

Exame de Direitos Reais — Turma A
Regência: Prof. Doutor Pedro de Albuquerque
18-07-2024 — Duração 90 minutos

I

Em 2015, **Ana** e **Beatriz** adquiriram em conjunto um iate, tendo **Ana** pago 80% do preço, e **Beatriz** os restantes 20%, ficando, no entanto, acordado entre ambas, que **Beatriz** acertaria contas com **Ana** logo que a sua situação financeira permitisse. Nada ficou convencionado quanto à utilização do iate, mas **Ana** acabou por não dar uso ao mesmo, pelo que ao longo dos anos foi sempre **Beatriz** a usar o iate, procedendo também ao pagamento das respetivas despesas de manutenção. Em 2024, **Beatriz** decidiu rendibilizar o iate, passando a organizar expedições marítimas turísticas, sem nada dizer a **Ana**. Ao tomar conhecimento, **Ana** intenta ação judicial contra **Beatriz** afirmando ser a única proprietária do iate, ao que **Beatriz** se defende invocando ser a possuidora exclusiva do mesmo. *Quid iuris?* (5 valores)

- **Ana e Beatriz são proprietários e possuidores sobre a mesma coisa - compropriedade e composses.**
- **Regime da compropriedade a propósito dos direitos de Ana e Beatriz, 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).**
- **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 Ana e Beatriz quotas iguais em termos qualitativos e quantitativos, sem prejuízo do direito de crédito de Ana sobre Beatriz.**
- **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 Beatriz tenha usado o iate e pago as despesas de manutenção, , sem prejuízo do direito de crédito de Ana sobre Beatriz.**
- **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 Ana e por parte de Beatriz, em 2024.**
- **Defesa da composses, usucapião por compossuidor, ação de reivindicação e direito de exigir a divisão (artigos 1286.º, 1291.º, 1311.º e 1412.º CC)**
- **Cada um dos compossuidores pode usar contra terceiro das ações de prevenção, manutenção ou restituição da posse, quer para defesa da própria posse, quer para defesa da posse comum, mas nas relações entre compossuidores não é permitido o exercício da ação de manutenção e cada consorte pode reivindicar de terceiro a coisa comum, sem que a este seja lícito opor-lhe que ela lhe não pertence por inteiro.**
- **Não se encontram verificados os requisitos para aplicação da usucapião a favor de Ana ou de Beatriz, enquanto proprietárias/possuidoras singulares.**

- Nenhum dos comproprietários é obrigado a permanecer na indivisão, salvo quando se houver convencionado que a coisa se conserve indivisa.

II

Em 2009, **Afonso** celebrou um contrato com **Benedita** nos termos do qual esta última, por um período de 10 anos, poderia explorar o seu terreno sito no Alentejo consoante melhor entendesse, mediante o pagamento de uma quantia mensal, tendo **Benedita** procedido ao respetivo registo. **Benedita** construiu um hotel de turismo rural e uma pequena casa para habitação do seu agregado familiar. Em 2019, **Afonso** ausenta-se para parte incerta sem nada dizer e **Benedita** deixa de efetuar os pagamentos mensalmente, mas continua a explorar o hotel e a habitar a casa juntamente com a sua família. Em 2024, **Afonso** regressa a Portugal e exige a desocupação imediata do imóvel, o que **Benedita** recusa, afirmando que **Afonso** já não tem qualquer direito sobre o terreno e muito menos sobre os prédios por si construídos.

Responda justificadamente a cada uma das seguintes questões:

a) Por referência ao contrato celebrado em 2009, quais são os direitos de **Afonso** e **Benedita** sobre o terreno, o hotel e a casa de habitação? (5 valores)

- A propósito do direito de **Afonso** sobre o imóvel, objeto e conteúdo do direito de propriedade (artigos 1302.º e 1305.º CC).

- 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 **Benedita**; exigência da forma de escritura pública ou documento particular autenticado (artigo 22.º, alínea a) Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho) e registo predial (artigo 2.º n.º 1, alínea a) CRPredial); em princípio, afastamento do regime do direito de superfície considerando a noção legal prevista no artigo 1524.º CC e o conteúdo do contrato celebrado (“explorar”); análise do princípio da tipicidade/*numerus clausus* dos direitos reais e conversão legal em negócio jurídico com natureza obrigacional (artigo 1306.º).

- Aquisição, conservação, transmissão, e classificação da posse de **Afonso** e **Benedita** (artigos 1251.º, 1252.º, 1257.º, 1258.º a 1262.º, 1263.º CC).

- Ponderação da aplicação do regime das benfeitorias (artigos 216.º, 1273.º e 1450.º CC), relativamente ao hotel e à casa de habitação construídos por **Benedita** ou da acessão industrial imobiliária (artigos 1340.º/1341.º, consoante se considere existir ou não autorização de **Afonso**), mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das teses doutrinárias, tomando posição.

b) A resposta à questão anterior altera-se, tendo em consideração o período compreendido entre 2019 e 2024? (5 valores)

- Análise da possibilidade de inversão do título da posse por **Benedita** e da perda da posse por **Afonso** e presunção da titularidade do direito (artigos 1265.º, 1267.º e 1268.º CC).

- Análise da (im)possibilidade de aquisição da propriedade a favor de **Benedita** através da usucapião, (artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1290.º, 1292.º e 1294.º, n.º 1, alínea b) CC).

- **Análise da procedência das ações possessórias enquanto meio de defesa das posses de Benedita e de Afonso (artigos 1276.º, 1278.º, 1281.º e 1282.º CC).**
- **Análise da procedência de ação de reivindicação enquanto meio de defesa do direito de propriedade de Afonso e do direito de usufruto de Benedita (artigos 1311.º e 1315.º CC).**

III

Em 2023, **António** compra um andar num prédio e arrenda-o a **Bernardo**, que realiza avultadas obras de remodelação. Já em 2024, tendo visto a convocatória afixada na entrada do prédio, **Bernardo** comparece na assembleia de condóminos, e nessa altura o administrador notifica-o de que, conforme as deliberações tomadas, terá que desocupar o imóvel por não ser permitido o arrendamento das frações sem autorização unânime de todos os proprietários e porque se encontram em dívida desde 2020 os encargos do condomínio. **Bernardo** confronta **António**, invocando ser agora ele o dono do imóvel, atendendo a que o respetivo valor duplicou após as obras de remodelação por si realizadas. *Quid iuris?* (5 valores)

- **A propósito do direito de António 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.**

- **Bernardo é titular de um direito de locação e detentor 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); Bernardo, apesar de ser detentor, é possuidor 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 Bernardo 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 António), mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das teses doutrinárias, tomando posição.**

NB: Nos termos do regulamento de avaliação não é permitido ter telemóveis ligados durante a prova.