

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2024/2025
DIREITOS REAIS – 3º Ano/TAN
Exame Escrito – Época Normal (**duração: 90 minutos**)
23 de junho de 2025
Regência: Professor Doutor José Luís Bonifácio Ramos

I

Em 2015, **Ana** e **Bruno** compraram uma trotinete, tendo **Ana** pago 80% do preço, e **Bruno** os restantes 20%, sem que nada ficasse estipulado no título constitutivo. Do mesmo modo, nada ficou acordado quanto à utilização da trotinete, mas **Ana** apenas fez uso esporádico da trotinete, sendo **Bruno** a usar a trotinete regularmente, procedendo também ao pagamento das respetivas reparações e do correspondente seguro. Em 2025, **Bruno** decidiu vender a trotinete, sem nada dizer a **Ana**. Ao tomar conhecimento desta venda, **Ana** intenta ação judicial contra **Bruno** afirmando ser a única proprietária da trotinete, face ao que **Bruno** alega ser o possuidor exclusivo. *Quid iuris?* (5 valores)

Tópicos de Correção

- A e B são proprietários e possuidores sobre a mesma coisa - compropriedade e composses.
- 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 (artigos 1403.º, 1405.º, n.º 1, 1406.º, 1407.º e 1408.º CC).
- Os direitos dos comproprietários sobre a coisa comum são qualitativamente iguais, embora possam ser quantitativamente diferentes; as quotas presumem-se, todavia, quantitativamente iguais na falta de indicação em contrário do título constitutivo, o que de facto não se verificava *in casu*, tendo A e B quotas iguais em termos qualitativos e quantitativos, sem prejuízo do direito de crédito de A sobre B.
- Os comproprietários exercem, em conjunto, todos os direitos que pertencem ao proprietário singular; separadamente, participam nas vantagens e encargos da coisa, em proporção das suas quotas, o que não obsta a que B tenha usado o bem e pago as despesas de manutenção, sem prejuízo do direito de crédito de A sobre B.
- Na falta de acordo sobre o uso da coisa comum, a qualquer dos comproprietários é lícito servir-se dela, contanto que a não empregue para fim diferente daquele a que a coisa se destina e não prive os outros consortes do uso a que igualmente têm direito, sendo que o uso da coisa comum por um dos comproprietários não constitui posse exclusiva ou posse de quota superior à dele, salvo se tiver havido inversão do título – a ponderar, por parte de A e por parte de B, em 2025.
- Defesa da composses, usucapião por compossuidor, ação de reivindicação, direito de preferência, e respetiva ação e direito de exigir a divisão e respetivo processo (artigos 1286.º, 1291.º, 1311.º, 1405.º, n.º 2, 1409.º, 1410.º, 1412.º e 1413.º CC)
- Não se encontram verificados os requisitos para aplicação da usucapião a favor de A ou de B, enquanto proprietários/possuidores singulares.

II

Em 2014, **Afonso**, proprietário de um terreno no Alentejo, celebra um contrato com **Bernardo**, mediante escritura pública, nos termos do qual lhe concede plena liberdade para gozar e fruir do terreno, conforme melhor entender, podendo inclusivamente proceder à respetiva rentabilização como lhe aprouver, durante um período de trinta anos. Como **Afonso** nunca respondeu a nenhuma das suas comunicações para o pagamento da quantia anual a que se obrigou, **Bernardo**, em 2019, procura um advogado para saber o que fazer, e aconselhado por este, envia uma comunicação a **Afonso** afirmando-se proprietário do apartamento. Em 2025, **Afonso** pretende reaver o apartamento. *Quid iuris?* (5 valores)

Tópicos de Correção

- Regime do direito de propriedade, em especial objeto e aquisição, a propósito do direito de A (artigos 1302.º, 1305.º, 1316.º e 1317.º CC).
- Análise do princípio da tipicidade/numerus clausus dos direitos reais (artigo 1306.º).
- Ponderação da aplicação do regime do usufruto, 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 B; 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).
- Aquisição, conservação, transmissão, perda e classificação da posse de A e de B (artigos 1251.º, 1252.º, 1253.º, 1257.º, 1258.º a 1262.º, 1263.º, 1265.º, 1267.º e 1268.º CC).
- Análise da (im)possibilidade de aquisição da propriedade a favor de B, através da usucapião, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias (artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1290.º, 1292.º, 303.º e 1296.º CC).
- Análise da procedência das ações possessórias enquanto meio de defesa da posse (artigos 1276.º, 1278.º, 1281.º, 1282.º e 1283.º CC).
- Análise da procedência de ação de reivindicação enquanto meio de defesa do direito de propriedade e de usufruto (artigos 1311.º e 1315.º CC).

III

Em 2024, **António** arrenda um apartamento a **Benedita**, e logo de imediato esta procede a obras de remodelação no valor de cem mil euros. No ano seguinte, **Benedita** comparece na assembleia de condóminos.

- a) O administrador do condomínio comunica a **Benedita** que não pode estar presente por não ter pago as despesas do condomínio e ademais, adverte-a para abandonar o imóvel por não ser permitido o arrendamento das frações autónomas sem a aprovação de todos os condóminos. **Quid iuris? (5 valores)**

Tópicos de Correção

- A propósito do direito de A sobre o imóvel, regime da propriedade horizontal (artigos 1414.º e ss. CC), objeto e conteúdo do direito de propriedade (artigos 1302.º e 1305.º CC), análise sobre as matérias de uso ou fim da fração autónoma, estipulação no título constitutivo, autorização da assembleia de condóminos, propriedade exclusiva da fração e limitações ao exercício dos direitos, responsabilidade por encargos de conservação e fruição e responsabilidade por encargos do condomínio, em especial aplicação dos artigos 1418.º, 1420.º, 1422.º, 1424.º e 1424.º-A CC.

- Convocação e funcionamento da assembleia de condóminos, deliberações da assembleia de condóminos e respetiva impugnação, 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, administrador e suas funções, representação do condomínio em juízo e recurso dos seus actos, em especial aplicação dos artigos 1430.º, 1431.º, 1432.º e 1433.º, 1435.º, 1436.º, 1437.º e 1438.º CC.

- b) **Benedita** confronta **António**, invocando ser agora ela proprietária do apartamento, atendendo a que o respetivo valor duplicou após a realização das obras de remodelação. **Quid iuris? (5 valores)**

Tópicos de Correção

- B é titular de um direito de locação e detentora nos termos do direito de propriedade (artigo 1253.º, c) CC), posse interdital (artigo 1037.º, n.º 2 CC), beneficiando de tutela possessória (artigos 1276.º e ss. CC); B, apesar de ser detentora, é possuidora nos termos do seu direito pessoal de gozo, o direito de locação e esta posse interdital permite-lhe defender a sua posição jurídica sobre a coisa contra terceiros e mesmo contra o proprietário, pelo que pode reagir em termos possessórios (artigo 1278.º, n.º 1 CC).

- Quanto às obras de remodelação realizadas por B e invocação do direito de propriedade sobre o imóvel, análise da aplicação do regime das benfeitorias (artigos 216.º, 1273.º/1275.º) ou da acessão industrial imobiliária (artigos 1340.º/1341.º, consoante tivesse ou não existido autorização de A), mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das teses doutrinárias, tomando posição.