

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2020/2021
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma A - Dia
Exame escrito (Época especial) (**duração: 90 minutos**)
7 de setembro de 2021/Professor Doutor José Luís Ramos

Tópicos de correção

I (10 valores)

Em fevereiro de 2010, **Alberto** e **Bruno** adquiriram por compra e venda um terreno a **Carlos**, na região de Santarém. O facto jurídico aquisitivo foi devidamente registado. Em janeiro de 2011 **Bruno** falece, fazendo com que **Alberto** assumira o controlo dos negócios da quinta. Nos anos seguintes, **Alberto** procede à construção de dois casões para armazenar máquinas agrícolas, bem como de uma piscina. Em janeiro de 2021, **Alberto** é surpreendido por **Daniel** filho de **Bruno**, que reclama ser, igualmente, possuidor e comproprietário do terreno, referindo que todos os atos práticos por **Alberto** eram inválidos, pois não tiveram a sua anuência. **Alberto** contrapõe dizendo ter sido o único a preocupar-se com o terreno desde a morte de **Bruno**, sendo que ao fim destes anos será ele o único proprietário.

Responda, de forma fundamentada, às seguintes questões:

1) Caracterize a situação jurídica dos vários intervenientes na hipótese. (3 v)

- Forma de aquisição do direito real (artigos 1316.º e 1317.º, a)), em regime de compropriedade (artigos 1403.º e seguintes). A e B tornam-se, igualmente, compossuidores (pluralidade de posses nos termos de um direito com a mesma natureza) da coisa nos termos da compropriedade, aparentemente, por via do constituto possessório (artigos 1263.º, c) e 1264.º); classificação da posse; a composses está relacionada também às situações de comunhão de direitos reais (artigo 1404.º); nos termos do artigo 1406.º, n.º 2, o uso da coisa comum por um dos comproprietários não constitui posse exclusiva. C perde a posse (artigo 1267.º, n.º 1, c))

- Princípios e efeitos do registo do facto aquisitivo.

- Eventual sucessão da posse de C (artigo 1255.º); explicar em que consiste, nomeadamente a questão de constituir uma sucessão jurídica e estarmos perante um fenómeno de desmaterialização do *corpus*. Porém, a resposta depende da questão de saber se A inverteu o título da posse.

2) Tendo em conta a factualidade da hipótese, analise os argumentos apresentados por **Daniel** e **Alberto**. (4 v)

- A parecer invocar uma posse exclusiva e, conseqüentemente, a aquisição por usucapião (referir requisitos: artigos 1287.º e seguintes). Conforme já vimos, nos termos do artigo 1406.º, n.º 2, o uso da coisa comum por um dos comproprietários não constitui posse exclusiva. Porém, a última parte desta norma estabelece uma exceção a esta regra, nomeadamente se tiver existido inversão do título da posse (artigos 1263.º, d) e 1265.º); porém, tal parece não ter sucedido, dado que o artigo 1406.º, n.º 2 não terá lugar pelo mero *uso excessivo* por parte de um dos compossuidores; A teria, de qualquer forma, invertido o título da posse quando, em janeiro de 2021, comunicou a D que era proprietário exclusivo.

- D seria, assim, comproprietário (artigos 1316.º e 1317.º b)) e compossuidor (artigo 1255.º).

- Quanto ao argumento apresentado por D, respeitante à invalidade das ações tomadas por A devido à falta de consentimento, é relevante referir que o artigo 1406.º, n.º 1, estatui

que cada consorte pode, na falta de acordo sobre o uso da coisa comum, usar a mesma, desde que para tal não empregue para fim diversos daquele que a coisa se destina, nem prive os outros consortes do uso a que têm direito (restrição funcional).

- Porém, *in casu*, os atos praticados por A correspondem a atos de administração. Neste âmbito, não existindo convenção expressa, como era o caso, o n.º 1, artigo 1407.º remete para o artigo 985.º (regras do contrato de sociedade), referindo que os comproprietários dispõem de igual poder para administrar a coisa (regime da administração disjunta); de acordo com este regime, D pode opor-se aos atos de administração de A (artigo 985.º, n.º 2 *ex vi* artigo 1407.º, n.º 1); tendo os atos já sido praticados, a oposição que seja procedente tornará os atos ineficazes em relação ao outro comproprietário, aplicando-se, por analogia, o artigo 1407.º, n.º 3; contudo, tratando-se atos materiais e não jurídicos, a sanção correspondente terá de consistir na restituição da coisa ao seu estado anterior e não na invalidade dos atos; poderá, ainda, haver lugar a indemnização por danos (artigo 1407.º, n.º 3, *última parte*).

3) Tendo em conta os investimentos realizados no terreno, poderia **Alberto** reclamar a titularidade singular do direito de propriedade? Em que termos? (3 v.)

- A junção de duas coisas corpóreas, cuja titularidade não pertence ao mesmo titular, pode suscitar a questão da aquisição por acessão (forma de aquisição originária: artigos 1316.º e 1317.º, d)); *in casu*, a acessão industrial imobiliária (artigos 1339.º e seguintes); referência aos requisitos.

- Não existindo autorização, a situação reportar-se, de qualquer forma, ao artigo 1341.º. Em determinadas situações, a transformação, por um dos comproprietários, do terreno comum, que diz respeito ao seu interesse exclusivo, sem autorização, pode implicar a aplicação das regras da acessão; porém, como vimos, parece não ter existido inversão do título da posse, pelo que as regras de acessão não se aplicariam, tendo em conta que a titularidade pertence a ambos os sujeitos.

II (6 valores)

Alda, titular de uma unidade de alojamento, num empreendimento de turismo rural, no Douro Vinhateiro, escreveu uma carta ao administrador daquela entidade, nos seguintes termos:

a) Deixará de pagar a prestação periódica, no fim do mês de Dezembro de 2021, se até lá não for reparada a canalização da cozinha do apartamento que utiliza durante o mês de Setembro.

b) Como também é titular da unidade de alojamento contígua, declara ir abrir, de imediato, uma porta de comunicação, entre os dois apartamentos, que funcionará durante cada mês de Setembro.

c) Mais declara que, em 2022, irá viajar durante os meses de Agosto e de Setembro. Por isso, pretende utilizar as unidades de alojamento em Outubro, por troca com o respectivo usuário

d) Porque pondera a hipótese de alienar as duas unidades de alojamento em 2023, data previsível do fim da construção da moradia que mandou edificar, a alguns quilómetros de distância, vem, desde já, dar preferência, nos termos contratuais, declarando que as irá transmitir a Bento, pelo preço global de X.

Quid Juris?

- Em primeiro lugar, haverá que discutir se estaremos perante um direito real. Em caso positivo, qual?

- Na verdade, não basta a existência de uma unidade de alojamento, integrada num empreendimento turístico para estarmos defronte de um direito real de habitação

periódica (Decreto-Lei nº 275/93 de 5 de Agosto, republicado pelo nº 37/2011 de 10 de Março).

- Em segundo, será necessário ter em conta a especialidade do objecto, como decorre dos artigos 4º e 5º.

- Se essas condições não estiverem reunidas, suscita-se a questão de uma posse relativa ao DRHP, mas não da titularidade de um verdadeiro DRHP.

- Ou ainda da eventual existência de um direito real de condomínio, caso a unidade estivesse em regime de propriedade horizontal.

- O pagamento da prestação é a principal obrigação do utente, constituindo uma obrigação real ou um ónus real.

- A falta de pagamento das prestações também integra a alínea d) do artigo 46 do CPC, nos termos do nº 2, do artigo 23º.

- Além de que a falta de pagamento da prestação periódica, permite uma oposição ao seu exercício por parte do proprietário, nos termos do nº 3 do artigo 23º.

- Por conseguinte, não parece que a cessação de pagamento, por parte de A, seja admissível.

- Se a ligação entre fracções é admissível no regime do direito de condomínio, não parece admissível no DRHP, atento o teor do artigo 28º.

- Quanto à troca do período de utilização, cumpre saber se o período de tempo foi determinado ou é determinável, em cada ano, de acordo com os números 2 e 3 do artigo 3º. Além da eventual existência de um acordo com o outro utente.

- Ao invés do direito de superfície o proprietário do empreendimento não goza do direito de preferência na venda ou dação em cumprimento dos direitos parcelares de habitação periódica. Aliás, como recorda Mónica Jardim, se esta matéria é omissa no diploma actual, a anterior Decreto-Lei nº 130/89 regulava esta matéria no artigo 13º.

III (4 v.)

Comente, de forma fundamentada, a seguinte frase:

“O uso normal do prédio não pode sofrer restrições de terceiros”.

a) As relações de vizinhança impõem, naturalmente, restrições ao uso normal do prédio por um seu titular (possuidor, proprietário, etc)

b) As relações de vizinhança não constituem relações de natureza contratual, mas antes assumem uma natureza de imperativa obrigatoriedade legal.

c) A relação de vizinhança não se limita à titularidade de dois prédios contíguos.

d) Logo, o uso normal do prédio pode sofrer restrições, em virtude da fruição de prédio vizinho.

e) No tocante ao prejuízo substancial para o uso do imóvel, interessa apreciar a natureza e a finalidade do prédio que sofre as emissões.

f) Por exemplo, a importância do ruído ou do fumo será avaliada de modo diferenciado, conforme o prédio vizinho for uma clínica, um monumento ou um jardim.