

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2024/2025
DIREITOS REAIS – 3.º Ano/TAN
Exame Escrito (**duração: 90 minutos**)
25 de julho de 2025
Regência Professor Doutor José Luís Ramos

I

Antónia e **Bernardo**, irmãos, são proprietários de um apartamento no Porto, que lhes foi doado pelos pais, em 2017. Em 2019, **Bernardo**, que nunca habitou o apartamento e paga as respetivas despesas na totalidade, acorda com **Cristóvão**, o uso e fruição da sua parte do apartamento, dando posteriormente conhecimento a **Antónia**, que não se opõe, apesar de o apartamento ser a sua residência permanente.

- a) Em dezembro de 2024, **Antónia** comunica a **Bernardo** que, daí em diante, assumirá o pagamento das despesas do apartamento, pois considera-se proprietária exclusiva do mesmo, atendendo a que **Bernardo** nunca se deslocou ao apartamento, ao que **Bernardo** argumenta que **Antónia** nunca foi exclusiva possuidora do apartamento. *Quid iuris?* (5 valores)

Tópicos de Correção

- Regime do direito de propriedade, em especial objeto e aquisição (artigos 1302.º, 1305.º, 1316.º e 1317.º CC).
- Regime da compropriedade, igualdade qualitativa e quantitativa dos direitos/quotas, posição dos comproprietários, uso, administração, disposição e oneração da coisa comum (artigos 1403.º, 1405.º, 1406.º, 1407.º e 1408.º CC);
- Aquisição, conservação, transmissão, perda e classificação da posse (artigos 1251.º, 1252.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 exclusiva através da usucapião (artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1291.º, 1292.º e 303.º);
- Análise da procedência das ações possessórias enquanto meio de defesa da posse (artigos 1276.º, 1278.º, 1281.º, 1282.º e 1286.º CC);
- Análise da procedência de ação de reivindicação enquanto meio de defesa do direito de propriedade (artigos 1311.º CC).

- b) Em janeiro de 2025, **Antónia** exige que **Casimiro** saia do apartamento, o que **Casimiro** recusa, invocando que o apartamento é a sua habitação própria há vários anos e que não tem outro sítio para morar, além de que o negócio foi celebrado mediante escritura e objeto de registo, o que **Antónia** afirma não ter valor, porque não assinou nenhum documento. *Quid iuris?* (5 valores)

Tópicos de Correção

- 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); 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) em que apenas interveio um comproprietário;
- Análise do princípio da tipicidade/*numerus clausus* dos direitos reais (artigo 1306.º), e ponderação da aplicação do regime do usufruto *versus* direitos pessoais de gozo/aplicação do regime da locação ou comodato (artigos 1022.º e ss e 1129.º e ss CC);
 - Aquisição, conservação, transmissão, perda e classificação da posse, bem como ponderação da posse/detenção (artigo 1253.º CC), mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias.
 - Análise da (im)possibilidade de aquisição do usufruto, através da usucapião, considerando também a possibilidade de aquisição, através do registo, do usufruto ou da locação, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias (artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1290.º, 1292.º, 303.º, 1294.º, n.º 1, alínea a) ou 1295.º, n.º 1, alínea a) e n.º 2 CC e artigos 1.º, 2.º, n.º 1, alíneas a), e) e m), 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).

II

Em fevereiro de 2025, **Bernardo** demanda o administrador do condomínio, por ter sido decidido, há um ano atrás, em assembleia de condóminos, a realização de obras de conservação e impermeabilização no telhado e na fachada do prédio, devido ao seu mau estado, que originava infiltrações nos 3 apartamentos que integram o prédio, sem que até ao momento tais obras tenham sido iniciadas. Os restantes condóminos contrapõem que a ata nunca havia sido assinada e por isso a deliberação não tinha qualquer validade, apesar de ter sido tomada por unanimidade. *Quid iuris?* (5 valores)

Tópicos de Correção

- Regime da propriedade horizontal a propósito dos direitos relativos ao apartamento, objeto, título constitutivo, frações autónomas e partes comuns, encargos de conservação e fruição e reparações urgentes e necessárias (artigos 1414.º, 1415.º, 1417.º, 1418.º, 1420.º, 1421.º, 1424.º e 1427.º CC);
- Regime da administração das partes comuns do edifício a propósito da demanda do administrador, assembleia de condóminos e respetiva convocação e funcionamento, bem como impugnação das suas deliberações, administrador e suas funções e representação do condomínio em juízo (artigos 1430.º, 1431.º, 1432.º, 1433.º, 1435.º, 1436.º e 1437.º CC).

III

Em março de 2025, **Casimiro**, encontrando-se sem dinheiro para pagar os honorários ao seu advogado, decide vender uma valiosa escultura, pertencente à sua filha, **Débora**, num antiquário em Lisboa, sendo a escultura adquirida por

Eduardo. Débora acaba por ver a sua escultura numa exposição numa galeria de arte em Cascais, exigindo a **Eduardo** que a devolva, que recusa, afirmando ser o único proprietário e possuidor da escultura. *Quid iuris?* (5 valores)

Tópicos de Correção

- Regime do direito de propriedade e da posse e ações para a respetiva defesa (artigos 1251.º, 1253.º, 1257.º, 1258.º a 1262.º, 1263.º, 1267.º, 1268.º, 1277.º, 1278.º, 1281.º a 1284.º e artigos 1302.º, 1305.º, 1311.º, 1316.º e 1317.º CC);
- Nulidade da compra e venda do quadro é nula, por se tratar de compra e venda de bens alheios (artigo 892.º CC), não vigência no ordenamento jurídico nacional do regime da posse vale título;
- Aplicação do regime relativo à coisa comprada a comerciante e respetivas consequências legais (artigo 1301.º CC).