

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa
DIREITOS REAIS
3.º Ano Noite

18 de junho de 2021

Prof. Doutor Pedro de Albuquerque

EXAME FINAL

(Época Normal)

I

Em junho de 1996, **Anabela** vendeu a **Bernardo**, por documento escrito, uma moradia com um hectare de terreno agrícola, sita em Santarém. **Anabela** entregou as chaves de imediato a **Bernardo**.

Em 1998, **Bernardo** solicitou o registo do negócio numa Conservatória, de forma a poder vender o imóvel a **Clementina**, mas o pedido de registo foi recusado. Então, **Bernardo** pediu ao seu amigo **Daniel** para forjar uma escritura pública de compra e venda do imóvel entre **Anabela** e **Bernardo**. Em contrapartida, **Bernardo** concedeu a **Daniel** o direito a habitar, com a sua mulher, o anexo da moradia, na medida das suas necessidades. Munido da escritura, **Bernardo** conseguiu proceder ao registo do imóvel, ficando também registado o direito de **Daniel** sobre o anexo.

Em dezembro desse ano, **Bernardo** e **Clementina** formalizaram a venda da moradia a favor desta, tendo o negócio sido registado. Porém, **Bernardo** continuou a habitar a moradia a título de arrendamento, pagando a **Clementina** a renda mensal de € 450.

Em abril de 2019, **Daniel** foi viver para Lisboa e arrendou o anexo a **Eduardo** por € 175 mensais. Perante as recriminações de **Carlos** por ter arrendado o anexo, **Daniel** comunicou-lhe que há mais de vinte anos que era ele quem cultivava o terreno e que cuidava do anexo, pelo que era ele, agora, o real proprietário do anexo e do terreno.

Anabela faleceu em novembro de 2020, tendo-lhe sucedido a sua filha **Fátima**, que sabe que a escritura a favor de Bernardo havia sido forjada.

Responda a cada uma das seguintes questões isoladamente:

a) Pode **Fátima** reivindicar, com sucesso, o imóvel contra os demais intervenientes do caso? (10 valores)

- Compra e venda entre Anabela e Bernardo: negócio nulo por falta da forma legalmente exigida à data dos factos (escritura pública): 875.º (redação à data dos factos) e 220.º CC.

- Aquisição da posse por Bernardo por tradição (1263.º, b) CC). Perda da posse de Anabela por cedência (1267.º/1, c) CC). Classificações da posse e indicação da respetiva base legal, quando aplicável.

- Recusa do registo com fundamento no 69.º/1, b) do CRPr. Nulidade do registo efetuado com base na escritura forjada (16.º, a) CRPr).

- Negócio entre Clementina e Bernardo é nulo, por se tratar de uma venda de bens alheios (892.º e 904.º CC).

- Aquisição da posse por Clementina por constituto possessório (1264.º/1, 1ª parte CC): discussão e verificação dos requisitos, atendendo, em particular, à divergência doutrinária quanto à necessidade

Duração: 90 minutos

de o negócio de transmissão do direito real ser ou não válido (tomada de posição fundamentada).
Classificações da posse.

- Bernardo como possuidor nos termos do direito do locatário (posse interdita) e mero detentor nos termos do direito de propriedade.

- Aquisição tabular por Clementina após declaração de nulidade do registo, com base no 17.º/2 CPRr: verificação dos requisitos (registo prévio, Clementina como terceira de boa fé, adquirente a título oneroso, e antecedência do seu registo em face do registo de eventual ação de nulidade do registo). Clementina é, por força do registo, proprietária do imóvel.

- Havendo aquisição da posse por Clementina por constituto possessório, pode esta invocar a usucapião do direito de propriedade a partir de dezembro de 2008 (aplicação do prazo de 10 anos contados desde o registo, previsto no art.º 1294.º, a) CC).

- Ao invés, a constituição do direito de uso e habitação a favor de Daniel, além de nula por falta de legitimidade de Bernardo, não é tutelada pelo 17.º/2 CRPr, nem por outra norma da qual resulte o efeito atributivo do registo predial, pois Daniel está de má fé por saber que a escritura é forjada. Por outro lado, mesmo que haja inversão do título da posse a favor de Daniel por declaração dirigida a Clementina, só a partir de abril de 2019 se tornaria Daniel possuidor nos termos do direito de superfície sobre o anexo e o terreno, não tendo decorrido o prazo de 20 anos previsto no art.º 1296.º CC para que este pudesse invocar usucapião (1290.º CC).

- Em consequência, Fátima, que sucederia, no plano substantivo, no direito de propriedade de Anabela, poderia reivindicar (1311.º CC) com sucesso, de Daniel o anexo e o terreno; mas não poderia, em virtude da já mencionada aquisição tabular, obter a condenação de Clementina a entregar o imóvel, permanecendo esta como proprietária por força do efeito atributivo do registo predial, bem como por força da usucapião que Clementina poderia invocar desde dezembro de 2008. Igualmente, tendo o direito pessoal de gozo enquanto locatário constituído a favor de Bernardo por contrato de arrendamento com Clementina, Fátima também não poderia reivindicar de Bernardo o imóvel.

b) Analise juridicamente a conduta de Daniel quanto ao anexo e ao terreno, bem como a declaração dirigida a Carlos. (3 valores)

- Sendo Daniel titular de um direito de uso e habitação (1484.º CC), funcionalmente delimitado à satisfação das necessidades do titular e sua família, não pode locar o objeto do seu direito, apenas podendo obter os frutos naturais, não os frutos civis (1488.º CC). Poderia, pois, responder perante Eduardo a título de responsabilidade civil obrigacional, caso este venha a ser forçado a entregá-lo, bem como por enriquecimento sem causa perante o proprietário, por fazer um aproveitamento do bem para lá do conteúdo do seu direito real de gozo.

- A declaração de Daniel constitui uma inversão do título da posse (1263.º, c) e 1265.º, 1ª parte CC), desde que efetuada perante Clementina (possuidora nos termos do direito de propriedade), já tal não sucedendo se tivesse sido dirigida a Bernardo, por este ser também mero detentor perante Clementina (possuidor apenas nos termos limitados da locação). Havendo inversão do título da posse, a posse adquirida por Daniel é uma posse nos termos do direito de superfície, dado que Daniel restringe o objeto do seu direito, ao que tudo indica, ao anexo e ao terreno.

c) Suponha agora que **Clementina** tinha comprado a moradia juntamente com a sua irmã, **Guilhermina** e que esta tomou, a dada altura, a decisão de denunciar o contrato de arrendamento com **Daniel**. Poderia **Clementina** opor-se? (2 valores)

- Noção de compropriedade (1403.º/1 CC).

- Presunção de quotas quantitativamente iguais entre Clementina e Guilhermina (1403.º/2, 2ª parte CC).

- A celebração de contrato de arrendamento – que constitui um direito pessoal de gozo a favor do locatário e, portanto, uma relação obrigacional entre as partes, devendo o locador proporcionar ao locatário o gozo da coisa (dever este cuja violação constitui o locador em responsabilidade obrigacional, mas não conferindo ao locatário um direito absoluto e oponível *erga omnes*, o que significa não estarmos perante uma oneração em sentido técnico, para efeitos de aplicação do art.º 1408.º CC) – consiste num ato de administração que deve respeitar os requisitos cumulativos do art.º 1407.º e 985.º (ex vi 1407.º): pelo menos metade do valor das quotas e mais de metade dos consortes. Assim, nos termos do 985.º/2 CC, Clementina poderia opor-se à decisão de Guilhermina, a qual não tem maioria a seu favor para fazer valer a sua decisão, uma vez que não existe há nem maioria dos consortes, i.e., mais de metade dos consortes (985.º/4, *mutatis mutandis*).

II

Hugo vendeu a **Inês** um apartamento em Lisboa em novembro de 2020. O negócio foi celebrado por escritura pública e registado.

Em janeiro de 2021, durante a assembleia de condóminos, **Inês** foi alertada de que, se não procedesse ao pagamento de € 2.000 de quotas de condomínio em atraso relativamente à sua fração, correspondentes aos anos de 2012 a 2020, deixaria de poder utilizar a garagem para poder estacionar o seu carro. **Hugo** tinha dito a **Inês**, aquando da venda, que o seu lugar de garagem era exclusivo da fração, embora tal não constasse de nenhum documento.

Quid juris? (5 valores)

- Negócio entre Hugo e Inês formalmente válido e eficaz (875.º CC).

- Requisitos da convocação da assembleia e menção à assembleia anual ordinária (1431.º/1 CC). Quórum constitutivo e quórum deliberativo (1432.º/3 e 4 CC).

- Tomada de posição fundamentada sobre se as obrigações de pagamento das quotas do condomínio, além de serem obrigações *propter rem* (cujo titular é definido com base na titularidade do direito real), são verdadeiras obrigações ambulantes e, por isso, são devidas pelo novo titular do direito de propriedade horizontal, mesmo se se tiverem vencido antes da aquisição por este.

- Garagem e lugares de estacionamento como partes presumivelmente comuns do prédio (1421.º/2, d) CC). Tomada de posição sobre se esta presunção só pode ser ilidida por menção no título constitutivo (1418.º/1 CC) ou também por outras formas. Em todo o caso, não há no caso quaisquer dados que permitam ilidir a presunção. Portanto, não havendo também menção à afetação do uso e fruição exclusivos de certos lugares de garagem a certas frações (o que poderia ser regulado no regulamento de condomínio: 1418.º/2, b) CC), qualquer condómino tem a faculdade de usar e fruir dos lugares de garagem em plena igualdade face aos demais condóminos. Pelo que uma deliberação no sentido de privar Inês desse uso e fruição seria inválida, podendo ser impugnada nos termos do 1433.º CC.

Duração: 90 minutos