

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa

Exame de Direito dos Contratos I

3.º Ano – Turma da Noite – 7.1.2016

Grupo I

António, comerciante do ramo automóvel, celebrou um contrato-promessa de compra e venda com Bento, advogado, relativo a uma fracção autónoma de um prédio sito em Lisboa. O mesmo contrato-promessa veio ser incumprido por António, havendo Bento, a quem as chaves do imóvel tinham sido entregues por António, exercido direito de retenção sobre a fracção.

Um mês mais tarde, António vendeu o imóvel a Carlos, que desconhecia a situação de Bento. Foi ainda clausulado entre as partes que a fracção seria entregue a Carlos no estado físico em que se encontrava, bem como que António poderia por termo ao contrato, por sua livre vontade, num prazo de dez anos, deste que restituísse a Carlos o preço pago, acrescido da taxa de juro aplicável às operações civis.

Por sua vez, beneficiando de um erro registal, Bento vendeu a fracção autónoma a Daniel, proprietário de uma empresa de produtos informáticos, que para esta se pretende mudar na próxima semana. Em simultâneo, Daniel vendeu a Bento um computador topo de gama, que lhe deverá ser entregue no final do mês de Janeiro.

- a) Pode Carlos anular o contrato de compra e venda celebrado com António, sete meses após tomar conhecimento da retenção da fracção por parte de Bento? (2 valores)
Retenção do promitente-comprador ex vi o disposto no art. 755.º, n.º 1, al. f). Enquadramento da situação enquanto venda de bem onerado, nos termos do disposto no art. 905.º. Prazo de anulação apurado ex vi o disposto no art. 287.º, n.º 1, com exclusão do disposto no art. 916.º, n.º 2.
- b) Não o fazendo, e vindo a tomar conhecimento, depois, de graves infiltrações na fracção autónoma, pode Carlos solicitar a António o respectivo arranjo e limpeza de tectos e paredes? (2 valores)
Exclusão de venda de bem de consumo e da aplicação do disposto no DL 67/2003 – cfr. art. 1.º-B, alíneas a) e c). Venda puramente civil, com aplicação do disposto nos arts. 913.º e 914.º a respeito dos defeitos da coisa. Exclusão da reparação da coisa por vontade das partes (cláusula de não garantia).
- c) Pode António resolver o contrato celebrado com Carlos três anos volvidos, recusando-se a pagar a este qualquer quantia? (3 valores).
Enquadramento da situação enquanto venda a retro. Nulidade de duas cláusulas, com redução e conversão legal: 928.º, n.º 1, 929.º, n.ºs 1 e 2. Possibilidade de resolução nos termos do disposto nos arts. 927.º e 930.º, com devolução do preço recebido (e despesas que não juros).
- d) Daniel é proprietário do imóvel? Que direitos pode este exercer contra Bento? (3 valores).
Venda de bem alheio ex vi o disposto no art. 892.º. Situação jurídica plúrima: direito à restituição do preço, à convalidação do contrato (com indemnização por não convalidação) e a indemnização nos termos gerais – cfr. arts. 893.º, 897.º e 900.º e 898.º.
- e) O computador vendido por Daniel a Bento não possui quatro teclas, o que foi descoberto por este logo após a sua entrega. Pode Daniel solicitar a Bento a restituição do preço pago pelo aparelho? (2 valores)
Venda de bem de consumo. Resolução do contrato como uma dos direitos hipotéticos do comprador ex vi o art. 4.º do DL 67/2003, e nos moldes dos arts. 432.º e ss. do CC. Questão do abuso de direito na petição imediata da resolução (que a excluirá).

Grupo II

Alberto celebrou com Bernardo um contrato, nos termos do qual este se obrigava a construir uma moradia num terreno que era propriedade daquele. Para o efeito, Alberto pagaria a Bernardo a quantia de € 150.000, devendo a obra estar concluída no dia 27 de Dezembro de 2010.

Apesar de estar muito empenhado na realização da obra e no cumprimento integral do plano, Bernardo discordava da colocação de soalho no piso superior da moradia. Segundo ele, não se justificava por duas razões: i) o revestimento a azulejo ficava muito mais em conta; e ii) não tinha competências técnicas para a colocação do soalho (o que o levaria a ter que contratar mão-de-obra especializada para o efeito).

Para além disso, não sendo a electricidade “a praia” de Bernardo, este decidiu contratar Cristiano para que este fizesse as instalações eléctricas na moradia. Ficou acordado que Bernardo pagaria € 2.000 para o efeito. Bernardo não pagou.

A obra foi entregue no dia 27 de Dezembro de 2010. No dia 24 de Dezembro de 2015, quando Alberto desfrutava da sua bela ceia de Natal com a família, o insólito aconteceu: parte do telhado ruiu. Por sorte a noite não estava chuvosa, mas não se livraram do frio que se propagou por toda a casa. No dia 25 de Dezembro, Alberto ligou a Bernardo exigindo que Bernardo fosse eliminar o defeito. Bernardo, indignado com o tom de Alberto em plena quadra natalícia, riu-se da situação e disse: “Recuso-me. E não te esqueças, só tens dois dias para me obrigar a fazer o que queres. Boa sorte!”. Alberto tentou de imediato ligar a Dinis, seu advogado, vendo a sua tentativa frustrada. Decidiu mandar um email, obtendo resposta imediata (automática): “Não me encontro disponível até dia 3 de Janeiro, visto ter ido passar férias à neve. Caso tenha algum problema, aguarde até essa data. Agradeço a compreensão”. Alberto ficou desesperado e sem saber o que fazer.

- a) Pode Bernardo colocar azulejo em vez de soalho? Em que termos e quais as consequências (designadamente no que respeita ao pagamento do preço)? (3 valores)

Identificação no caso de alterações da iniciativa do empreiteiro (em princípio, vedadas (1214.º/1)). Só com autorização do dono da obra pode o empreiteiro fazer tais alterações: o empreiteiro deve efectuar proposta nesse sentido ao dono da obra (406.º/1). Identificação do carácter excepcional das exigências de forma do artigo 1214.º/3 (para que o dono da obra tenha direito à redução do preço, não é necessário que conste da autorização por escrito a indicação da redução do preço, podendo ser verbal).

- b) Pode Cristiano exigir o pagamento do preço a Alberto? (2 valores)

Discussão relativa à admissibilidade da celebração da subempreitada (1213.º/2). Estando perante uma subempreitada (admissível), deve atender-se às relações entre subempreiteiro e dono da obra, sendo o princípio nesta matéria o da produção dos efeitos do contrato apenas entre as partes (406.º/2). Identificação de uma agremiação de fins entre o contrato de empreitada e subempreitada, donde se retira um interesse directo do dono da obra na prestação do subempreiteiro, o que deve ter consequências no reconhecimento de relações directas entre dono da obra e subempreiteiro (posição defendida pelo Professor Pedro de Albuquerque).

- c) O que diria a Alberto relativamente aos defeitos que se manifestaram na data de 24 de Dezembro de 2015? Seria ainda possível fazer valer os seus direitos face a Bernardo? (3 valores)

Desenvolvimento do regime da responsabilidade do empreiteiro por defeitos da obra (1219.º e ss.). Aplicação do artigo 1225.º e crítica à communis opinio que vê no prazo de 5 anos fixado no artigo 1225.º um prazo de exercício de direitos e não um prazo de manifestação de defeitos. Estamos perante uma situação de cumprimento defeituoso de um contrato, revelando-se esse cumprimento defeituoso antes do final do período estabelecido no artigo 1225.º. O prazo de denúncia dos defeitos é de um ano (1225.º/2 e 3), sendo o momento determinante para o início

da contagem do prazo de denúncia o do conhecimento do defeito pelo dono da obra (1220.º). O prazo de caducidade do direito de acção é de um ano a contar da denúncia (1225.º/2 e 3). Assim, pode o direito de acção ser exercido mesmo passados 5 anos sobre a entrega da obra.