

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA  
Ano letivo de 2022/2023  
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma A - Dia  
Exame Escrito – Época Especial (**duração: 90 minutos**)  
17 de janeiro de 2023

Professor Doutor António Menezes Cordeiro/Professor Doutor José Luís Ramos

I

**Ana** e o seu irmão **Bruno**, são donos de um apartamento em Lisboa, que lhes foi doado pelos pais, em 2015, num prédio de três andares. Em 2017, **Bruno**, que nunca habitou o apartamento e paga as respetivas despesas na totalidade, acorda com **Carlos**, o uso e fruição da sua parte do apartamento, dando posteriormente conhecimento a **Ana**, que não se opõe, apesar de o apartamento constituir a sua residência permanente.

Em dezembro de 2022, **Ana** comunica a **Bruno** que, daí em diante, passará a assumir o pagamento das despesas do apartamento, uma vez que se considera proprietária exclusiva do mesmo, atendendo a que **Bruno** nunca sequer se deslocou ao apartamento, ao que **Bruno** contrapõe que **Ana** nunca foi possuidora única do apartamento. Por outro lado, **Ana** exige que **Carlos** saia do apartamento, uma vez que está cansada da sua presença, o que este, de imediato, recusa, invocando que o apartamento é a sua habitação própria há vários anos e que não tem outro sítio para morar, além de que o negócio foi celebrado mediante escritura e objeto de registo, o que **Ana** afirma não ter qualquer valor, uma vez que “não assinou nenhum papel”.

Em janeiro de 2023, **Ana** demanda o administrador do condomínio, por ter sido decidido, há um ano atrás, em assembleia de condóminos, a realização de obras de manutenção e impermeabilização no telhado e na fachada do prédio, em virtude do mau estado dos mesmos, que originava infiltrações nos apartamentos, sem que até ao momento as mesmas obras tenham sido iniciadas, ao que os restantes condóminos contrapõem que a ata nunca havia sido assinada e por isso a deliberação não tinha qualquer validade, apesar de ter sido tomada por unanimidade.

*Responda, de forma fundamentada, a todas as questões jurídico-reais suscitadas pela hipótese. (10 valores)*

**Tópicos de Correção**

- Regime do direito de propriedade, em especial objeto e aquisição, a propósito dos direitos de A e B (artigos 1302.º, 1305.º, 1316.º e 1317.º CC).
- Regime da compropriedade a propósito dos direitos de A e B, igualdade qualitativa e quantitativa dos direitos/quotas, posição dos comproprietários, uso, administração, disposição e oneração da coisa comum (artigos 1403.º, 1405.º, 1406.º, 1407.º e 1408.º CC).
- Regime da propriedade horizontal a propósito dos direitos de A e B relativos ao apartamento, objeto, título constitutivo, frações autónomas e partes comuns, encargos de conservação e fruição e reparações urgentes e necessárias (artigos 1414.º, 1415.º, 1417.º, 1418.º, 1420.º, 1421.º, 1424.º e 1427.º CC) e; regime da administração das partes comuns do edifício a propósito da demanda do administrador, assembleia de condóminos e respetiva convocação e funcionamento, bem como impugnação das suas deliberações, administrador e suas funções e

representação do condomínio em juízo (artigos 1430.º, 1431.º, 1432.º, 1433.º, 1435.º, 1436.º e 1437.º CC).

- Ponderação da aplicação do regime do usufruto, considerando designadamente a noção, limites, conteúdo, constituição, duração e extinção do direito de usufruto (artigos 1439.º, 1440.º, 1443.º, 1446.º e 1476.º CC), a propósito do direito de C; exigência da forma de escritura pública ou documento particular autenticado (artigo 22.º, alínea a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho) em que apenas interveio B e não A.

- Análise do princípio da tipicidade/*numerus clausus* dos direitos reais (artigo 1306.º), e ponderação da aplicação do regime do usufruto *versus* direitos pessoais de gozo/aplicação do regime da locação ou comodato (artigo 1022.º e ss e artigo 1129.º e ss CC), a propósito do direito de C, considerando os aspetos já mencionados.

- Aquisição, conservação, transmissão, perda e classificação da posse de A, B, e C (artigos 1251.º, 1252.º, 1257.º, 1258.º a 1262.º, 1263.º, 1265.º, 1267.º e 1268.º CC), bem como ponderação da posse/detenção (artigo 1253.º CC) a propósito do direito de C, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias.

- Análise da (im)possibilidade de aquisição da propriedade exclusiva a favor de A e do usufruto a favor de C, através da usucapião, considerando também a possibilidade de aquisição, através do registo, do usufruto ou da locação a favor de C, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias (artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1290.º, 1291.º, 1292.º, 303.º, 1294.º, n.º 1, alínea a) ou 1295.º, n.º 1, alínea a) e n.º 2 CC e artigos 1.º, 2.º, n.º 1, alíneas a), e) e m), 6.º, 7.º, 8.º-A, 8.º-B, 8.º-C, 9.º, 16.º e 17.º CRP).

- Ponderação da aplicação do regime das benfeitorias (artigos 216.º, 1273.º, e 1411.º CC), relativamente às eventuais reparações que A viesse a realizar devido às infiltrações no apartamento.

- Análise da procedência das ações possessórias enquanto meio de defesa da posse (artigos 1276.º, 1278.º, 1281.º, 1282.º e 1286.º CC).

- Análise da procedência de ação de reivindicação enquanto meio de defesa do direito de propriedade e de usufruto (artigos 1311.º e 1315.º CC).

- Referência aos princípios do registo predial (instância, legalidade, trato sucessivo, prioridade, obrigatoriedade), bem como aos princípios dos direitos reais (imedição jurídica/inerência, sequela, prevalência; especialidade; *numerus clausus*/tipicidade; absolutidade; publicidade; elasticidade; transmissibilidade; consensualidade e causalidade).

## II

**António** é proprietário de uma moradia na Quinta da Marinha, tendo convidado, em 2000, a sua namorada **Benedita**, para viver consigo no referido imóvel.

A relação do casal termina, em 2002, tendo **António** decidido sair da referida moradia.

Aproveitando tal circunstância, **Benedita** decide mudar a fechadura do imóvel e a continuar a residir no mesmo, não permitindo que **António** entrasse na sua moradia.

Entristecido com a conduta de **Benedita**, **António** parte para Londres nesse mesmo ano de 2002, onde faz fortuna, não regressando a Portugal.

Entretanto, **Benedita** decide construir uma piscina e um anexo na moradia.

**António** morre, em 2022, tendo o seu filho **Carlos** regressado a Portugal, no início de 2023, para recuperar o imóvel de seu pai, intentando a respectiva acção judicial para o efeito.

No decorrer da acção, verifica-se que **António** havia intentado contra **Benedita**, em 2007, uma acção de restituição da posse, no Juízo Central Cível de Cascais, a qual foi julgada improcedente.

**Benedita** contesta a acção, pretendendo ficar com o imóvel.

Entretanto, **Benedita**, que pretende pagar os honorários da acção ao seu advogado, decide vender um quadro de Veloso Salgado, pertencente a sua mãe, **Daniela**, num antiquário do Monte Estoril. O quadro é adquirido por **Ernesto**.

**Daniela** acaba por ver o seu quadro exposto numa galeria de arte do Chiado, exigindo a **Ernesto** que o devolva, o qual recusa.

*Responda, de forma fundamentada, a todas as questões jurídico-reais suscitadas pela hipótese. (10 valores)*

### Tópicos de Correção

- Indicar o regime do direito de propriedade de A, (artigos 1302.º e 1305.º CC).
- Caracterizar a posse de A, enquanto posse titulada, de boa fé, pacífica, pública, civil, efectiva e imediata (artigos 1258.º a 1262.º do CC).
- Referir que B), até 2002, é mera detentora da moradia, nos termos do disposto no artigo 1253.º, al. b), do CC, beneficiando da tolerância do titular do direito real.
- Discutir se a conduta de B) é idónea a integrar uma situação de inversão do título da posse, enquanto acto de aquisição originária da posse, nos termos previstos no artigo 1263.º al. d) e artigo 1265.º do CC, por oposição directa contra o titular do direito real e também possuidor.
- Analisar o regime da acessão industrial imobiliária e o regime das benfeitorias no que se refere à construção da piscina e do anexo, tomando posição e referindo as diferentes construções doutrinárias sobre as duas figuras em causa (artigos 1339.º e ss. e 1273.º do CC).
- Referir que C) adquire o direito de propriedade, por morte de A), seu pai, nos termos do artigo 1316.º e 1317.º, al. b)
- Indicar que a acção de restituição da posse foi julgada improcedente uma vez que a posse de A) se extinguiu após um ano, contabilizado da data da inversão do título da posse (artigos 1267.º, n.º 1, al. d), 1278.º, 1281.º e 1282.º, todos do CC), tendo havendo caducidade do direito de acção.
- Discutir os requisitos da usucapião e analisar se B) poderia invocar a mesma, em sede de contestação, indicando que a referida acção possessória, mesmo sendo julgada improcedente, era, à partida, idónea a interromper o prazo da usucapião (regime dos artigos 1287.º, 1292.º, 1296.º (2.ª parte), 323.º, 326.º e 327.º, todos do CC).
- Concluir que B) não poderia usucapir o direito real de propriedade, sendo a acção real de reivindicação intentada por C) procedente.
- Referir que a compra e venda do quadro é nula, nos termos do disposto no artigo 892.º do CC, por se tratar de compra e venda de bens alheios, bem como que em Portugal não vigora o regime da posse vale título.
- Aplicar o regime do artigo 1301.º relativo à coisa comprada a comerciante e indicar as respetivas consequências legais.