I
(10 valores)

Em 31 de janeiro de 2000, **Ana** prometeu vender a **Beatriz** um apartamento em Lisboa de que era proprietária e legítima possuidora desde janeiro de 1995, tendo as respetivas chaves sido imediatamente entregues e passando **Beatriz** a nele residir. Dada a indisponibilidade de **Ana** para realizar o negócio prometido, apesar das muitas insistências de **Beatriz**, esta forjou a escritura de compra e venda, que logrou registar na Conservatória de Registo Predial, em 30 de junho de 2001.

Em 01 de junho de 2003, **Ana** constituiu sobre o apartamento um usufruto por vinte anos a favor de **Carlos**, residente no estrangeiro, a troco de cem mil euros. No dia 15 do mesmo mês, antes que **Carlos** tivesse tempo para solicitar o registo predial do negócio, **Ana** doou o apartamento a **Daniela**, sua irmã, devido à urgente necessidade desta em sair da sua residência por ser vítima de violência doméstica. **Daniela** solicitou o registo nesse mesmo dia. O registo veio a ser recusado devido à inscrição a favor de **Beatriz**, mas **Daniela** passou a residir imediatamente no imóvel, uma vez que a primeira estava de férias e nunca mudara a fechadura após a celebração do negócio com **Ana**, pelo que **Daniela** pôde entrar no apartamento e para aí mudar-se sem qualquer dificuldade, tendo instalado uma porta blindada com fechadura de quatro pernos por receio do seu agressor.

Entretanto, **Beatriz** faleceu durante as férias e só em setembro de 2010 foi realizada a partilha dos seus bens, tendo sido atribuído à sua filha **Efigénia** o apartamento em Lisboa com base no registo de 2001. **Efigénia** pretende agora obter a entrega do apartamento. Também **Carlos** tem há anos pendente uma ação para que lhe seja entregue o imóvel.

Quid juris?

- O CPCV entre A e B é válido e eficaz, não gera o efeito transmissivo do direito de propriedade, apenas efeitos obrigacionais. O registo promovido por B com base em título falso é nulo (art.º 16.º, a) CRPr), podendo a nulidade ser invocada de acordo com a tramitação disposta no art.º 16.º-B CRPr. Note-se que o CPCV também pode ser objeto de registo (provisório por natureza – art.º 47.º/4 CRPr).
- Tomada de posição fundamentada quanto à constituição de posse a favor de B e sua natureza jurídica, nomeadamente se precária ou não e se boa para usucapião ou meramente interdital.
- Constituição válida e eficaz do usufruto por contrato oneroso a favor de C (art.º 1440.º), desde que respeitada a forma legalmente exigida à data (escritura pública) – quanto ao prazo: art.º 1443.º CC.
- Tomada de posição fundamentada quanto ao eventual efeito atributivo do registo a favor de D, ao abrigo do art.º 5.º/1 e 4 (direitos relativamente incompatíveis), tendo em particular atenção a controvérsia sobre a sua aplicação aos casos de aquisição gratuita – em caso de recurso hierárquico da decisão de recusa (art.ºs 140.º ss CRPr) com base na alegação de falsidade do documento que titulou a inscrição a favor de B (cf. supra). Mantendo-se a inscrição a favor de B, o registo conduziria efetivamente à violação dos princípios do trato sucessivo e da legitimação (art.ºs 9.º e 34.º CRPr).
- Aquisição de posse por D através de apossamento (art.º 1263.º, a) CC) e concomitante perda da posse no prazo de um ano por B e C (este último apenas se a posse de B fosse precária e, por isso, C tivesse podido adquirir de A por traditio) - art.º 1267.º/1, d) e 2 CC.

- Sendo a posse de D boa para usucapião por ser titulada (a invalidade atípica resultante de se tratar de uma doação de bem onerado, nos termos do art.º 957.º CC, é irrelevante: art.º 1259.º/1 CC), pública (art.º 1262.º CC) e presumivelmente de boa fé, não havendo indícios em contrário (1260.º/2 CC), o prazo para usucapir é de 10 anos, havendo impugnação procedente do registo a favor de B (art.º 1294.º, a) CC), ou de 15 anos (art.º 1296.º, 1.ª pt. CC) – ou seja, a partir de 15 de junho de 2013 ou 2018, respetivamente.
- Assim, E não pode obter a entrega do imóvel: as posteriores oneração e alienação impedem a execução específica do CPCV e, ainda que se entenda ter havido aquisição de posse civil a favor de B, esta já se havia extinguido ainda em vida de B.
- Finalmente, tão-pouco C tem direito à entrega a partir do momento em que D possa adquirir por usucapião, desde que a invoque (art.º 303.º CC ex vi do art.º 1292.º CC) ou mesmo antes, atendendo ao eventual efeito atributivo do registo (cf. supra).

II (10 valores)

Fernando, Guilherme, Hélia e Inês herdaram em 2000 de seu pai um prédio urbano no Porto com um edifício de quatro andares com oito apartamentos e uma loja. Foi constituída a propriedade horizontal do imóvel na partilha amigável dos bens do falecido, tendo sido adjudicados quatro apartamentos a **Fernando**, dois a **Guilherme**, dois a **Hélia** e a loja a **Inês**. Foi logo também elaborado o regulamento de condomínio, que destinava o uso do terraço de cobertura a **Inês** e proíbia os condóminos de terem animais de estimação nas suas frações.

Como **Inês** nunca usava o terraço de cobertura, em maio de 2004 **Guilherme** instalou aí um bar *rooftop*, com um grande balcão e um armazém refrigerado que foi muito caro, explorando-o desde então, não obstante as reclamações dos demais condóminos por causa do barulho e da sujidade, incluindo no elevador e nas escadas do prédio, além da falta de segurança provocada pela constante entrada e saída de pessoas embriagadas. Em assembleia geral extraordinária convocada para o efeito em outubro de 2024, deliberou-se finalmente demolir o balcão e o armazém e vedar o acesso ao terraço de cobertura, algo que foi contestado por **Guilherme** por considerar que o terraço lhe pertencia pelo decurso do tempo, pelo valor investido e por só ter acordado participar nas despesas da instalação do elevador em 2011 por causa do bar, apesar de os seus apartamentos se situarem no rés-do-chão. Como **Inês** protestou contra a vedação do acesso ao terraço, deliberou-se ainda, com os votos favoráveis de **Hélia** e **Fernando**, alterar-se o título constitutivo de modo a retirar-lhe o uso do mesmo.

Na assembleia geral de janeiro de 2025, **Hélia** foi exonerada do cargo de administradora por se ter descoberto que o relógio de luxo que **Fernando** perdera no elevador em 2017 foi apanhado por **Hélia**, algo que só em abril de 2025 se descobriu por **Hélia** o manter escondido no seu guarda-jóias até que finalmente o vendeu a um conhecido de **Fernando**. No entanto, não foi eleita uma nova administração por falta de maioria e **Hélia** pretende continuar no cargo apesar dos processos-crime em curso.

Quid juris?

- Requisitos gerais do regime da PH e da sua constituição: características do objeto, forma e conteúdo do título (art.º 1414.º ss. CC). A partilha amigável é um negócio jurídico, pelo

que deve ter a forma de escritura pública ou documento particular autenticado (art.º 1419.º/1 CC). Não obrigatoriedade de regulamento de condomínio por não haver mais de 4 condóminos, apesar de 9 frações (art.º 1429.º-A/1 CC).

- Tomada de posição fundamentada sobre a validade de normas do regulamento de condomínio disporem sobre o uso das frações autónomas (proibição de animais domésticos), atenta a contradição literal entre o art.º 1418.º/2, b) CC e o 1429.º-A/1 CC, tomando em conta a natureza exclusiva do direito do condómino sobre a fração (ex: art.º 1420.º/1 CC) e os objetivos do regulamento de condomínio.

- Possibilidade de conferir o uso exclusivo de uma parte comum (terraço de cobertura é obrigatoriamente comum: art.º 1421.º/1, b) CC) a um dos condóminos (art.º 1421.º/3 CC).

- Tomada de posição fundamentada sobre se podemos inferir, através de um juízo de conclidência, que a instalação e exploração do bar *rooftop* são qualificáveis como oposição qualificável como inversão do título, ainda que não expressa, nos termos do art.º 1265.º, 1.ª pt. CC. Em caso afirmativo: classificação da posse de G (não titulada, má fé, pública, pacífica, efetiva, interdita, formal, imediata), referindo a impossibilidade de gerar a usucapião de uma parte obrigatoriamente comum. Tão-pouco seria possível qualquer aquisição por acessão industrial imobiliária por não se verificar o requisito geral da inseparabilidade, ainda que não fosse de má fé. Violação por G de diversos limites impostos pelo art.º 1422.º/1 CC, nomeadamente quanto ao barulho, higiene e segurança e consequente aplicação das regras sobre responsabilidade civil extracontratual.

- A vedação do uso do terraço a I teria de ser feita mediante escritura ou documento particular de alteração do título com base no acordo de todos os condóminos (art.º 1419.º/1 CC), não sendo possível o suprimento judicial previsto no n.º 2 desse artigo.

- A inovação consistente na instalação de elevador depende de deliberação aprovada por maioria que represente a maioria do valor total do prédio (art.º 1425.º/2, a) CC). Os condóminos cujas frações não sejam servidas pelo elevador não têm o dever de concorrer no custo da instalação, se votarem contra elas (art.º 1424.º/4 CC *ex vi* do art.º 1426.º/1 CC), o que não foi o caso. Não há, contudo, a possibilidade de arguição de erro-vício relativamente ao seu voto, pois efetivamente G pôde continuar a explorar o bar durante anos até à situação se tornar insuportável, não podendo o “acordo” feito com os demais condóminos ser interpretado no sentido de lhe permitir o contínuo desrespeito pelas regras de boa vizinhança ou mesmo a exploração *ad eternum* do espaço – até porque não cabia a ninguém senão I permiti-lo e isso era do conhecimento de G.

- Achamento do relógio por H com incumprimento do dever de entrega ao proprietário ou, se não sabia quem ele era, do seu anúncio (art.º 1323.º/1 e 2 CC). Logo, nunca poderia adquirir a propriedade sobre o mesmo por esta via.

- H também não poderia adquirir por usucapião: mesmo que se aceite que um controlo material sobre uma coisa tomado e exercido ocultamente constituiu posse adquirida por apossamento (posição contrária à do Curso), nunca a posse oculta permitiria a usucapião enquanto se não tornasse pública (art.º 1297.º CC *ex vi* do art.º 1300.º/1 CC).

- F pode reaver o relógio do comprador, cujo prazo para usucapir não decorreu (art.º 1300.º/2 CC), não apenas através de ação de reivindicação (art.º 1311.º CC), mas ainda através da ação de restituição da posse, que ainda mantém, desde que o esbuho seja (ou deva ser) do conhecimento do comprador (art.ºs 1267.º/2 e 1282.º CC).

- Convocação e funcionamento da AG ordinária (art.ºs 1431.º/1 e 1432.º). Exoneração pela assembleia nos termos do art.º 1435.º/1 CC. Há que eleger um novo administrador ou, na

falta de deliberação aprovada, ser nomeado judicialmente (art.º 1435.º/1 CC) ou, enquanto tal não suceder, ser nomeado um administrador provisório (em princípio, F – art.º 1435.º-A CC) – caso H não continue como administradora, nos termos do art.º 1435.º/2, por exemplo, em decorrência de providência cautelar (alegando fundado receio de novos comportamentos ilícitos e a conflituosidade com F decorrente do processo-crime em curso).