

Direito dos Contratos I

Exame final - 19 de Junho de 2017

Duração 1h30m

I

Alberto, emigrante na Austrália, celebrou um contrato com a Imobiliária Z nos termos do qual esta se obrigava a procurar e comprar, em nome daquele, um terreno na terra natal de Alberto e, em seu próprio nome, a contratar um arquiteto para fazer o projeto de construção de uma moradia (requerendo o seu licenciamento em nome de Alberto), bem como a contratar um construtor para edificar a moradia e acompanhar a construção da mesma, entregando-a pronta a habitar ao fim de 24 meses. Em contrapartida, Alberto pagaria à Imobiliária Z um milhão de euros.

- a) Qualifique o contrato celebrado entre Alberto e a Imobiliária Z. (3)
- b) Suponha que o terreno adquirido pela Imobiliária Z se encontra numa zona onde o Plano Diretor Municipal veda a construção de moradias. *Quid iuris?* (3)
- c) Tendo visto umas fotografias da casa em construção, Alberto telefonou ao construtor indicando umas alterações a fazer na obra. O construtor tem de acatar tais instruções? E realizando as alterações referidas por Alberto pode pedir o correspondente aumento de preço? (3)
- d) O construtor, como não recebeu da Imobiliária Z a derradeira prestação de 10% do preço acordado, recusa-se a entregar a moradia a Alberto. *Quid iuris?* (3)

II

Alberto, como ia permanecer mais algum tempo na Austrália, arrendou a moradia a Bárbara, tendo ficado acordado que o contrato cessava 15 dias depois do regresso de Alberto da Austrália.

- a) Qual o valor da cláusula de cessação acordada? (3)
- b) Tendo Bárbara detetado que a moradia padece de um defeito de construção que não afeta o seu gozo, tem de informar Alberto? E se o defeito prejudicar o seu gozo pode exigir a reparação ao construtor? (3)

Acrescem 2 valores de apreciação geral.

Tópicos de correcção

I.

a) Contrato atípico que serve de cobertura à realização de outros contratos (compra e venda, prestação de serviços e empreitada), tendo subjacente um mandato para a compra e venda do terreno e uma prestação de serviços complexa de concepção construção de uma obra, que pode enquadrar uma empreitada.

b) A Imobiliária estava obrigada a comprar para Alberto um terreno apto a determinado fim: construção de uma moradia. Se o referido fim foi indicado na compra e venda, a mesma é defeituosa ou desconforme (caso se aplique o regime de compra e venda de consumo). Se a Imobiliária não transmitiu ao vendedor qual o propósito da aquisição do terreno, há responsabilidade daquela na execução do contrato perante Alberto.

c) A relação contratual de construção da casa (empreitada) estabeleceu-se entre a Imobiliária – como dono de obra – e o construtor – como empreiteiro. O facto de o terreno pertencer a Alberto, por efeito da venda, não obsta a que o dono da obra seja a Imobiliária, que contratou, em seu nome, o construtor. Alberto, não sendo parte no contrato de empreitada, não pode impor alterações ao construtor. Tendo o empreiteiro realizado as alterações, a obra é havida como defeituosa e não pode ser reclamado o correspondente aumento de preço; a dúvida reside em saber se, em tal caso, não se justificaria exigir o valor de enriquecimento sem causa.

d) Referir e tomar posição na discussão relativa à existência de um direito de retenção do empreiteiro (e do subempreiteiro) nos artigos 754.º e ss. do CC. O direito de retenção pode ser feito valer contra o proprietário do bem, ainda que não seja parte no contrato, por se tratar de uma garantia real.

II.

a) O regime legal do arrendamento para habitação só prevê que o arrendamento seja acordado com prazo certo (art. 1094.º do CC) e, no caso, trata-se de um prazo incerto. Sendo o contrato de duração indeterminada, poderia haver denúncia para habitação do senhorio ou denúncia livre com aviso prévio, mas o regime legal não se coaduna com o prazo contratual indicado. Pode, porém, questionar-se se, podendo o contrato de arrendamento ser celebrado pelo prazo p. ex de 30 dias e podendo ser acordada a não sujeição do contrato a renovação automática (art. 1096.º do CC), por que motivo seria inválida a cláusula em apreço.

b) A obrigação de informar o senhorio não respeita só a vícios que afectem o gozo do prédio. Não sendo a locatária parte no contrato com o empreiteiro e não beneficiando da extensão constante do art. 1225.º do CC, aplicável a terceiros adquirentes, só poderia recorrer ao regime das reparações urgentes (art. 1036.º do CC). Sendo

discutível que, para tais reparações, pudesse por via das acções possessórias (art. 1037.º, n.º 2, do CC) sub-rogar-se ao locador e exigir a reparação do empreiteiro.