Teoria Geral do Direito Civil II

(Práticas)

**7ºs Casos Práticos**

**Hipótese n.º 28**

Na sequência de contrato promessa de compra e venda celebrado por um prazo de 180 dias, e pelo qual António entregou imediatamente a Bento a quantia de €50.000,00, António veio a comprar a Bento um terreno para construção por €5.000.000,00.

Numa das cláusulas estabelece-se que a venda fica sem efeito se no prazo de dois anos não for emitida pelo município licença de construção.

Passados dois meses da data da compra e venda António constituiu hipoteca sobre o terreno, a favor do Banco X, em garantia de dívida para pagamento do remanescente do preço.

Um ano mais tarde, por decisão camarária, o pedido de licença de construção foi recusado, após contacto informal entre António e um seu amigo funcionário da Câmara para que o referido projecto não fosse aprovado, atendendo a que entretanto António se havia arrependido da compra (por dificuldades surgidas no mercado imobiliário).

António vem depois a pôr em causa a relação contratual.

**Resolução do caso:**

* Sinal, artigo 442.º é uma cláusula acessória típica e que faz depender os efeitos do negócio jurídico. Em caso de incumprimento, imputável aquele que constitui o sinal, perde aquela quantia. A outra parte, se incumprir, devolve o dobro do sinal. Não existindo sinal, o devedor tem que indemnizar pelos danos, 798.º. Mas, havendo sinal, dispensa-se o regime do 798.º e a indemnização não pode ser superior ao sinal. Assim, A entrega 50.000€ e B devolve-lhe os 50.000€ + 50.000€ de indemnização. Havendo caducidade do contrato, vg morte intuito personae, o sinal tem de ser restituído.
* Condição resolutiva, artigo 270.º e seguintes. Durante a pendência da condição pode-se dispor e fruir, 274.º, mas mediante uma condição resolutiva, se o negócio jurídico for destruído a hipoteca também o é. No caso concrecto, tem-se o 275.º/2 os efeitos produziam-se e hipoteca não seria afectada.