

I (13 valores)

Considere e resolva de forma fundamentada a seguinte situação prática:

António, proprietário da fração x em Lisboa, celebrou com Beatriz um contrato de arrendamento por sete anos para habitação. O contrato foi celebrado em janeiro de 2013 e do contrato não constava qualquer referência à licença de utilização.

Em janeiro de 2014 Beatriz adoece e é internada no hospital. Carlos, irmão de Beatriz, que tinha estado a trabalhar em Faro durante o ano de 2013, regressa a Lisboa e passa a habitar a casa para estar em Lisboa mais perto do hospital onde está internada a irmã. Carlos passa a pagar a renda a António, sendo o pagamento das rendas por Carlos aceite por António.

Em dezembro de 2014, Carlos avisa, mediante carta registada com aviso de receção, António da necessidade urgente de substituir a canalização da cozinha que havia rebentado provocando inundação do locado e afirma que contratará diretamente essa reparação a expensas de António caso este não lhe responda no prazo de dez dias. Perante a falta de resposta de António no prazo estabelecido, António contrata com Duarte a substituição da referida canalização e procede ao pagamento da mesma. Carlos reclama de seguida o respetivo reembolso de António.

Entretanto, Carlos deixa de pagar a renda e em maio de 2015 António comunica a Beatriz a resolução do contrato de arrendamento com fundamento na falta de pagamento das rendas, não uso do locado e subarrendamento não autorizado. António salienta ainda que está em dívida o pagamento do condomínio desde janeiro de 2013 e até à resolução do contrato e que o pagamento do condomínio é devido por Beatriz. Mais refere António que não responde por qualquer pagamento solicitado por Carlos.

Quid iuris?

Alguns tópicos de correção

- Caracterizar o bem como imóvel, nos termos do artigo 204.º, n.º 1, alínea a) e o contrato como de locação, de arrendamento urbano, para fim habitacional com duração determinada e prazo certo, nos termos dos artigos 1022.º, 1023.º, 1027.º, 1064.º, 1067.º, n.º 1, e 1095.º do Código Civil (de ora em diante, CC).
- Explicitar que o contrato estava sujeito à forma escrita nos termos do artigo 1069.º, sob pena de nulidade do contrato.
- Discutir da capacidade e da legitimidade das partes para a celebração do contrato.
- Apreciar dos requisitos de celebração, nos termos do artigo 1070.º do CC em articulação com o fim habitacional do contrato, nos termos do artigo 1067.º, aferir dos elementos que o contrato de arrendamento urbano deve conter à luz do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro, em conformidade com o disposto no artigo 1070.º, n.º 3, do CC; a existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente como elemento necessário do conteúdo do contrato, nos termos do artigo 2.º, alínea e) do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, em articulação com o artigo 5.º do mesmo diploma legal; verificar das consequências da omissão de elementos do conteúdo necessário do contrato, atendendo ao disposto no artigo 4.º do referido diploma legal; se a falta de referência à licença de utilização for em concreto devida à falta de licença, invocar do regime do artigo 1067.º, n.º 3, do CC.
- Caracterizar a obrigação de pagamento da renda do arrendatário, nos termos do artigo 1038.º, alínea a), como obrigação de prestação periódica, nos termos do artigo 1075.º, n.º 1.
- Discutir da relevância do não uso efetivo do locado por Beatriz, atento o disposto no artigo 1072.º, n.º 1 e 1072.º, n.º 2, alínea a) do CC.

- Discutir da cedência do gozo da coisa e do incumprimento do disposto no artigo 1038.º, alíneas f) e g), atento igualmente o regime dos artigos 1049.º e 1088.º, n.º 2, do CC por confronto com o previsto no artigo 1083.º do CC; apreciar das situações previstas no artigo 1093.º, n.º 2, como não constituindo situações de violação do artigo 1038.º, alínea f).
- Observância da forma da notificação para a interpelação da realização de obras, nos termos do artigo 9.º, n.º 1, do Novo Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterado e republicado pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.
- Apreciar do vício da coisa locada, nos termos do artigo 1032.º do CC, e do regime das obras, atento o previsto nos artigos 1074.º e 1036.º; caracterizar a inundação como impeditiva do uso da coisa para o fim a que é destinada, para efeitos do artigo 1032.º, e a reparação como reparação urgente, para efeitos do artigo 1036.º, n.º 2, do CC; compensação do crédito pelas despesas com a realização da obra, nos termos do artigo 1074.º, n.º 3, do CC.
- Apreciar do regime da mora do locatário, nos termos do artigo 1041.º do CC, e dos seus efeitos no caso concreto.
- Discutir dos alegados fundamentos de resolução, nos termos do artigo 1083.º do CC.
- Discutir da responsabilidade pelos encargos do condomínio, nos termos do artigo 1078.º, n.ºs 1 e 3.

II (4 valores)

A (vendedor) celebra com B (comprador) um contrato de compra e venda, com reserva de propriedade, de um automóvel. Após a venda do automóvel A vende o direito, que conserva sobre o automóvel vendido, a C. Pode fazê-lo?

Alguns tópicos de correção:

- Discutir da natureza e efeitos da cláusula de reserva de propriedade, nos termos do artigo 409.º do CC; explicitar que se mantém a natureza real *quoad effectum* do contrato de compra e venda nos termos dos artigos 408.º e 879.º, alínea a), do CC, apenas sendo diferido para um momento ulterior o momento da transferência do direito de propriedade; apreciar das posições jurídicas do vendedor (direito real de garantia) e do comprador (direito real de aquisição) enquanto não se verificar o momento da transferência do direito real de gozo; o vendedor apenas conserva a propriedade com função de garantia; regra da transmissibilidade dos direitos subjetivos de natureza não pessoal; A (vendedor) apenas pode alienar a posição jurídica que tem, de garantia, transmissão da situação jurídica ativa da reserva de que dispõe; a alienação apenas pode respeitar à posição de reserva, à propriedade com função de garantia sob pena de violação da posição jurídica de B que tem natureza real – discutir dos meios de tutela;
- Apreciar do regime do artigo 409.º, n.º 2, do CC, do registo de coisa móvel sujeita a registo e da oponibilidade a terceiros.

III (+ 3 valores)

Responda de forma fundamentada a **uma** das questões seguintes:

1. Pode o preço no contrato de compra e venda ser determinado por terceiro?

Alguns tópicos de correção:

- Discutir da admissibilidade e regime da determinação do preço por terceiro no contrato de compra e venda; da aplicação do regime do artigo 400.º do CC e da articulação do regime do artigo 400.º com o regime do artigo 883.º do CC; da aplicação do artigo 883.º como critério supletivo quando as partes nada estipulem sobre a determinação do preço; obrigações e critérios a observar na determinação do preço por terceiro.

2. Explícite quais os elementos caracterizadores do contrato de sociedade e quais os elementos distintivos da sociedade civil da sociedade comercial.

Alguns tópicos de correção

- O artigo 980.º do CC e os elementos caracterizadores do contrato de sociedade, considerando o instrumento (contribuição de bens ou serviços), o objeto (o exercício comum de uma atividade económica que não de mera fruição), a organização (tendente à prossecução do objeto) e o fim (a repartição dos lucros);
- Da personificação da sociedade civil e da distinção da sociedade civil da sociedade comercial atento o conteúdo dos diferentes elementos caracterizadores, a par da qualificação da categoria mais vasta de contratos associativos.

(duração: 2 horas)