

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA
Direito das Obrigações II
Exame Final (Época Especial) – Turma Noite – 14 de Setembro de 2021
Duração: 90 minutos

I

Após uns dias de férias num hotel junto à praia, no verão de 2020, Maria decidiu que compraria, no próximo ano (em 2021), uma vivenda nas imediações de Tavira. Nuno é proprietário de duas moradias na zona: uma maior, perto da praia, que se encontra à venda por €1.000.000 (imóvel X), e outra com áreas menores e mais longe do mar, cujo preço anunciado é de €500.000,00 (imóvel Y). Sabendo da intenção de Nuno, Maria acordou com ele o seguinte: Nuno obrigava-se a vender uma das casas a Maria, a qual, até ao dia 31 de Janeiro de 2021, informaria Nuno se pretendia comprar o imóvel X ou Y, pagando-lhe em contrapartida €10.000,00, a título de «preço de imobilização». Se Maria se decidisse pela compra, indicaria a Nuno a data da escritura de compra e venda, a qual deveria ser realizada até 15 de Fevereiro. Tudo isto ficou escrito num papel datilografado e assinado por Nuno.

Responda fundamentadamente as seguintes questões, considerando autonomamente os factos nelas pressupostos:

- 1) Qualifique o contrato celebrado e aprecie a sua validade formal (4 valores)
Qualificação do contrato como contrato-promessa unilateral (só o alienante se vincula à celebração do contrato; a vinculação do adquirente é outra) com uma obrigação alternativa (pertencendo a escolha ao credor). Tratando-se de promessa relativa a um contrato para o qual a lei exige escrita pública ou documento autenticado (art. 875.º), deve ser celebrada por escrito (art. 410.º, n.º 1 e 2). A promessa unilateral só tem de ser assinada pelo promitente que se vincula à celebração do contrato definitivo (art. 410.º, n.º 2). A vinculação do adquirente ao preço de imobilização não está abrangida pela exigência de forma (ponto controverso). No entanto, era aplicável o art. 410.º, n.º 3, havendo que enunciar as consequências da sua inobservância.
- 2) Suponha que em Janeiro de 2021 Maria comunicou a Nuno que compraria o imóvel Y, indicando a data e local da escritura. Nuno, porém, não compareceu. Que direitos tem Maria (4 valores)
Aplicação do regime das obrigações alternativas (em conjunto com o do contrato-promessa). Qualificação do não cumprimento (mora, arts. 804.º e 805.º). Maria tem direito à execução específica (art. 830.º; aplicável em caso de mora), que neste caso não podia ser afastado por acordo (art. 830.º, n.º 3). Em alternativa pode, após a interpeção admonitória (art. 808.º), se for infrutífera, resolver o contrato, recuperando o preço de imobilização (art. 433.º), a que pode acrescer uma indemnização (deveria ser feita aqui referência ao modo de cálculo desta indemnização; art. 801.º, n.º 2). Inaplicabilidade do regime do sinal, pois não se tratava de um sinal (inaplicabilidade da presunção do art. 441.º), mas de uma contraprestação pela «imobilização» dos imóveis durante um período.

- 3) Suponha que em Janeiro de 2021 Maria nada comunicou a Nuno, que pretende saber o que pode fazer. Que resposta lhe daria? (4 valores)

Trata-se de uma promessa unilateral, só Nuno se vinculou, pelo que este apenas pode obter a sua desvinculação nos termos do art. 411.º. Os arts. 549.º 542.º devem ser interpretados restritivamente e considerados inaplicáveis ao caso, porque contrariariam, no caso concreto, a ausência de vinculação de Maria.

- 4) Logo após a celebração do contrato, Maria desinteressou-se da aquisição, mas um amigo seu põe a hipótese de vir a comprar uma das casas. Maria pretende, por isso, transmitir-lhe os seus direitos, recebendo em troca dos €10.000,00 que pagou a Nuno. Diga se e como poderá fazê-lo. (4 valores)

Distinguir a cessão de créditos (577.º e ss.) da cessão da posição contratual (524.º e ss.) e identificar, justificadamente, a figura aplicável ao caso. Tratando-se de transmitir toda a posição (complexa) emergente do contrato e sendo este sinalagmático (embora a promessa seja unilateral, existe uma contraprestação), seria esta a figura adequada. Identificação dos requisitos da figura (ver ainda o art. 412.º, n.º 2).

III

Leonardo é um pintor famoso que se obrigou a fazer um retrato de Juliana. Ficou acordado que Juliana lhe pagaria €100.000,00, mas que, caso ele não a pintasse, Juliana apenas poderia exigir €10 a Leonardo. Leonardo recusa-se a pintar o quadro. O que pode Juliana fazer? (4 valores)

Apreciação da validade da cláusula (pagamento de €10 se não cumprir) à luz do art. 809.º e ss. Deve ter-se em conta, designadamente, que a cláusula penal não prejudica o direito do credor a optar pelo cumprimento (ainda que não possam cumular-se ambos, em regra). A cláusula em questão parece excluir o direito de exigir o cumprimento (se L não o quiser fazer) e distingue-se da cláusula penal indemnizatória (art. 810.º), bem como da cláusula penal sancionatória. Impossibilidade de recorrer no caso à sanção pecuniária compulsória (art. 829.º-A, n.º 1), mesmo que se considerasse a cláusula inválida.