

**Direito das Obrigações I**

Exame Final | Turma B Dia | 5 de Janeiro de 2023

Duração: 90 minutos

Simone e Pedro namoram há vários anos e finalmente decidiram ir viver juntos. Com esse fim em vista, propuseram a Rui e Raquel, um casal amigo que pretendia mudar de casa, a compra do seu apartamento nos arredores de Lisboa, por €300.000,00. Os proprietários, considerando justo o preço, anuíram na celebração de um contrato-promessa, o que fizeram, por escrito, no dia 1 de Junho de 2022, sendo as assinaturas de todos reconhecidas por um notário e exibida a licença de utilização do imóvel. Naquele dia, em cumprimento do acordado, Simone transferiu para a conta de Rui e Raquel o valor de €15.000,00 a título de antecipação de pagamento do preço. Ficou ainda estipulado que os futuros compradores fariam um «reforço de sinal» no dia 1 de Setembro também de €15.000,00) e que a venda seria feita logo que Rui e Raquel encontrassem outro sítio para viver, mas nunca posteriormente a 15 de Dezembro de 2022.

Responda **fundamentadamente** às seguintes questões, considerando as circunstâncias adicionais nelas descritas. Na resposta a cada questão considere **apenas** os factos supra relatados e os factos hipotéticos nela adicionados.

Para todas as respostas importa a **prévia qualificação do contrato (contrato-promessa bilateral ou bivinculante de compra e venda, com mera eficácia obrigacional)**, a **identificação das partes e o enquadramento de algumas das suas cláusulas (*maxime*, a constituição de sinal)**. A **validade formal do contrato deveria ser justificada ao abrigo do art. 410.º, n.º 3**.

- 1) Suponha que, não tendo recebido a transferência bancária do dinheiro no dia 1 de Setembro, Raquel escreveu, no dia seguinte, um email a Pedro, instando-o a pagar. Este respondeu-lhe que nada lhe devia e que, ainda que fosse esse o caso, só lhe pagaria €3.750,00. Terá razão? (3 valores)

**Qualificação da obrigação de pagar 15.000 (antecipação do preço/reforço de sinal) do ponto de vista da pluralidade de devedores (Pedro e Simone) e credores (Raquel e Rui). Não havendo estipulação de solidariedade ou não resultando a mesma da lei, são iguais as partes que cada um dos devedores e credores tem na prestação divisível (como era o caso: art. 534.º). Tem razão Pedro, mas somente quanto ao montante devido a Raquel.**

- 2) Suponha que, não tendo recebido a transferência bancária do dia 1 de Setembro, os promitentes vendedores, depois de várias insistências junto de Simone e de Pedro, acabam por escrever, no dia 31 de Outubro, uma carta ambos. Na carta declaravam o contrato resolvido e sustentavam que, além de não terem de devolver a quantia já paga, ainda tinham direito a outro tanto. Pedro e Simone responderam-lhes no dia seguinte: consideravam a resolução totalmente infundada, já que nada tinham de pagar; a razão para isso, é que Rui devia a Pedro há alguns anos a quantia de €20.000,00 (uma parte de um preço de um carro que o segundo havia vendido ao primeiro). Quem tem razão? (6 valores)

**O primeiro problema colocado pela conduta dos promitentes vendedores é o de saber se têm ou não fundamento para a resolução. Concretamente, há que determinar se houve incumprimento (por parte dos promitentes compradores) e se este é de molde a justificar a resolução do contrato pela parte fiel (pois nem todo o incumprimento justifica a resolução: cf., designadamente, o art. 801.º, n.º 1). Considerando que a obrigação de reforço de sinal/antecipação do preço tem prazo certo e que os promitentes compradores não realizaram a prestação devida, há mora (art. 799.º, art. 804.º e 805.º, n.º 1, al. a)). A mora não chega a ser «convertida» em incumprimento**

**Direito das Obrigações I**

Exame Final | Turma B Dia | 5 de Janeiro de 2023

Duração: 90 minutos

definitivo (art. 808.º). São duas as dificuldades a enfrentar na qualificação da declaração de resolução (art. 436.º) como fundamentada: (1) a possibilidade de resolver um contrato quando haja a violação de um dever dele emergente, mas que não é o dever principal (no caso, a obrigação principal tinha por objeto a celebração do contrato definitivo); (2) a possibilidade de a simples mora ser fundamento da resolução (o que é afirmado por alguns autores no caso da promessa sinalizada — com apoio no art. 442.º, n.º 3 —, embora maioritariamente recusado na doutrina e jurisprudência).

O segundo problema colocado pela atitude dos promitentes vendedores é a sua exigência, retenção do que já receberam (referência implícita ao art. 442.º, n.º 2), o reforço de sinal ainda não prestado, a par da resolução. A pretensão ao pagamento de €15.000 não tem apoio no regime do sinal. Poderia discutir-se a atribuição ao reforço do sinal não prestado a natureza de uma cláusula penal (o que é duvidoso e teria de se fundamentar).

Os promitentes compradores recusam pagamento da quantia devida invocando uma compensação com um crédito de Pedro. Para este efeito, haveria que analisar os pressupostos da compensação (art. 847.º), sendo de sublinhar que só relativamente a parte das obrigações em jogo haveria reciprocidade nos termos estabelecidos no art. 851.º. Na parte em que pudesse operar, os efeitos da declaração de compensação retroagiriam ao momento da compensabilidade, evitando, assim, em parte, a constituição em mora (art. 854.º).

- 3) Suponha que Simone e Pedro tiveram uma enorme discussão no dia 1 de Dezembro e que desistiram do projeto de irem viver juntos. Pedro, ainda assim, continua interessado no apartamento, mas Simone, pelo contrário, não quer comprá-lo e quer reaver o dinheiro que gastou. O que poderão fazer? (3 valores)

Simone não pode desvincular-se unilateralmente do contrato, mas pode ceder a sua posição a Pedro, sendo necessária a anuência dos promitentes vendedores (art. 412.º, n.º 2, e art. 424.º). Importaria enunciar as diferenças entre a cessão de créditos e a cessão da posição contratual e justificar a figura aplicável ao caso.

- 4) Suponha que no dia 1 de Setembro, o pai de Simone telefonou a Raquel e Rui informando-os que pretendia pagar os €15.000,00 do reforço de sinal. Os vendedores recusaram-no prontamente, antes optando por intimar Pedro e Simone ao pagamento em questão, sob pena de resolução do contrato. *Quid iuris?* (3 valores)

A oferta de cumprimento por terceiro só pode ser recusada nos termos do art. 767.º, n.º 2, e 768.º, n.º 2. Não se verificando uma recusa justificada, o credor entra em mora (art. 813.º), e a própria mora dos devedores fica prejudicada (art. 804.º, n.º 2, e art. 798.º, n.º 2, sendo ilidida a presunção de culpa). Não chega a haver mora no cumprimento da obrigação de reforço do sinal.

- 5) Suponha que numa visita ao apartamento, em meados de Novembro, Pedro e Simone descobriram vários defeitos: portas de armários empenadas, paredes cobertas de humidade, aparelhos de ar condicionado avariados e tacos do soalho em falta. Apressaram-se, por isso, a comunicar que se recusariam a comprar o apartamento enquanto não fossem feitas obras que pusessem cobro às várias anomalias. Raquel e Rui estão, porém, convencidos de que nada têm de fazer. *Quid iuris?* (5 valores)

Haveria que discutir a aplicação das regras do cumprimento defeituoso ao próprio contrato promessa (a disponibilidade dos promitentes vendedores para a celebração de um contrato de compra e venda que não corresponde ao «prometido» constitui a oferta de uma prestação defeituosa?) e a consequente aplicação do regime desta modalidade de não cumprimento (que também precisa de ser justificado, perante a ausência de regulação geral). A esta luz, haveria que ponderar o fundamento da

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA

**Direito das Obrigações I**

Exame Final | Turma B Dia | 5 de Janeiro de 2023

Duração: 90 minutos

pretensão dos compradores: recusa de celebração da escritura enquanto não sejam eliminados os defeitos. Poderia também ponderar-se a aplicação do regime da compra e venda de coisa defeituosa (arts. 913.º e ss.), por via do princípio da equiparação (art. 410.º, n.º 1), analisando os argumentos favoráveis e desfavoráveis.