

Direito dos Contratos

Turma A / Exame final / 7 de Janeiro de 2016

I

António, profissional liberal, decidiu mandar construir uma casa que serviria, simultaneamente, para habitação própria e da sua família assim como escritório para exercício da sua profissão.

Começou por comprar um terreno a Bento, promotor imobiliário, que lhe assegurou que o terreno tinha sido loteado e dispunha de um projecto com licença de construção devidamente aprovado. Como o terreno, afinal, não dispunha de licença de construção, António teve de despende 5000 € para obter a licença e foi multado em 1500 € por ter iniciado a obra antes de obter a licença de construção.

O projecto de construção fora realizado pelo arquitecto Carlos, contratado para o efeito por Bento.

António contratou o empreiteiro Daniel para construir a casa no referido terreno, seguindo o projecto do arquitecto Carlos. Para a instalação eléctrica, Daniel, sem ter informado António, contratou Eduardo, electricista.

Depois de a casa estar construída, António decidiu instalar um elevador e contratou Francisco para fornecer e montar o elevador.

- a) António considera que a falta de licença de construção corresponde a um defeito do terreno e pretende ser indemnizado em 6500 €. *Quid iuris?* (3)
- b) A dimensão da casa destinada a escritório não permitia o normal exercício da actividade profissional de António e este pretende responsabilizar o arquitecto Carlos. *Quid iuris?* (2)
- c) A instalação eléctrica, por se encontrar mal dimensionada, tem de ser modificada, mas António pretende que a instalação eléctrica seja integralmente substituída por Daniel. *Quid iuris?* (3)
- d) Eduardo, que não recebeu 20% do preço acordado, exigiu o seu pagamento a António e como este não lhe pagou, retirou o quadro eléctrico que havia instalado. *Quid iuris?* (2)
- e) Como qualifica o contrato celebrado entre António e Francisco? (2)

II

O senhorio vendeu o prédio locado a terceiro.

- a) O contrato de arrendamento mantém-se inalterado à excepção da titularidade por parte do locador? (2)
- b) O novo senhorio pode resolver o contrato invocando obras não autorizadas, realizadas pelo inquilino em data anterior à compra e venda? (2)
- c) O arrendatário pode tornar-se proprietário do prédio arrendado? (2)

Tempo: 2 horas

Cotação: I 12 valores, II 6 valores e 2 valores de apreciação geral

Tópicos de correcção

I.

a) Dúvidas quanto a tratar-se de um ónus (compra e venda de bens onerados) ou defeito. Noção de ónus e defeito. Discordância com o prometido / garantido. Consequências do ónus/defeito. Expurgação do ónus/Eliminação do defeito (obtenção licença). Insusceptibilidade de substituição por indemnização (5.000 €). Distinção da obrigação de indemnizar. Não abrange multas.

b) Dúvidas quanto à qualificação como contrato de empreitada. Defeito do projecto e responsabilidade de terceiro.

c) Reparação ou realização de nova obra. Opção do dono da obra ou do empreiteiro. Regime da empreitada de consumo.

d) Subempreitada: definição, dúvidas quanto à necessidade de consentimento. Consequências da falta de consentimento (se necessário). Dúvidas quanto à possibilidade de o subempreiteiro reclamar o preço ao dono de obra. Direito de retenção: discussão da eventual admissibilidade na subempreitada. Inadmissibilidade factual na situação concreta.

e) Dúvidas quanto a ser contrato de compra e venda ou de empreitada. Explicação e justificação.

II.

a) *Emptio non tollit locatum*.

b) Resolução, fundamento. Caducidade, início do prazo. Consequências de eventual autorização tácita e posterior das obras realizadas .

c) Direito de preferência. Admissibilidade e exercício.