



Direito das Obrigações I
5 de janeiro de 2015
Correção

2.º ano A

2 horas

I

- a) **Apresente os direitos e os deveres das partes relativamente ao contrato-promessa de compra e venda celebrado e pronuncie-se quanto à existência de tradição para efeitos de aplicação do regime do sinal vinculístico (*cotação 4 valores*).**

Foi celebrado um contrato-promessa de compra e venda meramente obrigacional entre António e Bento, por um lado, e Carlos, por outro.

Trata-se de um contrato bivinculante, pois António e Bento obrigam-se a comprar e Carlos obriga-se a vender. Não é um contrato-promessa urbano (art. 410.º, n.º 3).

O contrato é formalmente válido: para o contrato definitivo seria necessário escritura pública ou documento particular autenticado (art. 875.º), pelo que, nos termos do art. 410.º, n.º 2, para o contrato-promessa era necessário um documento particular assinado por ambas as partes. As partes respeitaram a forma necessária. Não há vícios de outro tipo.

Foi estabelecido um sinal. Contudo, não existiu tradição da coisa objeto do contrato prometido: o terreno encontrava-se na posse dos dois irmãos (desde 2000) por virtude do contrato de arrendamento e não como tradição que tivesse acompanhado a celebração do contrato-promessa.

Houve mora no cumprimento do contrato-promessa (os irmãos não compareceram no cartório na primeira marcação), que o Carlos transformou em não cumprimento definitivo ao marcar uma segunda data para a celebração da compra e venda (art. 808.º), mantendo-se a ausência dos promitentes compradores. Como o contrato havia sido sinalizado e nada em contrário tinha sido estabelecido (art. 442.º, n.º 4), Carlos tem direito a ficar com o sinal (art. 442.º, n.º 2).

A existência de sinal afasta a possibilidade de execução específica (art. 830.º, n.º 2), bem como de outro tipo de indemnização.

- b) **Pode entender-se que a violação do contrato-promessa pelos dois irmãos corresponde a uma renúncia ao direito de preferência? (*cotação 2 valores*)**



Direito das Obrigações I
5 de janeiro de 2015
Correção

2.º ano A

2 horas

Não. O direito de preferência apenas se materializa perante um projeto concreto de um terceiro relativamente ao qual o preferente possa exercer o seu direito. Sem esse projeto, não há direito a que renunciar.

O princípio geral da irrenunciabilidade antecipada a direitos impede um entendimento segundo o qual a violação do contrato-promessa corresponderia a uma renúncia antecipada a qualquer projeto de venda que surgisse por 180.000€ ou mais.

Do ponto de vista da estrita interpretação do comportamento dos dois irmãos (não comparência no cartório para a celebração da compra e venda), não pode retirar-se, com toda a probabilidade (art. 217.º, n.º 1, *in fine*), a intenção de não preferir um ano depois.

c) Aprecie a notificação para preferência realizada por Carlos (*cotação 4 valores*).

Do ponto de vista formal, a notificação feita por Carlos é suficiente. A regra geral em matéria de declarações negociais é a da liberdade de forma (art. 219.º), pelo que Carlos não precisava de notificar os preferentes com recurso a uma forma especial.

[Mesmo que se considerasse que a notificação para preferência e a resposta afirmativa têm natureza de contrato-promessa e, nessa medida, seria necessário observar o disposto no art. 410.º, n.º 2, esta orientação não tem relevância na presente resolução pois os deveres acessórios das partes sempre obrigariam à celebração do contrato preferível aceite pelo preferente. Está errada a resposta segundo a qual se deve aplicar por analogia o disposto no art. 415.º à notificação para preferência – as regras de forma, porque excecionais, não se aplicam por analogia.]

António e Bento são arrendatários e partes no contrato em que se estipulou o direito real de preferência, pelo que ambos são preferentes. Nada tendo sido convencionado entre as partes no contrato, o regime desta pluralidade subjetiva é o da parciaridade (art. 513.º). Isto significa que Carlos deveria ter notificado quer o António, quer o Bento.

Do ponto de vista do conteúdo da notificação, Carlos omitiu a identificação do terceiro a quem iria vender o imóvel. O art. 416.º exige que o obrigado à preferência transmita ao preferente, com vista ao exercício informado do direito de preferência, o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato. Ora, a identidade do terceiro é um dos elementos principais de um contrato. Não fazendo parte das “cláusulas do contrato”,



Direito das Obrigações I
5 de janeiro de 2015
Correção

2.º ano A

2 horas

faz parte *do contrato*. A lei, ao exigir a disponibilização do projeto de venda e das cláusulas do respetivo contrato aponta no sentido de pretender a transmissão ao preferente do máximo de informação disponível, de *toda* a informação disponível. A transmissão de *toda* a informação disponível é, também, o mais adequado, do ponto de vista teleológico, ao exercício do *direito* de preferência: é ao preferente (e não ao obrigado à preferência) que cabe avaliar as (in)conveniências do exercício do seu direito; e para tanto necessita de estar informado. Nos casos em que o direito de preferência está associado (legal ou contratualmente) a um contrato de arrendamento, esta exigência é especialmente relevante, pois o arrendatário-preferente, caso não exerça a preferência, irá manter uma relação jurídica estreita e duradoura com o terceiro, que passará a ser o seu locador. Em suma, a notificação realizada por Carlos a António foi insuficiente, e, portanto, ineficaz do ponto de vista do cumprimento da obrigação de notificar.

A lei não estabelece prazo para o cumprimento da obrigação de notificar o preferente. O prazo mínimo é aquele que faculte ao preferente os 8 dias de antecedência necessários a que o preferente se pronuncie (art. 416.º, n.º 2), sem prejuízo de os deveres acessórios do obrigado à preferência poderem exigir um prazo mais dilatado. Neste caso, Carlos realizou a notificação com mais de um mês de antecedência, o que parece muito razoável.

- d) Apresente os direitos de Bento, pronunciando-se, designadamente, sobre o problema de saber se Bento pode exercê-los na eventualidade de António não querer ou não poder fazê-lo também (*cotação 4 valores*).**

Bento não foi notificado por Carlos, nos termos do art. 416.º.

Bento tomou conhecimento da venda e dos respetivos elementos essenciais a 24 de dezembro. A 25 de abril ainda não passaram 6 meses. Assim, Bento pode propor uma ação de preferência contra Daniel com vista a haver para si o terreno (artigos 421.º, n.º 2, e 1410.º). Se Bento pretender ser indemnizado deverá demandar, além de Daniel, Carlos, uma vez que foi Carlos quem violou a preferência e não Daniel, sendo a indemnização devida por Carlos e não por Daniel.

Bento pode, em alternativa à ação de preferência, reclamar uma indemnização de Carlos (art. 798.º). Neste caso, não basta demonstrar que Carlos violou o dever de o noti-



Direito das Obrigações I
5 de janeiro de 2015
Correção

2.º ano A

2 horas

ficar, sendo necessário ainda que Bento consiga demonstrar danos pela falta de notificação. Este exercício não será fácil, pois se Bento pretender (e dispuser dos 200.000€), pode obter o terreno; se não dispuser do dinheiro, parece não haver danos, dado que Bento não teria condições para exercer o direito de preferência, mesmo que houvesse sido notificado.

Porque a notificação a António foi insuficiente e António apenas tomou conhecimento da identidade do terceiro em novembro (*i.e.*, há menos de seis meses), António e Bento podem ainda exercer os seus direitos de preferentes (através da ação de preferência).

Admitindo que António não pretende exercer os seus direitos de preferente, coloca-se o problema de saber se Bento pode, sozinho, propor a ação de preferência ou reclamar uma indemnização. O art. 419.º regula o exercício do direito de preferência quanto há mais do que um titular (como aqui). Porém, a interpretação sistemática deste preceito (em particular a consideração do disposto no seu n.º 2) demonstra que o artigo está pensando para o caso de os ou um dos preferentes pretender adquirir a coisa – e não para o cenário patológico em que o direito de preferência foi violado e um dos preferentes pretende reagir a essa violação.

Na hipótese de Bento pretender propor uma ação de preferência, é possível aplicar este artigo: um dos preferentes estaria, ainda que judicialmente, a *exercer a preferência*. António não declarou que não pretende adquirir o terreno, mas Bento poderia obter uma declaração sua ou, no limite, chamá-lo aos autos de preferência para vir declarar se prefere ou não. Neste caso, Bento poderia, sozinho, adquirir o terreno, por aplicação do disposto nos artigos 421.º, 1410.º, e 419.º, n.º 1, segunda parte.

Já se Bento pretender ser indemnizado, admitindo que há danos, Bento não poderá, de acordo com as regras gerais da parciaridade, reclamar uma indemnização superior à sua quota parte (metade - art. 534.º) nos danos decorrentes da violação do pacto de preferência.

II

Responda, em não mais de **quinze linhas** cada, às seguintes questões (3 valores cada):



Direito das Obrigações I
5 de janeiro de 2015
Correção

2.º ano A

2 horas

1. Comente a frase: “*A aprovação da gestão de negócios pelo dono do negócio implica a ratificação dos negócios praticados pelo gestor em representação do dono do negócio*”.

A frase é incorreta. A aprovação é um ato jurídico unilateral, relativo à relação do *dominus* com o gestor e que tem como efeito a renúncia pelo *dominus* a indemnizações a que poderia ter direito por parte do gestor, bem como o reconhecimento dos direitos do gestor em relação do *dominus*.

A ratificação respeita aos negócios que o gestor celebrou em nome do *dominus* (sem poderes) com terceiros e destina-se a, *a posteriori*, conferir legitimidade ao gestor, revestindo os negócios de eficácia em relação ao *dominus*.

Ambos os atos são livres, podendo o gestor, por exemplo por razões respeitantes ao seu relacionamento com os terceiros, ratificar os negócios com estes celebrados e não aprovar a gestão – ou *vice versa*. Atentos os valores em causa, os âmbitos distintos em que as duas figuras se aplicam (relações entre o gestor e o *dominus*, por um lado, e relações entre o *dominus* e os terceiros, por outro) e a ausência de norma que imponha (ou faça presumir) a associação da aprovação e da ratificação, os dois atos são autónomos.

2. Comente a frase: “*A noção de obrigação consagrada no art. 397.º está em crise perante a atual compreensão da estrutura da obrigação*”.

A frase é verdadeira. A noção consagrada no art. 397.º pressupõe como elemento da obrigação uma prestação. Ora, há obrigações em que não existe um dever de prestar principal, existindo apenas deveres secundários e/ou deveres acessórios – por exemplo, as obrigações próprias da negociação contratual (art. 227.º), as obrigações do gestor de negócios (art. 464.º e seguintes), as obrigações do locador.

Por outras palavras, a investigação em torno da complexidade intra-obrigacional permitiu concluir que a recondução da obrigação àqueles casos em que há uma prestação (principal), sendo paradigmáticos, não são, de modo algum, os únicos.