

Direito das Obrigações I - A

17 de Fevereiro de 2022

100 minutos de duração

Tópicos de correção

1. Identificação da existência de uma preferência convencional na venda de um imóvel a favor de B e C e descrição do respetivo regime particular. Em especial, ponderação dos respetivos requisitos de forma e respetiva eficácia meramente obrigacional (414.º, 410.º/2, 421.º). Descrição do regime da comunicação e da faculdade de o obrigado poder conceder prazo mais longo para o exercício do direito (416.º/2 CC).

Descrição do objeto da comunicação de venda, em particular do que se entenda por «projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato» (416.º/1). Ponderação do interesse (subjéctivo ou objectivo) dos titulares da preferência no conhecimento da identidade de D, bem como da necessária entrega da cópia do contrato.

Identificação e avaliação do regime do exercício conjunto da preferência por C e D. Com base na contitularidade do direito em sentido estrito, avaliação da necessidade da declaração de não exercício por parte de C, a qual permite a B acrescer e exercer o seu direito individualmente (419.º/1).

Ponderação dos meios de tutela do titular da preferência com eficácia meramente obrigacional, nomeadamente o de intentar uma ação de preferência (410.º), tendo em conta a venda do bem a terceiro. Em especial, enquadramento da possibilidade de B e C instaurarem uma acção de execução específica (830.º/3) e respetivos efeitos, supondo a ausência de registo da aquisição a favor de D.

Ponderação da possibilidade de responsabilização de D, enquanto terceiro, por violação do direito de crédito de B e C. Tomada de posição fundamentada quanto à problemática da eficácia externa do crédito, em particular atendendo ao eventual desconhecimento de D quanto à existência do crédito e possível compatibilidade do mesmo com a sua aquisição (sendo uma preferência legal).

(8 valores)

2. Interpretação das declarações das partes no contexto do direito de preferência a favor de B e C. Em especial, descrição e enquadramento do regime da preferência em caso de não exercício da mesma pelo seu titular perante a celebração de um negócio posterior com terceiro desconforme com o objeto inicialmente comunicado. Distinção desta figura da simulação, com a qual não se confunde.

Identificação e tomada de posição quanto à querela doutrinária nesta matéria, nomeadamente a natureza jurídica do direito de preferência.

Novamente, apreciação da possibilidade de exercício da preferência pelo preço não comunicado, atendendo à natureza obrigacional da preferência e, ainda, identificação da necessidade de exercício conjunto da preferência quando esta pertença a vários titulares (419.º/1). Apreciação das consequências perante a falta de intervenção de C.

(6 valores)

3. Interpretação das declarações das partes e ponderação de um contrato-promessa bilateral (410.º/1) 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 e eficácia meramente negocial da promessa (413.º).

Requisitos formais (410.º/ 3) e consequências quanto à falta do reconhecimento de assinaturas. Análises do regime das formalidades do contrato promessa em causa, em especial a comparação da importância das mesmas e a possibilidade assimétrica dos contraentes invocarem a omissão desses requisitos.

Ponderação da possibilidade de responsabilização de E, por violação do direito de crédito de D, na ausência de sinal, incluindo a possibilidade de execução específica deste contrato, bem como, cumulativamente ou em alternativa, a faculdade de ressarcimento dos danos cujo incumprimento temporário haja ilícita e culposamente dado azo (830.º/1 e 3, 798.º). Tomada de posição fundamentada quanto aos vários meios de tutela reconhecidos ao promitente não faltoso.

(6 valores)