

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
DIREITOS REAIS – 3.º Ano/Turma B
Ano letivo de 2023/2024 - 5 de setembro de 2024
Exame Escrito – Época Especial (**duração:90 minutos**)
Regência: Professor Doutor José Alberto Vieira

I

Em 2022, **Antónia** adquire um apartamento e constitui um direito de uso a favor de **Benjamim**, que procede a uma remodelação profunda do apartamento. Em 2024, tendo recebido a convocatória por correio registado, **Benjamim** participa na assembleia de condóminos através da plataforma zoom, sendo notificado pelo administrador de que, conforme deliberações tomadas em 2023, não poderá continuar a habitar o apartamento pois as frações apenas podem ser habitadas por não proprietários com autorização de $\frac{3}{4}$ dos condóminos. **Benjamim** invoca perante **Antónia** ser o proprietário do apartamento, atendendo às obras de remodelação por si realizadas, bem ao pagamento por si efetuado ao condomínio, de uma avultada quantia, para recuperação total do interior e exterior do prédio.

Quid iuris? (5 valores)

- A propósito do direito de Antónia 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.
- Caracterização do direito de Benjamim, ponderação da aplicação do direito de uso, considerando a figura da fruição (artigo 1484.º e ss. CC)
- Aquisição, conservação, transmissão, e classificação da posse/detenção de Antónia e Benjamim (artigos 1251.º, 1252.º, 1253.º, 1257.º, 1258.º a 1262.º, 1263.º CC) e análise da tutela possessória (artigos 1276.º e ss. CC).
- Quanto às obras de remodelação realizadas por Benjamim 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 Antónia), mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das teses doutrinárias, tomando posição.

II

Em 2019, **Adelaide** e **Bruno** compraram uma moradia, tendo **Adelaide** pago a totalidade do preço e ficando acordado entre ambos que **Bruno** acertaria contas com **Adelaide** logo que tivesse disponibilidade financeira, o que nunca veio a suceder. Nada ficou convencionado quanto à utilização da moradia, mas foi sempre apenas **Bruno** quem habitou a moradia e pagou as respetivas despesas. Em 2024, **Bruno**, sem nada dizer a **Adelaide**, decide arrendar o primeiro andar da moradia. Ao tomar conhecimento, **Adelaide** intenta ação judicial contra **Bruno** afirmando ser a única proprietária da moradia, ao que **Bruno** contrapõe ser o possuidor exclusivo da mesma.

Quid iuris? (5 valores)

- **Adelaide e Bruno são proprietários e possuidores sobre a mesma coisa - compropriedade e composesse.**
- **Regime da compropriedade a propósito dos direitos de Adelaide e Bruno, 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, sem prejuízo do direito de crédito de Adelaide sobre Bruno.**
- **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 Bruno tenha habitado a casa e pago as despesas.**
- **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 Adelaide e por parte de Bruno, em 2024.**
- **Defesa da composesse, 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 Adelaide ou de Bruno, enquanto proprietárias/possuidoras singulares.**
- **Nenhum dos comproprietários é obrigado a permanecer na indivisão, salvo quando se houver convencionado que a coisa se conserve indivisa.**

III

Em 2014, **Amílcar** e **Beatriz** contrataram, por um período de 5 anos e mediante o pagamento de uma quantia anual, que esta última poderia explorar o terreno do primeiro sítio na Guarda, tendo **Beatriz** realizado o registo. **Beatriz** construiu uma casa de habitação e uma piscina para utilização da sua família e fez uma plantação de

morangos que depois comercializava com elevada margem de lucro. Findo o período de 5 anos, **Amílcar** e **Beatriz** pretendem saber quais os seus direitos sobre o terreno, a casa de habitação, a piscina e a plantação.

Quid iuris? (5 valores)

- A propósito do direito de **Amílcar** 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 **Beatriz**; 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 **Amílcar** e **Beatriz** (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 à casa de habitação, piscina e plantação construídos por **Beatriz** ou da acessão industrial imobiliária (artigos 1340.º/1341.º, consoante se considere existir ou não autorização de **Amílcar**), mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das teses doutrinárias, tomando posição.

IV

Por referência à questão anterior, imagine agora que no final do convencionado período de 5 anos, **Amílcar** se ausenta para o estrangeiro sem nada dizer a **Beatriz**, que por seu turno deixa de efetuar o pagamento da quantia anual, mas continua a habitar a casa, a utilizar a piscina e a plantar e comercializar os morangos. Em 2024, **Amílcar** regressa e exige a entrega do imóvel, o que **Beatriz** recusa, afirmando-se proprietária do terreno, da casa, da piscina e da plantação.

Quid iuris? (5 valores)

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

- Análise da possibilidade de aquisição da propriedade a favor de **Beatriz** através da usucapião, (artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1290.º, 1292.º e 1294.º CC).

- Análise da procedência das ações possessórias enquanto meio de defesa das posses de **Beatriz** e de **Amílcar** (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 **Amílcar** e do direito de usufruto de **Beatriz** (artigos 1311.º e 1315.º CC).