

I
(8 valores)

Ana decidiu vender o seu apartamento em Lisboa a **Bernardo** pelo preço de €400.000. Porém, de forma a pagar menos IMT, **Ana** convenceu **Bernardo** a declararem na escritura pública o preço de €250.000, sendo o remanescente pago “por fora”. **Bernardo** requereu o registo da aquisição, mas este foi recusado por o conservador ter estranhado o preço declarado abaixo do valor de mercado.

Bernardo ficou em pânico e com razão: uma vez que o registo fora recusado, **Ana** vendeu novamente o imóvel, agora a **Carlos**. Perante a necessidade imperiosa de se antecipar a um eventual registo a favor de **Carlos**, **Bernardo** falsificou uma escritura pública de compra e venda do imóvel com indicação do preço de €400.000. Com base na escritura falsa, **Bernardo** logrou obter o registo a seu favor.

A artimanha não funcionou. Quando **Carlos** tentou registar a sua aquisição e não conseguiu por causa do registo a favor de **Bernardo**, **Ana** acusou o último de falsificação e requereu a declaração de nulidade do registo a seu favor. Sucede que **Bernardo** já tinha entretanto arrendado o apartamento a **Daniela**, que se recusa a entregá-lo a **Ana** ou **Carlos**. Por sua vez, **Carlos** já tinha prometido dar o imóvel em usufruto a **Eduardo**.

Quid juris?

- Exercício do poder de disposição por **A**, integrado no conteúdo típico do direito de propriedade (art.º 1305.º CC), através do negócio de compra e venda celebrada com **B**, que respeita a forma legalmente necessária (art.º 875.º CC).

- O negócio padece do vício de simulação relativa (quanto ao preço), sendo o negócio simulado nulo (venda por € 250.000), mas válido o negócio dissimulado (venda por € 250.000), nos termos dos art.ºs 240.º/2 e 241.º/1 e 2 CC. Ou seja, o negócio dissimulado é válido e eficaz, produzindo o efeito real de transmissão do direito de propriedade a favor de **B**, nos termos gerais do princípio da consensualidade insito no art.º 408.º CC.

- Referência ao princípio da legalidade do registo (art.º 68.º CRPr) e às limitações ao controlo de legalidade. O conservador do registo predial, competente para proceder ao registo nos termos do art.º 75.º-A CRPr, não o podia recusar com o fundamento indicado, pois não estamos perante uma situação de “nulidade manifesta” prevista no art.º 69.º/1 b) CRPr. Logo, o ato de recusa é impugnável, nos termos dos art.ºs 140.º ss. CRPr. Não tendo sido impugnado, o registo não foi realizado, pelo que o negócio não beneficiou do efeito consolidativo previsto no art.º 5.º/1 CRPr.

- Negócio entre **A** e **C** é nulo, por ser uma venda de bens alheios (art.ºs 892.º e 904.º CC).

- Registo da escritura falsificada por **B** é nulo, nos termos do art.º 16.º a) CRPr. **A** tinha legitimidade para requerer judicialmente a nulidade do registo (art.º 17.º/3 CRPr) e, até ela ser declarada por decisão com trânsito em julgado, a anotação registal da falsidade, nos termos do art.º 16.º-B/1 e 2 CRPr, com a consequente atribuição de caráter provisório aos factos registados posteriormente (art.º art.º 16.º-B/3 CRPr). **B** mantém-se, porém, proprietário do imóvel em decorrência do 1.º negócio (dissimulado).

- Por isso, se **C** conseguisse registar após a declaração de nulidade do registo a favor de **B**, poderia colocar-se a questão de uma eventual aquisição tabular a favor do primeiro, ao abrigo do art.º 5.º/1 e 4 CRPr. Referência à posição da Regência que rejeita a consagração do efeito atributivo neste artigo, com fundamento na excecionalidade do efeito, dada a preferência legal pela primazia da ordem substantiva, além de a disposição não conter os seus requisitos típicos (boa fé e onerosidade), exigidos pela maioria da doutrina (que aceita que o art.º 5.º CRPr consagra um efeito atributivo).

- A promessa de usufruto a favor de **E** é válida, mesmo que **C** não haja adquirido tabularmente o direito de propriedade, uma vez que produz efeitos meramente obrigacionais. Só poderia ser registada a título provisório (art.º 47.º/3 CRPr), salvo se lhe tivesse sido atribuída eficácia real (art.º 413.º CC e 2.º/1 f) CRPr). Contudo, neste último caso, haveria nulidade do negócio por falta de legitimidade de **C** (salvo se este tivesse registado e adquirido tabularmente, nos termos acima indicados), podendo haver eventual aquisição tabular a favor de **E** mediante registo de promessa real, nos termos do art.º 291.º CC (referir, em particular, necessidade de registo prévio neste âmbito; naturalmente, a discussão só tem cabimento se não se aceitar que **C** adquiriu tabularmente, caso em que o negócio seria válido).

- Não havendo aquisição tabular a favor de **C**, não há dúvidas de que o arrendamento por **B** a **D** foi válido, eficaz e celebrado em respeito das faculdades de uso e fruição inerentes ao direito de propriedade, não podendo **A** ou **C** exigir o imóvel através de ação de reivindicação (art.º 1311.º CC). Ainda que **B** já não fosse o proprietário, em decorrência de aquisição tabular de **C**, o contrato de arrendamento seria válido e produziria os seus efeitos entre **B** e **D**, por constituir um direito pessoal de gozo, de cariz meramente obrigacional, sendo que haveria incumprimento por parte de **B** a partir do momento em que deixasse de proporcionar o gozo do imóvel devido à sua reivindicação pelo proprietário, que seria procedente contra **D** (prevalência dos direitos reais sobre os direitos de crédito).

II (12 valores)

Em março de 2015, **Francisco** e **Guilherme** adquirem em conjunto uma garagem com um lugar de estacionamento num prédio em Lisboa. Os dois acordam que **Francisco** usaria a garagem para deixar o seu carro durante os dias de semana por ser perto do seu local de trabalho e **Guilherme** usá-la-ia durante os fins de semana, que normalmente passa na capital para estar junto dos avós.

Em março de 2018, a garagem é assaltada e o carro de **Guilherme** furtado. Sem carro, **Guilherme** queixa-se a **Francisco** do facto de já não ter uso para a garagem, apesar de continuar a custear a meias as respetivas despesas. Porém, o último limita-se a indicar que não teve culpa pelo furto. Por causa destas quezílias, os dois acabam mesmo por não pagar as quotas de condomínio referentes a 2018 e 2019.

Em junho de 2019, **Guilherme** arrenda a garagem a **Hugo**, com uso limitado aos sábados e domingos, por €25 mensais. Apesar da limitação, **Francisco** insurge-se contra o ato, porque não gosta de partilhar a garagem com um desconhecido. Decide então

mudar o mecanismo de abertura da garagem, sem entregar um comando novo a **Francisco** ou **Hugo**. Primeiro, **Guilherme** fica muito zangado e ameaça instaurar uma ação, mas pouco depois os seus avós falecem num acidente e **Francisco** deixa de ter razão para se deslocar a Lisboa, acabando por se mudar para o estrangeiro.

Em janeiro de 2023, **Francisco** vende a garagem a **Inês**, que fica muito desagradada quando o condomínio lhe exige o pagamento das quotas em atraso (**Francisco** pagou as quotas vencidas após a mudança de **Guilherme** para o estrangeiro, mas nunca chegou a pagar as referentes ao período das quezílias).

Quid juris?

- Compropriedade e composses da garagem por **F** e **G**, com igualdade qualitativa das quotas e presumindo-se a sua igualdade quantitativa (art.º 1403.º/2 CC).

- Acordo/regulamento sobre o uso válido, nos termos do art.º 1406.º/1, 1.ª pt. CC. As despesas e encargos associados à coisa são divididos na medida das quotas, logo cabendo metade a cada um (art.º 1405.º/1 CC).

- Furto do carro de **G**: tanto quanto o caso indica, nunca mais se soube do carro, pelo que é certo que se deu a perda da posse de **G** sobre o carro ao fim de um ano, por esbulho (art.º 1267.º/1 d) e 2 CC). Qualificação da posse dos assaltantes, nomeadamente discutindo a questão controvertida da violência (art.ºs 1261.º e 1262.º CC).

- “Arrendamento” da garagem a **H** não é uma verdadeira locação, porque não há continuidade no gozo atribuído ao “locatário”, tratando-se de um contrato atípico, semelhante ao que existe no direito de habitação turística pelo seu caráter de periodicidade e falta de eficácia real (diferentemente do que sucede no direito real de habitação periódica, nos termos do DL n.º 275/93, de 05/08, na redação atual). Por isso, estamos perante um ato de administração e não de oneração (já que **H** não beneficia da tutela do art.º 1057.º CC ou da tutela possessória do art.º 1037.º CC), ao qual seria aplicado o regime da oneração de coisa alheia (art.º 1408.º/1 CC), aplicando-se o regime de administração do art.º 1407.º CC. Ou seja, **F** poderia opor-se ao “arrendamento”, caso em que os comproprietários deveriam deliberar sobre o assunto; havendo empate, não haveria deliberação válida favorável ao negócio com **H**, nos termos conjugados do art.º 985.º/1, 2 e 4 ex vi do art.º 1407.º/1 CC, podendo haver recurso ao tribunal (art.º 1407.º/2 CC).

- Discutir se o ato de colocação de nova fechadura por **F** sem entrega de novo comando a **G** consubstancia uma inversão do título da posse, nos termos dos art.ºs 1406.º/2, pt. final e 1265.º, 1.ª pt. CC. Apesar de não haver comunicação expressa, trata-se de um comportamento suscetível de um juízo de concludência; *in casum*, a dúvida é maior por se poder tratar de uma mera “retaliação” contra o uso da garagem por **H**, que **G** pode ter praticado com intuito de mera proteção do bem de que é comproprietário, sem pôr em causa o direito de **F**. Considerando-se haver inversão do título da posse, cessa a composses ao cabo de um ano da aquisição da posse exclusiva por **G**, nos termos do art.º 1267.º/1 d) e 2 CC, devendo os alunos qualificar a nova posse (nomeadamente, quanto à má fé e falta de título).

- Quando **F** vende a garagem a **I**, haviam passado três anos e meio desde a posse exclusiva de **F** (a considerar-se que houve inversão do título), logo não decorreu o prazo necessário para usucapir o direito de propriedade (20 anos – art.º 1296.º, pt. final CC). Logo, o negócio é qualificado como venda de bens alheios e, conseqüentemente, nulo (art.ºs 1408.º/2, 892.º e 904.º CC).

- Finalmente, estando em causa uma garagem de um edifício constituído em propriedade horizontal, aplica-se 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).

- Até à Lei n.º 8/2022, de 10/01, discutia-se a natureza ambulatoria ou não da obrigação de pagamento das quotas de condomínio e demais encargos. Embora seja incontroverso tratarem-se de obrigações *propter rem* (o sujeito passivo é determinado em função da titularidade de um direito real), era controvertido na doutrina e na jurisprudência se o vencimento da dívida “cristalizava” a titularidade passiva da obrigação ou se, ao invés, não sendo paga a dívida e sendo alienado o direito de condomínio, essa titularidade transitava para o adquirente da fração. Tomada de posição fundamentada a este respeito, uma vez que as dívidas reportam-se a anos anteriores à entrada em vigor da Lei n.º 8/2022, sem prejuízo das normas de imputação do cumprimento (art.ºs 783.º a 785.º CC). Após a respetiva entrada em vigor, haveria que atender à emissão ou não pelo administrador de condomínio de declaração escrita referente aos “montantes de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à fração”, que constitui um documento instrutório obrigatório do negócio de alienação da fração, nos termos do art.º 1424.º-A CC. Este regime determina que, havendo declaração a instruir o negócio onde constem as dívidas pendentes, o adquirente não é seu devedor por a data de vencimento ser anterior, exceto se prescindir da emissão da declaração para celebrar o negócio, caso em que assume a responsabilidade pelas dívidas que o alienante não haja liquidado.

Duração: 90 (noventa) minutos