

**Alarico**, jovem *YouTuber* e *influencer* de empreendedorismo e investidor em criptoativos, perdeu a quase totalidade dos seus investimentos no recente *crash* do mercado. Não conseguindo manter a sua vida de hedonismo e de luxo, decide procurar compradores para o seu bem mais valioso – uma casa de praia em Miramar, Vila Nova de Gaia.

Em abril de 2022, **Alarico** acorda com **Belisária**, herdeira de um grande império de ganadarias, vender-lhe a sua casa de Miramar por 500.000 euros. **Alarico** e **Belisária** firmam o acordo por escrito num jantar numa marisqueira a que **Alarico** insistiu ir, dizendo repetidamente a **Belisária** que, nessa altura, “não precisavam de advogados para nada”. Do acordo constava que o contrato definitivo seria celebrado a 1 de junho de 2022. **Belisária** pagou a **Alarico** 100.000 euros, sendo os restantes 400.000 euros pagos no dia da escritura.

Entretanto, no fim de abril, **Alarico** encontra o famoso *rapper* transmontano **Constantino**, que havia rodado o videoclipe do seu grande êxito “Miramar Vice City” na casa de **Alarico** e sempre a havia cobiçado. **Alarico** acordou vender a casa a **Constantino** poucos dias depois, por 600.000 euros, tendo 150.000 sido pagos a título de princípio de pagamento nesse mesmo dia e os restantes 450.000 a pagar no dia da escritura.

Responda **fundamentadamente** às seguintes questões tendo em conta os factos adicionais nelas relatados. Os factos indicados numa das questões não devem ser pressupostos na resposta às demais.

- 1) **Alarico**, perante a proposta mais apetecível de **Constantino**, pretende desvincular-se do contrato celebrado com **Belisária**. Após identificar o contrato celebrado entre **Alarico** e **Belisária**, indique se existe alguma invalidade que possa ser usada por **Alarico** nesse sentido. (4 valores)

- Identificação do contrato como um contrato-promessa e definição breve (artigos 410.º e ss.).
- Indicar que, neste caso, não havendo referência à atribuição de eficácia real, o contrato tinha eficácia meramente obrigacional (artigo 413.º).
- Referência ao princípio da equiparação (artigo 410.º)
- Indicação da forma do contrato como não abrangida pelo princípio da equiparação.
- Contrato definitivo exige escritura pública ou documento particular autenticado (artigo 875.º), pelo que contrato-promessa exige celebração por documento particular (artigo 410.º, n.º 2) – enunciado indica que foi celebrado por documento particular.

- Exigência formal adicional quando contrato definitivo seja contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre imóvel, documento particular deve conter o reconhecimento presencial de assinaturas e a licença de utilização ou de construção relevante (artigo 410.º, n.º 3) – neste caso, o enunciado indica que não houve reconhecimento de assinaturas.

- Cominação para o incumprimento desta formalidade– afastar aplicação do regime da nulidade e referir tratar-se de uma invalidade mista. A promitente-adquirente (Belisária) poderia invocar a invalidade a todo o tempo, mas o promitente-alienante (Alarico) não o podia fazer (410.º, n.º 3, *in fine*), só o podendo fazer se a falta de reconhecimento presencial de assinaturas tivesse sido culpa de Belisária, o que não se retira do enunciado.

- Assim, Alarico não podia invocar nenhuma invalidade.

- 2) **Alarico**, impaciente com a situação e entusiasmado com o preço oferecido por **Constantino**, marca escritura pública para o segundo contrato-promessa para o dia 28 de maio de 2022. Nesse dia, após o cumprimento de todas as formalidades negociais, **Alarico** e **Constantino** celebram o contrato definitivo referente ao imóvel. No dia 1 de junho, perante a ausência de **Alarico**, **Belisária** é informada de que o imóvel havida sido vendido a **Constantino** uns dias antes. Furiosa, **Belisária** quer saber como pode reagir (6 valores).

- Identificação da obrigação – obrigação de Alarico, promitente-vendedor, celebrar o contrato definitivo.

- Identificação da atuação de Alarico ao celebrar a compra e venda com Constantino como incumprimento definitivo imputável ao devedor (artigo 801.º, n.º 1). No entanto, a celebração do segundo contrato-promessa não constitui, só por si, violação do precedente.

- Verificar se houve constituição de sinal – presunção do artigo 441.º leva-nos a considerar os 100.000 euros entregues por Belisária a Alarico como sinal. Resposta seria afirmativa, houve constituição de sinal.

- Teoricamente, Belisária poderia recorrer à execução específica (artigo 830.º, n.º 3) ou pedir a devolução do sinal (442.º). No entanto, já tendo o imóvel sido alienado, a execução específica é impossível, pois a substituição da declaração do faltoso (Constantino) daria lugar a um contrato nulo.

- Tendo sido o promitente-alienante (Alarico) a incumprir e não tendo havido tradição da coisa, o promitente fiel (Belisária) pode exigir o sinal em dobro (artigo 442.º, n.º 2, 2.ª parte), *i. e.*, 200.000 euros.

3) Imagine que, **em vez de faltar à escritura marcada com Belisária**, **Alarico** acaba por faltar à escritura pública marcada com **Constantino** e celebra, a 1 de junho, contrato definitivo de compra e venda da casa com **Belisária**.

Na sequência da referida falta, **Constantino** propõe uma ação judicial declarativa contra **Alarico** e o tribunal, dando-lhe razão, impõe a **Alarico** o pagamento de uma indemnização de 200.000 euros a **Constantino**.

**Dido**, amiga de **Alarico**, vendo a sua situação precária, transfere 200.000 a **Constantino**, declarando que o faz para cumprir a obrigação de **Alarico**.

**Constantino** podia recusar esta prestação? **Alarico** teria razão para recluir que **Dido** viesse cobrar os 200.000 em data posterior? (4 valores)

- Cumprimento por terceiro – é admissível nos termos gerais (artigo 767.º)

- **Constantino** não se podia opor pois era uma obrigação fungível (artigo 767.º, n.º 2)

- A sub-rogação podia ser um efeito do cumprimento por **Dido**? Considerar sub-rogação (artigos 589.º e ss.) – definição e identificação como forma de transmissão do crédito.

- Afastar sub-rogação pelo credor (artigo 589.º) porque não houve qualquer declaração do credor no sentido de o cumprimento da obrigação de **Alarico** por **Dido** ter efeito aquisitivo do crédito.

- Afastar sub-rogação pelo devedor (artigo 590.º), porque não houve qualquer declaração de **Alarico** nesse sentido.

- Considerar uma doação indireta de **Dido** a **Alarico** (artigo 940.º), se existir espírito de liberalidade – não tendo então **Alarico** nada a temer — ou eventualmente um caso de enriquecimento sem causa por cumprimento de obrigações alheias (caso em que **Alarico** tem de restituir a **Dido** aquilo com que se enriqueceu, mas a obrigação é nova, não gozando das mesmas garantias e acessórios da obrigação extinta).

## II

Após um longo dia de trabalho, **Eleutéria** chega a casa tarde e sem paciência para cozinhar o seu jantar. Sendo grande apreciadora de comida grega, pensa que esta noite merece algo especial. Liga ao seu restaurante grego preferido **Farraganos**, pedindo que lhe entregassem o Menu Mega Souvlaki (só 15 euros!) em casa quando pudessem. **Eleutéria** prontamente transferiu os 15 euros para a conta do restaurante. Os funcionários do **Farraganos** entregam a refeição a um estafeta de uma empresa de transporte, a **GoTransport**. Quase a chegar a casa de **Eleutéria**, o estafeta da **GoTransport** é atingido por um carro

descontrolado, sofrendo lesões graves e perdendo a refeição. **Eleutéria**, furiosa, liga ao restaurante pedindo que lhe devolvam o dinheiro. Tem razão? (6 valores)

- Identificação do contrato celebrado entre Eleutéria e a Ferraganos como contrato de compra e venda de coisa genérica (artigo 874.º; art. 539.º). Identificação das obrigações – pagamento (já cumprida por Eleutéria) e entrega da coisa, a qual opera a transmissão da propriedade sobre a mesma (que não se dá com a celebração – art. 408.º, n.º 2)

- Prestação de Ferraganos –. Tratando-se de obrigação genérica, o perecimento da coisa a entregar, mesmo que não imputável ao devedor (o que seria, aparentemente o caso, ainda que o estafeta fosse um auxiliar no cumprimento: art. 800.º, n.º 1), não exonera o devedor, a menos que seja posterior à concentração da obrigação (art. 540.º). Concretamente, a obrigação não se concentrou com a entrega ao transportador, uma vez que a obrigação da Ferraganos é de levar a coisa até ao lugar onde se encontra o credor/comprador, só assim cumprindo a obrigação. Não se aplica, pois, o regime da promessa de envio, que pressupõe o envio da coisa para um local diferente do *local do cumprimento* (cf. o art. 541.º e art. 797.º).

Eleutéria pode exigir nova refeição (art. 540.º), a menos que se considere ter perdido o interesse na prestação, caso em que pode exigir a devolução do preço pago (arts. 792.º e 795.º, n.º 1).