

I

Antígona é proprietária de um apartamento no centro histórico de Lisboa, do qual o seu grande amigo **Bucéfalo** sempre gostou muito. Com o aumento dos preços dos imóveis na cidade, **Antígona** partilhou, num jantar de amigos onde também estava **Bucéfalo**, que estava a pensar vender o seu apartamento antes de uma eventual quebra no mercado imobiliário. Após uma discussão em que **Bucéfalo** manifestou o seu desagrado com o facto de investidores estrangeiros comprarem casas em Lisboa a “preços astronómicos” e “gentrificarem os bairros históricos”, **Antígona** e **Bucéfalo** acordam no seguinte – quando **Antígona** encontrasse um comprador para o seu apartamento, daria nota disso a **Bucéfalo** para que este pudesse, na altura, optar por “cobrir” o preço e adquirir o apartamento. Este acordo foi reduzido a escrito no computador de **Antígona** e assinado por ambos.

Um mês depois, **Antígona** vende o seu apartamento a **Christopher**, um *expat* americano conhecido de ambos e por quem **Bucéfalo** nutre um ódio particular, por 600 000 EUR, mas esconde esse facto a **Bucéfalo** e diz que vendeu a um jovem casal lisboeta, facto a que **Bucéfalo** não se opõe.

Três meses depois, **Bucéfalo** descobre a verdade – a casa havia sido vendida a **Christopher** – facto que o teria feito comprar a casa.

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) Qualifique o contrato celebrado entre **Antígona** e **Bucéfalo** e pronuncie-se sobre a sua validade. (4 valores)

- Identificação do contrato como um pacto de preferência e definição breve (artigos 414.º e ss.).

- Forma – em princípio, o pacto de preferência tem forma livre.

- Neste caso, contrato preferível exige escritura pública ou documento particular autenticado (artigo 875.º), pelo que pacto de preferência exige celebração por documento particular (artigo 410.º, n.º 2 *ex vi* 415.º) – enunciado indica que foi celebrado por documento particular (adicionalmente, artigo 410.º, n.º 3 não se aplica).

- Indicar que, neste caso, não havendo referência à atribuição de eficácia real, o contrato tinha eficácia meramente obrigacional (artigo 413.º e 421.º).

2) **Bucéfalo** quer saber como pode reagir ao que alega ser um incumprimento do pacto de preferência. (6 valores)

- Descrição do conteúdo da obrigação de preferência e do respetivo regime (artigos 416.º a 418.º), identificação como preferência convencional.
- Discutir de houve incumprimento da obrigação de comunicação para a preferência, por omissão dolosa da identidade do comprador terceiro.
- Discutir se identidade do terceiro é cláusula contratual e deve, por isso, ser comunicada para cumprir a obrigação de preferência.
- Dar nota da discussão doutrinária sobre o tema e tomar posição.
- Em qualquer caso, indicar que o pacto de preferência não tinha eficácia real, pelo que Antígona não podia instaurar uma ação de preferência (artigo 1410.º), havendo apenas responsabilidade civil obrigacional por incumprimento definitivo (artigos 798.º e ss.), podendo Antígona (titular da preferência) exigir a correspondente indemnização.
- Detalhar pressupostos da responsabilidade civil obrigacional.

II

Diógenes tinha um vistoso barco de recreio, O Argonauta, atracado numa marina em Lisboa. A sua prima **Eugénia**, que muitas vezes havia estado com **Diógenes** e outros familiares n'O Argonauta, propôs comprar-lhe o barco por 100 000 EUR. **Diógenes** aceita e os dois celebram um contrato dia 1 de agosto de 2022, onde acordam que **Eugénia** pagaria o preço no dia da celebração do contrato (1 de agosto) e que **Diógenes** o entregaria apenas no dia 1 de setembro.

No dia 15 de agosto, uma tempestade assola a zona onde se encontra O Argonauta, que bate numa rocha afiada e afunda-se, ficando absolutamente irrecuperável.

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) **Eugénia** quer saber se pode exigir a restituição dos 100 000 EUR pagos a **Diógenes**. (7 valores)

- Identificação do contrato celebrado entre Diógenes e Eugénia como contrato de compra e venda. 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).

- Identificação da situação como uma situação de impossibilidade da prestação de Diógenes (a entrega d'O Argonauta) em virtude da destruição do objeto da prestação.
- Caracterização da impossibilidade como superveniente, total, objetiva e definitiva não imputável ao devedor (artigos 790.º e ss.) e fundamentação. Menção ao facto de a impossibilidade advir de caso fortuito.
- A principal consequência da impossibilidade não imputável ao devedor é a extinção da obrigação (790.º, n.º 1).
- Sendo um contrato bilateral e sinalagmático, o aluno deve recorrer ao artigo 795.º - o credor da prestação impossível (Eugénia) tem direito a exigir a sua restituição se já a tiver realizado.
- Artigo 796.º, n.º 1 – sendo este um contrato que importou a transferência de um direito real sobre O Argonauta, o risco correria por conta do adquirente (Eugénia) pelo que não poderia exigir a sua restituição.
- No entanto, aplica-se o n.º 2 do artigo 796.º - O Argonauta continuou em poder do alienante (Diógenes) em consequência de termo contratual constituído a seu favor, pelo que risco do perecimento da coisa só se transferia com a entrega d'O Argonauta, algo que não havia acontecido. Assim, Eugénia poderia exigir a restituição dos 100 000 EUR nos termos do artigo 795.º.

2) *Quid juris* se **Diógenes** tivesse um seguro contra todos os riscos e houvesse sido pago cerca de 100 000 EUR pelo valor do barco após a sua destruição? Podia **Eugénia** exigir esse valor adicional a **Diógenes**? (3 valores)

- Identificação da situação como uma possibilidade de recurso, por Eugénia, ao *commodum* de representação, previsto no artigo 794.º.
- Se, em virtude do facto que determinou a impossibilidade, o devedor (Diógenes) adquirir algum direito sobre certa coisa ou contra terceiro tal direito aproveitará ao credor (Eugénia) a quem deveria ser atribuído o valor do seguro.
- No entanto, tratando-se de um contrato bilateral e sinalagmático, deve ser assinalado que o *commodum* de representação não é cumulável com o exercício dos direitos do artigo 795.º.