

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA

DIREITOS REAIS — TAN

REGÊNCIA: PROFESSOR DOUTOR JOSÉ LUÍS RAMOS

ÉPOCA ESPECIAL — 07/09/2020

I

António, Bernardo e Carla adquiriram em 1980 uma fração autónoma situada em Alvalade, sem procederem ao registo da aquisição. A aquisição, apesar de realizada para satisfazer as necessidades de **Carla** — que tinha ingressado nesse ano no curso de Direito —, foi feita pelos três irmãos, porquanto **António e Bernardo** tinham interesse em ser titulares de um apartamento em Lisboa para mais tarde rentabilizar.

Carla, decidiu reabilitar o imóvel para posterior revenda, introduzindo-lhe diversos melhoramentos sem disso dar conhecimento a **António e Bernardo**. Mais tarde, no ano de 2000, vendeu o imóvel a **Daniela** que, sendo vizinha — e não tendo outra forma de confirmar que **Daniela** era a real proprietária do imóvel —, confiou que era **Carla** era a real proprietária, porquanto lá habitava sozinha há vinte anos. **Daniela** registou a aquisição.

Carla permaneceu no imóvel até 2005, data em que decidiu exercer a profissão de advogada na sua cidade natal, em Freixo de Espada à Cinta. Só nessa data procedeu à entrega das chaves a **Daniela**, que decidiu dar a fração de usufruto a **Emília**. **Emília**, que registou o usufruto, decidiu, também ela, introduzir melhoramentos no imóvel, sem dar conhecimento a **Daniela**.

António e Bernardo, que passeavam em Lisboa, depararam-se agora (em 2020) com obras na fachada na sua fração. Ao interpelarem **Carla** sobre o estado da fração, esta informou-os que era titular do imóvel desde 1980, porquanto exteriorizou uma posse exclusiva desde essa data, facto que não podiam ignorar. **António e Bernardo** dirigiram-se então à fração exigindo que **Emília** a abandonasse. **Daniela**, que tudo presenciou, informou os irmãos que adquiriu aquela fração há vinte anos.

Quid juris? (10 valores)

Tópicos de correção:

A, B e C são comproprietários (1403.º e ss CC); na medida em que não beneficiam de registo a seu favor, não ficam protegidos pelo efeito consolidativo do registo (5.º CRP). Parece ter havido convenção de uso exclusivo da fração a favor de C, possível nos termos do artigo 1406.º/1 CC, o que, nos termos do n.º 2, não significa que C tivesse posse exclusiva da fração.

A administração da coisa comum pertencia aos três irmãos (1407.º CC), sendo que as obras de reabilitação não parecem configurar benfeitorias necessárias (1411.º CC). A e B poderiam requerer a anulação dos atos praticados (1407.º/3 CC).

A compra e venda celebrada entre C e D é nula (1408.º/2 CC). Na medida em que a entrega se verificou apenas 5 anos depois, poder-se-ia discutir se D adquiriu posse no momento da celebração do contrato (1263.º c) e 1264.º) — o que, em qualquer caso, estaria afastado em face da nulidade do contrato — ou mediante a tradição (1263.º/b) CC).

O usufruto constituído a favor de Emília seria também nulo, por falta de legitimidade de D. No entanto, e na medida em que D beneficiava de inscrição registal a seu favor, D podia adquirir

tabularmente, nos termos do artigo 291.º CC, estando, em princípio, reunidos os pressupostos da aquisição tabular previstos neste preceito.

Não tendo invertido o título da posse C não tinha posse exclusiva do imóvel. A pretensão de A e B era, porém, improcedente, porquanto E era usufrutuária do imóvel. Além disso, D exteriorizou uma posse pública e pacífica durante 15 anos, pelo que podia invocar a usucapião (e isto mesmo que se considerasse que a sua posse era de má fé — cfr. 1290.º/a) e b) CC): D era proprietária da fração.

Por fim, as obras na fachada da fração deveriam ter sido aprovadas por maioria de dois terços do valor total do prédio (1422.º/3 CC), não havendo, no enunciado da hipótese, qualquer referência a essa mesma autorização.

II

Félix, larápio profissional, furtou alguns pincéis e tintas de óleo na loja de arte do seu bairro. **Gisela**, a proprietária da loja, conhecedora da arte de **Félix**, dirigiu-se a sua casa para solicitar a devolução dos pincéis e das tintas. Para seu espanto, a namorada de **Félix**, **Helena** — que pintava nos tempos livres — tinha feito com as tintas e pincéis um fantástico quadro que colocou à venda na galeria de uma amiga. **Luís** adquiriu o quadro por uma soma considerável.

Quid juris? (6 valores)

Tópicos de correção:

Com a aplicação das tintas da tela, H deu nova forma, por seu trabalho, a uma coisa móvel pertencente a G, não podendo a coisa ser restituída à sua primitiva forma. Estamos perante um caso de especificação (1338.º CC). Teria de ser ponderada a boa ou má fé de H. Na medida em que H não observou o cuidado que lhe seria exigido (enquanto namorada de um larápio profissional), H deveria ser considerada, em princípio, de má fé (1337.º): G tinha, assim, direito à coisa no estado em que se encontrava. Porém, na medida em que o valor da coisa deverá ter aumentado em mais um terço, G deve restituir o excesso a H.

Concluindo-se que G era a proprietária do quadro, poderia exigi-lo a Luís, que o adquiriu a *non domino*. Adquiriu-o, porém, a comerciante (na galeria de uma amiga de H), pelo que a procedência da ação de reivindicação dependia dos requisitos do artigo 1301.º CC.

III

Comente a seguinte afirmação:

“*Não faz sentido que o possuidor de má fé beneficie da usucapião*”.

(4 valores)

Tópicos de correção:

Pressupunha-se que fosse discutido, sobretudo de *jure constituendo*, mas também tendo em conta o preceituado na Lei nº 30/2016 de 23 de agosto, se o possuidor de má fé, designadamente o

indivíduo que praticou um furto de coisa móvel, de natureza artística ou cultural, pode adquirir por usucapião.