

Direito de Contratos I – 3.º Ano – Turma A

Época de Recurso

16.02.2016

(Duração: 90 minutos)

Tópicos de Correção

Alberto comprou uma moradia, por 500 000 Euros, à empresa imobiliária “**Vendemos tudo num instante, Lda.**”, em Agosto de 2014. A moradia havia sido construída, no ano anterior, pela “**Casas de Portugal, Lda.**”. Em Novembro desse ano, Alberto detetou vários problemas na moradia, nomeadamente, fendas e fissuras profundas, que se apurou resultarem de uma grave deficiência na estrutura do imóvel. Em Fevereiro de 2015, houve uma inundação na moradia, causada por uma rutura nas canalizações, que se deveu à instalação defeituosa desses materiais.

Alberto foi-se queixando dos defeitos ao vendedor e, em Junho de 2015, escreveu-lhe uma carta registada, com aviso de receção, a elencar todos os defeitos detetados até então, e a informá-la de que vive no momento em casa dos seus pais, em virtude de a moradia não estar habitável. O vendedor já inspecionou a moradia, lamenta os incómodos causados, mas até agora não fez nada.

Responda fundada e completamente às seguintes questões:

1. Como é que Alberto pode reagir? Caso, indique vários meios de defesa, esclareça, por favor, se são de exercício alternativo ou cumulativo. **(4,5 valores)**

Qualificação completa e fundada do contrato como contrato de compra e venda de um imóvel para uso particular. O vendedor é um profissional, pelo que esta compra e venda está sujeita ao regime previsto no DL n.º 67/2003, de 8 de Abril com as alterações entretanto introduzidas.

Referência ao regime da garantia edilícia contra defeitos da coisa. Referência aos prazos, à denúncia e referido prazo, e exercício dos respetivos direitos. Análise completa e fundada dos remédios, sua explicação e justificação quanto à alternatividade ou cumulação, bem como à questão de saber se existe ou não uma hierarquia entre eles.

2. Suponha agora que, aproveitando as obras de reparação do imóvel, Alberto contrata Inácio para proceder à construção de uma vedação em todo o terreno envolvente da moradia, bem como à colocação de um portão, pelo preço global de 20 000 euros. Já no decurso dos trabalhos, Alberto solicitou a Inácio que eletrificasse o portão. No momento do pagamento, Inácio apresenta duas faturas, uma de 20 000 euros, tal como haviam convencionado, e uma de 3000 euros, por entender que a eletrificação do portão não estava incluída no preço inicialmente acordado. Alberto recusa-se a pagar. *Quid iuris?* (3 valores)

Qualificação completa e fundada do contrato como contrato de empreitada. Problema de saber se o acordo entre Alberto e Inácio representa uma alteração ao contrato inicialmente celebrado, ou se é uma obra nova, objeto de estipulação contratual autónoma e aplicação do respetivo regime jurídico.

3. Imagine agora que Alberto, no final do ano de 2015, após a moradia se achar devidamente recuperada, vende-a a Bernardo, que reside e trabalha na Bélgica há já vários anos e se prepara para regressar ao seu país Natal.

Em Fevereiro de 2016, Bernardo regressa definitivamente a Portugal e pretende passar a viver naquela moradia. Porém, verifica que a mesma se acha arrendada a Carla, que a tinha tomado de arrendamento a Alberto, em Outubro de 2015, pelo prazo de 5 anos. O que pode Bernardo fazer? (4,5 valores)

Análise completa e fundada do problema de saber que direitos assistem a Bernardo, como comprador de um imóvel arrendado que desconhecia a existência desse arrendamento. Referência ao disposto no art. 1057.º do Código Civil e à regra da *emptio non tollit locatum*. Qualificação da limitação que apresenta o direito de propriedade de Bernardo como compra e venda de bem onerado e aplicação do respetivo regime. Responsabilidade do vendedor.

4. Imagine agora que Carla, por sua vez, passou a dar hospedagem a três estudantes universitários e, em Janeiro 2016, passou a desenvolver no local arrendado a atividade de confeção de doces e sobremesas, que vende pelo Facebook, bem como para cafés e restaurantes das redondezas, empregando dois assalariados nessa atividade.

4.1 Supondo que o senhorio toma conhecimento destes factos, terá algum fundamento para extinguir o contrato? (3 valores)

Análise completa e fundada do contrato de arrendamento e respetiva qualificação. Problema de saber se Carla violou ou não os seus deveres como arrendatária e quais as respetivas consequências. Referência ao disposto nos artigos 1038.º, 1092.º, 1093, 1083 e 1084, todos do Código Civil.

4.2 Supondo que não se verifica a hipótese da questão **4.1** anterior e que **Bernardo** passado um ano vendeu o imóvel a **Dimas**, que direitos assistiram a **Carla**?
(3 valores)

Análise completa e fundada da questão de saber se a arrendatária tinha direito de preferência.

2 valores de ponderação global