

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA

Ano letivo de 2020/2021

DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma A - Dia

Exame escrito (**duração: 90 minutos**)

23 de junho de 2021/Professor Doutor José Luís Ramos

Tópicos de correção

I

Em janeiro de 2005, **Ana** e **Bruno** receberam de doação um pequeno iate que se encontrava na marina de Portimão. Como **Bruno** se encontrava fora, **Ana** utilizou sempre o iate a seu belo prazer, realizando, inclusive obras de restauro sem qualquer autorização de **Bruno**. Em maio de 2021, **Bruno** envia uma carta a **Ana**, sugerindo-lhe vender a “parte dele do iate”. **Ana** responde dizendo que, ao fim destes anos, **Bruno** já não tem quaisquer direitos sobre o bem, sendo ela proprietária exclusiva. **Bruno**, chateado com a situação, decide transmitir a sua quota a **Carlos**, em troca de um BMW usado, não informando disso **Ana**.

Responda, de forma fundamentada, às seguintes questões:

1) Caracterize a situação jurídica dos vários intervenientes na hipótese. (3,5 v)

- Classificar a forma de aquisição do direito real de A, B e, mais tarde, de C.
- A e B são proprietários sobre a mesma coisa, dispondo, cada um, de uma quota ideal (compropriedade); o direito do comproprietário recai sobre coisa indivisa.
- Regime da compropriedade (artigos 1403.º e ss.), em especial artigos 1403.º, 1405.º, 1406.º, 1407.º e 1411.º.
- Forma de aquisição da posse: atenta a factualidade descrita, a mesma parece ser adquirida através de constituto possessório, excluindo-se a traditio (artigo 1263.º, b)), pois nada nos é dito se houve entrega. Ademais, B encontrava-se “fora”. De qualquer modo, valorariza-se a sub-hipótese de um dos co-possuidores adquirir por traditio, havendo entrega, em seu nome e de B; classificação a posse de A e B (são compossuidores), excluindo-se a posse de C (a não ser que se admita que adquiriu através de constituto possessório (artigo 1263.º, c) e artigo 1264.º).
- Aplicabilidade do nº 2 do artigo 1406º CC. Os comproprietários têm posse da coisa. Porém, a posse não pode exceder a correspondência à sua quota. No entanto, defende-se a suscetibilidade de adquirir posse exclusiva de uma parte da coisa, mediante inversão do título. Por conseguinte, A teria invertido o título da posse quando, em Maio de 2021, comunicou a B que era proprietária exclusiva

2) Tendo em conta a factualidade da hipótese, analise os argumentos apresentados por **Ana contra **Bruno**? (3,5 v)**

- A invoca a usucapião (artigos 1287.º e ss.).
- Referir requisitos (em especial, a invocação) e efeitos deste tipo de aquisição originário de direitos reais.
- Caso se entenda que A inverteu o título da posse há, pelo menos dez anos, haverá prazo para adquirir através da usucapião, tornando-se A proprietária singular (*in casu*, 10 anos, de acordo com o artigo 1298.º).

3) Poderia **Bruno** ter transmitido a sua quota a **Carlos**? (2 v.)

- Apesar da permissão presente no artigo 1408.º, n.º 1, *primeira parte*, nos termos do artigo 1409.º, n.º 1, o comproprietário, aparentemente, goza do direito de preferência real (direito real de aquisição) e tem o primeiro lugar entre os preferentes legais no caso de venda ou dação em cumprimento a estranhos da quota.
- Aplicação dos artigos 416.º a 418.º e artigos 1028.º e ss., do CPC (em especial, comunicação do projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato) (artigo 1409.º, n.º 2).
- Com efeito, A pode intentar ação de preferência (artigo 1410.º).
- Porém, discutir se o contrato de permuta pode enquadrar o conceito de “venda”, do artigo 1409.º, n.º 1.
- Não obstante, B poderia ter transmitido a sua quota a C, caso o direito de preferência não fosse exercido.

II

Em março de 2005, **Diana** adquiriu um apartamento, que decidiu usar como espaço de trabalho; porém, em fevereiro de 2010, é surpreendida com uma deliberação aprovada no mês de janeiro transato em assembleia de condóminos, nos termos da qual as frações apenas podem ser usadas para fins exclusivamente habitacionais. Em junho de 2011, acaba por vender o apartamento a **Emília**, que de imediato se instala com o seu marido **Francisco**, embora não proceda ao registo. Em janeiro de 2015, **Francisco** e **Emília** divorciam-se, ficando **Francisco** com o direito a permanecer no apartamento. Em junho de 2021, **Diana**, tomando conhecimento que o apartamento ainda se encontra inscrito no registo a seu favor, vende-o a **Guilherme**, que de imediato o regista. **Emília** opõe-se a **Guilherme** dizendo ser a proprietária do apartamento atento o decurso do tempo e a atitude pouco cordata de **Diana**; enquanto **Francisco** afirma que, independentemente de quem seja o proprietário, tem direito a viver no apartamento.

Responda, de forma fundamentada, às seguintes questões:

1) Poderia **Diana** reagir contra a deliberação da assembleia de condóminos? Em caso afirmativo, em que termos e condições? (3,5 v)

- Regime da propriedade horizontal (artigos 1414.º e ss.).
- Objeto e conteúdo do direito de propriedade (artigos 1302.º e 1305.º).
- Uso ou fim da fração autónoma, estipulação no título constitutivo, autorização da assembleia de condóminos, propriedade exclusiva da fração e limitações ao exercício dos direitos, em especial aplicação dos artigos 1418.º, 1420.º e 1422.º.
- Convocação e funcionamento da assembleia de condóminos, deliberações da assembleia de condóminos e respetiva impugnação, em especial aplicação dos artigos 1430.º, 1431.º, 1432.º e 1433.º.
- Intervenção e competência da assembleia de condóminos em matérias de interesse geral do condomínio, para além das partes comuns, designadamente possibilidade de deliberações deste órgão sobre matérias respeitantes às frações autónomas, considerando as limitações ao direito de propriedade incidentes sobre as frações autónomas de um edifício submetido a propriedade horizontal.

2) Tendo em conta a factualidade da hipótese, analise os argumentos apresentados por **Emília e Francisco?** (3,5 v)

- Aquisição, conservação e caracterização da posse de E e F (artigos 1251.º, 1257.º, 1258.º a 1262.º, 1263.º, 1267.º e 1268.º).
- Regime da propriedade a propósito do direito de E, bem como distinção entre propriedade plena e onerada (artigos 1302.º, 1305.º, 1316.º, 1317.º, 408.º, n.º 1).
- Regime do direito de habitação (artigos 1484.º e ss.) / usufruto (artigos 1439.º e ss.), a propósito do direito de F.
- Possibilidade de aquisição da propriedade a favor de G através do registo, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das teses doutrinárias (artigos 5.º, 1.º, 2.º, n.º 1 a), 4.º, 6.º, 7.º, 8.º-A, 8.º-B, 8.º-C, 8.º-D e 9.º CRP) e (im)possibilidade de aquisição da propriedade a favor de E e da propriedade / habitação / usufruto a favor de F através da usucapião (artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1292.º, 303.º e 1296.º),
- Referência aos princípios do registo predial (instância, obrigatoriedade, prioridade, legitimação e trato sucessivo), bem como aos princípios e características dos direitos reais (tipicidade, elasticidade, publicidade, boa fé, inerência e prevalência).

III

Comente, de forma fundamentada, a seguinte frase (4 v.):

“A deriva expansionista do registo predial restringe os efeitos possessórios”.

- A deriva expansionista surge a propósito da dispensa de requisitos estruturantes do efeito atributivo do registo predial, como por exemplo, a onerosidade e a boa-fé.
- A aceitar tais pressupostos, o efeito atributivo constituiria um prémio a um comportamento desviante e lesivo da tutela de outrem.
- A tentativa de sobrevalorizar a aquisição registal entra em confronto com a usucapião e a posse.
- Com efeito, Mouteira Guerreiro escreve que o efeito aquisitivo da posse se encontra desajustado.
- Em conformidade, a frase enunciada poderia ser interpretada à luz daqueles erróneos pressupostos.
- Contudo, como alega Vassalo e Abreu, a postura de Mouteira Guerreiro é iconoclasta, carece de base legal e tenta subverter a nossa ordem jurídica imobiliária.