

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2024/2025
DIREITOS REAIS – 3.º Ano/Dia
Exame Escrito – Época Especial (**duração: 90m**)
5 de setembro de 2025
Regência: Professor Doutor Pedro de Albuquerque

Tópicos de Correção

I

Em fevereiro de 2017, **António** adquiriu verbalmente, pelo preço de €150.000, um quadro constante do catálogo da galeria de **Bento**. Encontrando-se a obra, a título de empréstimo, em exposição num centro cultural público, **António** acordou em regressar à galeria no prazo de quinze dias para proceder ao respetivo levantamento.

Sucedeu, porém, que **António** adoeceu gravemente e nunca regressou à galeria. Em março de 2019, convencido de que **António** se havia desinteressado do bem, **Bento** alienou o quadro a **Carlos**, que passou a utilizá-lo na sala de jantar da sua residência no Alentejo, espaço reservado ao uso da família apenas na passagem de ano.

Em 2021, após realizar, a suas expensas, uma profunda restauração da obra, **Carlos** cedeu-a para ser exposta numa galeria de arte em Lisboa. Foi então que **António**, já restabelecido, ao visitar a exposição, reconheceu de imediato a peça como sendo a que tinha adquirido em 2017 e, sem hesitar, retirou-a do local e levou-a consigo para casa.

Quid iuris? (10 valores)

- A celebrou um contrato de compra e venda válido com B, que teve como efeito a transmissão do direito de propriedade sobre o quadro a seu favor (artigos 879.º, a), 408.º, 1316.º e 1317.º, al. a), do CC);

- Coloca-se, no entanto, a questão da transmissão da posse de B para A; *in casu*, transmissão da posse pelo constituto possessório (artigos 1263.º e 1264.º do CC). Cumpre referir os respetivos pressupostos, bem como a querela doutrinária existente a este respeito, em particular explicitando a posição da regência; importa ainda salientar que, mesmo quando o detentor da coisa é um terceiro, a posse não deixa de considerar-se transferida (artigo 1264.º, n.º 2, do CC);

- Referir que B, ao colocar o quadro novamente à venda, inverteu o título da posse por oposição contra o possuidor A, passando de detentor a possuidor, nos termos do direito de propriedade (artigos 1263.º, d), e 1265.º do CC); classificar a posse de B;

- Consecutivamente, B transmite por *traditio* (artigo 1263.º, b), do CC) a posse a C; classificar a posse de C, em particular discutindo se esta era pública ou oculta (artigo 1262.º do CC);

- Quanto ao conflito entre A e C, caso a posse de C fosse oculta, referir que A não poderia, de qualquer forma, intentar uma ação de restituição provisória da posse, pois a posse de C era de boa-fé (artigo 1281.º, n.º 2, do CC). Caso a posse de C fosse pública, A já teria perdido a posse (artigo 1267.º, n.º 1, d), do CC). A poderia sempre intentar uma ação de reivindicação, por ser proprietário da coisa (artigo 1311.º do CC). Todavia, C poderia invocar a aplicação do artigo 1301.º, dado ter adquirido a um comerciante e estar de boa-fé;

- Esbulho de A a C, que faz com que A se torne possuidor por apossamento (artigo 1263.º, a), do CC). C mantém a posse nos termos do artigo 1267.º, n.º 1, al. d), do CC. Há conflito de posses, sendo que, *in casu*, a melhor posse é a de A (artigo 1278.º, n.ºs 2 e 3, do CC); fazer referência ao regime das benfeitorias da posse (artigos 1273.º e ss.).

II

Em 1990, **Maria** e **Ana** receberam, por sucessão hereditária, um prédio rústico em regime de compropriedade. Sem recorrerem a escritura pública de divisão, acordaram verbalmente em repartir o uso: **Maria** cultivaria a parte norte do terreno e **Ana** a parte sul. Durante mais de vinte e cinco anos, cada uma explorou de forma exclusiva a sua parcela, erigindo vedações e realizando pequenas benfeitorias.

Em 2020, após o falecimento de **Ana**, os seus filhos decidiram vender a totalidade da área que vinha sendo explorada pela mãe, alegando que, na prática, havia uma divisão material consolidada há décadas e que a parcela em causa lhes pertencia em exclusivo.

Maria, porém, opõe-se à venda, sustentando que nunca ocorreu qualquer divisão formal do prédio, que este continua juridicamente sujeito ao regime de compropriedade e que, por conseguinte, qualquer alienação teria de respeitar a sua quota-parte.

Quid iuris? (5 valores)

- Referir regime da compropriedade, em particular, requisitos e natureza jurídica (artigos 1403.º e ss., do CC); mencionar que a repartição do uso poderá ser realizada à luz do artigo 1406.º, n.º 1, do CC, bem como que o uso da coisa comum (ou de parte dela) por um dos comproprietários não constitui posse exclusiva ou posse de quota superior à dele, salvo se tiver havido inversão do título, o que, *in casu*, parece não existir; a inversão do título da posse dá-se apenas quando os filhos de A vendem a parcela respetiva; porém, não tendo sido constituído qualquer direito a favor deles, tal constitui disposição de parte especificada sem consentimento dos consortes, que é havida como disposição ou oneração de coisa alheia (artigos 1408.º, n.ºs 1 e 2 e 892.º, do CC).

III

António é proprietário do apartamento fração “B” de um prédio em regime de propriedade horizontal em Lisboa. Pretende vender o imóvel a **Ricardo**. Antes da escritura, **António** solicita ao administrador do condomínio uma declaração, que é emitida dentro do prazo legal. Da declaração resulta o seguinte: (i) encargos correntes: quota mensal de €100, paga até ao dia 8 de cada mês; (ii) dívidas vencidas: **António** deixou de pagar as quotas de janeiro a abril de 2025, no total de €400; (iii) Encargo extraordinário aprovado em assembleia em fevereiro de 2025 para reparação do elevador, no valor de €1.200, a ser pago em duas prestações: 1.ª prestação em março de 2025; 2.ª prestação em junho de 2025.

António vende a fração a **Ricardo** em maio de 2025, instruindo a escritura com a declaração do administrador. **Ricardo** não declarou prescindir da declaração nem aceitou assumir dívidas anteriores.

Quid iuris? (5 valores)

Explicitar, em detalhe, o artigo 1424.º-A do CC: requisitos; em particular, o direito à declaração sobre encargos do condomínio, o prazo e a natureza da declaração, bem como a responsabilidade pelas dívidas anteriores e futuras; tomar posição.