

I

Em janeiro de 2000, **Ana** vendeu a **Bento**, por escritura pública, uma moradia sita em Loures. **Ana** entregou as chaves de imediato a **Bento**. Não se procedeu ao registo da aquisição. **Bento** faleceu seis meses depois, tendo-lhe sucedido, como único herdeiro, o seu filho **Carlos**, enfermeiro residente em Inglaterra.

Em dezembro de 2000, **Ana** tomou conhecimento do óbito de Bento e doou a moradia à sua sobrinha **Daniela**. **Daniela** obteve o registo da aquisição e passou a habitar o imóvel de imediato, tendo trocado de fechadura para poder aceder ao imóvel, já que Ana lhe comunicara que havia perdido todas as chaves.

Em junho de 2010, **Daniela** vendeu o imóvel a **Eduardo** por € 150.000, tendo também este negócio sido registado. **Daniela** e **Eduardo** combinaram, porém, que **Daniela** permaneceria a habitar o imóvel, agora a título de arrendatária, a troco de € 400 por mês.

Em julho de 2022, **Carlos** reforma-se e regressa a Portugal, pretendendo residir no imóvel comprado pelo seu pai em 2000. Contudo, depara-se com a presença de **Daniela** no imóvel.

Quid juris? (12 valores)

- Análise da situação jurídico-real do imóvel face aos vários intervenientes:

- B adquiriu o direito de propriedade sobre o imóvel por negócio jurídico válido (975.º, quanto à forma, e 408.º CC quanto à produção do efeito real – princípio da consensualidade)
- C tornou-se proprietário por sucessão (1316.º e 1317.º b) CC)
- Doação de A a D constituiu uma doação de bem alheio, que é nula (956.º/1 CC)
- Venda de D a E constituiu uma venda de bem alheio, que é nula (892.º e 904.º CC)

- Análise da situação possessória dos vários intervenientes:

- aquisição da posse por B por tradição (1263.º b) CC) e perda da posse de A por cedência (1267.º/1 c) CC); classificação da posse de B, de acordo com os vários critérios legais e doutrinários
- sucessão na posse por C (1255.º); classificação da posse de C
- aquisição da posse por D por apossamento (1263.º a) CC) – explicação dos requisitos); classificação da posse de D
- perda da posse de C em dezembro de 2001 (1267.º/1 d) CC), perdendo então a tutela possessória (1282.º CC)
- análise e tomada de posição quanto à aquisição da posse por E por constituto possessório (1263.º c) e 1264.º/1 CC), particularmente tendo em conta a controvérsia quanto aos requisitos de que o cedente seja substancialmente titular do direito real e que o negócio de transmissão desse direito seja válido
- havendo constituto possessório a favor de E, D perde a posse por cedência (1267.º/1 c) CC) e torna-se detentora, nos termos do direito de propriedade (1253.º c) CC)
- caso se considere haver constituto possessório a favor de E, a posse deste tem a duração, à data de julho de 2022, de 12 anos e 1 mês, sendo suficiente para poder invocar usucapião, nos termos do 1294.º a) CC, uma vez que a sua posse era titulada (invalidade substancial do negócio é irrelevante: 1259.º/1 CC) e de boa fé (1260.º CC); não é, pois, necessário recorrer à aplicação do regime da acessão da posse (1256.º CC), juntando-a à posse de D

- Análise da situação registal do imóvel face aos vários intervenientes:
 - Aquisição da propriedade do imóvel por B carece do efeito consolidativo do registo predial (5.º/1 CRPr – explicação do significado e consequências da falta deste efeito)
 - Tomada de posição fundamentada quanto à possibilidade de aquisição tabular por D, à luz do art.º 5.º/1 e 4 CRPr, explicitando os respetivos requisitos, particularmente quanto à (controvertida) onerosidade do negócio; valorização da resposta pela referência ao art.º 5.º/5 CRPr quanto ao posterior arrendamento a favor de D
 - Tomada de posição fundamentada quanto à possibilidade de aquisição tabular por E, à luz do art.º 291.º CC (relevante sobretudo na hipótese de se considerar que D não adquiriu tabularmente), explicitando os respetivos requisitos, particularmente quanto à (controvertida) necessidade de haver haver “registo prévio” ou, pelo contrário, de não poder haver “registo prévio”
- Independentemente de D ou E terem adquirido tabularmente, E pode invocar a usucapião nos termos atrás analisados, pelo que C não teria sucesso se intentasse uma ação de reivindicação (1311.º CC)

II

António e Bárbara, irmãos, herdam do seu avô, em janeiro de 2016, um quadro valioso da autoria de Aurélia de Sousa. Uma vez que **Bárbara** era mais apreciadora de arte, ambos acordam que o quadro ficaria na residência de **Bárbara**.

Em junho de 2018, **António** casa com **Catarina**, historiadora de arte, que ficou encantada com o quadro exposto na sala de **Bárbara**. **António** pede então a **Bárbara** para ficar com o quadro durante uns tempos. **Bárbara** diz que isso contrariaria o acordo entre ambos e recusa.

Pouco depois, em outubro de 2018, **Catarina** sugere que se empreste o quadro para exposição num museu com o qual ela colabora. **António** assina o acordo com o museu para exposição temporária do quadro, mas **Bárbara** recusa-se a aceitar o empréstimo do mesmo. **Bárbara** diz ainda que, na realidade, o quadro só lhe pertence a ela, pois era sabido a preferência do avô por ela, mesmo que isso não tivesse ficado expresso em testamento.

António decide então alienar a sua quota em fevereiro de 2019, comunicando a sua intenção a **Bárbara**, que não dispunha então de condições para exercer o direito de preferência pelo valor que havia sido proposto a António. **Daniela**, compradora da quota de António, pretende que se proceda à divisão do bem, em face das dificuldades colocadas por **Bárbara**. No entanto, **Bárbara** continua a afirmar que o bem lhe pertence em exclusivo.

Quid juris? (8 valores)

- Identificação da situação de compropriedade (1403.º/1); posição dos comproprietários, que são titulares de quotas qualitativamente iguais e, presumivelmente, quantitativamente iguais (1403.º/2)
- Tomada de posição fundamentada sobre a validade de o acordo sobre o uso da coisa comum, uma vez que, se for entendido como privando, definitivamente, um dos comproprietários do uso da coisa, será nulo (1406.º/1)
- O acordo entre A e o museu para a cedência do quadro (comodato, se gratuita) configura um ato de administração, sujeito às regras dos art.ºs 1407.º e 985.º (ex vi 1407.º/1, 1.ª parte): os comproprietários têm igual direito à administração (985.º/1), mas os demais podem opor-se aos atos decididos pelos demais (985.º/2), o que sucedeu. A maioria deverá então decidir (985.º/2, parte final), sendo esta constituída por mais de metade dos consortes (985.º/4) que representem, pelo menos, 50% do valor das quotas (1407.º/1, 2.ª parte). No caso, A tem presumivelmente 50% do valor da quota, nos termos

Duração: 90 minutos

atrás analisados, mas não há maioria dos consortes possível, dado que são apenas dois, com posições antagónicas. A solução legal para estes casos é o recurso a decisão judicial, proferida segundo juízos de equidade (1407.º/2).

- Havia, até outubro de 2018, uma situação de composses (posse nos termos da compropriedade); classificação das posses de A e B, de acordo com os critérios legais e doutrinários. A oposição de B efetuada contra A relativamente à titularidade do quadro consubstancia uma inversão do título da posse (1263.º d) e 1265.º, 1.ª parte), passando B a ser possuidora nos termos da propriedade plena e exclusiva (1406.º/2), o que gerará a perda da posse de A, nos termos da composses, ao fim de 1 ano, ao abrigo do art.º 1267.º/1, d), ou seja, em outubro de 2019.

- A vende a sua quota a D, nos termos do 1408.º/1, 1.ª parte, respeitando o direito de preferência de B (1409.º). D torna-se comproprietária. Tomada de posição fundamentada sobre se há transmissão da posse, nos termos da composses, para D, dado que o prazo de 1 ano referido no ponto anterior ainda não tinha decorrido: não houve tradição material, pois a coisa encontra-se com B, e não há referência no enunciado a um ato de tradição simbólica, ainda que tal fosse possível; restaria o constituto possessório (1263.º, c) e 1264.º/2), mas B é agora possuidora nos termos da propriedade (e não mera detentora).

- Nunca houve qualquer acordo de indivisão, portanto D tem direito a pedir, a qualquer momento, a divisão da coisa comum (1412.º/1), podendo intentar uma ação para divisão da coisa comum, perante a recusa de B em proceder à divisão amigável (1413.º/1).

- Uma vez que a posse de B era não titulada (porque não havia qualquer modo legítimo de aquisição do direito real de propriedade: cf. art.º 1259.º) e de má fé (em sentido subjetivo ético: cf. art.º 1260.º), teriam de decorrer 6 anos para B poder usucapir o direito de propriedade (1299.º, 2.ª parte), o que, mesmo à data de hoje, não sucedeu. Portanto, a alegação de B de que é proprietária é improcedente e B não pode impedir o sucesso da ação de divisão da coisa comum.