

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2021/2022
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma B-Dia
Exame Escrito (**duração: 90 minutos**) - Coincidências
28 de janeiro de 2022/Professor Doutor Luís Menezes Leitão

I

Em 15 de março de 2020, **Armindo** adquiriu, por 5 mil euros, um carro usado ao seu vizinho **Bruno**, comerciante de veículos. Segundo **Bruno**, apesar de o carro ter 10 anos e mais de 100mil km, estava como novo e só precisava de “pequenos arranjos”. **Armindo** procedeu à troca dos pneus, pintura da carroçaria e substituição do para-lamas. Sucede que, em janeiro de 2022, **Armindo** é surpreendido por **Carlos**, que afirma ser o usufrutuário do veículo, que pertence à empresa onde ele trabalha. **Armindo** rejeita a pretensão de **Carlos**, pois, para além de ter já ter adquirido direitos pelo tempo que leva com o carro, realizou elevados investimentos neste.

Responda, de forma fundamentada, às seguintes questões:

1) Caracterize a situação jurídico-real dos vários intervenientes na hipótese (3 valores).

- Referir que A não é titular do direito real, dado B não tinha legitimidade para transmitir a coisa corpórea móvel (venda de bem alheio – artigo 892.º); porém, A teria adquirido a posse por *traditio* (artigo 1263.º, b)); classificar posse de A.

- B não era titular do direito real sobre a coisa móvel corpórea; porém, tinha a posse do veículo, alegadamente adquirido por apossamento, em forma de esbulho (artigo 1263.º, a)), embora a matéria factual não seja clara); caracterizar posse; B perde a posse por cedência (artigo 1267.º, n.º 1, c)) a favor de A.

- C era titular do direito de usufruto sobre a coisa móvel corpórea; caracterizar e referir conteúdo e limites do usufruto (artigos 1439.º e ss.); C, aparentemente, não era possuidor – porém, anteriormente, poderia ter tido a posse nos termos do seu direito, sendo detentor em relação ao direito de propriedade (artigo 1253.º, a)).

2) Como defenderia a posição de **Armindo**? (3 valores).

- A refere que já ter adquirido “direitos pelo tempo”, o que parece sugerir a aquisição por via da usucapião: artigos 1287.º e ss.; referir requisitos; *in casu*, sendo uma coisa móvel sujeita a registo, o prazo ainda não estava preenchido (artigo 1298.º, b)); porém, uma vez que adquiriu a posse por *traditio*, A poderia juntar a posse de B para invocar a usucapião, desde que o prazo fosse cumprido (artigo 1256.º); referir requisitos e efeitos.

- A menciona, ainda, a circunstância de ter realizado “elevados investimentos” no carro; discutir se, no caso concreto, estaríamos perante um caso de benfeitorias (artigo 216.º) ou acessão (artigos 1333.º e seguintes), bem como os critérios doutrinários para distinguir as duas figuras; *in casu*, dado que estamos apenas perante uma manutenção ou um desenvolvimento do seu valor económico, seria aplicável o regime das benfeitorias (artigos 1273.º).

- Aplicação do artigo 1301.º, dado que veículo foi comprado a comerciante (B), sendo que C é obrigado a restituir o valor que A deu pela coisa.

3) Como é que Carlos poderá reagir para tutelar os seus interesses? (3 valores)

- C poderá intentar uma ação de reivindicação (artigo 1311.º *ex vi* artigo 1315.º); referir pedidos inerentes à ação de reivindicação.
- Operando o artigo 1301.º, C teria direito de regresso, ao que parece, sobre B.

II

Recentemente, durante uma assembleia extraordinária de condóminos, foram suscitados alguns problemas: (i) um dos condóminos, **David**, apresentou recibos de diversas despesas relacionadas com reparações realizadas no elevador, que, segundo ele, por incúria do Administrador, deixou de funcionar durante um mês. Os restantes condóminos recusam efetuar o pagamento; (ii) Por outro lado, a assembleia aprovou, por maioria, proibir a utilização do sótão, parte comum, que tem estado, há mais de 20 anos, afeto exclusivamente a duas frações autónomas. *Comente quais os problemas jurídico-reais que esta hipótese suscita.* (4,5 valores)

- Referir que a assembleia dos condóminos é o órgão deliberativo composto por todos os condóminos, tendo cada condómino tantos votos quanto for o valor da percentagem ou permissão respetiva (artigo 1418º *ex vi* artigo 1430º, nº 2); mencionar poderes da assembleia (artigos art. 1436º, *h*), 1431.º e 1438.º).
- Mencionar que as reuniões extraordinárias ocorrem, apenas, por convocação do administrador ou por condóminos que representem, pelo menos, 25% do capital investido (artigo 1431º, nº 2).
- No que diz respeito às reparações realizadas por D, referir o princípio geral de que, por força do disposto no artigo 1424.º, nº 1, os condóminos devem suportar, na proporção do valor da sua fração, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício.
- Afirmar, igualmente, que compete ao administrador do condomínio providenciar pela realização das obras necessárias à conservação das partes comuns, designadamente as obras de conservação previstas no artigo 89º do RJUE; o administrador poderá ser responsável civilmente caso esse incumprimento gere danos para qualquer condómino ou terceiro; quando estiverem em causa reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do edifício, estas podem ser levadas a efeito, na falta ou impedimento do administrador por iniciativa de qualquer condómino (artigo 1427º - é uma faculdade que lhe assiste e não uma obrigação que lhe possa ser imposta pelo administrador ou pelo condomínio), tendo este direito de regresso sobre o condomínio.
- Referir que em edifício submetido ao regime de propriedade horizontal, o sótão não deverá ser considerado como parte imperativamente comum, mas apenas presuntivamente comum, uma vez que não é identificável com os conceitos de telhado ou terraço de cobertura (artigo 1421.º, nº 1, *b*)); o título constitutivo pode afetar o uso exclusivo de um dos condóminos a certas zonas das partes comuns (artigo 1421.º, nº 3); caso o título constitutivo tivesse afetado a parte comum ao uso exclusivo das suas frações, a alteração só poderia ser realizada no âmbito do artigo 1419.º; discutir e apresentar argumentos para a eventual usucapião de parte comum por parte dos condóminos.

III

Alberto decide invadir, em 1990, um terreno que lhe parecia desocupado, passando, desde essa data, a praticar agricultura no mesmo.

O terreno pertencia a **Benedita**, que nunca se deslocava ao terreno.

Em 2022, o filho de **Alberto** informa-o de que este pode invocar usucapião, apresentando-se a respetiva ação.

Benedita, apresenta contestação, juntando aos autos uma certidão judicial de uma ação possessória que havia intentado contra Alberto, em 2003, para recuperação do imóvel, a qual havia sido julgada improcedente.

Entretanto, **Benedita**, é também demandada por **Carlota**, que intenta uma ação de usucapião, uma vez que havia feito, em 1992, uma tubagem subterrânea sobre um outro terreno de **Benedita** para captar água da daquela albufeira para o seu terreno, utilizando a água desde aquela data, sem que **Benedita** tivesse conhecimento dessa circunstância. *Comente quais os problemas jurídico-reais que esta hipótese suscita.*

(6,5 valores)

- Indicar que A adquiriu a posse do terreno por apossamento, nos termos do disposto no artigo 1263.º, al. a), tendo, à partida, uma posse exercida nos termos de um direito de propriedade.

- Caracterizar a posse de A, atendendo aos caracteres legais e doutrinários.

- Discutir a possibilidade de A usucapir o direito de propriedade, atendendo aos requisitos gerais e, em concreto, ao regime dos artigos 1287.º e 1296.º.

- Analisar a ação judicial intentada por B, em 2003, e o regime do artigo 1292.º e 323.º, 326.º e 327.º, indicando que, à partida, se verifica um facto interruptivo com a citação da ação possessória intentada por B. Por essa razão, o período possessório decorrido entre 1990 a 2003 deixa de poder ser contabilizado para efeitos de usucapião, começando a correr novo prazo a partir de 2003.

- Concluir que A não poderá usucapir o direito de propriedade em 2022, uma vez que sendo a sua posse não titulada e de má fé, nos termos do artigo 1296.º e atendendo à circunstância da interrupção verificada, apenas poderia invocar a usucapião em 2023.

- Indicar que B teria de intentar uma ação real de reivindicação da propriedade, nos termos do artigo 1311.º (densificar os seus requisitos), para recuperar o terreno, uma vez que em sede de contestação da ação de usucapião intentada por A, não deduziu pedido reconventional nesse sentido.

- Verificar que C exercia a sua posse nos termos de um direito de servidão.

- Trata-se de uma servidão não aparente, em virtude de a posse ser exercida ocultamente.

- Indicar que as servidões não aparentes estão excluídas de usucapião, ao abrigo do regime do artigo 1296.º, al. a), pelo que B poderia ordenar a retirada das tubagens.