

**Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa**

**Exame de coincidências de Direito dos Contratos I**

**3.º Ano – Turma da Noite – 26.02.2016**

**Grupo I**

Alberto, estudante da FDL, é comproprietário com Bernardo de um manual de Direito das Obrigações, decidindo vender o mesmo a Carlos, em virtude da sua débil situação económica. Foi fixado o preço de € 10,00, sendo o livro entregue de imediato a Carlos, e o preço pago. As partes estabeleceram ainda que Alberto poderia readquirir o livro na eventualidade de Carlos o pretender vender nos próximos 10 (dez) anos, tendo denominado tal acordo como “retrovenda” (terminologia a respeito do qual Alberto não estava muito seguro).

- a) Qual a natureza jurídica do(s) acordo(s) celebrados entre as partes (**3 valores**)  
*Contrato de compra e venda de coisa móvel parcialmente alheia – arts. 874.º, 892.º e 902.º (eventual redução do negócio), a que é acoplado um pacto de preferência (distinção das figuras da venda a retro e da retrovenda).*
- b) Que direitos pode Carlos, que desconhecia a situação jurídica da coisa, exercer contra Alberto? E se Carlos a conhecesse? (**3 valores**)  
Venda de bem alheio encontrando-se o comprador de boa fé: oponibilidade da nulidade do contrato, restituição integral do preço, exigência da obrigação de convalidação a cargo do vendedor (com eventual responsabilidade civil pelo incumprimento desta obrigação), obrigação de indemnização nos termos gerais – arts. 892.º, 893.º, n.º 1, 897.º, n.º 1, 900.º, 898.º. Exclusão dos direitos de convalidação do contrato (e respectiva indemnização), bem como de indemnização, em caso de má-fé do comprador (por aplicação das mesmas normas jurídicas, devidamente adaptadas).
- c) Carlos decidiu encadernar o manual, gastando para o efeito € 20,00. Existe protecção legal para o seu “investimento”? Em que termos? (**2 valores**)  
*Benfeitoria útil – art. 216.º, n.º 3. Garantia do seu pagamento por parte do vendedor ex vi o art. 901.º.*

**Grupo II**

Alberto acordou com Bernardino a construção de uma nova moradia num terreno em Azeitão. Como sabia que Bernardino tinha um belo terreno em Azeitão, Alberto questionou se a obra poderia ser feita no seu terreno, ao que o primeiro anuiu. Por tudo, Alberto pagaria 200.000,00 €.

- a) A partir de que momento é que Alberto se torna proprietário do prédio? Imaginando que o preço seria pago em prestações, seria lícito convencionar-se que Alberto só se tornava proprietário quando pagasse a totalidade do preço? (**2 valores**)  
*Qualificação deste contrato como contrato miso (obrigação de realizar a obra e promessa de venda), sendo o momento relevante para a transmissão da propriedade da obra o da celebração do contrato prometido, isto é, a propriedade da obra só se transmite com a transmissão da propriedade do solo. Até esse momento, a obra pertence ao empreiteiro. A estipulação de uma cláusula de reserva de propriedade é perfeitamente admissível (409.º).*
- b) A meio da obra Alberto entendeu que afinal queria também uma piscina. Bernardino achou que seria uma “obra faraónica” e disse que não o faria porque a não tinha competências para o fazer. Pode Alberto impor a sua vontade? (**2 valores**)  
*Regime das alterações exigidas pelo dono da obra (1216.º) e identificação dos limites quantitativos e qualitativos a estas alterações. Consequências, nomeadamente no que respeita à obrigação de pagamento do preço.*
- c) Depois de concluída a obra e de feita a sua entrega, Bernardino decidiu introduzir alterações na obra. Decidiu substituir as paredes em pladur que delimitavam as divisões por paredes de tijolo.

António não se sentiu incomodado e decidiu aceitar estas alterações. No entanto, Bernardo exige agora que António lhe pague, sendo que este nega a sua pretensão. *Quid juris?* E se, neste caso, fosse António a exigir as alterações, Bernardino estava obrigado a agir em conformidade? **(3 valores)**

*Identificação, de alterações posteriores à entrega, sendo que a sua colocação fora da relação contratual deriva de um critério cronológico. Como o dono da obra as aceitou, deve entender-se existir uma causa para a sua realização, estando este obrigado a compensar o empreiteiro pela sua realização. Caso fosse o dono da obra a exigir-las, o empreiteiro não estava obrigado a efectuar as alterações. Seria livre de o fazer, ao abrigo do princípio da autonomia privada (406.º).*

- d) Bernardino terminou a obra em Janeiro de 2016. As janelas foram mal colocadas e em função disso o frio no imóvel é insuportável. No entanto, Alberto tinha acabado de vender a sua casa e precisava de ocupar de imediato o seu novo lar. Notificou Bernardino dos defeitos, mas não obteve qualquer resposta. Como naquela altura do ano o frio era insuportável e face à não pronúncia de Bernardino, Alberto decidiu fazer as reparações por sua conta. Contratou Carlos que lhe fez as reparações e gastou 50.000,00€. Exige agora o dinheiro a Bernardino. Este diz que nada deve. *Quid juris?* **(3 valores)**

*Admissibilidade do recurso a terceiros para efectuar reparações em situações de urgência que não consinta dilação ou numa situação em que se verifique um incumprimento definitivo da obrigação de efectuar reparações por parte do empreiteiro. Nestas situações, o custo de recusa a terceiro será somente apenas mais um dano indemnizável decorrente do cumprimento defeituoso do empreiteiro. Admissibilidade de posições diversas, desde que devidamente identificadas e fundamentadas.*

- e) Imagine agora que Bernardino decidiu alterar a disposição das divisões da casa, sem antes perguntar a Alberto se o podia fazer. Alberto ficou furioso e quer resolver o contrato. Pode? A sua resposta seria a mesma se Bernardino fosse dono da Casas&Casinhas, Lda., que realizou a obra? **(2 valores)**

*Identificação dos limites dos artigos 1221.º e 1222.º na primeira hipótese. E identificação de um regime de alternativo no que respeita ao exercício de direitos, estando sujeito aos limites do artigo 4.º/5 do DL 67/2003.*