

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa
Direito das Obrigações II
Turma A – Regência: Professor Pedro Romano Martinez
15-06-2018
Duração da prova: 90 minutos

I

Em 1 de Maio de 2018, **Abel**, casado com **Bruna**, escreveu a **Caroline**, cidadã brasileira residente em S. Paulo, propondo-se ficar obrigado a vender-lhe a fracção autónoma de que é proprietário num prédio sito na Avenida de Roma, pelo preço de €600.000,00. Na mesma carta, escreveu **Abel** que ficaria vinculado a vender o apartamento até 1 de Junho de 2018, devendo a escritura ser agendada até esse dia, caso **Caroline** pretendesse comprá-lo.

Dois dias após ter recebido a carta, **Caroline** telefonou a **Abel**, dizendo-lhe que queria comprar o apartamento e pedindo-lhe que providenciasse pelo agendamento da escritura pública. Seguidamente, transferiu para a conta de **Abel** a quantia de €20.000,00, «como demonstração da sua boa-fé, mas também para que **Abel** não vendesse o apartamento a outra pessoa». No dia acordado para a realização da escritura, **Abel** não compareceu no cartório notarial: uma greve da função pública implicou um atraso dos serviços da conservatória predial na emissão da certidão necessária para a realização da escritura pública.

No dia 12 de Junho, **Abel** informou **Caroline** de que a escritura pública seria agendada para o dia 22 de Junho. **Caroline** recusa, alegando que o contrato celebrado entre ambas as partes é inválido e que, ainda que assim não fosse, não estava obrigada a cumpri-lo, uma vez que só pensara em adquirir o apartamento porque lhe seria concedida pelo Estado português um visto de residência como contrapartida do investimento estrangeiro no sector imobiliário (um «*visto gold*») e esse regime jurídico acabara de ser revogado, por força de uma lei que entrara em vigor no dia 15 de Junho.

Responda, de forma sucinta e fundamentada, às questões seguintes:

1. Pode **Abel** impor a **Caroline** a celebração do contrato de compra e venda? (6 valores)

- Qualificação do contrato celebrado entre Abel e Caroline como contrato-promessa unilateral de venda de uma fracção autónoma (art. 411.º CC);
- Abel tinha legitimidade para se vincular a vender o apartamento (art. 410.º/1 CC, parte final : as regras sobre a legitimidade do vendedor para a alienação não se aplicam ao contrato promessa);
- O contrato é formalmente válido (art. 410.º/2 CC), porque a declaração de Abel (a única parte que se vinculava) fora reduzida a escrito;
- Não estavam, no entanto, cumpridas as formalidades previstas no art. 410.º/3 CC (reconhecimento presencial da assinatura e certificação da existência de licença de habitação pelo notário). Só Caroline teria legitimidade para invocar a invalidade resultante da preterição destas formalidades. Discussão quanto à natureza jurídica desta situação de invalidade («nulidade atípica» ou «invalidade mista»);
- Referência à admissibilidade da execução específica, que não poderia ser afastada pelas partes neste caso (art. 830.º/3 CC);
- Discussão quanto à imputabilidade a Abel da não realização da escritura pública no prazo convencionado. A omissão do agendamento da escritura pública por Abel parece constituir um caso de mora do devedor (arts. 804.º e 805.º/2, al. a) CC), uma vez que, pela leitura da hipótese, parece que A terá assumido a obrigação de obter os documentos relativos ao imóvel, respondendo pelas omissões e demoras de terceiros (art. 800.º). De todo o modo, aceitava-se que a recondução do problema à impossibilidade superveniente objectiva temporária (art. 792.º/1 CC);
- A modificação da lei atributiva de vistos de residência a cidadãos estrangeiros não constitui uma alteração das circunstâncias (pressupostos da «anormalidade» e da perturbação da «base negocial»). Desaparecimento do interesse do credor na prestação, que fundamentava o direito de Caroline a resolver o contrato: com base no art. 808.º, caso se entendesse que havia mora de Abel, Caroline podia resolver o contrato; com apoio no art. 792.º/2, caso se ilidisse a presunção de culpa.
- Em qualquer caso, Caroline não estaria obrigada à aquisição do apartamento: só Abel estava obrigado e, de todo o modo, Caroline poderia arguir a invalidade do contrato.

2. **Caroline** pretende que **Abel** e **Bruna** lhe paguem o dobro da quantia prestada (€40.000,00); tem razão? (4 valores)

- A entrega de €20.000,00 ao promitente-vendedor constituía uma prestação com natureza mista, com elementos de preço de imobilização e de antecipação do cumprimento. Tendo em conta o facto de se tratar de um montante significativo, a vontade presumível das partes terá sido a de imputar aquela quantia no preço que, a final, viesse a ser devido. Não se tratava de sinal: nem a presunção do art. 441.º era aqui aplicável (uma vez que não se tratava de contrato-promessa bivinculante de compra e venda), nem isso seria correspondente com a intenção das partes;
- Abel tinha de restituir, em singelo, a quantia prestada a Caroline. Bruna nada devia, por não ser promitente vendedora.

II

Daniel comprou três jarras ao antiquário **Reliquum, Lda.** pelo preço de €3.600,00. A **Reliquum** não tinha meios de distribuição próprios e, por essa razão, prometeu a **Daniel** que enviaria as jarras através da transportadora **SHL**, sendo os custos do transporte suportados pela sociedade vendedora.

Considere, de forma independente, as seguintes hipóteses:

1. Imagine que uma das jarras se partiu por incúria de um dos trabalhadores da **SHL**. **Daniel** havia entretanto prometido vender as três jarras a um hotel por €6.000,00. Tem **Daniel** alguma pretensão? Contra quem e com que fundamento? (4 valores)

- Caracterização da prestação devida pela Reliquum quanto ao objecto como uma *prestação de coisa específica*: o facto de se tratar de coisas usadas e antigas permite supor que as partes as tivessem considerado como não fungíveis;
- Caracterização da obrigação da Reliquum quanto ao lugar do cumprimento como uma *obrigação de entrega* e não como uma obrigação de envio: a Reliquum obrigava-se a fazer chegar as jarras a Daniel, recorrendo a um terceiro (SHL) para o efeito;

- A destruição da jarra não representava de um problema de risco (art. 796.º/1 CC), uma vez que a destruição da jarra resultava de um comportamento culposo de um auxiliar do devedor no cumprimento (art. 800.º/1 CC);
 - Há, assim, impossibilidade superveniente, parcial e imputável ao devedor (art. 802.º CC);
 - Daniel poderia manter o contrato (art. 802.º/1 CC), reduzir a contraprestação (a $2/3 = €2.400$) e pedir uma «grande» indemnização, pelo valor do lucro cessante ou optar pela resolução (art. 802.º/2), cumulável com um pedido de indemnização. Discussão quanto ao critério aferidor da indemnização (interesse negativo vs. interesse positivo) na segunda alternativa. Segundo a tese da ressarcibilidade do interesse positivo em caso de resolução, Daniel só poderia pedir uma «pequena» indemnização, deduzindo ao valor global do lucro cessante o correspondente à contraprestação que deixou de ter de efectuar (€2.400);
 - Seria, ainda, valorizada a resposta que tratasse do problema da responsabilidade civil da SHL perante Daniel, designadamente, da perspectiva da sua natureza (responsabilidade extracontratual, fundada na violação do direito de propriedade, obrigacional pela violação de um dever específico de protecção ou de «terceira via»).
2. Suponha que, na data acordada para a entrega, **Daniel** estava ausente, porque foi convocado com urgência pelo hospital onde trabalha como médico. A transportadora levou as jarras para o seu armazém. Nessa noite, porém, as instalações da **SHL** foram assaltadas e as três jarras desapareceram. *Quid juris?* (4 valores)
- Omissão da aceitação da prestação por Daniel, sem a existência de um motivo justificado: mora do credor (art. 813.º CC);
 - O risco pelo desaparecimento da prestação corria por conta de Daniel, a menos que provasse ter havido dolo ou culpa grave do devedor (art. 815.º), que continuava, assim, obrigado ao preço devido pelas jarras.

Apreciação global: **2 valores**