



**TEORIA GERAL DO DIREITO CIVIL II – TAN**

**EXAME DE RECURSO (Coincidências)**

**24 de julho de 2025 — Duração: 120 minutos**

**Grelha**

*Os presentes tópicos de correção não excluem a valorização de outros elementos apresentados, desde que juridicamente fundamentados. As respostas devem ser fundamentadas, considerando, designadamente, o que a seguir se indica.*

**I**

1. O contrato de compra e venda do prédio urbano X, celebrado no dia 23 março de 2024, não respeitou a exigência formal prevista no 875.º/CC. Tratando-se de coisa imóvel, nos termos artigo 204.º, n.º 1, al. c) /CC, era necessária escritura pública ou documento particular autenticado, não sendo suficiente a forma de documento particular que foi adotada nessa data. Daqui resultava, por via do artigo 220.º/CC, a nulidade formal da referida compra e venda do prédio urbano X. Neste plano, cumpria ainda discutir os efeitos dessa nulidade formal, com referência ao que consta no artigo 289.º/CC (seus efeitos).

Cumpria ainda analisar a possibilidade de aproveitamento do negócio por via do instituto da conversão; i.e., conversão da compra e venda noutra tipo negocial. Poderia estar em causa a conversão do negócio nulo (compra e venda) num contrato-promessa de compra e venda do prédio urbano X; devia ser analisada a verificação do preenchimento dos correspondentes requisitos previstos no artigo 293.º/CC.

Por outro lado, de modo mais geral, tinha ainda cabimento referir a questão da invocação da nulidade formal quando ambas as partes concordaram em não adotar a forma exigida legalmente. Referência à tese da inalegabilidade formal (*ex bona fide*); problematização da aplicação desta figura quando estejam em causa normas imperativas e o dever de conhecimento *ex officio* por parte do Tribunal.



2. Quanto ao facto de ter sido omitido, na escritura pública realizada no dia 20 de dezembro de 2024, o que tinha sido acordado oralmente no dia 23 de março de 2024 quanto ao pagamento do preço relativo à compra e venda do prédio X, estava em causa, de modo essencial, o que consta do artigo 221.º/CC, que respeita ao âmbito da forma legal. Cumpria analisar se o que foi acordado oralmente no dia 23 de março de 2024 poderia ser qualificado como "estipulação verbal acessória anterior" ao documento legalmente exigido (a escritura pública de 20 de dezembro de 2024).

Neste plano, cumpria ainda referir que a "razão determinante da forma" não era aplicável ao tipo de matéria que foi regulada oralmente. Com efeito, como se processa o pagamento — lugar e tempo do cumprimento da obrigação — é uma matéria considerada como não é abrangida pelo requisito formal; ficava apenas em aberto o problema da prova quanto à vontade dos declarantes, para efeito do artigo 221.º, n.º 1/CC.

3. Quando, na reunião do dia 24 de julho de 2025, António defendeu ser o proprietário do prédio urbano X, estava em causa, sobretudo, a verificação da condição resolutiva de não aprovação da licença das obras de ampliação. Com efeito, tinha sido aposta como condição resolutiva a não aprovação dessa licença (caso não fosse aprovada a licença, dar-se-ia o efeito resolutivo, por via do artigo 270.º/CC); licença essa que deveria ser obtida até dia 30 de junho de 2025. Apesar deste prazo certo, aquela cláusula devia ser qualificada como uma verdadeira condição, pois a obtenção de uma licença era um facto futuro e incerto, apesar de limitada temporalmente a sua possibilidade de verificação ou não verificação.

Era necessário, neste plano, fazer referência ao artigo 275.º, n.º 2/CC, uma vez que a verificação da condição (a não obtenção da licença) deveu-se, essencialmente, à não apresentação de documentos antigos que António devia ter entregue a Bernardo e que eram necessários para obter a licença que condicionava os efeitos da compra e venda do prédio urbano X. Nessa medida, cumpria discutir a aplicação do artigo 275.º, n.º 2/CC, nomeadamente a questão da verificação da condição resolutiva contra as regras da boa-fé.

## II

1. O e-mail enviado por António à RC Lda. representa um mero convite a contratar. Já a remessa do orçamento, que foi enviado por carta, juntamente com os “termos da contratação”, deve ser qualificada como uma proposta contratual por se encontrarem preenchidos os seus requisitos. A eficácia desta proposta caducava decorridos 15 dias (artigo 279.º/CC). Cumpria, neste plano, apreciar da tempestividade da aceitação enviada



por António no dia 22 de dezembro de 2024, já que os restantes requisitos desta estão preenchidos. A aceitação torna-se eficaz à data da receção (artigo 224, n. 1, 1ª parte/CC), dando lugar à celebração do contrato, desde que nessa data o proponente se encontre numa situação de sujeição. Isso não aconteceu. No dia 28 de dezembro de 2024, data da receção, já a proposta havia caducado. Em certos casos, a receção tardia da aceitação pode, ainda assim, não comprometer a conclusão do processo negocial, desde que aquela tenha sido expedida em tempo oportuno (artigo 229.º, n.º 2/CC) e o proponente a considerar eficaz. Cumpria analisar se tal sucedeu quando a RC Lda., contactou António para que este procedesse ao pagamento parcial do valor dos trabalhos (declaração tácita - artigo 217.º, 1, 2ª parte/CC). Devia ponderar-se a oportunidade da expedição da aceitação, considerando tratar-se de uma época natalícia.

2. A RC Lda. vem invocar a *culpa in contrahendo* (artigo 227.º/CC) por considerar que houve violação das regras da boa fé na formação do contrato, designadamente daquela que impõe um dever de lealdade. No plano da violação desse dever, cumpria analisar a frustração das legítimas expectativas da RC Lda.. Cumpria, ainda, analisar o dever de indemnizar e, nesse plano, a delimitação do dano indemnizável.

### III

Referência ao tema dos elementos do negócio jurídico.

Relevância do elemento da causa no direito civil português.

Relação entre a causa e a existência/validade negocial, no plano da distinção entre negócios abstratos e negócios causais.