

DIREITO DAS OBRIGAÇÕES I –
Turma: 2º Ano/Noite – 22-Jan.-2019
Exame escrito (1ª época/coincidências)
Tópicos de correcção

1) Contrato-promessa bilateral de compra e venda;

- Prestação de sinal, permitindo a aplicação do respectivo regime e a presunção prevista no artigo 830º/2, segundo a qual as partes quiseram afastar o recurso à execução específica;

- A estipulação de que o contrato seria oponível a todos os terceiros, sem excepção, configura uma cláusula atributiva de eficácia real (artigo 413º/1); contudo, como a cláusula não foi registada, não produz efeitos em relação a terceiros. De todo o modo, a doutrina entende que esta estipulação é bastante para ilidir a presunção de que as partes quiseram afastar o recurso à execução específica;

- Tradição da coisa. Significado (transmissão da posse, com aquisição de um direito pessoal de gozo atípico), abrindo caminho à indemnização actualizada pelo valor da coisa (artigo 442º/2, 2ª parte), logo em caso de mora do promitente alienante;

2) Durante a execução da obra, o responsável pelo edifício é o empreiteiro, visto ter a sua posse, respondendo pelos danos causados pelo seu desabamento total ou parcial, derivado de vício de construção, como é o caso, dado que o sinistro foi determinado pelo facto de a parede estar mal escorada (artigo 492º/1).

- Cabe tomar posição na questão muito controversa na doutrina e jurisprudência sobre o funcionamento da presunção de culpa: incumbe ao lesado provar que a ruína derivou de vício de construção ou defeito de conservação ou compete ao possuidor demonstrar que não foi por culpa sua que ocorreu o desabamento, provando, em especial, a ausência de vícios ou defeitos?

3) Segundo a orientação dominante, a execução específica deixa de ser possível se a coisa for objecto de alienação definitiva a terceiro, sob pena de a decisão judicial produzir os efeitos de uma venda de bens alheios. Esta solução é aplicável mesmo que o registo da venda ocorra depois do registo da acção de execução específica, porque até à decisão desta acção continua apenas a haver um direito de crédito. Tal entendimento foi sufragado pelo STJ no AUJ 4/98, de 5/12/1998. Porém, esta orientação é discutível, porque faz tábua rasa do artigo 6º/3, CRP, segundo o qual o registo definitivo conserva a prioridade que tinha como prioritário. Quer isto dizer que, sendo o registo da acção de execução específica anterior ao registo da venda a terceiro, a procedência daquela acção faria prevalecer o direito do promitente-adquirente sobre o do terceiro, caso se aplicasse a referida norma do registo predial. Esta hipótese representa, aliás, uma concretização do efeito atributivo previsto no artigo 5º/1 e 4, CRP: em caso de dupla alienação, a primeira venda, se não estiver registada, cede perante a segunda que seja registada primeiro.

Improcedendo o pedido de execução específica, **Basílio** tem ao seu dispor o regime do sinal ou, em alternativa, da indemnização actualizada pelo valor da coisa (artigo 442º/2), além do direito de retenção concedido pelo artigo 755º, alínea f).

4) Enriquecimento sem causa (artigo 473º), resultante de despesas efectuadas por outrem, sob o subtipo do enriquecimento por incremento de valor de coisas alheias (MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, pp. 435 ss).

Quanto ao objecto da obrigação de restituir, a teoria tradicional do duplo limite defende que a restituição incide sobre o enriquecimento até ao limite do empobrecimento, que corresponde ao custo das benfeitorias, por ser esse o valor que se deve considerar efectivamente obtido à custa do empobrecido, uma vez que a valorização da herdade resultou de factores específicos atinentes à própria esfera do enriquecido. Segundo MENEZES LEITÃO (p. 463), é também o montante das benfeitorias adquiridas que deve delimitar o objecto da restituição, correspondendo ao valor do enriquecimento real.

Por outro lado, a oposição do proprietário ao enriquecimento não é, segundo a nossa lei, impeditiva da aplicação do instituto.