

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA  
Ano letivo de 2024/2025  
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma B - Dia  
Exame Escrito – Época de Recurso (**duração: 90 minutos**)  
14 de fevereiro de 2025  
Professor Doutor José Alberto Vieira

**I**

**António** é dono de um apartamento, no último andar de um prédio e, em 2005, celebra um contrato com **Beatriz**, mediante escritura pública, nos termos do qual lhe confere plena liberdade para gozar e fruir do imóvel como melhor lhe aprouver, podendo inclusivamente rentabilizá-lo da forma que entender, durante o período de quinze anos. Tendo em consideração que **António** nunca respondeu a nenhuma das suas comunicações para pagamento da quantia anual a que se obrigou, **Beatriz**, em 2015, procura um advogado para aferir o melhor procedimento, e este aconselha-a a enviar uma comunicação a **António** afirmando-se proprietária do apartamento, o que esta faz. Em 2024, de regresso a Portugal, **António** pretende reaver o apartamento. *Quid iuris?* (5 valores)

**Tópicos de Correção**

- Regime do direito de propriedade, em especial objeto e aquisição, a propósito do direito de A (artigos 1302.º, 1305.º, 1316.º e 1317.º CC).
- Análise do princípio da tipicidade/numerus clausus dos direitos reais (artigo 1306.º).
- 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 B; exigência da forma de escritura pública ou documento particular autenticado (artigo 22.º, alínea a), do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho).
- Aquisição, conservação, transmissão, perda e classificação da posse de A e de B (artigos 1251.º, 1252.º, 1253.º, 1257.º, 1258.º a 1262.º, 1263.º, 1265.º, 1267.º e 1268.º CC).
- Análise da (im)possibilidade de aquisição da propriedade a favor de B, através da usucapião, mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das orientações doutrinárias (artigos 1287.º, 1288.º, 1289.º, 1290.º, 1292.º, 303.º e 1296.º CC).
- Análise da procedência das ações possessórias enquanto meio de defesa da posse (artigos 1276.º, 1278.º, 1281.º, 1282.º e 1283.º CC).
- Análise da procedência de ação de reivindicação enquanto meio de defesa do direito de propriedade e de usufruto (artigos 1311.º e 1315.º CC).

**II**

Em 2024, **Ana** compra um andar num prédio e arrenda-o a **Bruno**, que tem um gato e um cão, e realiza avultadas obras de remodelação.

- a) Em 2025, **Bruno** comparece na assembleia de condóminos, e o administrador notifica-o de que, conforme deliberações tomadas, terá que desocupar o imóvel por não serem permitidos animais domésticos nas frações sem autorização unânime de todos os proprietários e porque se encontram em dívida desde 2023 as despesas do condomínio. **Quid iuris? (5 valores)**

### Tópicos de Correção

- A propósito do direito de A sobre o imóvel, regime da propriedade horizontal (artigos 1414.º, 1415.º e 1417.º 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 autónoma (*versus* partes comuns) e limitações ao exercício dos direitos dos condóminos, relações de vizinhança, responsabilidade por encargos de conservação e fruição e responsabilidade por encargos do condomínio, em especial aplicação dos artigos 1418.º, 1420.º, 1421.º, 1422.º, 1078.º, n.º 3, 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.

- b) **Bruno** confronta **Ana**, 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)**

### Tópicos de Correção

- B é titular de um direito pessoal de gozo de locação (artigo 1022.º e ss. CC), 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); B, 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); inversão do título da posse (artigos 1263.º, alínea d) e 1265.º CC).

- Quanto às obras de remodelação realizadas por B (artigos 1046.º e 1074.º CC) e invocação do direito de propriedade sobre o imóvel, ponderação 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 A), mediante verificação dos requisitos legais e aplicação das teses doutrinárias, tomando posição.

Em 2020, **Afonso** e **Benedita** adquiriram em conjunto uma carrinha, tendo **Afonso** pago 65% do preço, e **Benedita** os restantes 35%, convencionando ambos, que **Benedita** acertaria contas com **Afonso** logo que a sua situação financeira melhorasse. Quanto à utilização da carrinha nada ficou acordado, mas **Afonso** acabou por nunca fazer uso da mesma e foi sempre **Benedita** a usar a carrinha, procedendo também ao pagamento das respetivas despesas. Em 2024, **Benedita** decidiu alugar a carrinha, sem nada dizer a **Afonso**. Quando descobre o sucedido, **Afonso** intenta ação judicial contra **Benedita** afirmando ser o único proprietário da carrinha, face ao que **Benedita** alega ser a possuidora exclusiva. *Quid iuris?* (5 valores)

### Tópicos de Correção

- A e B são proprietários e possuidores sobre a mesma coisa - compropriedade e composses.
- Regime da compropriedade a propósito dos direitos de A e B, igualdade qualitativa e quantitativa dos direitos/quotas, posição dos comproprietários, uso, administração, disposição e oneração da coisa comum (artigos 1403.º, 1405.º, n.º 1, 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 A e B quotas iguais em termos qualitativos e quantitativos, sem prejuízo do direito de crédito de A sobre B.
- 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 B tenha usado o bem e pago as despesas de manutenção, sem prejuízo do direito de crédito de A sobre B.
- 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 A e por parte de B, em 2024.
- Defesa da composses, usucapião por compossuidor, ação de reivindicação e direito de exigir a divisão (artigos 1286.º, 1291.º, 1311.º, 1405.º, n.º 2 e 1412.º CC)
- Não se encontram verificados os requisitos para aplicação da usucapião a favor de A ou de B, enquanto proprietárias/possuidoras singulares.