

Direitos Reais (6.1.2021)

I

Abel e Bento celebraram um contrato-promessa pelo qual aquele prometeu vender a este e este comprar àquele uma fração autónoma de um edifício a construir, destinada ao comércio. O preço estabelecido foi de 600 000 euros, tendo Bento pago a quantia de 200 000 euros por conta do preço e a título de sinal.

Depois de acabada a construção e de constituído o prédio em propriedade horizontal, Abel entregou a fração autónoma a Bento, tendo este aberto uma mercearia.

A escritura de compra e venda não foi realizada, porque o Abel não tinha a possibilidade de transmitir a fração livre de ónus, já que não possuía meios financeiros para pagar ao banco Crédito Fácil o crédito deste, que goza de garantia hipotecária sobre o prédio.

Abel acabou por ser declarado insolvente, tendo o administrador da insolvência tomado conta da fração autónoma, arrombado a respetiva porta.

- a) Esclareça se Bento tem direitos sobre a fração autónoma e, em particular, se pode recuperá-la, justificando a sua opinião.

II

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

- b) Comente as seguintes afirmações: «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».
- c) Comente a seguinte afirmação: «A proibição do pacto comissório é um princípio estruturante do ordenamento jurídico português, que não admite exceções».

As cotações das perguntas são:

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