

Exame de Direitos dos Contratos

No dia 1 de Maio, ao passar junto a um terreno à beira mar, António, agente imobiliário, verificou que se encontrava nele colocada uma tabuleta com o seguinte letreiro:

“Vende-se terreno com X hectares e casa junto ao mar. 500.000€. Contacte Bento (morada: ###; número: ###; fax: ###). Escritura em 3 meses. Condições de pagamento: (i) pagamento imediato: mínimo 5%; (ii) escritura pública: mínimo 50% e (iii) remanescente: doze prestações mensais iguais e sucessivas no último dia útil de cada mês que se seguir à escritura pública”.

António, muito interessado na negociação do referido terreno, imediatamente passou na morada indicada no letreiro e, perante a ausência de Bento, introduziu na caixa de correio deste uma mensagem com o seguinte teor:

“Sou agente imobiliário e pretendo indicar comprador para o terreno situado em Y nas condições por si fixadas. Como solicitado, deixo cheque no valor de € 25.000 e minuta de contrato, já assinada por mim, agradecendo a sua devolução tão rapidamente quanto possível. António”.

No mesmo envelope em que deixou a mensagem, António deixou também um cheque naquele valor de € 25.000 e a referida minuta de contrato, cujas cláusulas reflectiam rigorosamente o conteúdo do letreiro e da mensagem antes referidos.

Ao chegar a casa, no dia 10 de Maio, Bento tomou conhecimento da mensagem de António. Nesse mesmo dia, Bento dirigiu-se ao banco para proceder ao “levantamento” do cheque, não tendo, no entanto, chegado a enviar a minuta assinada.

António, que entretanto tinha acordado com Carlos que este adquiriria o terreno a Bento no dia 31 de Maio contra o pagamento a António de uma comissão de € 60.000,00, escreveu a Bento, no dia 20 de Maio, marcando a escritura pública de compra e venda do terreno a Carlos para o dia 31 de Maio, juntando uma declaração de Carlos em que este confirmava a sua aceitação do negócio.

Com base nos factos acima referidos, pronuncie-se sumaria e individualmente sobre a procedência ou improcedência de cada uma das pretensões a seguir indicadas:

1. Carlos recebeu, no dia 30 de Maio, uma comunicação de Daniel em que este o informava que Bento se tinha comprometido a não vender o terreno a terceiros sem perguntar a Daniel se estaria interessado, para o que havia até um documento assinado por Bento a que haviam chamado “*preferência com prioridade a terceiros*”. Carlos pretende, com base em tal facto, exigir de António o pagamento de € 150.000,00, tendo em conta que é certo que o terreno – que Carlos entende que já não lhe poderá ser vendido – vale, pelo menos, € 650.000,00. Bento contrapõe

que apenas deve devolver os € 25.000,00 porque nunca chegou a assumir qualquer compromisso perante António ou Carlos. (4 valores)

2. Bento respondeu a António dizendo que estava disponível para a venda do terreno nas condições acertadas mas que não aceitava vender o terreno a Carlos, com quem mantinha um litígio antigo, e que apenas o venderia a António, ficando a aguardar que este confirmasse que procederia à compra do mesmo até ao dia 30 de Maio. Na falta de qualquer comunicação de António, Bento não compareceu à escritura pública marcada para 31 de Maio e, no dia 1 de Junho, escreveu a António dizendo que:

- a. fazia definitivamente seu o montante de € 5.000,00 pago por António e que mais nenhum compromisso existia entre os dois; (3 valores) *— sinal*
- b. perante o silêncio de António, iria instruir o seu advogado para dar início a uma acção de execução específica, na qual pediria uma indemnização de € 200.000,00, uma vez que em resultado do contrato celebrado com António se tinha visto impossibilitado de vender o terreno a Daniel, que entretanto lhe oferecera € 700.000,00 pelo mesmo. (3 valores) *ICN* *500.000*

3. Depois de Bento ter confirmado a sua disponibilidade para venda do terreno a Carlos no dia 31 de Maio, um incêndio queimou parte do arvoredo implantado no terreno. *RISCO* *— 1 dia antes*

- a. Tendo o incêndio ocorrido no dia 30 de Maio, Carlos pretende adquirir o terreno no estado em que está, exigindo que Bento lhe entregue € 100.000,00, correspondentes à indemnização que Bento receberá da seguradora; (2,5 valores)
- b. Carlos diz que o terreno já não lhe interessa e exige que, tendo o incêndio ocorrido no dia 1 de Junho, depois de Bento ter faltado sem qualquer justificação à escritura de dia 31 de Maio, Bento lhe pague € 100.000,00, a título de indemnização (correspondente ao valor que havia pago aos arquitectos para preparação de um projecto de construção de uma nova casa no terreno); (2,5 valores)
- c. Bento exige que, tendo o incêndio ocorrido no dia 1 de Junho, depois de Carlos ter faltado sem qualquer justificação à escritura de dia 31 de Maio, Carlos compre o terreno contra o pagamento dos € 500.000,00 acordados, o que este recusa tendo até em conta que o incêndio apenas assumiu aquelas proporções porque Bento há muito que tinha deixado de fazer a “limpeza” do terreno. (2,5 valores)

4. No dia 31 de Maio, Bento e Carlos outorgaram a competente escritura pública. No dia 30 de Junho, Carlos não compareceu na casa de Bento para pagamento da prestação que deveria liquidar nesse dia, tendo Bento entretanto apurado que tal se ficara a dever ao facto de Carlos ter entretanto tido uns azares nos negócios que “levaram” uma parte da sua fortuna. De imediato, Bento escreve a Carlos exigindo o pagamento de todo o montante ainda em dívida, acrescido de juros de mora contados desde o dia 30 de Junho. (2,5 valores) *— não é esta a prestação em questão* *— 806°*

*Acum
mora
devedor
805/2*