

I
(10 valores)

Em outubro de 1992, **Anabela**, proprietária de um prédio em Salvaterra de Magos, deu-o em usufruto a **Bernardo**, pelo período de quarenta anos, a troco de € 55.000. O negócio foi celebrado mediante escritura pública, não tendo sido registado.

Uma vez que a escritura nada dizia a tal respeito, **Bernardo** decidiu retirar a totalidade das árvores de fruto que, desde meados dos anos 50, eram cultivadas no prédio, para construir duas moradias, que ficaram concluídas em janeiro de 2004. O prédio tem, há muito, a classificação matricial de urbano, pois nele existe um casebre, atualmente sem condições de habitabilidade, onde a avó e a mãe de **Anabela** nasceram e cresceram. No entanto, quatro quintos do prédio eram dedicados às ditas árvores de fruto.

Ao tomar conhecimento da construção das moradias, que implicou a demolição do casebre, Anabela teve uma grande crise de nervos e faleceu em março de 2004, mas conseguiu, primeiro, enviar uma carta a **Bernardo** a declarar o usufruto extinto e a exigir uma indemnização pelo facto de o prédio ter perdido a capacidade agrícola, em decorrência da impermeabilização do solo necessária às construções.

Anabela deixou como único herdeiro o seu filho **Carlos**, que tratou de vender o prédio a **Daniela** logo em abril de 2004. O negócio foi celebrado por escritura pública e registado. Revoltado, **Bernardo** enviou uma carta a **Carlos** e a **Daniela** em maio de 2004 alegando que, em virtude de ter custeado integralmente as obras de construção das moradias, o prédio passou a pertencer-lhe.

Residente no estrangeiro, **Daniela** não quis preocupar-se com “o berbicacho de Salvaterra”, até que faleceu em janeiro de 2024, tendo-lhe sucedido o seu cônjuge, **Eduardo**. Esta pretendia passar a sua reforma no prédio de Salvaterra, por isso contratou um advogado para obter a respetiva entrega.

Quid juris?

- Constituição de direito de usufruto através de negócio oneroso e com duração inferior à máxima legal para pessoas singulares (até 2032): art.ºs 1439.º, 1440.º e 1443.º CC. Forma legalmente exigida à data respeitada.

- Aquisição da posse nos termos do usufruto por parte de **B** através de tradição: artº 1263.º, b) CC. Classificações legais e doutrinárias.

- A falta de registo da aquisição do usufruto por **B** implica a não produção dos efeitos do registo, nomeadamente a proteção conferida pelo efeito consolidativo (art.º 5.º/1 CRPr). À data, o registo não era obrigatório.

- Tomada de posição fundamentada sobre se a retirada das árvores de fruto e a construção das moradias constitui uma violação dos limites negativos do usufruto, atendendo ao facto de o usufrutuário gozar do poder de transformação da coisa, manifestado em diversas disposições legais (v.g. art.º 1450.º CC), e à controvérsia sobre a supletividade ou imperatividade dos limites da forma, substância e destino económico (art.ºs 1439.º e 1446.º CC), apresentando os diversos significados que lhes são atribuídos na doutrina, nomeadamente os sentidos subjetivo (destino dado pelo proprietário) e objetivo (aptidão legal para o uso dado pelo usufrutuário) de destino económico.

- Tomada de posição fundamentada sobre se a violação dos limites do usufruto pode gerar a sua extinção (maioria da doutrina segue a posição tradicional que o rejeita). Diferença face às consequências do mau uso (art.º 1482.º), que só autoriza uma indemnização ou a restituição da coisa pelo usufrutuário mediante o pagamento anual do produto líquido da coisa.

- Com a morte de **A**, em março de 2004 **C** sucede-lhe na propriedade do prédio (art.º 1316.º, 1317.º, a) e 2031.º e 2050.º CC) e na respetiva posse através de sucessão na posse, independentemente de apreensão material da coisa (1255.º e 2050.º CC).

- Dada a existência do usufruto, ainda que não registado, a venda do prédio a **D** tratou-se de uma venda de bem onerado, com as inerentes consequências legais (art.ºs 905.º ss. CC).

- Tomada de posição fundamentada sobre se o facto de a venda a favor de **D** ter sido registada lhe confere o efeito atributivo do registo à luz do art.º 5.º/1 e 4 CRPr, uma vez que a propriedade plena e exclusiva (em vez da nua propriedade) se trata de um "direito incompatível" com o usufruto e que a expressão "autor comum" deve entender-se à luz da sua teleologia de concessão de proteção ao titular do registo (**D**) face ao adquirente omissor do registo (**B**), abrangendo o sucessor do titular original. Atender, porém, ao facto de a inferência de um efeito atributivo a partir do art.º 5.º/1 do CRPr é controvertida, sendo negada pela Regência, com fundamento na excepcionalidade do efeito, dada a preferência legal pela primazia da ordem substantiva e a não previsão dos seus requisitos típicos (boa fé e onerosidade).

- Só poderia haver transmissão da posse por **C** a **D** nos exatos termos em que possuía, i.e., nos termos da nua propriedade. É, porém, controvertido se pode haver constituto possessório, nos termos do art.º 1264.º CC, apesar da invalidade substantiva do negócio transmissivo do direito e sem qualquer negócio que sirva de "causa" para o facto de não haver imediata tradição.

- Aquisição da posse por **B** em maio de 2004, nos termos do direito de propriedade, por inversão do título (art.ºs 1263.º, d) e 1265.º CC). A existir, a posse de **D** ter-se-ia extinguido ao cabo de um ano (art.º 1267.º/1, d) CC).
- Tomada de posição fundamentada sobre se a construção das moradias constitui uma benfeitoria ou uma hipótese de acessão industrial imobiliária, atendendo ao facto de existir um vínculo prévio de **B** com a coisa/proprietária e ao facto de, com toda a probabilidade, a mais valia que a construção gerou no valor do prédio ultrapassar o valor que este tinha originalmente, uma vez que se tratam de circunstâncias determinantes para algumas das posições doutrinárias assumidas neste âmbito. Por outro lado, a construção não se dirigiu, como é próprio das benfeitorias, à mera conservação ou melhoria da coisa. Considerando-se haver acessão, há que aplicar o regime do art.º 1341.º CC, dado que **B** sabia perfeitamente que **A**, e depois **C**, eram os proprietários, pelo que **B** nunca poderia fazer sua a coisa.
- Prazo para usucapião do direito de propriedade por **B** de 20 anos (art.º 1296.º, parte final): usucapião invocável a partir de maio de 2024.
- Uma vez que **D** não era possuidora à data da morte, **E** apenas adquire por sucessão a titularidade substantiva do direito de propriedade (se o aluno considerar ter havido aquisição tabular) ou da nua propriedade. Para obter a entrega da coisa, **E** tem de instaurar ação de reivindicação, que não será procedente dada a existência do usufruto de **B**, exceto se o aluno tiver considerado que houve extinção do usufruto por “mau uso”, nos termos acima indicados, ou se **B** tiver oportunidade de invocar a usucapião (a partir de maio de 2024).

II (10 valores)

Francisca, residente no segundo andar esquerdo de um prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito em Lisboa, encontrou um anel de ouro nas escadas do edifício. Afixou de imediato um papel na entrada do prédio, com vista a que algum dos condóminos reclamasse a propriedade do anel. Depois de esperar um mês sem que ninguém o contactasse, decidiu levá-lo a um ourives para nele colocar uma pérola, que tinha em casa.

Sucedeu que o anel pertencia a **Guilhermina**, uma das condóminas, que usava habitualmente o anel como pêndulo ao pescoço e que o perdera quando foi de férias. Ao retornar, **Guilhermina** enviou uma convocatória a todos os condóminos para abordar o assunto do anel perdido, que suspeitava ter perdido no dia em que fora de férias.

Em assembleia, **Francisca** reconheceu que encontrou o anel no prédio, mas recusou-se a entregá-lo a **Guilhermina**, pois a pérola valia muito mais do que o anel. Além disso, **Francisca** informou que já tinha vendido o anel à sua prima **Hortênsia**, embora continuasse a usá-lo por esta lhe ter emprestado até ao seu casamento com **Hugo**.

Aproveitando o facto de estarem reunidos um terço dos condóminos, **Hugo** queixou-se ao administrador de condomínio que um dos vizinhos do prédio do lado continuava a assar salsichas no terraço todos os dias à noite, gerando um "cheiro nauseabundo insuportável".

Também **Inês** aproveitou para questionar se não havia forma de extinguir a servidão de passagem registada a favor do outro prédio vizinho, que permitia aos seus moradores sair diretamente para a via pública situada a norte do prédio, uma vez que, nos últimos trinta anos, só a residente do rés-do-chão usava essa saída e o seu filho havia começado, há cerca de seis meses, a usar a passagem como "garagem" para a sua coleção de bicicletas.

Foi aprovada uma deliberação, por maioria simples, no sentido de serem instauradas duas ações judiciais, uma contra o vizinho das salsichas e outra contra o condomínio do prédio com a servidão.

Finalmente, **Joana**, que odiava animais, convenceu a maioria dos condóminos presentes de que o prédio valorizaria imenso se os condóminos fossem proibidos de ter animais de estimação. Assim, 55% dos condóminos presentes votaram a favor da inserção da proibição no regulamento de condomínio.

Leonardo, administrador do condomínio e advogado, decidiu apresentar a sua demissão por discordar de todas as deliberações aprovadas.

Quid juris?

- Aquisição da propriedade do anel perdido por achamento só ocorre decorrido um ano sem que o titular o reclame, desde o cumprimento do dever de anunciar a que o achador está obrigado (art.º 1323.º/1, 2 e 4 CC), o que não sucedeu. Por isso, **G** mantém-se a proprietária.

- **F** adquire a posse por apossamento (art.º 1263.º, a) CC), a partir do momento em que decide que o anel lhe pertence e atua como o proprietário, nomeadamente transformando-o num anel de pérolas.

- Tomada de posição fundamentada sobre se a colocação da pérola no anel configura uma benfeitoria ou uma hipótese de acessão industrial mobiliário, na modalidade de união, atendendo ao facto de inexistir um vínculo prévio de **F** com a coisa/proprietária e ao facto de a mais valia que a construção gerou no valor do anel ultrapassar o valor que este tinha originalmente, uma vez que se tratam de circunstâncias determinantes para algumas das posições doutrinárias assumidas neste âmbito. Por outro lado, a construção não se

dirigiu, como é próprio das benfeitorias, à mera conservação ou melhoria da coisa. Considerando-se haver acessão, há que aplicar o regime do art.º 1334.º CC, dado que **B** sabia que o anel pertencia a outrem, embora não conhecesse a identidade do titular, não tendo aguardado o decurso do prazo para adquirir a propriedade por achamento. Por isso, deve a pérola ser separada do anel para que este seja restituído a **G** (art.º 1334.º/1 CC).

- Venda de bem alheio a **H**, com as inerentes consequências, nomeadamente a nulidade do negócio (art.ºs 892.º ss. CC).

- Tomada de posição fundamentada sobre se pode haver constituto possessório a favor de **H**, nos termos do art.º 1264.º CC, apesar da invalidade substantiva do negócio transmissivo do direito.

- Estamos perante o regime do direito de condomínio (art.º 1414.º ss.): indicação dos requisitos gerais (características do objeto, forma e conteúdo do título constitutivo e obrigatoriedade ou não de regulamento de condomínio).

- Legitimidade e requisitos da convocatória (aviso prévio, formalidades e conteúdo) para uma assembleia geral de condóminos extraordinária: art.ºs 1431.º/2 e 1432.º/1 a 4 CC.

- Quórum constitutivo e deliberativo cumprido em 1.ª convocatória mediante presença e voto favorável da maioria dos votos representativos do capital investido (art.º 1432.º/5 CC). Em 2.ª convocatória: quórum constitutivo de um quarto do valor total do prédio; quórum deliberativo por maioria simples, i.e., maioria dos votos presentes (art.ºs 1432.º/6 e 7 CC). Não houve nenhuma deliberação que carecesse de maioria mais exigente.

Quanto ao objeto das deliberações:

- instauração de ação contra “vizinho das salsichas”: o administrador representa o condomínio em juízo quando expressamente mandatado pelo assembleia de condóminos (art.º 1437.º/2, parte final CC); quanto ao sucesso da ação, o art.º 1346.º exige que os cheiros e fumos causem um “prejuízo substancial para o uso do imóvel” ou “não resultem da utilização normal do prédio de que emanam”, requisitos alternativos que não estão verificados.

- instauração de ação contra condomínio do prédio vizinho: será o administrador do condomínio do prédio vizinho a representá-lo em juízo (1437.º/1 e 2, 1.ª parte CC); servidão de passagem deve ser exercida nos termos do art.º 1565.º/2, de forma a “satisfazer as necessidades normais e previsíveis do prédio dominante com o menor prejuízo para o prédio serviente”, o que não se verificou, pois o uso da passagem como “garagem” para as bicicletas extravasa a sua extensão; tomada de posição fundamentada

sobre se o mau uso da servidão é fundamento para a sua extinção, o que não consta da lei expressa (art.º 1569.º CC) e é rejeitado pela maioria da doutrina; por outro lado, não se verificava uma situação de extinção por “desnecessidade”, dado que mantém utilidade para os condóminos do rés-do-chão.

- modificação do regulamento de condomínio: não carece de maioria especial (art.º 1429.º-A/2 CC); tomada de posição fundamentada sobre se regulamento de condomínio pode regular, não apenas as partes comuns (como indicado no art.º 1429.º-A/1 CC), mas também das frações de cada condómino (como parece admitir o art.º 1418.º/2, b) CC), atendendo à teleologia do regime, incluindo a existência de um direito exclusivo dos condóminos sobre as frações (art.º 1420.º/1 CC), o qual deve ser compaginado com os direitos uns dos outros, mas não intrometer-se no âmbito privado e familiar, dos condóminos.

- Regime só prevê a exoneração do administrador de condomínio, não a sua demissão, habitualmente rejeitada na doutrina e na jurisprudência, para evitar um “vazio” na administração, pelo que a demissão seria inválida. O administrador deve, por isso, exercer as suas funções até outro ser eleito ou nomeado por tribunal. Mas qualquer condómino pode requerer judicialmente a anulação das deliberações ilícitas, nomeadamente a última, nos termos do art.º 1433.º CC.

Duração: 120 (cento e vinte) minutos