

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA

Ano letivo de 2020/2021

DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma A - Dia

Exame escrito (**duração: 90 minutos**) – **Tópicos de Correção**

23 de julho de 2021/Professor Doutor José Luís Ramos

I

Em julho de 2010, **Ana**, proprietária de um terreno em Alcácer do Sal, decide constituir, a favor de **Bruno**, um usufruto pelo período de 30 anos. Nos termos do contrato, ficaria vedado a **Bruno** trespassar a sua posição jurídica a terceiros, podendo, porém, alterar o aproveitamento económico do terreno, que era, à data, utilizado para a cultura do arroz. **Bruno**, que tomou posse imediata do terreno, procedeu à transformação do mesmo para a cultura da batata-doce, bem como à oneração de uma parcela deste a **Carlos** pelo período do usufruto, ficando estabelecido, contratualmente, que o contrato teria eficácia real.

Em fevereiro de 2021, após o falecimento de **Ana**, o seu legítimo herdeiro, **Daniel**, envia uma carta a **Bruno**, declarando que o contrato era inválido tendo em conta dois fundamentos: (i) falta de forma legalmente exigida, uma vez que o contrato de usufruto tinha sido celebrado, unicamente, por escrito particular; (ii) violação das regras imperativas do regime de usufruto. **Bruno** contradita, referindo a que a falta de validade do contrato não se aplica no presente caso, dado que está há muito tempo na posse do terreno. Adicionalmente, **Bruno** refere que a alteração para a cultura da batata-doce foi prevista contratualmente e que tal não viola as regras do usufruto, pois ficou estabelecido que, no final do contrato, **Bruno** colocaria o terreno no estado em que se encontrava anteriormente.

**Responda, de forma fundamentada, às seguintes questões:**

1) Caracterize a situação jurídica dos vários intervenientes na hipótese. (4 v)

- A, titular do direito real de propriedade sobre o terreno em Alcácer do Sal, onerou a coisa por via da constituição de um usufruto a favor de B. A é, igualmente, possuidora; caracterização e classificação (presumida) da sua posse.

- B torna-se usufrutuário por via contratual: caracterização, limites negativos e duração (temporária) (artigos 1439.º, 1440.º, 1443.º, 1445.º e 1446.º). Em especial, a cláusula que vedava o trespasso do usufruto era válida, à luz do artigo 1444.º. Quanto à cláusula que autorizava B a alterar o aproveitamento económico do terreno, discute-se se esta seria válida, atendendo a dois limites que caracterizam o usufruto, nomeadamente o respeito pela forma e substância (artigo 1439.º) e o respeito pelo destino económico (artigo 1446.º).

- B torna-se, igualmente, possuidor nos termos do seu direito de usufruto (e detentor nos termos do direito de propriedade (artigo 1253.º, c)); caracterização e classificação da posse; forma de aquisição: aparentemente, por via da tradição (artigo 1263.º, b)). A posse de B irá conviver com a posse de A (sobreposição de posses, sem conflito)

- O contrato celebrado entre B e C cabe nos poderes do usufrutuário, que tem poderes de oneração, que podem ser limitados pelo título constitutivo, o que não foi o caso. Estes poderes de oneração têm como limite a duração do usufruto, o que também é respeitado (pode-se retirar do artigo 1460.º, n.º 2, que apesar de dizer

respeito à servidão, o seu enunciado pode ser aplicado a qualquer oneração por parte do usufrutuário). C parece ser apenas detentor (artigo 1253.º, c)).

- D adquire o direito real de propriedade por sucessão por morte (artigos 1316.º e 1317.º, b)). Torna-se, igualmente, possuidor (artigo 1255.º).

**2)** Tendo em conta os argumentos apresentados por **Bruno** e **Daniel**, quem tem razão? (3,5 v)

- Quanto aos argumentos de D, o primeiro é verdadeiro, uma vez que a aquisição de direitos reais se dá, unicamente, quando o facto jurídico respetivo for eficaz (princípio da causalidade). Sendo o negócio translativo de constituição de usufruto inválido, esta circunstância atinge, igualmente, a eficácia real. Em termos formais, o contrato de constituição de usufruto poderia ser celebrado por escritura pública ou por documento particular autenticado (o artigo 22.º, a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho). No que diz respeito ao segundo argumento, conforme referimos na primeira questão, discute-se se esta cláusula seria válida, atendendo a dois limites que caracterizam o usufruto, nomeadamente o respeito pela forma e substância (artigo 1439.º) e o respeito pelo destino económico (artigo 1446.º); expor, com sentido crítico, as diversas posições doutrinárias sobre esta questão, em especial as posições assumidas por Oliveira Ascensão, Menezes Cordeiro, Menezes Leitão e José Alberto Vieira. Expor posição da Regência, que, no âmbito desta dicotomia, admite apenas como limite principal o respeito pelo destino económico da coisa, uma vez que o respeito pela forma e substância é dificilmente conciliável com o poder de transformação do usufrutuário. Não obstante, o limite pelo destino económico pode ser ultrapassado por acordo entre as partes, acordo esse que parece ser válido, inclusive o respeitante à devolução da coisa no estado em que se encontrava (segundo argumento de B), ainda que, pela exclusividade do direito de usufruto, a coisa não tenha de ser entregue, exatamente, no estado em que se encontrava.

- Quanto ao primeiro argumento de B, este parece invocar que adquiriu o direito correspondente à sua posse (usufruto temporalmente limitado a 30 anos) por usucapião: requisitos da usucapião (artigos 1287.º e ss.). Aparentemente, não havia registo (sendo, ainda, a sua posse não titulada), pelo que não teria existido aquisição por via da usucapião (artigo 1296.º).

**3)** Imagine que, entretanto, **Carlos** intervém no litígio, declarando que, a cláusula do seu contrato assegura a oponibilidade da sua posição contra **Bruno** e **Daniel**. *Quid iuris?* (2 v.)

- Referir o princípio da tipicidade como princípio estruturante dos Direitos Reais: caracterização e explicação sobre o conteúdo do artigo 1306.º. Este princípio afasta, assim, o relevo do acordo entre as partes, impondo-se, assim, a qualquer cláusula que imponha a natureza real ao direito constituído, ainda que o intérprete deva verificar, em concreto, se determinada situação jurídica se pode qualificar como direito real (o que pode levar à qualificação como real, se, por exemplo, estivermos perante um contrato de locação).

## II

Em janeiro de 2005, **Eduardo** e **Francisca** adquirem, conjuntamente, um apartamento num prédio composto por cinco apartamentos autónomos, todos destinados a habitação. O apartamento foi adquirido pelo valor total de € 500.000,00, tendo **Eduardo** suportado € 350.000,00 e **Francisca** € 150.000,00. Apenas **Eduardo** procedeu ao registo; **Francisca** não o fez por considerar que seria suficiente o registo efetuado por **Eduardo**.

Em fevereiro de 2010, **Eduardo** vende o apartamento a **Guilherme**, em virtude de **Francisca** usar o apartamento a maior parte do tempo a seu bel-prazer e da deliberação da assembleia de condóminos que proibiu a presença de animais de estimação nos apartamentos.

Em março de 2021, **Guilherme**, que vivia no Brasil, volta definitivamente para Portugal e dirigindo-se ao apartamento, depara-se com a presença de **Francisca**, que afirma ser a única proprietária do apartamento por nele permanecer a título exclusivo há mais de dez anos, ao que **Guilherme** contrapõe o registo da propriedade plena e exclusiva do apartamento efetuado logo imediatamente a seguir ao negócio celebrado com **Eduardo**.

**Responda, de forma fundamentada, às seguintes questões:**

**1) Poderia **Eduardo** reagir quanto ao uso do apartamento e à deliberação da assembleia? Em caso afirmativo, em que termos e condições? (3,5 v)**

- Objeto e conteúdo do direito de propriedade (artigos 1302.º e 1305.º).
- Regime da compropriedade (artigos 1403.º e ss.).
- Direitos dos comproprietários qualitativamente iguais, embora possam ser quantitativamente diferentes, apesar da presunção de igualdade quantitativa das quotas (e possibilidade da sua ilisão), em especial aplicação do artigo 1403.º, n.º 2.
- Exercício conjunto dos direitos pelos comproprietários e participação nas vantagens e encargos da coisa em proporção das quotas, em especial aplicação do artigo 1405.º, n.º 1.
- Uso da coisa comum por qualquer comproprietário, salvo acordo contrário, com respeito pelo fim a que a coisa se destina e pelo uso dos demais comproprietários, em especial aplicação do artigo 1406.º e ainda, administração da coisa comum, em especial aplicação do artigo 1407.º.
- Regime da propriedade horizontal (artigos 1414.º e ss.).
- Propriedade exclusiva da fração, compropriedade das partes comuns do edifício e limitações ao exercício dos direitos, em especial aplicação dos artigos 1418.º, 1420.º, 1421.º e 1422.º.
- Convocação e funcionamento da assembleia de condóminos, deliberações da assembleia de condóminos e respetiva impugnação, em especial aplicação dos artigos 1430.º, 1431.º, 1432.º e 1433.º.
- Intervenção e competência da assembleia de condóminos em matérias de interesse geral do condomínio, para além das partes comuns, designadamente possibilidade de deliberações deste órgão sobre matérias respeitantes às frações autónomas, considerando as limitações ao direito de propriedade incidentes sobre as frações autónomas de um edifício submetido a propriedade horizontal.
- Proteção jurídica dos animais (artigos 201.º-B e ss.)

**2) Tendo em conta a factualidade da hipótese, analise os argumentos apresentados por Francisca e Guilherme? (3,5 v)**

- Aquisição, conservação e caracterização da posse de F e G (artigos 1251.º, 1257.º, 1258.º a 1262.º, 1263.º, 1267.º e 1268.º).
- Regime da (com)propriedade a propósito do direito de F e G (artigos 1302.º, 1305.º, 1316.º, 1317.º, 408.º, n.º 1 e 1403.º).
- Nulidade da venda de bens alheios (artigo 892.º) e direito de preferência a favor de F no caso de venda da quota do seu comproprietário E (artigo 1409.º).
- Análise da possibilidade de aquisição da propriedade exclusiva a favor de G através do registo, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das teses doutrinárias (artigos 1.º, 2.º, n.º 1 a), 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º-A, 8.º-B, 8.º-C, 8.º-D e 9.º CRP) e da possibilidade de aquisição da propriedade exclusiva a favor de F através da usucapião (artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1292.º, 303.º e 1296.º),
- Referência aos princípios do registo predial (instância, obrigatoriedade, prioridade, legitimação e trato sucessivo), bem como aos princípios e características dos direitos reais (tipicidade, elasticidade, publicidade, boa fé, inerência e prevalência).

### III

**Comente, de forma fundamentada, a seguinte frase (3,5 v.):**

“No tocante ao direito real de habitação duradoura, o proprietário e o morador assumem diversas e inoportáveis obrigações reais e não reais”.

-Em primeiro lugar, as obrigações contidas no diploma não colidem com a tipicidade.

-Em segundo, devem confinar-se as obrigações reais a obrigações de conteúdo positivo. Que se traduzam, para o vinculado, num comportamento de dare ou facere.

-Assim, quanto ao proprietário, podemos indicar, como obrigação real, o dever de pagar os custos e demais encargos relativos às partes comuns do prédio.

-Por seu turno, quanto ao morador, o dever de realizar e suportar o custo de obras de conservação ordinária na habitação.

-Ademais, analisando o conjunto de obrigações reais e não reais, elas afiguram-se equilibradas e não inoportáveis, face ao gozo da coisa que é preciso assegurar.