



Direito das Obrigações I
30 de janeiro de 2017
(Coincidências)

2.º ano A

2 horas

I

a) Apresente, com fundamento no contrato celebrado entre António e Bento, os direitos de Bento (4 valores).

Entre António e Bento foi celebrado uma união de contratos: um contrato-promessa de compra e venda de um imóvel e um contrato de compra e venda do recheio do imóvel.

O contrato de compra e venda foi, até ao momento, cumprido por ambas as partes. António não pode vender o recheio a Carlos por já o ter vendido a Bento: trata-se de um contrato nulo (art. 892.º), uma vez que o contrato de compra e venda produz efeitos reais com o simples acordo e não com o pagamento do preço (art. 408.º, n.º 1).

Já quanto ao contrato-promessa de compra e venda, verifica-se um não cumprimento por parte de António, que vendeu o imóvel a Carlos.

Atendendo a que existira sinal de 40.000€ (alínea c)) e tradição da coisa (“Bento começa imediatamente a explorar a padaria”), Bento tem as seguintes possibilidades, em alternativa:

- Reclamar o dobro do sinal, *i.e.*, 80.000€, nos termos do art. 442.º, n.º 2, 1.ª parte;
- Reclamar uma indemnização correspondente ao aumento do valor da coisa, deduzida do preço e acrescida do sinal entregue. *I.e.*, 120.000€.

Se optar por esta segunda possibilidade, o direito de indemnização de Bento goza da garantia proporcionada pelo direito de retenção (art. 755.º, al. f)), mesmo perante Carlos, uma vez que estamos perante um direito real, oponível *erga omnes*.

O direito de retenção não garante o direito ao sinal em dobre porque o art. 755.º, al. f) deve interpretar-se restritivamente, em razão dos elementos histórico (a al. f) foi introduzida por ocasião da alteração do art. 442.º que consagrou a indemnização pelo aumento do valor da coisa) e sistemático (a generalidade dos direitos de retenção garante pequenas dívidas, e a gravidade do direito de retenção - designadamente em



Direito das Obrigações I
30 de janeiro de 2017
(Coincidências)

2.º ano A

2 horas

atenção ao disposto no art. 759.º, n.º 2 -, aponta para que a sua atribuição ao promitente traditório seja delimitada) da interpretação.

Explicita-se que Bento não beneficia do direito a executar o contrato-promessa pois este não tem efeitos reais e o contrato de compra e venda, nessas circunstâncias, seria nulo (art. 892.º).

Também é indiferente para a resolução do caso o facto de o negócio ser inválido por inobservância do disposto no art. 410.º, n.º 3: Bento é o beneficiário dessa invalidez, pelo que pode prevalecer-se do contrato não obstante a invalidade.

O destino do contrato de compra e venda do recheio é discutível: tratou-se de uma união de contratos e é natural que Bento não tenha interesse em continuar proprietário do recheio não ficando proprietário do imóvel – Bento deixa de ter uma localização *excecional* para explorar a padaria.

Admite-se as seguintes respostas:

- cláusula resolutiva tácita do contrato de compra e venda, em vista da não celebração do contrato de compra e venda do imóvel (art. 236.º): a tradição do imóvel com a exploração imediata da padaria demonstra que o negócio foi pensado pelas partes como um todo, não devendo um subsistir sem o outro. Bento poderia, pois, resolver o contrato de compra e venda, devolver o recheio e recuperar os 80.000€ pagos;

- violação, por António, de deveres de boa fé no contrato de compra e venda relacionados com a circunstância de o contrato ter sido celebrado em união com o contrato-promessa (art. 762.º, n.º 2). António teria o dever de, através da sua conduta, não inviabilizar (neste caso com a não celebração do contrato de compra e venda do imóvel), o resultado jurídico-económico pretendido pelas partes. Como violou esse dever, responde perante Bento, indemnizando-o (art. 798.º).

b) Pode Bento recuperar os 60.000€ de investimento? Porquê e, em caso afirmativo, com que fundamento? (3 valores)

Quer opte pela indemnização pelo aumento do valor da coisa, quer opte pelo sinal em dobro, Bento não tem direito a outra indemnização com fundamento no não cumprimento do contrato-promessa (art. 442.º, n.º 4).

Não há dúvida, porém, de que Bento investiu o seu dinheiro na padaria e que esse investimento trouxe vantagens patrimoniais a António (que beneficiou de um preço supe-



Direito das Obrigações I
30 de janeiro de 2017
(Coincidências)

2.º ano A

2 horas

rior em virtude dos investimentos de Bento). A vantagem patrimonial de António não tem qualquer fundamento jurídico (causa), pelo que, atendendo a que foi obtida à custa do empobrecimento de Bento, deve ser restituída a Bento (art. 473.º, n.º 1).

Bento empobreceu, em abstrato e em concreto 60.000€; ao passo que António enriqueceu, em concreto, 40.000€. Assim, de acordo com o disposto no art. 479.º, n.º 1, e atendendo a que não é possível restituir em espécie, António deve devolver a Bento 40.000€.

c) Apresente os direitos de António e de Bento (4 valores).

O sinal é um mecanismo que opera na mora e não apenas no não cumprimento definitivo. Com efeito, quer a História do preceito – que aponta para uma figura de funcionamento muito simples e expedito –, quer o elemento sistemático da interpretação – a norma consagrada no art. 442.º, n.º 3, coloca a execução específica e o sinal como alternativas à disposição do promitente fiel e a execução específica, por definição, apenas opera em caso de mora – conduzem à conclusão de que o beneficiário do sinal pode fazer sua a coisa imediatamente após o não cumprimento, ainda que temporário.

No dia 18 de janeiro, Bento entra em mora, ao não adquirir o imóvel, pelo que António poderia, a 20, vender o imóvel a Carlos.

Pode problematizar-se, à luz dos deveres acessórios, a correção do comportamento de António, ao não responder à carta de Bento. No entanto, essa eventual incorreção não terá consequências, pois Bento, ainda que António tivesse respondido à sua carta, não teria adquirido o imóvel e, na falta da carta de António, que se saiba, não decorreram danos para Bento. Era a Bento que competia adquirir o imóvel no dia 18. E não o fez.

II

- 1. Comente a seguinte frase: *Numa obrigação genérica em que a escolha caiba a um terceiro e este não a realize, o direito de escolher passa para o devedor por aplicação do disposto no art. 542.º, n.º 2.***



Direito das Obrigações I
30 de janeiro de 2017
(Coincidências)

2.º ano A

2 horas

A frase é incorreta: ao estipular que a escolha compete a um terceiro, cada uma das partes garantiu que a escolha não é feita pela outra – ou seja, garantiu que a escolha é feita por um terceiro imparcial. Não há, pois, analogia entre o disposto no art. 542.º, n.º 2, e o caso omissivo que autorize a aplicação analógica.

A lacuna da lei resolve-se através da aplicação da regra geral prevista no art. 400.º, n.º 2.

2. Comente a seguinte frase: *O contrato com cláusula para pessoa a nomear ilustra uma exceção ao princípio da relatividade.*

A frase é incorreta: cada uma das partes no contrato com cláusula para pessoa a nomear, em qualquer momento, deu o seu acordo às estipulações. A parte originária através da celebração do contrato e o *amicus electus* através da procuração ou da ratificação (art. 453.º, n.º 2). Não há, pois, efeitos produzidos para além do círculo das partes – i.e., não há exceção à relatividade.

3. Distinga o contrato de opção e o pacto de preferência.

Ambos os contratos são monovinculantes. No entanto, ao passo que no contrato de opção a parte livre é titular de um direito potestativo e a parte vinculada fica numa situação de sujeição, no pacto de preferência a parte livre é titular de um direito de crédito e a parte vinculada de um dever de prestar.