

I

**Álvaro** e **Balbina**, são casados no regime de comunhão geral de bens e proprietários de um terreno na Costa da Caparica. Em Junho de 2022, após um jantar de família, o primo de **Álvaro**, **Carloto**, manifestou interesse em adquirir o terreno situado na Costa da Caparica, pois tinha interesse em iniciar um novo projecto e erguer no referido terreno um hostel para surfistas. Apreciando este projecto do seu primo, **Álvaro** obrigou-se a vender o terreno a **Carloto** pelo preço de 200 000 euros e **Carloto** comprometeu-se a adquiri-lo pelo montante acordado. Depois da sobremesa, e mediante o entusiasmo de **Carloto**, o contrato foi celebrado num guardanapo e assinado por este e por **Álvaro**. Para firmar o negócio **Carloto** entregou a **Álvaro** a quantia de 10 000 euros e assegurou-lhe que o restante seria pago aquando da celebração da escritura que ficou marcada para dia 1 de Agosto de 2022. **Álvaro** entregou de imediato a **Carloto** as chaves do portão do terreno, para que **Carloto** pudesse iniciar a limpeza do terreno e os planos para a construção do hostel.

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) Caracterize o contrato celebrado por **Álvaro** e **Carloto** e pronuncie-se acerca da sua validade. (4 valores)
  - Caracterização do contrato como um contrato-promessa, artigo 410.º, n.º 1, sendo o contrato definitivo um contrato de compra e venda de um imóvel, artigos 874.º 875.º;
  - Contrato formalmente válido, celebrado por documento particular assinado pelas partes que se vinculam, artigo 410.º, n.º 2 e artigo 362.º;
  - Não seria aplicável o disposto no artigo 410.º, n.º 3 uma vez que se tratava de um prédio rústico e não há indicação que houvesse qualquer projecto de construção já aprovado.
  - No que concerne a legitimidade para a alienação do terreno, à partida seria necessária a assinatura de B para a celebração do contrato definitivo, 1682.º-A, n.º 1, alínea a); Todavia, uma vez que o contrato-promessa tem eficácia meramente obrigacional, seria irrelevante a falta de legitimidade do A para alienar o imóvel e o facto de B não ser parte no contrato-promessa, tendo em conta o disposto na parte final do n.º 1 do artigo 410º (excepção do princípio da equiparação).

2) No dia 1 de Agosto, Álvaro não compareceu no cartório notarial para celebrar o contrato definitivo. Carloto descobriu que essa falta de comparecência se devia ao facto de no dia 1 de Julho, **Álvaro** e **Balbina** terem vendido o imóvel a **Dantas** por 300 000 euros. **Dantas** manifestou interesse na aquisição do terreno na sequência da descoberta de uma nascente de água, que valorizou o imóvel em 100 000 euros.

**Carloto** pretende propor uma acção contra **Álvaro** destinada a permitir-lhe a aquisição do terreno, ou caso tal não seja possível, obter alguma compensação monetária. Pronuncie-se acerca dos direitos que assistem **Carloto** e sobre a viabilidade da sua pretensão. (6 valores)

- Obrigação com prazo certo - pela não comparência A entraria em mora, artigo 804.º, n.º 2 e artigo 805.º, n.º 2, alínea a);

- Todavia, neste caso a não comparência deve-se ao facto de ter havido uma alienação a um terceiro, havendo assim um incumprimento definitivo, por impossibilidade culposa, artigo 801.º, n.º 1, uma vez que a celebração do contrato definitivo com C constituiria uma venda de bens alheios (nula: 892º) (poder-se-ia discutir o carácter definitivo da impossibilidade dada a possibilidade teórica de reacquirição da coisa pelo promitente vendedor);

- Qualificação da quantia entregue a A como sinal, artigo 441.º e artigo 442.º, n.º 1, sendo posteriormente imputada no preço acordado (caso houvesse cumprimento);

- C não pode recorrer a uma acção de execução específica por dois motivos: (i) já não é possível a celebração do contrato definitivo e (ii) houve constituição de sinal, artigo 830.º, n.º 2;

- C poderia recorrer ao mecanismo do sinal em dobro, artigo 442.º, n.º 2, 2.ª parte;

- Ponderar a possibilidade alternativa de recurso ao aumento do valor da coisa, artigo 442.º, n.º 2 *in fine*. Discutir se houve tradição da coisa com a entrega da chave a C.

- Na hipótese de C recorrer ao aumento do valor da coisa, a indemnização seria de 110 000 euros (sinal + valorização do imóvel). A não poderia oferecer-se para cumprir nos termos do artigo 442.º, n.º 3 uma vez que já vendeu o terreno a D.

- Em alternativa ao sinal em dobro ou uma indemnização pelo aumento do valor da coisa, C não poderia em princípio reclamar o pagamento de uma indemnização nos termos gerais, artigo 442.º, n.º 4 e artigo 798.º, a menos que se entenda que a limitação do art. 442.º, n.º 4, se aplica apenas ao sinal penitencial e que, *in casu*, o sinal convencionado era confirmatório.

3) Tendo em vista a criação do hostel para surfistas, **Carloto** procedeu à compra de material de surf, no valor de 10 000 euros à **Erisurfshop**, que seriam pagos em quatro prestações no valor de 2 500 euros. Todavia, percebeu tinha sido demasiado ambicioso: não tem

liquidez financeira para suportar as despesas e o projecto não vai avançar tão cedo, pois ficou sem terreno para a construção do hostel. Assim, acordou com **Felisberto**, amigo de longa data, que este seria o responsável pela dívida de 10 000 euros à **Erisurfshop**, que ao tomar conhecimento deste acordo, assentiu na sua celebração.

No entanto, nem Carloto nem Felisberto procederam ao pagamento da primeira e da segunda prestação. A **Erisurfshop** interpelou **Carloto** para obter o pagamento dos 10 000 euros e **Carloto** alega que é **Felisberto** quem deverá pagar. **Felisberto** recusa-se a pagar os 10 000 euros e disponibiliza-se apenas para pagar 5 000 euros. Pronuncie-se acerca das pretensões de **Carloto**, **Felisberto** e da **Erisurfshop**. (5 valores)

- Qualificação do acordo celebrado entre C e F como um assunção de dívida interna, artigo 595.º, n.º 1, alínea a), tendo havido ratificação por parte do credor (E).

- Não houve declaração expressa por parte de E relativamente à exoneração de C – há assim uma assunção de dívida cumulativa – o devedor originário não fica exonerado e o novo devedor responde solidariamente com o devedor primitivo (solidariedade imperfeita).

- Mediante esta situação E poderia interpelar C ou F para o pagamento da quantia em dívida;

- O montante em dívida seria de 10 000 euros – houve um incumprimento de duas prestações pelo que se verifica um vencimento das restantes – artigo 934.º;

## II

**Gustavo** é dono de uma galeria de arte no centro de Lisboa. Numa das visitas à galeria de **Humberto**, **Gustavo** ficou particularmente interessado numa colecção de esculturas de arte moderna de uma artista francesa. **Gustavo** celebrou com Humberto um contrato para adquirir as esculturas, pelo valor de 100 000 euros. Ficou acordado que o pagamento seria feito no dia 1 de Agosto no domicílio de **Humberto**.

No dia 1 de Agosto **Gustavo** pede a **Ícaro**, um funcionário do seu escritório, que se dirija ao domicílio de Humberto para realizar o pagamento dos 100 000 euros. Quando chega a casa de Humberto, este não estava em casa, pelo que **Ícaro** entregou os 100 000 euros à mulher de Humberto, **Joceline** que posteriormente os entregou a **Humberto**. Ainda assim, **Humberto** mostra-se bastante desagradado com a situação: não conhecia **Ícaro** “de lado nenhum” e **Joceline** não tinha qualquer conhecimento dos negócios celebrados por **Humberto**. Tem razão? (5 valores)

- Qualificação do contrato celebrado entre G e H como um contrato de compra e venda. Obrigação com prazo certo;

- Quanto à entrega feita por I – problema de legitimidade activa para o cumprimento. I poderia cumprir a obrigação, artigo 767, n.º 1 e o credor não poderia recusar a prestação, artigo 767.º, n.º 2 e 768.º, n.º 1;
- Quanto ao facto de a prestação ter sido realizada a J – problema de legitimidade passiva para o cumprimento, artigo 769.º; a prestação deve ser feita perante o credor ou ao seu representante;
- Todavia H veio efectivamente a receber os 100 000 euros, pelo que G estaria exonerado, artigo 770, alínea *d*).