigura admissível em virtude de não ser administrador.

Relativamente à alienação da quota por Carolina, havia que saber se o usufruto permitia o trespasse, nos termos do nº 1 do artigo 1444º CC e ainda se foi dada preferência aos demais, de acordo com o artigo 1409º CC. Por outro lado, ainda de acordo com o artigo 1444º, dependia do título constitutivo a susceptibilidade de Álvaro o onerar, pela constituição de um direito de superfície a favor de Francisco. Tanto mais que Carolina havia deixado de ser co-titular e, por via disso, administradora, ao transmitir a quota a Eduarda. No entanto, importa ponderar se a construção da pequena casa altera a forma, a substância ou, ao invés, o destino económico do usufruto, observando o teor dos artigos 1439º CC e 1446º CC. Por outro lado, relativamente a Henriqueta, a inaplicabilidade do artigo 1526º CC.

Admitindo a existência de um usufruto a favor de Álvaro, Berta e Carolina, não poderia Graça intimá-los a abandonarem a Quinta. Solução inversa se esse pressuposto não se verificar. Mesmo aí podíamos admitir uma posse correspondente ao direito de usufruto que permitisse a aquisição do direito de usufruto, por usucapião, caso os netos de Duarte estivessem de boa fé. Por seu turno, relativamente a Luís, caso se reúnam os requisitos do artigo

1384º CC, seria possível o atravessamento da Quinta, ainda que o prédio não esteja encravado e não haja direito de servidão a favor do titular daquele imóvel.

II

(5 valores)

Manuela, proprietária de um apartamento no Algarve, permite que a sua amiga Noémia e os filhos aí passem o mês de Julho. Porém, passada uma semana, Noémia encontra, na respectiva caixa do correio, uma carta da administração do condomínio informando que o respectivo regulamento não permite a presença de cães no edifício. Além disso, junta a conta de diversos arranjos no jardim e no pátio, realizados em virtude de estragos imputados aos cães.

Contristada com a situação, porque encontrou um outro apartamento defronte, integrado num aldeamento, resolveu adquiri-lo, mudando-se para lá com a sua prole e os cães. Aliás, como gostou muito do aldeamento e estava cansada da capital, resolveu vender a casa de Lisboa, fazendo do apartamento a sua residência permanente. Mais tarde, ficou muitíssimo surpreendida ao constatar que não poderia vender esse apartamento sem dar preferência à empresa titular do aldeamento e que a deliberação no sentido de isentar os residentes a um pagamento periódico, conforme havia sido informada no momento da aquisição, havia sido anulada pelo tribunal. **Quid Juris?**

Tendo em conta o regime jurídico do condomínio, existem limitações dirigidas ao uso e fruição da fracção autónoma. Assim, não pode Noémia dar à fracção uso diverso do fim a que a fracção se destina, nem pode praticar actos ou actividades proibidos no título constitutivo ou por uma deliberação da assembleia de condóminos, nos termos e para os efeitos da alínea d) do nº 2 do artigo 1422º CC. Deste modo, se houve deliberação válida e sem qualquer oposição no sentido de não permitir a presença de cães no edifício, temos dúvidas quanto à subsistência de tal proibição, perante o acréscimo de importância do estatuto do animal. Assim, para além da observância das regras de higiene, salubridade e sossego, não nos parece que a proibição absoluta

possa subsistir. Algo diferente será o pagamento por Noémia dos prejuízos imputados aos cães, ainda que se venha a ressarcir junto de Manuela.

No tocante ao apartamento integrado num aldeamento, se o respectivo edifício tiver submetido ao direito real de habitação periódica, Manuela não poderá fazer dele a sua residência permanente, nos termos do artigo 21º do Decreto-Lei nº 275/93. Ademais, como pode transmitir livremente o direito de habitação periódica, não se considera admissível uma restrição, inserta no título constitutivo, designadamente o direito de preferência, tendo em conta a natureza injuntiva do artigo 12º. De outro modo, porque pagamento periódico é estruturante do direito real de habitação periódica, ao invés do que sucede no direito de superfície, compreende-se a anulação da deliberação pelo tribunal.

III

(4 valores)

Comente a seguinte frase: “Não existe uma reiterada e permanente prevalência do registo em detrimento da posse” .

Nos termos do nº 1 do artigo 1268º CC, se houver presunção de posse anterior à presunção registal, prevalecerá aquela sobre esta. Apenas se houver presunção fundada em registo anterior ao início da posse, prevalecerá sobre a pretensão possessória. Logo, se a prevalência não é sempre e, em qualquer caso, a favor da posse, o mesmo sucede quanto ao registo. Antes deve ser determinada pela anterioridade do início da posse ou pela inscrição registal. Por isso, manifestamos concordância com a frase proposta.