

Direito das Obrigações I - A

Exame de recurso

100 minutos de duração

Em janeiro de 2019, António e Bento acordaram em que aquele se obrigava a vender a este, por €100.000, um preço abaixo do preço normal de mercado, uma fração autónoma de um prédio situado no Porto, constando tal obrigação de documento assinado por António, com assinatura reconhecida por Notário.

Muito satisfeito com a ideia, e pensando em obter algum lucro, em junho de 2019, Bento procura Catarina e pergunta-lhe se gostaria de comprar, por €150.000 a referida fração autónoma. Catarina respondeu afirmativamente, porque há muito procurava um imóvel com aquela localização. Bento e Catarina trocaram depois alguns *e-mails*, em que Bento declarava que, quando adquirisse o imóvel, negociaria preferentemente com Catarina, tendo em vista a possibilidade de uma venda. Catarina agradeceu e mais declarou, também em antecipado agradecimento, que vendia a Bento por €1.000, uma pintura da sua autoria (com valor de €3.000) que Bento há muito cobiçava, o que Bento logo aceitou. As partes combinaram que a pintura seria enviada por Catarina a Bento, mas, em virtude de um acidente no armazém da transportadora, a pintura foi totalmente destruída.

António e Bento nunca mais contactaram e, em abril de 2020, António vendeu a fração a David e a Edgar por €150.000. Já em plena pandemia, António entendeu que seria a sua oportunidade de conseguir algum rendimento extra, dado que, dedicando-se ao ramo imobiliário, receava uma crise do setor, além de que já havia decorrido mais de um ano sem quaisquer contactos com Bento. David e Edgar registaram de imediato a dita aquisição, mas não pagaram parte do preço, tendo David, contra quem António, entretanto, intentara uma ação de cobrança de dívida, perdido o emprego.

Responda às seguintes questões:

1 – Quais os possíveis meios de reação ao dispor de Bento perante António e quais os possíveis meios de defesa de António perante Bento? (8 valores)

- Qualificação do contrato celebrado entre A e B como contrato-promessa unilateral (arts. 410.º/1 e 411.º);
- Observância das exigências legais quanto à forma (art. 410.º/2) e formalidades (art. 410.º/3) do contrato-promessa;

- A não se encontrava desonerado da obrigação de vender pelo mero decurso do tempo (art. 411.º);
- A incumpe definitivamente a obrigação (em alternativa: impossibilitou culposamente o cumprimento, art. 801.º, Ac. do STJ de Uniformização de Jurisprudência n.º 4/98) ao vender a D e E;
- B pode exigir uma indemnização pelos danos sofridos (incluindo a diferença entre o preço acordado e valor do imóvel no mercado) em consequência do incumprimento nos termos do art. 798.º; mas não assim o valor correspondente à valorização do imóvel (não havia sinal nem tradição da coisa) nem a execução específica (o contrato-promessa tinha eficácia meramente obrigacional e, de resto, D e E já haviam registado a sua aquisição);

2 – Enquadre e qualifique, do ponto de vista obrigacional, as declarações emitidas e trocadas entre Bento e Catarina e indique os possíveis meios de reacção ao dispor de ambas as Partes perante eventuais perturbações ocorridas (7 valores)

- Celebração de um pacto de preferência na venda do apartamento (art. 414.º e ss.);
- Problema da exigência legal de documento escrito, com assinatura de B reconhecida presencialmente por notário (art. 415.º e 410.º/2);
- Não é exigida a legitimidade de B para a celebração do pacto de preferência (meramente obrigacional), nem há incumprimento de B, que não estava obrigado a vender o apartamento a C, apenas a dar-lhe preferência na venda;
- Celebração de um contrato de compra e venda de coisa específica (art. 408.º/1);
- Discussão quanto à qualificação do contrato (ponderando a sua qualificação como contrato atípico indirecto) e à natureza da relação com o pacto de preferência;
- Problema do risco da prestação nos contratos reais incidentes sobre coisa específica (arts. 796.º-797.º). Determinação do lugar do cumprimento (dívida de envio ou obrigação de entrega). Problema do âmbito de aplicação do art. 797.º e a controvérsia quanto à sua limitação às prestações de coisa genérica. Em qualquer caso, o risco já se transferira para B (com a aquisição do direito, nos termos do art. 796.º/1 ou com a entrega ao transportador, no art. 797.º);

3 – Assumindo que o negócio entre António, David e Edgar é válido e eficaz, aprecie a pretensão de António e indique outros possíveis meios de reacção (5 valores)

- Qualificação da obrigação pecuniária de pagamento do preço como obrigação subjectiva plural e parciária (art. 513.º, a contrario);
- Invocabilidade do benefício da divisão por E, que apenas responderia por metade do preço;