

Direito das Obrigações I - A

17 de janeiro de 2022

100 minutos de duração

Em janeiro de 2020, António e Bento acordaram em que aquele se obrigava a vender a este, por certo preço, uma fração autónoma Z de certo prédio em Lisboa. A declaração de António constou de documento particular, com reconhecimento presencial da assinatura de António, tendo sido exibida licença de utilização nesse mesmo ato.

O tempo passou e, após várias tentativas de contacto com António, sem sucesso, Bento, interessado no imóvel, intentou, em março de 2021, uma ação de execução específica contra António, registando provisoriamente essa mesma ação.

No mesmo dia, chegou ao conhecimento de Bento que, em fevereiro de 2021, António tinha procedido à venda dessa mesma fração Z a Clara e a Daniel pelo dobro do preço, venda essa que fora realizada enquanto parte de uma alienação conjunta de vários outros imóveis de António a Clara e a Daniel. Clara tinha pleno conhecimento da relação entre António e Bento. Nem Clara nem Daniel procederam ainda ao registo da aquisição da fração Z.

1. Refira se existe um negócio válido e qual o respetivo enquadramento, descreva a posição jurídica de António e de Bento na ação de execução específica e indique, perante as várias posições possíveis, qual seria o provável desfecho dessa ação e porquê (8 valores).
2. Devia Clara ser demandada na referida ação? E Daniel? Ou existe fundamento para demandar algum dos adquirentes em outra ação? Com que fundamento? (5 valores)
3. Imagine que, além do negócio descrito no enunciado, Bento era titular de um direito de preferência convencional, inscrito no registo, previsto para casos de alienação da fração Z. Quais seriam, neste caso, os meios de defesa de Bento, como os caracteriza e contra quem poderiam ser exercidos? (7 valores)

Direito das Obrigações I - A

17 de janeiro de 2022

100 minutos de duração

Tópicos de correção

1. Interpretação das declarações das partes e ponderação de um contrato-promessa unilateral (411.º) de compra e venda (874.º e ss). Diferenciação entre compra e venda e contrato-promessa de compra e venda quanto ao vínculo e acento tónico na obrigação de emitir uma declaração negocial no caso do contrato-promessa; indicação das razões ou vantagens desta figura negocial, em particular o interesse do promitente na dilação. Requisitos formais (410.º/ 3) e eficácia meramente negocial da promessa (413.º). Caracterização da unilateralidade na promessa.

A ausência de fixação de um prazo e sua implicação no regime das perturbações do cumprimento aplicável. Meios de tutela do credor perante a ausência de sinal. Enquadramento da possibilidade de B instaurar uma acção de execução específica (830.º/3) e respetivos efeitos, em particular perante a venda do bem a terceiros. Enquadramento e tomada de posição fundamentada quanto ao efeito da sentença favorável a B na acção de execução específica, nomeadamente a possibilidade de esta decisão prevalecer sobre a venda a terceiro, não registada.

2. Enquadramento de A como único devedor perante B. Discussão quanto às implicações da eficácia meramente obrigacional da promessa (413.º), em contraposição com a sua eficácia real, no contexto da acção de execução específica. Possibilidade de responsabilização de C e D, enquanto terceiros, por violação do direito de crédito. Tomada de posição fundamentada quanto à problemática da eficácia externa do crédito (de B), em particular atendendo ao desconhecimento de D quanto à existência do crédito de B.

3. Ponderação de uma possível preferência convencional em benefício de B (414.º) e descrição do respetivo regime. Em particular, o problema da forma (415.º), o da venda conjunta (417.º) e meios de tutela do titular da preferência, com eficácia real (421.º/1), nomeadamente o de intentar uma acção de preferência (421.º/2, 1410.º), cumulável com a responsabilidade obrigacional do obrigado.

Enquadramento e tomada de posição fundamentada quanto à legitimidade passiva na acção de preferência, entre o obrigado à preferência (A) e/ou os terceiros (D e E).

Compatibilidade genética da promessa de venda e da obrigação de preferência a favor de B. Caracterização da obrigação com pluralidade de devedores (de D e E), alusão à conjunção e à solidariedade.