

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa  
Exame de Recurso de Teoria Geral do Direito Civil I  
TAN - Regência do Professor Doutor António Barreto Menezes Cordeiro  
27 de julho de 2020/ 2h

Com a eclosão da pandemia covid-19, **Antónia** pensa abandonar Lisboa e comprar casa numa aldeia do distrito de Bragança, onde acredita estar mais protegida.

Para tal, **Antónia** resolve vender a **Bernardo** um dos muitos apartamentos que tem em Lisboa, pelo valor de 200 mil euros. Por motivos fiscais, na escritura ficou declarado o preço de 50 mil euros. **Carlos**, arrendatário deste apartamento, pretende agora exercer o seu direito de preferência pelo preço declarado.

**Antónia**, com o intuito de ir viver para a aldeia de Rio de Onor, contacta **Dionísio**, um primo que vive na região. **Dionísio** apresenta-lhe um excelente negócio, estava disposto a vender, por 15 mil euros, uma moradia que tinha herdado. **Antónia**, agradada com o preço, prontifica-se a ir ao notário formalizar a venda. No entanto, **Dionísio** assegurou-lhe que isso não era obrigatório e que bastava reduzirem o contrato a escrito. Convencida pelo primo, assinou o impresso formulado por **Dionísio** para a venda do imóvel. Anos mais tarde, **Dionísio** vem exigir a moradia de volta, evocando a nulidade do negócio.

Depois de um mês a viver na aldeia, **Antónia** dedica-se à venda de máscaras sociais reutilizáveis. Sabendo que é a única a fornecer este produto na aldeia, escreve a **Elvira**, propondo-lhe a venda de um conjunto de 5 máscaras por 500 euros. A carta foi recebida no dia 12 de maio. **Elvira** com pouco dinheiro e sem outra forma de adquirir máscaras, envia prontamente uma missiva a propor a aquisição de apenas duas máscaras por 200 euros. No fim do dia, o neto de **Elvira** faz-lhe uma visita e oferece-lhe um conjunto de 10 máscaras. Na manhã seguinte, profundamente arrependida, remete a **Antónia** uma carta a afirmar que ficava tudo sem efeito. A primeira carta é recebida por **Antónia** no dia 14 de maio, a segunda é entregue no dia seguinte. **Antónia** entende que a segunda carta não a vincula e envia, de imediato, um SMS a aceitar a venda das duas máscaras.

1. Pode Carlos exercer o seu direito de preferência pelo valor declarado na escritura? (6 valores)
2. Pode Dionísio evocar a nulidade do negócio jurídico? (6 valores)
3. Elvira recusa-se a pagar pelas máscaras. Assiste-lhe razão? (8 valores)

**1. Pode Carlos exercer o seu direito de preferência pelo valor declarado na escritura? (6 valores)**

- Simulação do contrato de compra e venda.
- Requisitos da Simulação, art. 240.º do CC:
  - i. Acordo entre declarante e declaratário.
  - ii. Intuito de enganar terceiros.
  - iii. Divergência entre a vontade real e a vontade declarada.
- Classificação da Simulação: relativa, objetiva e parcial. Mais concretamente consubstancia uma simulação de valor.
- Classificar como simulação fraudulenta.
- A Jurisprudência entende a simulação de valor consubstancia uma simulação imprópria, cujo regime aplicável se distingue do regime simulatório positivado:
  - i. Temos apenas um negócio jurídico.
  - ii. O negócio jurídico não será nulo, a consequência é a simples determinação do preço real.
- Problema da inoponibilidade da simulação a terceiros de boa fé, art. 243 n.º 1:
  - Discussão da noção de boa fé acolhida pelo preceito: boa fé subjetiva meramente psicológica ou em sentido ético.
  - A tutela dos terceiros de boa fé abrange as pessoas que apenas lucrariam com a simulação? Possíveis soluções:
    - i. A simulação é, em qualquer caso, inoponível a terceiros de boa fé.
    - ii. A *ratio* da lei não é facultar o enriquecimento do preferente.

**2. Pode Dionísio evocar a nulidade do negócio jurídico? (6 valores)**

- Forma legalmente exigida para a celebração do contrato de compra e venda de coisa imóvel: art. 875.º do CC.
- Consequência da preterição da forma legalmente exigida: art. 220.º do CC – nulidade do negócio.
- A nulidade é evocável a todo o tempo por Dionísio, art. 286.º do CC.
- A alegação da nulidade do negócio por falta de forma constitui um caso de abuso de direito, art. 334.º do CC.

- Referência à figura das inegabilidades formais e os seus requisitos:
  - i. Verificação dos quatro requisitos da tutela de confiança.
  - ii. Estar apenas em jogo interesses das partes e não de terceiros de boa fé.
  - iii. A situação de confiança deve ser censuravelmente imputada à pessoa a responsabilizar (Dionísio).
  - iv. Investimento de confiança sensível, sendo difícil de assegurar de outra forma.

### 3. Elvira recusa-se a pagar pelas máscaras. Assiste-lhe razão? (8 valores)

#### ➤ Carta de Antónia e Elvira:

- Contratação entre ausentes.
- Constitui uma proposta de contrato de compra e venda, art. 874.º do CC.
- Identificação dos requisitos da proposta: firmeza, suficiência formal e completude.
- Qualificar como declaração expressa e recipiênda.
- Indicar que a proposta é eficaz com a sua receção, art. 224.º n.º 1, 1ª parte do CC.
- A eficácia da proposta implica a formação do direito potestativo, na esfera do declaratório, de aceitar e determinar a conclusão do contrato.
- A duração da proposta está sujeita ao disposto no art. 228.º n.º 1 c) do CC.

#### ➤ Primeira carta de Elvira a Antónia:

- Consubstancia uma contraproposta, art. 233.º do CC.
- A contraproposta é eficaz com a sua receção, no dia 14 de maio.

#### ➤ Segunda carta de Elvira a Antónia:

- Irrevogabilidade da proposta de Elvira, art. 230.º do CC: a retração da proposta foi recebida após a receção da proposta.

#### ➤ SMS de Antónia:

- Aceitação da proposta. Preenchimento dos três requisitos: conformidade com a proposta, suficiência formal e tempestividade.

- Venda de duas Máscaras por 200 euros:
  - Pressupostos do negócio usurário, art. 282.º do CC:
    - i. Requisito objetivo: desequilíbrio excessivo ou injustificado.
    - ii. Requisito subjetivo atinente ao lesado: a situação de inferioridade do lesado.
    - iii. Discussão sobre a vigência do requisito atinente ao usurário: a exploração reprovável.
  - Consequências: a lesada pode requer a anulação do negócio ou a modificação segundo juízos de equidade, arts. 282.º n.º 1 e 283.º n.º 1 do CC.
  - Arguida a anulação, o usurário pode também requer a modificação do negócio segundo juízos de equidade.