

Direito dos Contratos I

Exame Final – Turma B – 24 de Junho de 2016

Tópicos de correção

I

Armando, arrendatário de um andar no centro de Lisboa, que paga 100 euros de renda por mês, permite que Baltazar utilize um quarto, a sala, uma casa de banho e a cozinha do prédio locado (composto por quatro divisões, duas casas de banho e uma cozinha), mediante o pagamento de 500 euros mensais.

Há seis meses, Armando comprou um cão, que dorme na varanda e ladra toda a noite.

a) O senhorio (Carlos) quer despejar Armando por este ter permitido o uso da casa mediante tão elevada contrapartida. *Quid iuris?*

- *Referência à necessidade de autorização e (caso autorizada) à necessidade de comunicação da sublocação (art. 1038.º, al. g), art. 1088.º, n.º 1, e art. 1061.º).*
- *Referência ao limite da renda ou aluguer a cobrar do sublocatário (caso autorizada; cf. art. 1062.º)*
- *Possibilidade de resolução (“despejo”) do contrato de arrendamento pelo senhorio (Carlos) com fundamento na violação do art. 1062.º pelo arrendatário (Armando), desde que torne inexigível a manutenção da relação contratual (art. 1083.º, n.º 2).*
- *A resolução é decretada judicialmente (art. 1084.º, n.º 1).*

b) O senhorio (Carlos) quer despejar Armando porque o cão perturba os vizinhos. *Quid iuris?*

- *Aplicação ao arrendatário dos mesmos limites aos proprietários de imóveis nas relações de vizinhança e nas relações decorrentes da propriedade horizontal (art. 1071.º)*
- *Possibilidade de resolução do contrato pelo senhorio (Carlos) com fundamento na al. a), do n.º 2, do art. 1083.º.*
- *Referência à questão de saber se, verificada alguma das situações descritas nas várias alíneas do n.º 2, do art. 1083.º, ainda é necessário verificar se a violação compromete («torna inexigível») a manutenção do contrato no futuro.*

- *Referência, no contexto do ponto anterior, à possibilidade de a boa fé (art. 762.º) impor que o senhorio (Carlos) avisasse o arrendatário (Armando) da necessidade de pôr termo à perturbação, sob pena de vir a resolver.*

II

A Empresa A. vendeu 10 fotocopiadoras à Biblioteca B. por 30.000 €. A venda foi feita com reserva de propriedade, sendo o preço pago em 30 prestações mensais.

A manutenção das fotocopiadoras era assegurada pela Empresa C. a expensas da compradora.

- a) A Empresa A. foi declarada insolvente e o administrador de insolvência entende que as 10 fotocopiadoras integram o património da empresa insolvente para efeito de pagamento aos credores. *Quid iuris?*

- *Referência ao art. 104.º, n.º 1 do CIRE. Não tem, pois, razão o administrador de insolvência, a menos que possa recusar o cumprimento (art. 104.º, n.º 4 do CIRE e art. 102.º).*
- *Discussão relativa à natureza do direito do comprador na compra e venda sob reserva de propriedade.*

- b) A Biblioteca B. não pagou a prestação referente ao passado mês de Maio e a vendedora pretende resolver o contrato. *Quid iuris?* A resposta seria idêntica se a falta de pagamento respeitasse aos meses de Abril e de Maio?

- *Referência à inviabilidade da resolução do contrato no caso de falta de cumprimento de uma só prestação (inferior a 1/8 do preço): art. 934.º. Comparação deste regime com o regime geral e justificação da limitação legal.*
- *Referência à viabilidade da resolução no caso de falta ao cumprimento de duas prestações, independentemente do valor. Referência à justificação da regra na perda da confiança do vendedor no cumprimento das prestações em falta, a qual é afetada pela reiteração.*
- *Necessidade de converter a mora em incumprimento definitivo (art. 808.º).*

- c) Tendo o contrato sido resolvido por falta de pagamento de duas prestações depois de decorridos vinte meses de execução pontual das correspondentes prestações, o vendedor tem direito à restituição das máquinas e o comprador à devolução da parte do preço paga? Pode o vendedor recusar a

restituição do preço invocando que as fotocopiadoras foram usadas durante 20 meses?

- *Aplicabilidade do regime da nulidade e anulabilidade à resolução (art. 433.º). O art. 289.º remete, por seu turno, para o regime da posse, que nega, em princípio, caso a posse seja de boa fé, a restituição do uso (art. 1270.º, por analogia).*
- *Referir a deterioração do bem (caso se verificasse), colocando o problema de poder ser ressarcida por meio da indemnização que acresce à resolução (a não confundir com o problema da restituição do uso).*

d) A Empresa de reparações C. reparou mal duas fotocopiadoras, que continuam sem funcionar, e não tem vindo fazer a assistência às demais fotocopiadoras. Qualifique o contrato de reparação e esclareça se a Biblioteca pode contratar outra empresa de reparações para fazer o trabalho não executado ou mal executado por C.

- *Qualificação do contrato de empreitada (não obstante as várias obras).*
- *Referência à inaplicabilidade do regime da empreitada de consumo.*
- *Enunciação do regime aplicável aos defeitos da obra.*
- *Referência à discussão relativa à possibilidade de (em determinados casos) o dono da obra poder substituir o empreiteiro por terceiro relativamente à eliminação dos defeitos, podendo exigir as despesas ao empreiteiro.*