

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2022/2023
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma A - Dia
Exame Escrito – Época de Recurso (**duração: 90 minutos**)
16 de fevereiro de 2023
Professor Doutor António Menezes Cordeiro/Professor Doutor José Luís Ramos

I

António é proprietário de uma moradia, tendo arrendado o referido imóvel, a **Benedita**, no decorrer do ano de 2000.

Em janeiro de 2003, **Benedita** decide construir um anexo na moradia e cortar três árvores centenárias que se encontravam no local, deixando ainda de pagar a renda do imóvel.

Atendendo à conduta de **Benedita**, **António** decide, em fevereiro de 2003, mudar a fechadura da moradia e não deixar que **Benedita** mais entrasse no imóvel.

Benedita, procura, de imediato, o seu Advogado, que lhe refere que esta nada poderá fazer judicialmente para voltar a viver na moradia.

Atendendo ao que lhe foi dito, **Benedita** decide arrombar também a moradia, em março de 2003, voltando a viver no imóvel.

António nada faz, pois tomou conhecimento de o marido de **Benedita** era um perigoso bandido, receando agir judicialmente.

Em fevereiro de 2023, **António** morre, tendo deixado como único herdeiro o seu filho **Carlos**.

Carlos intenta, de imediato, uma ação judicial para recuperar o imóvel, a qual é contestada por **Benedita**, que alega ser a proprietária do mesmo atendendo ao tempo que viveu na mesma, tendo ainda construído uma piscina e um campo de ténis no jardim da moradia.

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

Tópicos de Correção

- Referir que Benedita é detentora da moradia no momento da celebração do contrato de arrendamento, por referência ao direito de propriedade, nos termos previstos no artigo 1253.º, alínea c), do CC.
- Indicar que a conduta de Benedita é idónea a integrar uma situação de aquisição da posse, por inversão do título da posse, corporizada na oposição directa da detentora contra o possuidor, António, nos termos previstos no artigo 1263.º, alínea d) e artigo 1265.º, ambos do CC, referindo os requisitos deste acto aquisitivo originário da posse.
- Caracterizar a posse de Benedita, atendendo aos caracteres legais e doutrinários, referindo que esta tinha uma posse não titulada; de má fé; pacífica; pública, de acordo com o regime dos artigos 1258.º a 1262.º, sendo ainda uma posse civil, efectiva e imediata.
- Discutir se Benedita poderia lançar mão das acções possessórias, nos termos previstos no artigo 1037.º, n.º 2, e 1278.º e ss., do CC, atendendo à sua conduta anterior.
- Referir que Benedita retomou o controlo material do imóvel, em março de 2003, apesar de não ter perdido a posse entre fevereiro de 2003 e março de 2003, verificando-se um fenómeno de sobreposição de posses.
- Discutir a aplicação do regime das benfeitorias e da acessão por referência à construção da piscina e do campo de ténis, referindo as diferentes correntes doutrinárias sobre a questão, tomando posição.
- Indicar que Carlos adquiriu o direito de propriedade por morte de seu pai, nos termos previstos no artigo 1316.º e 1317.º, al. b).
- Terminar, dizendo que poderia intentar uma acção de reivindicação, nos termos previstos no artigo 1311.º do CC, discutindo os requisitos da usucapião e o prazo previsto no artigo 1296.º, segunda parte, indicando que atendendo ao lapso de tempo verificado, Benedita poderia usucapir o direito de propriedade.

II

Ana é dona de um apartamento, no último andar de um prédio com cinco andares e um apartamento por piso e, em 2005, celebra um contrato com **Bruno**, mediante escritura pública, nos termos do qual lhe confere plena liberdade para gozar e fruir do imóvel como melhor lhe aprouver, podendo inclusivamente rentabilizá-lo da forma que entender, durante o período de quinze anos.

Em 2010, **Bruno** procede à construção de mais um andar e, permite que **Carlota**, sua irmã, que se encontra em graves dificuldades financeiras, aí resida até conseguir encontrar uma casa, sendo este negócio objeto de registo.

Na assembleia de condóminos realizada no início do ano de 2015, **Carlota** solicita a demanda do proprietário do 3.º andar, uma vez que este instalou um móvel para arrumação de sapatos no exterior da entrada do seu apartamento, o que reúne os votos favoráveis dos proprietários do 1.º e 2.º andar, mas o administrador recusa tal pretensão, uma vez que também **Carlota** colocou vasos de flores no exterior das janelas do apartamento onde reside.

Tendo em consideração que **Ana** nunca respondeu a nenhuma das suas comunicações para pagamento da quantia anual a que se obrigou, **Bruno**, em 2015, procura um advogado para aferir o melhor procedimento, sendo que este o aconselha a enviar uma comunicação a **Ana** afirmando-se proprietário do apartamento, o que **Bruno** faz.

Em fevereiro de 2023, regressada de uma longa volta ao mundo, **Ana** pretende saber o que pode fazer para reaver o apartamento, enquanto o administrador do condomínio instaura uma ação judicial contra **Bruno** para que este proceda à demolição do andar que construiu, o que **Carlota** contesta de imediato pois assim ficará sem lugar para viver.

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 do direito de A (artigos 1302.º, 1305.º, 1316.º e 1317.º CC).
- Regime da propriedade horizontal a propósito do apartamento, objeto, título constitutivo, direitos dos condóminos e limitação ao exercício dos mesmos, frações autónomas e partes comuns, competência, convocação e funcionamento da assembleia de condóminos, funções do administrador e representação do condomínio em juízo (artigos 1414.º, 1415.º, 1417.º, 1418.º, 1420.º, 1421.º, 1422.º, 1430.º, 1431.º, 1432.º, 1435.º, 1436.º, 1437.º e 1438.º CC).
- Análise do princípio da tipicidade/*numerus clausus* dos direitos reais (artigo 1306.º).
- 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, 1450.º e 1476.º CC), a propósito do direito de B; 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).
- Ponderação da aplicação do direito de superfície/sobreelevação (artigos 1524.º e ss., em especial artigo 1526.º), regime das benfeitorias (artigos 216.º e 273.º e ss.) ou da acessão industrial imobiliária (artigos 1339.º e ss.), relativamente à construção do andar por B, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das teses doutrinárias.
- Ponderação da aplicação do regime dos direitos pessoais de gozo, em particular locação ou comodato (artigo 1022.º e ss. e artigo 1129.º e ss. CC), a propósito do direito de C.
- 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 a favor de B, através da usucapião, considerando também a (im)possibilidade de aquisição, através do registo, da eventual locação a favor de C, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações

doutrinárias (artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1290.º, 1292.º, 303.º e 1296.º CC e artigos 1.º, 2.º, n.º 1, alíneas a) e m), 6.º, 7.º, 8.º-A, 8.º-B, 8.º-C e 9.º CRP).

- 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).

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