

## Exame de Contratos I

3.º Ano – Dia Turma B (duração: 2 horas)

A. vendeu um terreno à imobiliária B. por 5 milhões de euros. O terreno, registado com 10.000 m<sup>2</sup>, situa-se junto à praia X e destinava-se à construção de um hotel. A compra e venda foi ajustada com reserva de propriedade a favor do Banco C., que financiou o pagamento do preço.

A Imobiliária B. celebrou, seguidamente, um contrato de empreitada com o empreiteiro D., que iniciou de imediato a construção do hotel, pois confiou, como lhe garantira a Imobiliária B., que já fora aprovada a licença de construção pela Câmara Municipal. O empreiteiro D. contratou o empreiteiro E. para realizar os trabalhos de fundações.

O empreiteiro D., para instalar os seus trabalhadores durante a execução da obra, prevista para durar 24 meses, arrendou três casas na aldeia junto ao local onde estava a ser construído o hotel, pela renda global de 10.800 € (150 €/mês cada), tendo antecipadamente pago 5.000 €.

- a) Pese embora no registo constar que a área do terreno era de 10.000 m<sup>2</sup>, efectivamente só tinha 9.750 m<sup>2</sup>. *Quid iuris?*
- b) Admitindo que o comprador (Imobiliária B.) podia resolver o contrato com fundamento na divergência de área, quais as consequências para os intervenientes na compra e venda perante o exercício do direito de resolução?
- c) Seis meses após o início das obras, a Câmara Municipal embargou a construção do hotel e o empreiteiro D. reclamou junto do dono da obra o pagamento de todas as despesas realizadas assim como do lucro esperado com a realização da obra. *Quid iuris?*
- d) O empreiteiro E. vem igualmente reclamar ao dono da obra (Imobiliária B.) o pagamento das despesas de realização das fundações do prédio. *Quid iuris?*
- e) O empreiteiro D., como ainda não foi pago, fechou a obra a cadeado e não retira as máquinas do terreno, mas o Banco C., invocando que é proprietário, exige a imediata entrega do terreno. *Quid iuris?*
- f) Dado o embargo da obra seis meses após o seu início, o Empreiteiro D. retirou o seu pessoal e reclama do senhorio das três casas a devolução de 2.300 €, correspondentes à parte da renda relativa aos meses posteriores. *Quid iuris?*

Cotação: 3 valores cada alínea, acrescentando 2 valores de apreciação geral



- a) Qualificação do contrato. Referência à forma. Aplicabilidade do art. 888.º, com a consequência de exclusão do direito à redução do preço.
- b) Regime dos efeitos da resolução (art. 432.º e ss.). Eventual objecção à eficácia da resolução em relação a terceiros, no caso concreto, o banco financiador, desde que a cláusula de reserva de propriedade tivesse sido registada e se considere válida e eficaz. Nesse caso, a inoponibilidade da resolução a terceiro obstará à própria resolução, uma vez que o comprador não está em condições de “restituir” a propriedade. Determinação da validade (e efeitos) da cláusula de reserva de propriedade a favor de terceiro, no caso, financiador.
- c) Qualificação do contrato como contrato de empreitada de construção de coisa imóvel. Ponderação da aplicação do art. 1227.º ou, em alternativa, do art. 1229.º, por a impossibilidade se dever a um substrato a fornecer pelo credor/dono da obra. Enunciação das diferenças entre as duas previsões e as duas estatuições. Não existia impossibilidade originária, pois o embargo (determinante da impossibilidade) foi posterior à celebração do contrato.
- d) Problema da admissibilidade da subempreitada não expressamente autorizada (art. 1213.º e art. 264.º, n.º 1). Problema da admissibilidade a acção directa do subempreiteiro contra o dono da obra (argumentos da relatividade dos contratos e do *par condito creditorum*).
- e) Referência ao problema da atribuição de um direito de retenção ao empreiteiro (cf. art. 754.º e 755.º). Referência ao problema da admissibilidade da constituição de um direito de retenção a favor do empreiteiro quando o dono da obra não é proprietário.
- f) Qualificação do contrato como contrato de locação, na modalidade do arrendamento urbano para habitação. Referência à possibilidade de a pessoa do arrendatário não coincidir com a pessoa que habita o locado (contrato com prestação a terceiro, nos termos gerais). Referência à possível aplicação do art. 1076.º, n.º 1 (eventual distinção entre acordo quanto ao vencimento e acordo pontual de antecipação em relação ao momento de vencimento). Qualificação do contrato como contrato de arrendamento urbano com prazo certo, com a consequência da aplicação das regras de denúncia pelo arrendatário do art. 1098.º, n.º 3, pelo que o arrendatário teria ainda de esperar dois meses (para se concluir um terço da duração do contrato) e teria ainda de respeitar o pré-aviso

de 120 dias (4 meses). O arrendatário poderia cessar imediatamente o contrato mas teria de pagar uma renda correspondente a 6 meses.