



**Direito das Obrigações I**  
**15 de fevereiro de 2016**

2.º ano A

2 horas

**I**

- a) Apresente os direitos de António perante o casal de chineses e diga se estes têm direito à devolução dos 20.000€ (cotação 4 valores).**

O contrato-promessa de compra e venda do imóvel foi celebrado por Bento e Carlos como gestores de negócio de António, tendo estes invocado poderes de representação. António, ao reclamar o cumprimento do contrato do casal de promitentes adquirentes, ratificou o negócio praticado pelos gestores. A ratificação, de acordo com o disposto no art. 268.º, n.º 2 (aplicável *ex vi* art. 471.º), carece da forma necessária para a procuração. Esta, por sua vez, requer a observância da forma necessária para o negócio a celebrar (art. 262.º, n.º 2) – neste caso, o contrato-promessa de compra e venda de um apartamento.

De acordo com o disposto no art. 410.º, n.ºs 2 e 3, a forma do contrato-promessa em questão é a forma escrita (uma vez que o art. 875.º exige documento autêntico ou autenticado para o negócio definitivo), devendo as assinaturas dos promitentes ser reconhecidas presencialmente e o reconhecimento ser acompanhado da certificação da existência de licença de utilização. A ratificação deveria ter sido feita por escrito, com a assinatura do representado reconhecida. Não tendo isto sucedido, a ratificação não é válida.

Não havendo ratificação, os promitentes adquirentes poderiam, nos termos do art. 268.º, n.º 4, rejeitar o negócio – atendendo a que desconheciam a falta de poderes de Bento e Carlos. O casal de chineses, porém, não adota essa estratégia, pois invoca a invalidade do contrato e não a falta de eficácia.

O contrato-promessa padece de uma invalidade mista (art. 410.º, n.º 3), invocável pelos promitentes adquirentes. A invocação da invalidade não está sujeita a forma ou regime especial. Assim, ao invocarem o vício, os chineses destroem o contrato, com eficácia retroativa (art. 289.º, n.º 1). Têm, portanto, direito à restituição do sinal em singelo (art. 289.º, n.º 1, *in fine*). Não sendo a ratificação do contrato válida, o contrato-promessa não é eficaz perante António, pelo que este não tem que restituir o sinal. Os chineses terão de reclamar os 20.000€ de Bento e de Carlos, a quem os entregaram.

- b) Apresente os direitos de António perante Bento e Carlos (cotação 4 valores).**



**Direito das Obrigações I**  
**15 de fevereiro de 2016**

**2.º ano A**

**2 horas**

Bento e Carlos agiram como gestores de negócios de António:

- assumiram a direção do negócio de António ao começarem a diligenciar no sentido de conseguir comprador para a casa de António (negócio objetivamente alheio);
- fizeram-no com o intuito de beneficiar o amigo, que sabiam precisado de dinheiro e com a casa à venda;
- agiram por conta de António – em cujo nome, de resto, celebraram o contrato-promessa. O objetivo dos dois era repercutir na esfera jurídica de António todas as consequências da sua atuação;
- não possuíam qualquer autorização de António.

António aprovou a gestão de Bento e Carlos (“António (...) fica felicíssimo com as diligências dos amigos, a quem agradece, e começa a reunir os documentos para a venda”).

De acordo com o disposto no art. 465.º, al. e), Bento e Carlos devem entregar a António os 20.000€ recebidos dos chineses. Atendendo à solidariedade dos gestores (art. 467.º), António pode reclamar os 20.000€ de Bento ou de Carlos (art. 518.º).

A aprovação da gestão não vale como renúncia à entrega destes 20.000€. Os 20.000€ não são uma *indenização por danos provocados pelos gestores*, mas sim um *montante* cuja entrega é devida.

Porque não existe um “dever de assumir a gestão” ou um “dever de prestar” dos gestores, António não pode responsabilizar Bento e/ou Carlos pela invalidade do contrato-promessa. Os gestores não tinham obrigação de celebrar um contrato válido, isto é, não tinham obrigação de proporcionar vantagens a António, pelo que não respondem pelo insucesso do negócio.

**c) Admitindo que António é titular de um direito de crédito à celebração do contrato de compra e venda com o casal de chineses, diga se António poderá responsabilizar Bento pela violação desse direito (cotação 4 valores).**

A atuação de Bento foi socialmente adequada a inviabilizar o cumprimento do contrato-promessa por parte do casal de chineses. É possível adquirir mais do que uma casa, claro. No entanto, tratando-se de um casal que procura uma casa de férias, não é normal que estivesse disposto a adquirir duas casas.



**Direito das Obrigações I**  
**15 de fevereiro de 2016**

**2.º ano A**

**2 horas**

Por outro lado, Bento apenas conseguiu inviabilizar o cumprimento do contrato-promessa porque possuía o contacto do casal de chineses, sabia que eles estavam interessados em adquirir uma casa de férias em Portugal, com determinadas características, e sabia ainda qual o preço que estavam dispostos a pagar. Todas essas informações haviam sido adquiridas no exercício da função de gestor de negócios de António.

O gestor de negócios, não tendo um dever principal para com o *dominus*, tem um conjunto de deveres secundários e deve realizá-los, nos termos gerais, de acordo com a boa fé (art. 726.º, n.º 2). Entre esses deveres acessórios encontra-se o dever de lealdade para com o *dominus*. Bento, ao propor a venda do seu apartamento aos chineses por um valor que sabia muito competitivo, foi gravemente desleal para como António, privando-o das utilidades proporcionadas pela gestão de negócios que anteriormente havia assumido livremente.

Assim, tendo Bento atuado ilicitamente ao violar o seu dever de lealdade, e tendo-o feito com culpa (com dolo – note-se que a proposta de venda partir de Bento), é responsável perante António pelos danos que a violação do contrato-promessa de que Bento foi cúmplice cause. Atendendo, porém, a que o contrato-promessa foi acompanhado de sinal, é duvidoso que Bento tenha de suportar qualquer indemnização (ar. 442.º, n.º 4). Com efeito, a menos que este artigo seja interpretado no sentido de impedir o ressarcimento de danos apenas pela parte que constitui o sinal (o casal de chineses), a existência de sinal vedaria a reclamação de qualquer outra indemnização. Neste caso concreto, não se vê que António tenha sofrido danos em montante superior a 20.000€.

**d) Admitindo que foi Carlos quem pagou ao serralheiro 80€ pela nova fechadura, pode ele reclamá-los de António? (cotação 2 valores).**

Sim, nos termos do art. 468.º, n.º 1. Carlos e Bento agiram de acordo com o interesse de António (vender o apartamento por um valor muito acima do valor da avaliação) e com a sua vontade real (António tinha colocado o apartamento à venda). Os dois gestores eram seus amigos e conheciam a sua vontade e o seu projeto de vida. O arrombamento da fechadura foi um ato instrumental e imprescindível à celebração do contrato-promessa.

Além disso, António, ao regressar, aprovou a gestão, pelo que, além de reembolsar Carlos, renunciou a qualquer indemnização a que tivesse direito por danos provocados pelos gestores no exercício da gestão (art. 469.º).



**Direito das Obrigações I**  
**15 de fevereiro de 2016**

2.º ano A

2 horas

- 1. Distinga um negócio indireto de um negócio atípico e apresente um exemplo de cada um deles.**

Um negócio indireto é aquele em que as partes utilizam um tipo contratual fora da função que esse tipo normalmente é chamado a desempenhar. Negócio atípico é aquele cuja regulamentação não consta da lei. Ou seja, os negócios indiretos normalmente são típicos. O que os identifica dentro do tipo é a distorção causada pela utilização prática que as partes conferem ao tipo em causa, em geral através da modificação (económica) de um dos seus elementos.

Exemplo de um negócio indireto é a compra e venda por um preço vil (compra e venda de um apartamento por 50€), desempenhando, portanto, o contrato a função económica própria da doação – através da manipulação do elemento *preço*.

Exemplo de um negócio atípico é o da hospedagem (alguém acolhe na sua casa outrem e proporciona-lhe comida, dormida e roupa lavada).

- 2. Comente a frase: “A compra e venda de coisa genérica é um contrato real quoad constitutionem”.**

A frase é incorreta: os negócios reais *quoad constitutionem* são aqueles em que a entrega de uma coisa (*traditio*) é requisito de validade do negócio. Na compra e venda de coisa genérica, a *validade* do negócio não depende da entrega de uma coisa. Apenas a *eficácia real* do contrato fica dependente (em regra – art. 541.º) do *cumprimento* (art. 408.º) e não de uma entrega não devida como, por norma, é a *traditio*.