

Exame de Direito das Obrigações II – 1.ª Época – Exame de coincidências
3 de Julho de 2023
Tópicos de correcção

- 1) Contrato-promessa de compra e venda de imóvel, formalmente válido (arts. 410.º/2 e 875.º). O art. 410.º/3 não seria, em princípio, aplicável. Os argumentos invocados por Abel não procedem. Quanto a (i), o prazo para a celebração da escritura não constitui um prazo certo para o cumprimento da obrigação de contratar (arts. 777.º/1 e 805.º/2, al. a)); não parecem existir elementos suficientes para que se considere estar em causa um termo essencial (absoluto).

Relativamente ao segundo argumento, só Bianca poderia fazer cessar o contrato pela não concessão de crédito por causa não imputável (arts. 432.º e ss.) e essa seria razão bastante para considerá-lo improcedente. Na falta de convenção das partes, o risco da frustração do financiamento planeado pelo promitente-comprador é suportado pelo próprio. As partes acordaram solução diversa, repartindo entre si o risco pela recusa do crédito bancário por causa não imputável ao promitente-comprador. Quanto aos 100.000,00 euros depositados por Bianca: presumia-se ter o valor de sinal (art. 441.º). A presunção, no entanto, só valia a partir do momento em que a quantia foi depositada (art. 442.º/1: «*a coisa entregue [...]*»). Haveria que discutir a questão de saber se a presunção podia ser ilidida. Mais importante do que a solução apresentada pelo aluno é a validade e a adequação da argumentação utilizada para a legitimar. A entender-se que havia sinal, por não se encontrar ilidida a presunção do art. 441.º, haveria que reconhecer que se tratava de um sinal atípico (art. 405.º), desde logo, porque as partes afastaram o dever de prestação do dobro em caso de incumprimento imputável ao promitente-vendedor Abel (art. 442.º/2, 2.ª parte). É um sinal com traços próprios de um sinal penitencial ou de um “preço de desvinculação”: Bianca perderia o direito à restituição dos 100.000,00, ainda que pudesse recusar-se de forma lícita a comprar o terreno, com fundamento na não obtenção do crédito bancário, nos termos da cláusula resolutiva acordada. Relativamente à obtenção do crédito bancário, Bianca tinha apenas uma obrigação de meios. O facto de não ter sido obtido o financiamento não parece ser suficiente para se presumir a culpa e a ilicitude do devedor (art. 799.º/1).

Quanto a (iii), a promessa de venda a terceiro não retira a legitimidade de Abel para dispor da coisa nem torna, por isso, impossível o cumprimento da obrigação de vender a Bianca. Em face da presunção de sinal, a faculdade de Bianca requerer a execução específica parecia afastada (art. 830.º/2), mas aceitava-se resposta diversa, desde que devidamente fundamentada: ou na ilisão da presunção do art. 441.º, nos termos anteriormente expostos; ou na alegação de que o sinal não teria um alcance penitencial relativamente a Abel (que continuava a responder pelos danos causados pelo incumprimento da sua obrigação) e que o art. 830.º/2 deve ser interpretado restritivamente, por forma a não excluir a execução específica neste tipo de casos. Caso se defendesse que esta seria uma hipótese enquadrável no art. 410.º/3 (designadamente, pelo facto de o terreno ter sido vendido para construção e com projecto aprovado), a execução específica não poderia ser afastada (art. 830.º/3).

- 2) Discussão sobre o preenchimento dos pressupostos do art. 437.º Ainda que se aceite que uma alteração da lei vigente possa originar uma alteração das circunstâncias (e havia que aludir a essa discussão), aqueles pressupostos não parecem estar reunidos no caso. Além da anormalidade (imprevisibilidade), a perturbação parece coberta

pelos riscos próprios do contrato. A perda (ou diminuição) do interesse do credor por virtude da frustração (total ou parcial) do fim de emprego da prestação é, em regra, suportada pelo próprio.

De todo o modo, haveria também que discutir o problema do concurso entre a resolução e a modificação do contrato (art. 438.º/2), bem como a possibilidade (negada pela doutrina majoritária) de fazer operar a modificação extrajudicialmente.

- 3) Abel cede a Bianca crédito que detém sobre Diana (art. 577.º e ss.), presumindo-se *pro solvendo* (art. 840.º/2). Diana não tem razão quanto ao primeiro argumento (não precisa de consentir na cessão, art. 577.º/1), mas quanto ao segundo sim. O meio de defesa que invoca contra Bianca (art. 585.º) tem fundamento no sinalagma contratual. E é procedente. A obrigação de Abel é de coisa genérica (arts. 539.º e ss.) e de entrega: a destruição das impressoras ocorre antes da concentração e da transferência do risco para a credora Diana (art. 541.º, *a contrario*; o art. 797.º não era aplicável, a obrigação devia ser cumprida no armazém da credora). A sociedade Z era auxiliar no cumprimento da obrigação de entrega de Abel (art. 800.º/1). Diana pode invocar a exceção do não cumprimento (art. 428.º), também contra a cessionária Bianca (art. 585.º).