



Direito das Obrigações I
27 de janeiro de 2015

2.º ano A

2 horas

I

a) Aprecie a validade do contrato celebrado entre António e Carlos (*cotação 3 valores*).

- Qualificação como contrato-promessa de compra e venda de um imóvel;
- Forma suficiente (art. 410.º, n.º 2, e art. 875.º);
- Obrigação alternativa;
- Sinal de 80.000€ (art. 441.º);
- Validade substancial do contrato: inaplicabilidade do disposto no art. 892.º, por força do disposto no art. 410.º, n.º 1, *in fine* (ausência de efeitos reais do contrato-promessa).

b) Pode António impor a Carlos a venda da quinta da Régua? (*cotação 2 valores*)

- Não: a escolha cabe ao Carlos (no limite, seria essa também a solução supletiva - art. 543.º, n.º 2);
- Discussão acerca da impossibilidade da prestação (impossibilidade de todas as prestações exceto a que respeita à quinta da Régua) e, em caso afirmativo, da imputabilidade dessa impossibilidade a António. Não há impossibilidade. Há, sim, não cumprimento. As quintas estão na mesma situação em que estavam aquando da celebração do contrato-promessa, sendo possível a respetiva venda.

c) Admita que Carlos pode impor a opção pela quinta de São João da Pesqueira e que, entretanto, já adquiriu maquinaria especificamente destinada à exploração dessa quinta no valor de 300.000€. Quais os direitos que assistem a Carlos no cenário de Bento não pretender vender? (*cotação 4 valores*)

- Sinal em dobro (art. 442.º, n.º 2);
- Não é possível a execução específica (art. 830.º, n.º 2, *in fine*);
- Não é possível indemnização além dos 160.000€ (art. 442.º, n.º 4).



Direito das Obrigações I
27 de janeiro de 2015

2.º ano A

2 horas

d) Admita que o preço médio por hectare, para imóveis daquele género, é de 70.000€ e que António considera que o seu irmão beneficiaria muitíssimo desse dinheiro pois poderia dedicar-se a um projeto que acarinha há alguns anos e para o qual não tem tido dinheiro. Assim, António, aproveitando a ausência do irmão no Paris-Dakar, outorga a escritura, em nome próprio e como gestor de negócios de Bento. Quando Bento regressa, reclama de Carlos a devolução da quinta. Carlos recusa, afirmando que, no limite, o negócio se transforma em compra e venda da metade de António. Bento argumenta que, nesse caso, teria direito de preferência – art. 1409.º. *Quid iuris?* (cotação 5 valores).

- Análise dos requisitos da gestão de negócios e conclusão no sentido da inexistência de gestão (António não agiu no interesse de Bento; havia proibição de alienação e não ausência de autorização);

- Ineficácia do contrato de compra e venda (art. 268.);

- Análise dos requisitos da redução/conversão (art. 292.º/293.º). Admissibilidade da redução ou conversão (dependendo da fundamentação) de uma compra e venda de coisa imóvel para uma compra e venda de quota-parte;

- Existência de direito de preferência de Bento: poderá ficar com a quota-parte do António, mas terá de a comprar (art. 1410.º);

- Admitindo que houve danos (difícil), Bento tem direito a ser ressarcido por António dos danos decorrentes da violação do direito de preferência.

II

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

1. Apresente a noção de facto jurídico em sentido estrito e comente a frase: “*A obrigação é um facto que se caracteriza pela tendencial relatividade*”.

Facto jurídico em sentido estrito é um acontecimento que produz efeitos jurídicos independentemente da vontade do seu autor (exemplo, uma trovoadas, um acto ilícito).

v.s.f.f.



Direito das Obrigações I
27 de janeiro de 2015

2.º ano A

2 horas

A frase é incorreta pois a obrigação não é um facto jurídico e, sim, um efeito. A obrigação, porém, é tendencialmente relativa, fundando-se numa relação ou vínculo entre duas pessoas. No que respeita à eficácia em sentido forte, é relativa salvo exceções legalmente consagradas. No que respeita à eficácia em sentido médio ou fraco, há casos de relatividade e casos de oponibilidade *erga omnes*.

- 2.** Comente a frase: “*Do ponto de vista da vinculação do preferente à celebração do contrato preferível, é indiferente a forma observada na notificação e na aceitação da preferência*”.

A frase é correta. Independentemente da forma adotada, o preferente que aceite a preferência fica vinculado, pelos deveres acessórios, a celebrar o contrato definitivo (art. 762.º, n.º 2). Não é, pois, necessário, respeitar a forma do contrato-promessa para conseguir a vinculação do preferente: a configuração própria do pacto de preferência alcança o mesmo efeito.

A execução específica da obrigação de contratar radicada nos deveres acessórios é possível, nos termos do art. 830.º, pelo que não há diferença entre o regime do contrato-promessa e o da obrigação de contratar proveniente do exercício do direito de preferência pelo preferente.