

Tópicos de correcção (os artigos são do Código Civil)

I

1 – Tenha-se presente, ao longo das várias alíneas, o disposto no art. 259.º

a) Trata-se do exame de 2 negócios: a procuração e a compra e venda.

Nos termos do art. 236.º, prevalece o sentido atribuído por Beatriz (“Lagoa de Albufeira”). De resto, sendo muito amigas, Antónia deveria ter especial cuidado ao falar com Beatriz sobre matérias de negócios, atendendo a que Beatriz estava afastada do mundo. Assim, na medida em que Antónia pretendeu dizer Albufeira, Algarve, mas o sentido decisivo é Albufeira- Sesimbra, há erro na declaração (ainda que que não se verifiquem os pressupostos da anulabilidade da procuração). Conclui-se que Benedita tem poderes.

Quanto ao erro sobre motivos regulado no art. 252.º/1 (pela convicção de Beatriz de que estava a comprar a casa desejada por Antónia) não é relevante, por falta do necessário acordo quanto à essencialidade do motivo.

b) A piscina não é objecto de cláusula condicional. A sua existência não é um facto futuro e incerto de que depende a eficácia. Trata-se, sim, de uma característica da coisa a comprar por Beatriz, ou seja, de uma directriz para a fase das negociações.

Ainda quanto à piscina: trata-se de erro qualificado por dolo de terceiro (Carlos). Daniel, declaratório (quanto à declaração em exame) não conhecia a conduta enganadora. Pelo que o negócio é válido. (art. 254.º/2).

c) Negócio rectificável quanto ao montante do valor (simulação imprópria). O negócio rectificado é válido. Assinala-se que não padece de outros vícios (como é o caso do erro acima referido).

O mesmo se diga, grosso modo, da tese da simulação (pelo disposto no art 238.º/2).

Assinala-se que o acordo simulatório não é um negócio jurídico. É, sim, acordo contrário à lei, em que não tem lugar a procura da validade do encontro de vontades e da formação de vontades; em que nenhum dos contraentes pode dizer que criou expectativas no que foi declarado pelo outro (como acontece com a reserva mental).

d) O negócio não é usurário (pela pequena diferença relativa ao chamado valor de mercado).

Conclui-se: a pretensão de Antónia não é procedente.

2- Beatriz não tem o dever de comprar até 30 de Junho (pois Antónia apresenta uma mera preferência). Assinala-se que Beatriz nem tem o dever de diligenciar nesse sentido, pois está-se na presença de uma procuração desacompanhada de mandato.

3- Dever de Carlos restituir esse montante – art. 254.º/2, in fine.

*II*

*a) Válida (art. 405.º): matéria dispositiva. Como a própria norma revelada no art. 228.º/1a) indicia. Assinala-se que estamos na presença de um verdadeiro contrato – o acordo-quadro (e não de mera proposta).*

*b) Inválida: a nulidade aponta no sentido de estar em causa interesses que transcendem os interesses dos contratantes. Muitas das disposições são, pois, injuntivas.*