

**Direito das Obrigações II**

Exame Final – Turma Noite – 6 de Junho de 2018

Duração: 1h 30m

Alice e Beatriz queriam abrir o seu próprio negócio de reparação de computadores e telemóveis. Como precisavam de uma loja para se instalar, celebraram com Carlos, no dia 2 de Novembro de 2017, um contrato escrito com o seguinte conteúdo:

a) Carlos prometeu vender a Alice e a Beatriz e estas prometeram comprar-lhe o rés-do-chão de um edifício (licenciado para o exercício do comércio) de que Carlos e Daniela, sua irmã, são comproprietários.

b) O preço da venda foi fixado em €250.000, tendo Alice pago imediatamente no momento da assinatura o valor de €12.500, e ficando convencionado que, nos 30 dias seguintes à assinatura do contrato, Beatriz entregaria a Carlos mais €12.500, a título de reforço de sinal.

c) Convencionou-se que escritura de venda realizar-se-ia decorridos seis meses sobre a assinatura do contrato, em dia e hora a indicar por Carlos, altura em que seria pago o remanescente do preço (€225.000).

d) Carlos entregou imediatamente as chaves da loja a Alice e Beatriz, ficando estas autorizadas a proceder às obras de adaptação do imóvel que considerassem necessárias.

e) Carlos recorria há vários anos aos serviços da Elimpa, Lda. para limpeza do espaço três vezes por semana, tendo ficado convencionado que o mesmo serviço passaria a ser prestado a Alice e Beatriz, as quais seriam responsáveis pelo seu pagamento.

Responda **fundamentadamente apenas** às seguintes questões, tendo em conta os factos adicionais nelas pressupostos. Os factos pressupostos em cada uma das questões **não devem ser considerados** na resposta às restantes.

1) Suponha que Beatriz não pagou os €12.500 nos trinta dias seguintes à assinatura do contrato. Que direitos assistem a Carlos? (4 valores)

Referência ao regime do sinal (art. 442.º) e caracterização de uma obrigação de «reforço do sinal» para efeitos de aplicabilidade desse regime (a mera obrigação de constituição ou reforço do sinal *não permite a aplicação do regime* do sinal). Distinção entre mora no cumprimento da obrigação de reforço no sinal e obrigação de contratar. Eventual projeção da mora no cumprimento da obrigação de reforço no sinal na mora da obrigação de contratar por via do art. 780.º, n.º 1. Caracterização do regime da mora no cumprimento de obrigações pecuniárias.

Discutir a qualificação da obrigação de reforço do sinal como obrigação plural (conjunta/parciária ou solidária) ou como obrigação de sujeito passivo único, cuja devedora é Beatriz. Referência à natureza plural da obrigação de pagar o remanescente do preço na compra e venda.

2) Suponha que Beatriz havia pago os €12.500, mas Carlos nunca chegou a marcar a escritura (mesmo depois de decorridos seis meses), invocando a invalidade do contrato. Quais os direitos de Alice e a Beatriz? (4 valores)

Discutir a aplicação ao contrato-promessa da regra que impõe a intervenção de todos os proprietários na venda de coisa comum, nos termos do princípio da equiparação e dos desvios ao mesmo (art. 410.º, n.º 1). Indicação da forma e formalidades do presente contrato-promessa (art. 410.º, n.º 2 e 3) e

referência às consequências da sua eventual inobservância. Sendo o contrato válido, A e B não poderão optar pela execução específica, pois, apesar de o recurso a esta não poder ser afastado no caso concreto (art. 830.º, n.º 3), a sentença que substituísse a declaração do faltoso (Carlos) não transmitiria a propriedade e concretizar-se-ia num contrato nulo (art. 830.º, n.º 1 *in fine*, e art. 892.º). A e B poderão recorrer ao regime do sinal, com opção entre o sinal em dobro ou a indemnização segundo a diferença de valores (art. 442.º, n.º 2 e 4). Referência à «exceção do cumprimento». Referência ao direito de retenção (art. 755.º, al. f)). Referência à questão de saber se o sinal funciona em caso de simples mora ou de incumprimento definitivo.

3) Suponha que Alice e Beatriz contrataram um empreiteiro — Fernando — para as obras de adaptação, mas este só apareceu nos primeiros três dias e nunca mais voltou. As amigas querem agora dar a obra a outra pessoa. Poderão fazê-lo? (4 valores)

A simples mora, em regra, não dá ao credor o direito de resolver. Referência ao recurso à interpelação admonitória e ao art. 801.º, n.º 2. Caracterização breve da resolução e da adaptação desta solução ao fim visado por A e B.

4) Suponha que Alice e Beatriz contactaram a Elimpa, Lda. logo no dia 3 de Novembro, a qual, no entanto, se recusou a limpar a loja pelo preço praticado com Carlos, invocando, entre outros motivos, o facto de Carlos lhe estar a dever as remunerações dos últimos três meses. Terá razão? (4 valores)

Caracterização da cessão da posição contratual: enunciação dos requisitos da cessão e aplicação dos mesmos ao caso (art. 424.º). Delimitação do «objeto temporal» da cessão (A e B não devem as remunerações anteriores). Caracterização do meio de defesa exercido pela E (exceção do não cumprimento, nos termos do art. 428.º, ou, por ausência de sinalagma entre as remunerações anteriores e os serviços subsequentes, «direito obrigacional de retenção») e referência à regra de oponibilidade dos meios de defesa ao cessionário (art. 427.º).

5) Suponha que antes de decorridos os seis meses, Alice e Beatriz pretendem desistir do contrato celebrado com Carlos, porque, entretanto, se instalaram na área duas prestigiadas empresas de reparação de computadores e telemóveis, temendo elas que, em virtude da concorrência, venham a ter muito menos clientes do que esperavam. Podem fazê-lo? (4 valores)

Testar a aplicabilidade ao caso do regime da alteração de circunstâncias, ponderando, designadamente, a magnitude da alteração, a projecção da alteração no cumprimento do contrato pela parte lesada («a exigência das obrigações (...) afete gravemente os princípios da boa fé») e os «riscos próprios do contrato».