

I (13 valores)

Considere e resolva de forma fundamentada a seguinte situação prática:

Abel, proprietário do prédio y em Lisboa, celebrou com a Clínica “Olho Perfeito, S.A.”, em janeiro de 2012, um contrato de arrendamento por cinco anos, para que esta sociedade aí exercesse a sua atividade de consultas e intervenções cirúrgicas de oftalmologia. Abel e a Clínica convencionaram que o pagamento da renda, no valor de 3.000 euros, seria pago até ao dia 2 de cada mês mediante transferência bancária para a conta indicada por Abel.

Em janeiro de 2015, verificou-se uma avaria no sistema de ventilação do prédio que colocava em causa a segurança das cirurgias. A Clínica interpelou Abel, por sucessivas vezes, mediante carta registada com aviso de receção, para reparar o sistema de ventilação dado que a avaria do mesmo impedia o exercício da atividade realizada pela Clínica. Abel nada fez e a Clínica decidiu arrendar um novo imóvel para o exercício da sua atividade e transmitiu, em fevereiro de 2015, a sua posição de arrendatário do prédio y à empresa “SóPapel, S.A.”, distribuidora de material de papelaria.

A empresa “SóPapel, S.A.” continuou a pagar pontualmente a renda mediante transferência para a conta que Abel havia indicado.

Em 19 de junho de 2015, Abel dirige carta à Clínica e à empresa “SóPapel, S.A.” a comunicar a resolução do contrato de arrendamento.

Quid iuris?

- 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 não 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 1108.º e 1110.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.
- Apreçar dos requisitos de celebração, nos termos do artigo 1070.º do CC em articulação com o fim não habitacional do contrato, nos termos do artigo 1067.º do CC.
- Convenção quanto ao montante e ao momento do pagamento da renda. 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.
- Apreçar do vício da coisa locada, nos termos do artigo 1032.º do CC. Analisar do regime das obras, considerando o previsto nos artigos 1036.º e 1111.º do CC; caracterizar a avaria como impeditiva do uso da coisa para o fim a que é destinada e a reparação como reparação urgente; caracterizar a obra como requerida atento o fim do contrato para efeitos do artigo 1111.º do CC.
- 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.
- Apreçar da transmissão da posição do arrendatário à luz do artigo 1112.º do CC; a necessidade da celebração da transmissão por escrito sob pena de nulidade, nos termos do artigo 1112.º, n.º 3, primeira parte; a obrigação de comunicação ao senhorio, nos termos do artigo 1112.º, n.º 3, segundo parte; discutir do direito de preferência do senhorio, atento o previsto no nos termos do artigo 1112.º, n.º 4; analisar do regime de cedência da coisa, nos termos do artigo 1049.º, e do pagamento pelo adquirente, considerando igualmente o disposto no artigo 1038.º, alíneas f) e g); apreçar da existência de fundamento de resolução do contrato, nos termos do artigo 1083.º do CC.

II (3,5+ 3,5 valores)

Aprecie de forma fundamentada a **duas** das questões seguintes:

1. Do direito de preferência do arrendatário no contrato de arrendamento urbano.

Caracterizar como direito do locatário, nos termos do artigo 1091.º do CC, e como corresponsável obrigação do locador. Apreciar da natureza jurídica e dos termos do exercício do direito de preferência do arrendatário no contrato de arrendamento urbano.

2. Qualifique, atentas as classificações dos negócios jurídicos e de modo justificado, o contrato de sociedade civil.

Em articulação com os elementos caracterizadores do contrato de sociedade em conformidade com o artigo 980.º do CC, considerando o instrumento, o objeto, a organização e o fim do contrato de sociedade, classificar o contrato de sociedade como um contrato consensual, como primordialmente não formal (explicitar no entanto a importância da observância da forma para a qualificação da sociedade civil como pessoa coletiva, nos termos do artigo 158.º do CC), como contrato de execução continuada ou duradoura, como um contrato sinalagmático e oneroso, como um contrato aleatório, como um contrato *intuitu personae*, como um contrato obrigacional e ainda real *quoad effectum* quando a entrada estipulada consistir na transferência de um direito real. Fundamentar as classificações operadas.

3. Aprecie dos deveres específicos de boa fé nas relações internas entre os sócios na sociedade civil.

Explicitar os deveres específicos de boa fé, de lealdade, de informação e de segurança e articular da sua aplicação com os fins e demais elementos caracterizadores do contrato de sociedade e a regra geral do artigo 762.º, n.º 2, do CC. Desenvolver em especial a expressão dos referidos deveres específicos na proibição do uso dos bens sociais para fins estranhos à sociedade, (artigo 989.º do CC) e da proibição de concorrência (artigo 990.º do CC).

4. Comente a seguinte afirmação: «Na venda a prestações, a resolução do contrato pelo vendedor depende, salvo estipulação em contrário, da circunstância de ter sido celebrada uma cláusula de reserva de propriedade» (MENEZES LEITÃO).

Interpretação e aplicação do regime do artigo 934.º do CC. Articulação do artigo 934.º com o artigo 781.º e com o artigo 886.º do CC. Discutir da natureza supletiva ou imperativa do artigo 934.º do CC.

(duração: 2 horas)