

Direitos Reais (5.1.2022)

I

Abel, promotor imobiliário e proprietário de um prédio sito em Lisboa, obteve junto do Banco Bonança um empréstimo para financiamento da construção de um edifício para habitação e comércio nesse prédio, tendo em contrapartida constituído uma hipoteca sobre o prédio a favor do Banco.

Posteriormente, Abel celebrou com Carlos um contrato-promessa de aquisição de uma das frações autónomas a constituir no mencionado prédio, fração essa destinada ao comércio. O preço acordado foi de 500 000 euros, tendo Carlos pago a quantia de 100 000 euros por conta do preço e a título de sinal.

Depois de acabada a construção, Carlos entregou ao Abel a quantia de 200 000 euros, por conta do preço e a título de reforço do sinal, tendo Abel entregue as chaves ao Carlos, para que o mesmo abrisse imediatamente uma pastelaria.

A escritura de constituição do prédio em propriedade horizontal e a escritura de compra e venda não foram realizadas, porque entretanto Abel foi declarado insolvente.

- a) Esclareça se Carlos goza de um direito de retenção sobre o prédio e, em caso de resposta positiva, se esse direito prevalece sobre a hipoteca do Banco, justificando a sua opinião.

II

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

- a) Comente a seguinte afirmação: «*Terceiros para efeitos do registo predial são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa.*»
- b) Comente as seguintes afirmações: «*Só na aparência é que a distinção entre hipoteca e penhor assenta sobre as naturezas dos seus objetos; por detrás dessa aparência está o verdadeiro critério distintivo, que é o do desapossamento do titular da coisa dada em garantia.*»

As cotações das perguntas são:

- Grupo I: 10 valores
- Grupo II: 10 valores