

Direito da Obrigações II
Turma B
Exame final, 6 de Junho de 2016

I

António, emigrante na Alemanha, pensando em regressar a Portugal, encarregou dois primos que ficaram na terra (Bento e Carolina) de procurarem um terreno com boa vista para construir uma moradia.

Bento e Carolina encontraram um terreno que lhes pareceu adequado para construir a moradia e como temiam que o proprietário (Dinis) o vendesse, compraram-no de imediato, por 100.000 €, incluindo no contrato de compra e venda uma cláusula nos termos da qual indicariam, no prazo de 30 dias, o nome de quem iria efectivamente ficar com o terreno. A compra e venda foi celebrada com reserva de propriedade.

Entretanto, António veio a Portugal e antes de decorrer o prazo de 30 dias comunicou aos primos que não gostava do terreno para construir a sua moradia e que ia procurar outro.

- a) Decorrido o prazo de 30 dias, Dinis reclamou o pagamento de 100.000 € a Bento. *Quid iuris?* (3)
- b) Eduardo, credor de Carolina, como tinha instaurado uma acção de cumprimento contra a devedora, requereu a penhora do terreno para pagamento da dívida, mas Dinis opõe-se invocando que é o proprietário. *Quid iuris?* (3)
- c) Fernando, sabendo que Bento e Carolina não estavam interessados no terreno, contactou-os tendo em vista ocupar a posição destes no contrato de compra e venda. Que vias podiam seguir se ainda não tivesse decorrido o prazo de 30 dias ou depois de o mesmo ter decorrido? (3)
- d) Eduardo veio a ocupar a posição de comprador no contrato com Dinis e propôs que o preço (100.000 €) fosse pago metade logo que a Câmara aprovasse a construção e os restantes 50.000 € mediante a entrega de 50 barras de ouro no prazo de 24 meses: (7)
 - i) Como qualifica a entrega de barras de ouro em vez de dinheiro?
 - ii) Quando se vencem as prestações de 50.000 € e de entrega de 50 barras de ouro?
 - iii) Qual o local de entrega destas prestações?
 - iv) Imagine que a cotação do ouro aumentou 50% no termo do prazo, Eduardo pode pagar em euros pelo valor inicial (50.000 €)?
- e) Seis meses depois de Eduardo ter comprado o terreno, a Câmara Municipal aprovou um novo plano urbanístico, nos termos do qual não podia haver construções naquele terreno. Eduardo quer devolver o terreno a Dinis. *Quid iuris?* (2)

Apreciação global: (2)

Tópicos de correcção

- a) Obrigação plural. Em princípio, conjunta ou parciária (art. 513.º), pelo que Bento só teria de pagar 50.000 €; mas se Bento e Carolina actuassem nesse mercado de compra e venda de imóveis, a obrigação seria comercial, havendo solidariedade, caso em que Bento teria de pagar o valor reclamado tendo direito de regresso;
- b) A reserva de propriedade constitui excepção à transferência imediata do direito (arts. 408.º e 409.º) e, sendo registada, produz efeitos em relação a terceiros, podendo Dinis opor o seu direito ao credor da compradora;
- c) Primeira via: contrato para pessoa nomear, nomeação de Fernando e ratificação deste (arts. 453.º e 454.º), eficácia *ex tunc*. Segunda via: cessão da posição contratual, mas seria necessário o consentimento de Dinis, eficácia *ex nunc*.
- d) i) Novação; ii) 1.ª com a interpelação depois de emitida a licença, obrigação de prazo incerto; 2.ª decorridos 24 meses, obrigação de prazo certo. iii) Depende de acordo, na falta deste, 1.ª domicílio do credor (art. 774.º); 2.ª onde se encontravam as barras de ouro (art. 773.º). iv) Em princípio não, pois trata-se do risco normal. Salvo se pudesse haver alteração das circunstâncias, o que é duvidoso.
- e) Discutir a viabilidade de resolução por alteração das circunstâncias.