

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA
Ano letivo de 2018/2019
DIREITOS REAIS – 3º Ano/Turma A - Dia
Prova escrita de avaliação contínua (duração: 90 minutos)
27 de maio de 2019/Professor Doutor Pedro de Albuquerque

I (12 valores)

Bento é proprietário de uma pequena herdade na comporta que herdou dos seus avós, constando esta aquisição do Registo Predial. Por estar quase sempre no estrangeiro, **Bento** tem permitido, desde 2006, que o seu amigo, **António**, utilize uma parte da sua herdade para o cultivo da batata doce. Dado ser um terreno sem qualquer urbanização, **António** construiu, ao longo dos anos, três casões, bem como um sistema de regadio para a agricultura. Em janeiro de 2017, **Bento** decide vender a sua herdade a **Carlos**, por documento particular autenticado, não tendo este, contudo, procedido ao registo na Conservatória. **Carlos**, que passou, desde logo, a utilizar a herdade, enviou uma carta de interpelação a **António**, referindo que o mesmo deveria desocupar a herdade, sob pena de propor as medidas judiciais adequadas para o efeito. **António** recusa-se a deixar o terreno ocupado, alegando o elevado valor acrescentado ao mesmo e que, por esse motivo, adquiriu, ao menos parcialmente, o terreno ocupado para o cultivo da batata doce, onde se incluem os prédios construídos. Para além disso, **António** argumenta ainda que, dado o facto de estar há muito tempo na posse do prédio, já adquiriu direitos pelo "decurso do prazo".
Devido a estes problemas, **Carlos** decidiu transmitir a herdade a **Daniela**, celebrando, para o efeito, escritura pública. Contudo, **Daniela**, para além dos problemas herdados de **Carlos**, vê-se agora confrontada por **Ernesto**, credor de **Bento**, que demonstra ter celebrado hipoteca voluntária com este, em fevereiro de 2017, estando o contrato devidamente inscrito no registo predial.

Responda, fundamentadamente, a todas as questões jurídico-reais presentes na hipótese.

II (8 valores)

Responda a apenas uma das seguintes questões:

1. João e Joana, amigos de longa data, decidiram montar um negócio juntos. Para o efeito compraram um imóvel em regime de compropriedade, para instalar o seu negócio. Passados uns anos, Joana desenvolveu um problema com o jogo e acumulou grandes dívidas. De tal forma que deixou de cumprir com as suas obrigações para com João em relação às despesas de manutenção do imóvel. De forma a alimentar o seu vício, Joana decide vender a sua quota sobre o imóvel a Carlos, amigo de ambos. Uma vez efetuada a venda, João interpela Carlos para cumprir as obrigações referentes à manutenção do imóvel que Joana não tinha cumprido. Categorize, de forma fundamentada e pormenorizada, a obrigação de pagamento das despesas referentes à manutenção do imóvel, indicando se esta é oponível a Carlos.
2. Imagine agora que, passados 15 anos do fim da sua licenciatura, é um(a) advogado(a) de renome e sucesso em todas as matérias relacionadas com Direitos Reais. Como tal, decidiu que começaria a tratar de alguns casos Pro Bono. Um dia, num desses casos, depara-se com uma família que tendo celebrado um contrato de arrendamento de um apartamento em Lisboa, nunca tinha recebido as chaves do mesmo apartamento, estando neste momento sem habitação. Desesperados, estes perguntam se há algo que possa fazer para reivindicar o apartamento em questão. Sensível ao apelo daquela família promete fazer tudo o que puder para os ajudar. Indique, de forma fundamentada e pormenorizada, qual a natureza da situação jurídica em causa, referindo as suas características.