



3 de janeiro de 2019

3 horas

**DIREITO PROCESSUAL CIVIL DECLARATIVO**  
**(Exame)**

**Gustavo, residente na Figueira da Foz, propôs em 8 de Junho de 2018 uma ação declarativa, com processo comum, no Juízo Local Cível da Figueira da Foz, contra Imobilis, SRL, com sede em Madrid, e David, residente em Lisboa, com os seguintes fundamentos:**

*1. Em de 2 de Fevereiro de 2017, o Autor, proprietário de um prédio urbano situado na Av. da Liberdade, em Lisboa, conforme resulta de inscrição no registo predial, e a Ré Imobilis, acordaram, por escritura pública outorgada num cartório notarial na Figueira da Foz, que o primeiro se comprometia a vender ao segundo, pelo preço de €1.200.000,00, aquele prédio, tendo a Ré se comprometido a comprá-lo por esse preço.*

*2. Desse escrito ficou a constar que o promitente-comprador declarou já ter entregue ao promitente-vendedor, como sinal e princípio de pagamento, a quantia de €300.000,00, que o Autor declarou ter recebido, e que o remanescente do preço seria pago na data da celebração da compra e venda prometida, competindo à Ré marcar a correspondente escritura, a realizar no prazo de seis meses, neste mesmo cartório notarial localizado na Figueira da Foz.*

*3. Mais ficou estipulado que o Autor permitia que a Ré iniciasse desde já as obras de remodelação que tencionava efetuar naquele prédio, pelo que o mesmo lhe era entregue naquela data, o que efetivamente sucedeu.*

*4. Apesar do que ficou consignado na escritura pública, a Ré nunca pagou ao Autor qualquer quantia.*

*5. Efetuadas modestas obras de remodelação, a Ré facultou gratuitamente o gozo do prédio em causa a David, filho do Administrador da Ré, que nele passou a realizar exposições fotográficas, o que ainda hoje ocorre.*

*6. O valor do prédio no mercado de arrendamento é de €2.500,00 mensais.*

7. Em 1 Setembro de 2017 o Autor questionou verbalmente o Administrador da Ré por ainda não ter marcado a escritura relativa à venda prometida, tendo-lhe dito que, caso a mesma não fosse realizada naquele mês de Setembro, resolveria o contrato-promessa.

8. Não tendo recebido qualquer comunicação da Ré durante o mês de Setembro, o Autor em 1 de Outubro de 2017 enviou-lhe uma carta registada, recebida pela Ré, em que resolveu o contrato-promessa e exigiu o pagamento da quantia estipulada a título de sinal.

9. O Autor tem direito ao valor do sinal acordado, nos termos do artigo 442.º, n.º 2, do Código Civil.

10. O Autor tem direito a que o Réu David desocupe o prédio que é sua propriedade e lhe pague uma indemnização, pela ocupação não autorizada, no valor de €2.500,00 mensais desde 1 de Outubro de 2017 até à data da restituição do prédio, nos termos do artigo 1311.º e 483.º do Código Civil.

O Autor concluiu a petição inicial, pedindo que o tribunal:

- condenasse a Ré Imobilis a pagar-lhe a quantia de €300.000,00, acrescida de juros de mora desde a citação, à taxa definida por lei;

- condenasse o Réu David a restituir-lhe o prédio referido em 1, e a pagar-lhe uma indemnização no valor de €2.500,00 mensais, desde 1 de Outubro de 2017, até à data em que ocorra a restituição do imóvel.

Juntou certidão da inscrição a seu favor da aquisição do prédio em causa na Conservatória do Registo Predial, certidão da escritura pública referida em 1 e cópia da carta referida em 8.

**A Ré Imobilis, SRL, contestou, alegando o seguinte, sem especificar separadamente as exceções deduzidas:**

1. Os tribunais portugueses não são competentes para conhecer do mérito do pedido contra ela formulado, dado a Ré não ter a sua sede em Portugal.

2. O facto descrito no ponto 7. da p.i. é falso, pois tal conversa nunca ocorreu.

3. A Ré marcou a escritura pública relativa ao negócio prometido no Cartório Notarial da Figueira da Foz para o dia 30 de Setembro de 2017 e avisou o Autor por mensagem enviada, na véspera, através do Whatsapp, não tendo este comparecido no dia, hora e local marcados, pelo que é imputável ao Autor a não realização do negócio prometido.

4. Nos momentos que antecederam a realização da escritura referida no ponto 1 da p.i., o Administrador da Ré entregou ao Autor €300.000,00, em notas.

5. Caso se prove que a Ré não entregou ao Autor qualquer quantia, a título de sinal, o Autor também não tem direito a receber os peticionados €300.000,00, uma vez que

essa indemnização só está prevista quando exista "sinal entregue", como resulta da leitura do artigo 442.º do Código Civil.

Concluiu pela absolvição da instância e, subsidiariamente, pela absolvição do pedido.

**O Réu Duarte, que é estudante do 4.º ano de direito, também apresentou contestação por si mesma subscrita, alegando o seguinte, sem especificar separadamente as exceções deduzidas:**

*1. O Autor não tem legitimidade para reivindicar o prédio em causa, uma vez que não alega factos donde resulta ser o seu proprietário.*

*2. O Autor visitou todas as exposições de fotografia realizadas no prédio em causa, incluindo algumas já ocorridas em 2018, e felicitou sempre o Réu Duarte por aquelas iniciativas, tendo-lhe sugerido algumas exposições temáticas a realizar até ao final do ano de 2018, pelo que, tacitamente, autorizou a utilização do prédio pelo Réu Duarte durante todo este período até ao final de 2018.*

*3. O Réu Duarte desconhece se o valor referido no ponto 6. da p.i. corresponde efetivamente ao valor do prédio em causa no mercado de arrendamento.*

Concluiu pela absolvição da instância e, subsidiariamente, pela absolvição dos pedidos.

**O Autor não apresentou resposta às contestações.**

\*

## **QUESTÕES**

**Responda, sucinta, mas fundamentadamente, indicando sempre as disposições legais aplicáveis:**

***I (3 v.) – Pronuncie-se sobre a competência em razão da nacionalidade, do valor e do território do Juízo Local Cível da Figueira da Foz para conhecer do mérito da presente ação?***

***Caso o mesmo não seja competente, indique as consequências da incompetência verificada?***

***II (2 v.) – É admissível a demanda pelo Autor dos dois Réus, na mesma ação, nos termos em que foi efetuada?***

***Caso o juiz entendesse que não era admissível, qual seria a consequência?***

**III (2 v.) - Classifique as diferentes defesas apresentadas pelos dois Réus nas suas contestações, por referência aos números destas peças processuais.**

**IV (2 v.) - Qual é a consequência dos dois Réus, nas contestações que apresentaram, não terem especificado as exceções deduzidas?**

**V (2 v.) - Tendo o juiz verificado, após o termo da fase dos articulados, que o Réu Duarte não constituiu mandatário nos autos, tendo sido ele próprio a subscrever a contestação, que despacho deve proferir?**

**VI (2 v.) - Face ao que consta da escritura pública no ponto 2 da p.i., o Autor poderia provar que a Ré não lhe tinha pago os €300.000,00 aí mencionados? Justifique a resposta.**

**VII (2,5 v.) - Como enunciaria os temas da prova nesta ação, de forma a cumprir a parte final do disposto no artigo 596.º, n.º 1, do C.P.C.**

**VIII (2 v.) - No decurso da audiência prévia o Autor toma conhecimento que o Réu Duarte, já após a propositura desta ação, derrubou algumas paredes interiores do prédio em causa para obter espaços mais amplos.**

**Pode o Autor ainda alegar este facto e deduzir o respetivo pedido indemnizatório contra o Réu Duarte, pelos estragos causados no seu prédio com tais obras?**

**Justifique a resposta, indicando, na hipótese afirmativa, quando e como o deve fazer?**

**IX (2,5 v.) - Suponha agora que o Réu Duarte não apresentou contestação nem interveio no processo por qualquer forma e que o juiz, ao consultar a certidão da sua citação, toma conhecimento que este só tem 16 anos de idade e é aluno do 12.º ano do ensino secundário.**

**Quais as consequências processuais, pressupondo que, em nenhum momento, é apresentada contestação?**