

FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA  
TEORIA GERAL DIREITO CIVIL I (TURMA C)  
EXAME FINAL  
07.01.2020

Duração: 2 horas

I

A Imobiliária das Avenidas, Lda. vendeu a António o imóvel X por € 250.000,00. Na troca de informação prévia à celebração do contrato, António tinha feito saber à imobiliária que decidira comprar o imóvel por haver arranjado emprego na cidade, embora a segunda nunca tenha declarado nada a propósito.

António desconhecia, porém, que ao tempo da conclusão da compra e venda a sua entidade patronal o colocara em Braga e que já não precisava da casa comprada para morar.

No dia seguinte à conclusão do contrato, António comunica à Imobiliária das Avenidas, Lda. que aquele fica sem efeito e que cancelou a ordem de pagamento dado a favor da vendedora. Esta não se conforma, afirmando a validade do negócio jurídico, e pretende o cumprimento do contrato.

- a) Quid juris? 6 val.
  - a. Erro sobre os motivos
  - b. Análise dos dois requisitos legais segundo o art. 252.º, n.º 1
  - c. Falta o acordo sobre a essencialidade
  - d. O silêncio do declaratório não tem valor declarativo e não vale como subrogado de uma declaração de aceitação do motivo
  - e. O contrato não pode ser anulado com base em erro e tem de ser cumprido.
- b) Seria diferente se a Imobiliária das Avenidas, Lda. houvesse declarado conhecer a razão de António para comprar? 2 val.
  - a. Conhecimento não equivale a acordo. Este requer uma declaração nesse sentido
  - b. Interpretar o comportamento da imobiliária à luz dos critérios normativos de interpretação do negócio jurídico
  - c. Não há acordo; o erro não releva para efeitos de anulação do contrato de arrendamento.

II

Bernardo deu de arrendamento a Carlos o prédio Y, por um prazo de 5 anos, contra uma renda mensal de € 1.000,00. No contrato estipulou-se, porém, que o contrato deixava de produzir efeitos se Carlos se casasse entretanto, facto que aconteceu 18 meses depois.

Bernardo exige que Carlos lhe entregue a casa de imediato, mas o último recusa, alegando a ilicitude da cláusula e o prazo contratual de cinco anos.

- a) Quid iuris? 5 val.
  - a. Contrato celebrado sob condição
  - b. A condição é resolutiva. Caracterizar esta e distingui-la da suspensiva
  - c. O contrato tem um termo (final). Definir termo e caracterizar este
  - d. Analisar a validade da condição. Em princípio será válida (aceita-se argumentação contrária, contando que devidamente fundamentada)
  - e. A condição Verifica-se: efeitos da verificação da condição
  - f. O contrato de locação caduca.
- b) No caso de Bernardo ter razão, pode Carlos exigir-lhe as rendas pagas até aí? 1 val.
  - a. A verificação da condição não tem no caso eficácia retroactiva. Fundamentação
  - b. A devolução das rendas não pode ser exigida pelo arrendatário.

### III

Daniel e Emídio celebraram a compra e venda do imóvel Z, propriedade do primeiro, por escrito particular. Porém, enquanto o primeiro conhecia a exigência legal de forma, o segundo, pelo seu grau de instrução, não conhecia.

Ao tomar conhecimento do vício do negócio jurídico, Emídio pretende que Daniel outorgue escritura pública, considerando-o vinculado por uma promessa de venda. Daniel recusa tal vinculação e comunica que não realizará mais nenhuma compra e venda do prédio Z.

Entretanto, Emídio perde a oportunidade de vender o imóvel Z ao seu primo Francisco pelo dobro do preço e pretende ser ressarcido.

Quid iuris? 6 val.

- . Forma legal. Noção
- . Vício de forma: desvalor do contrato (nulidade)
- . Efeitos da nulidade segundo o regime geral constante do Código Civil
- . Análise da possibilidade de conversão do contrato nulo segundo o art. 293.º do

CC

. Pode haver conversão num contrato preliminar com obrigação de celebração da venda nula

- Deveres pré-contratuais de informação e boa fé
- Análise de culpa in contrahendo segundo o art. 227.º do CC.