

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa
Direito das Obrigações II
Turma A — Regência: Professor Pedro Romano Martinez
7 de setembro de 2018
Duração da prova: 90 minutos

Tópicos de correção

I.

1. O contrato celebrado entre António e Bento é um contrato-promessa (as partes prometem, reciprocamente, celebrar outro contrato: um contrato de compra e venda de um imóvel). Trata-se de um contrato-promessa meramente obrigacional, bilateral e urbano (isto é, sujeito ao regime previsto no art. 410.º, n.º 3).

De acordo com o disposto nos artigos 410.º, n.º 2, n.º 3, e 875.º, o contrato-promessa deveria ter revestido a forma escrita e as assinaturas de ambas as partes deveriam ter sido reconhecidas presencialmente. A entidade que procedesse ao reconhecimento deveria verificar a existência de licença de construção da fração autónoma prometida vender.

As partes adotaram a forma escrita, mas não reconheceram as assinaturas (e, provavelmente, apesar de o enunciado não o dizer, não há a confirmação da existência da licença de construção). O negócio é, pois, inválido, nos termos do art. 410.º, n.º 3.

A invalidade gerada pelo disposto no art. 410.º, n.º 3, é uma invalidade mista, que se caracteriza por não poder ser invocada pelo promitente vendedor (exceto se tiver sido a outra parte quem culposamente originou a falta de cumprimento das formalidades legais). Nada nos é dito quanto à culpa de Bento na falta de cumprimento das formalidades, pelo que António não pode invocar a invalidade do contrato.

2. Por força da presunção consagrada no art. 441.º, a quantia entregue por Bento aquando da celebração do contrato-promessa e dois meses mais tarde tem carácter de sinal. Assim, pretendendo António violar o contrato-promessa, deve entregar a Bento o dobro do sinal.

O presente contrato-promessa é um contrato-promessa urbano. No entanto, neste momento, não é possível a Bento requerer a execução específica porque a fração autónoma ainda não existe. Coloca-se o problema de saber se Bento tem de se conformar

com o sinal em dobro, valendo este como sinal penitencial, ou se Bento pode recusar receber o sinal em dobro e aguardar até à existência da fração autónoma para, nessa altura, requerer a execução específica. De acordo com o disposto no art. 830.º, n.º 3, a execução específica é imperativa nos contratos-promessas urbanos. Este regime depõe a favor da possibilidade de Bento aguardar pela existência da fração autónoma (e, portanto, do carácter confirmatório-penal do sinal). Porém, como o contrato tem eficácia meramente obrigacional, esperar pela existência da fração pode significar perder a fração – se António concretizar o seu plano e vender o imóvel a terceiro, o terceiro não fica vinculado à promessa feita por António. Neste cenário, Bento terá direito, apenas, ao sinal em dobro (art. 442.º, n.º 4).

Bento não tem direito a qualquer indemnização que tenha como referência o valor atual da coisa. Esse tipo de indemnização (à qual, de resto, se deduz o preço) constitui uma opção apenas nos casos em que tendo sido convencionado o sinal, haja tradição da coisa a que se refere o contrato prometido. Não havia coisa, pelo que não poderia haver tradição.

II

1. Classificação das obrigações das partes quanto ao prazo.
2. Análise da conversa de 3 de dezembro de 2017.
3. Consequências da falta de cumprimento a 15 de janeiro de 2018.
4. Classificação da mensagem da Comissão de 16 de janeiro de 2018 e suas consequências.
5. Direitos da Comissão:
 - a) Possibilidade de resolução por não cumprimento;
 - b) Direito a indemnização;
 - c) Funcionamento do sinal e articulação com o art. 798.º;
 - d) Pedido de pagamento de juros e sua viabilidade.
6. O negócio celebrado entre Francisca e Gabriela.
 - a) Qualificação;
 - b) Efeitos;
 - c) Avaliação da possibilidade de Gabriela reclamar uma indemnização de Francisca.