

Direitos Reais

(12.6.2020)

I

O edifício **X** é constituído por cinco frações autónomas, correspondentes ao rés-do-chão primeiro andar, segundo andar, terceiro andar e quarto andar. O título constitutivo da propriedade horizontal não dispõe de um regulamento.

A, que é proprietário da fração autónoma correspondente ao quarto andar, é pianista, tocando piano com muita frequência, o que provoca muitas reclamações dos restantes condóminos.

Há seis meses foi deliberado em assembleia de condóminos, com os votos a favor de todos os condóminos exceto de **A**, que votou contra, “*adotar um regulamento do condomínio, proibindo os condóminos de tocar piano ou outros instrumentos musicais em qualquer parte do edifício*”.

- a) Esclareça se **A** pode impugnar a deliberação, fundamentando a resposta.

II

Das seguintes questões, responda a uma – **e só a uma**:

- a) Comente a seguinte afirmação: “*A proibição de pacto comissório é um princípio estruturante do ordenamento jurídico português, não admitindo exceções.*”
- b) Comente a seguinte afirmação: “*O consumidor promitente-comprador em contrato, ainda que com eficácia meramente obrigacional com traditio, devidamente sinalizado, que não obteve o cumprimento do negócio por parte do promitente-vendedor, goza do direito de retenção.*”
- c) Comente as seguintes afirmações: “*De acordo com a letra do artigo 408.º, n.º 1, do Código Civil, a transmissão da titularidade de direitos reais sobre imóveis opera por mero efeito do contrato, não dependendo, de todo, do registo. É certo que o artigo 5.º, n.º 1, do Código do Registo Predial determina que o registo é condição de oponibilidade perante terceiros da titularidade de direitos reais sobre imóveis – sendo esta oponibilidade perante terceiros, segundo o enquadramento doutrinário dominante (ao qual aderimos), um dos elementos caracterizadores dos direitos reais e não um aliud. Todavia, o artigo 5.º, n.º 4, do Código do Registo Predial, na esteira do acórdão de uniformização de jurisprudência n.º 3/99 (publicado no Diário da República n.º 159/1999, Série I-A, de 10 de julho de 1999), parece adotar um conceito restritivo de*

terceiros, dessa forma desvalorizando o efeito de oponibilidade perante terceiros do registo predial.”.

Observações:

- 1. As cotações das perguntas são:*
 - Grupo I: 10 valores*
 - Grupo II: 10 valores*
- 2. O tempo máximo para a realização da prova é de três horas*