

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

Professor Doutor António Menezes Cordeiro/Professor Doutor José Luís Ramos

I

No ano de 2005 **António** e **Bernardo** adquiriram em conjunto uma herdade no Alentejo, com o objetivo de a rentabilizar. **António** pagou o preço na totalidade, acordando ambos que **Bernardo** pagaria a sua parte logo que o investimento começasse a dar lucros.

No entanto, volvido um ano sem que conseguissem alcançar um consenso sobre a forma de rentabilização da herdade, **Bernardo** celebra um negócio com **Carolina** mediante o qual lhe concede o direito de construir e explorar um alojamento de turismo rural. Simultaneamente, **António** acorda com a vizinha **Diana** que esta poderá utilizar o prédio para mais facilmente chegar à via pública, bem como que esta poderá proceder à colheita de todos os frutos existentes na herdade.

Em 2020, por insistência de **Carolina**, **Bernardo** proíbe **Diana** de utilizar a herdade para acesso à via pública uma vez que também o pode fazer através do seu próprio prédio embora demore mais cerca de 30 minutos e de proceder à colheita dos frutos porque tal perturba a tranquilidade dos hóspedes do alojamento de turismo rural. Em resposta, **António** ordena a **Carolina** a demolição do alojamento, por nunca ter autorizado a respetiva construção e exploração.

Diana invoca a aquisição de um direito de passagem e de colheita por força do decurso do tempo e que ademais, a venda dos frutos constitui o seu único meio de subsistência, enquanto **Carolina** contrapõe a escritura pública que titulóu o negócio celebrado com **Bernardo** e a inscrição do seu direito no registo predial, pretendendo em qualquer caso ser ressarcida do valor total da construção do alojamento. Em simultâneo, **António** afirma-se o proprietário único da herdade por ter pagado a totalidade do preço e por suportar a totalidade dos custos e despesas da herdade desde 2005 sem que **Bernardo** alguma vez o tenha reembolsado de qualquer valor, enquanto **Bernardo** reclama para si a propriedade exclusiva da herdade por só ele ter procedido ao registo.

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 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 (coisa alheia) e direito de exigir a divisão (artigos 1403.º, 1405.º, 1406.º, 1407.º, 1408.º e 1412.º CC).
- Análise do princípio da tipicidade/*numerus clausus* dos direitos reais (artigo 1306.º CC) e eventual aplicação do regime dos direitos pessoais de gozo.
- Ponderação da aplicação do regime da superfície, considerando designadamente a noção, objeto, conteúdo, constituição, preço e extinção do direito de superfície (artigos 1524.º, 1525.º, 1528.º, 1530.º e 1536.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).
- Ponderação da aplicação do regime do usufruto (e não do uso, limitado pelas necessidades do titular e da sua família), 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 D; 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 regime da servidão (em particular da servidão legal de passagem), considerando designadamente a noção, conteúdo, inseparabilidade e indivisibilidade, constituição, características e modalidades, exercício e extinção do direito de servidão (artigos 1543.º, 1544.º, 1545.º, 1546.º, 1547.º, 1548.º, 1550.º, 1551.º, 1564.º, 1565.º e 1569.º CC; inaplicabilidade do artigo 1460.º CC), a propósito do direito de D; 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).
- Análise do regime das benfeitorias úteis e da acessão industrial imobiliária relativamente à construção do alojamento de turismo rural por C, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias (artigos 216.º, 1273.º, 1325.º, 1326.º e 1339.º e ss CC) e do regime dos frutos na posse relativamente às colheitas por D (artigos 1270.º a 1272.º CC)
- Aquisição, conservação, transmissão, perda, classificação e efeitos da posse de A, B, C e D (artigos 1251.º, 1252.º, 1257.º, 1258.º a 1262.º, 1263.º, 1265.º, 1266.º, 1267.º e 1268.º CC), bem como ponderação da posse/detenção (artigo 1253.º CC) a propósito dos direitos de C e D, mediante verificação dos requisitos legais.
- Análise da (im)possibilidade de aquisição do usufruto e da servidão a favor de D através da usucapião, da (im)possibilidade de aquisição da propriedade exclusiva a favor de A, ou de B através do registo, e da possibilidade de aquisição da superfície a favor de C através do registo, mediante verificação dos requisitos legais (artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1290.º, 1292.º, 1293.º, 303.º e 1296.º CC e artigos 1.º, 2.º, n.º 1, alíneas a), 6.º, 7.º, 8.º-A, 8.º-B, 8.º-C, 9.º, 16.º e 17.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 e efeitos das ações possessórias enquanto meio de defesa da posse (artigos 1276.º, 1278.º, 1280.º, 1281.º, 1282.º, 1283.º, 1284.º e 1286.º CC).
- Análise da procedência de ação de reivindicação enquanto meio de defesa do direito de propriedade, de superfície, de usufruto e de servidão (artigos 1311.º, 1312.º, 1313.º e 1315.º CC).

II

Eduardo adquiriu, em 2020, uma fração autónoma destinada à habitação num prédio com cinco andares, situado no Porto, por € 150.000,00, mediante negócio com o primitivo proprietário, após ter procedido a uma remodelação total do apartamento no âmbito do contrato de empreitada que celebrou com o mesmo primitivo proprietário, por motivo de este último não ter meios para pagar o respetivo preço de € 200.000,00.

Eduardo procurou sempre rentabilizar a sua fração através da prática do alojamento local, mas em janeiro de 2023, a assembleia de condomínio deliberou, por maioria, que esta prática devia cessar imediatamente em virtude dos maiores incómodos e insegurança generalizada decorrente da receção de vários turistas.

Face a esta situação, **Eduardo** solicita ao administrador do condomínio que demande judicialmente **Francisca**, proprietária de outra fração autónoma no mesmo prédio, porque apesar das várias advertências, esta insiste em colocar no vão das escadas do seu andar vários pares de sapatos e sacos com lixo doméstico e **Gustavo**, por este ter arrendado a sua fração autónoma a um casal que, além de ser muito barulhento, confeciona refeições no apartamento para venda em regime de “take-away”.

Entretanto, **Helena**, proprietária da fração autónoma situada no último andar, decide construir mais um piso, uma vez que precisa de mais espaço para acomodar toda a família.

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

Tópicos de Correção

- Regime da propriedade horizontal a propósito dos direitos de E, F, G e H, objeto, título constitutivo e regulamento de condomínio (artigos 1414.º, 1415.º, 1417.º, 1418.º e 1429.º-A CC).
- Órgãos administrativos, competência, convocação, funcionamento e impugnação das deliberações da assembleia de condóminos (1430.º, 1431.º e 1432.º CC).
- Regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, referência à Lei n.º 66/2018, de 22 de agosto, exposição de orientações doutrinárias e decisões jurisprudenciais, designadamente acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 28 de março de 2017 e de 23 de janeiro de 2020 e acórdão uniformizador de jurisprudência n.º 4/2022, de 22 de março, a propósito da fração autónoma de E.
- Órgãos administrativos, funções do administrador e representação do condomínio em juízo (1430.º, 1431.º, 1432.º, 1435.º, 1436.º, 1437.º e 1438.º CC).
- Frações autónomas e partes comuns, direitos dos condóminos e limitação ao exercício dos mesmos, (artigos 1420.º, 1421.º e 1422.º CC), bem como relações de vizinhança (artigo 1346.º CC), a propósito das frações autónomas de F e G.
- Direitos pessoais de gozo e aplicação do regime da locação (artigo 1022.º e ss CC), e distinção entre propriedade plena e onerada (artigos 1302.º e 1305.º CC), a propósito da fração autónoma de G.
- Ponderação da aplicação do direito de superfície/sobreelevação (artigos 1524.º e ss., em especial artigo 1526.º CC), regime das benfeitorias (artigos 216.º e 1273.º e ss. CC) ou da acessão industrial imobiliária (artigos 1339º e ss. CC), relativamente à construção do andar por H, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias.