

Direito dos Contratos I

Tópicos de Correção

Exame de Recurso - 20 de Julho de 2017 | Duração 1h30m

I

Entre o Editor António e a Livraria Bem Precioso foi ajustado um contrato nos termos do qual António vendia à Livraria Bem Precioso trinta exemplares das últimas dez publicações de uma revista literária (identificando-se cada uma destas dez publicações) pelo preço de 6000 mil euros, podendo a Livraria devolver os exemplares que não tivesse vendido nos seis meses seguintes, com direito ao reembolso do respetivo valor. O preço seria pago em três prestações de 2000 mil euros, a primeira na data da celebração do contrato, a segunda três meses após a entrega dos livros e a terceira decorridos os seis meses de entrega.

- a) Como qualifica completa e fundadamente o contrato em apreço e, em particular, a cláusula de devolução inserta neste contrato?

Qualificação completa e fundada do contrato de compra e venda e da respetiva cláusula de devolução como figura próxima da venda a contento, mas atípica estipulada ao abrigo da autonomia privada. Admitir ainda a sua qualificação como próximo da condição, mas uma vez que existe alguma arbitrariedade deixada nas mãos do comprador, parecer ser de afastar a qualificação como condição, já que as condições arbitrárias não são verdadeiras condições.

Referência ao respetivo regime jurídico e suas possíveis implicações no caso concreto.

- b) Se, em razão de um incêndio ocorrido três meses depois da entrega dos livros, tiverem ficado destruídos todos os exemplares ainda não vendidos, a Livraria Bem Precioso tem direito ao reembolso do respetivo valor?

Problema do risco na compra e venda e em especial na venda especificamente acordada e com a aposição da cláusula de devolução inserta pelas partes, suas implicações e consequências. Se já existir contrato, como parece, uma vez que a concessão ao comprador da faculdade de devolução dos exemplares não vendidos e direito ao reembolso do respetivo valor não impede que a propriedade se transmita (art. 408.º, n.º 1 do CC), parece que correrá por sua conta o risco de perda ou deterioração da coisa, verificada durante esse prazo (art. 796.º, n.º 1 do CC). Como a coisa perece, o comprador deixa de a poder restituir ao vendedor, pelo que perde o direito de resolver o contrato (art. 432.º, n.º 2 do CC).

Referir ainda eventual aplicação analógica do disposto no na primeira parte do n.º 3 do art. 796.º do CC no que respeita condição resolutive.

- c) No caso de a Livraria Bem Precios não ter pago a segunda prestação, que direitos assistem a António?

- Referência à compra e venda a prestações e análise completa e fundada do disposto no art. 934.º do CC, seus requisitos, e implicações e referência à viabilidade da resolução do contrato no caso de falta de cumprimento de uma só prestação (superior a 1/8 do preço): art. 934.º do CC.
- Referência ao disposto no art. 886.º do CC e seus requisitos e sua aplicação fundada ao caso concreto na hipótese de não funcionamento da tutela do art. 934.º do CC quanto à resolução por não verificação cumulativa de todos os seus requisitos.
- Referência ao disposto no art. 781.º do CC e sua aplicação fundada ao caso concreto na hipótese de não funcionamento da tutela do art. 934.º do CC quanto à perda do benefício do prazo por não verificação cumulativa de todos os seus requisitos ou afastamento atendendo em concreto ao estipulado pelas partes designadamente no que respeita à devolução e reembolso do respetivo valor.

II

Carlos arrendou um apartamento junto à praia, todos os meses de Agosto, durante dez anos, por 1000 euros por mês.

- a) Este ano, como Carlos não terá férias em Agosto, «emprestou» a casa a Duarte, mediante o pagamento de 1500 euros. *Quid iuris?*
- Qualificação completa e fundada do contrato de arrendamento e sua caracterização no caso concreto.
 - Qualificação completa e fundada do contrato celebrado entre C e D mediante o pagamento de 1500 euros e aferição da sua validade e eficácia e problema de saber se Carlos violou os seus deveres como arrendatário (cfr. artigos 1038.º al.f) e g) e 1088.º do CC);
 - Referência ao disposto nos artigos 1088.º e ss do CC (e sua articulação com o disposto nos artigos 1060 e ss do CC)
 - Referência ao disposto no artigo 1083.º do CC em caso de cobrança de renda superior.
- b) No ano passado, a praia esteve impraticável devido a uma descarga de petróleo e Carlos exigiu uma redução de 50% da renda. *Quid iuris?*
- Referência ao disposto no art. 1075.º do CC
 - Referência do disposto no art. 1040.º, n.º 2 do CC e discussão sobre a sua eventual aplicação ou afastamento no caso concreto.
- c) O senhorio, antes do decurso do prazo de dez anos, denunciou o contrato. *Quid iuris?*
- Referência aos arrendamentos com prazo certo aos arrendamentos de duração indeterminada. Suas implicações. Referência e distinção entre a figura da oposição à renovação e à denúncia (1095 e ss e 1099.º e ss do CC), respetivos regimes jurídicos e sua aplicação ao caso concreto.
- d) Como o apartamento carecia de obras urgentes, em virtude do rebentamento de um cano, Carlos contratou o canalizador Ernesto, mas recusa-se a pagar-lhe a conta, dizendo que esta deverá ser saldada pelo senhorio. *Quid iuris?*
- Referência ao regime de obras em sede de arrendamento urbano consagrado no disposto no artigo 1074.º CC (que, em coerência com o disposto no artigo 1031.º, b) CC vem estabelecer que, em geral, incumbe ao senhorio efetuar obras de conservação ordinária ou extraordinária, salvo estipulação diversa acordada entre as partes)
 - Referência e articulação com o disposto no art. 1036.º CC relativo às despesas e reparações urgentes e sua aplicação fundada ao caso em apreço e devidas consequências que daí advêm.

III

Fernando, construtor civil, proprietário do terreno X celebrou um contrato com Guilherme, nos termos do qual, mediante o pagamento de 480 mil euros pagos em 24 prestações mensais de 20 mil euros, se obrigava a construir uma casa para Guilherme, segundo um projeto por este apresentado, transmitindo-lhe a propriedade do terreno e da casa nele construída no termo da obra.

- a) Qualifique completa e fundamentadamente o contrato em apreço e diga em que momento se transmite a propriedade sobre o terreno e a casa.
- Qualificação completa e fundada do contrato de empreitada e discussão da questão da qualificação da empreitada em terreno próprio do empreiteiro. Face à lacuna do disposto no art. 1212.º do CC, este negócio suscita dúvidas de qualificação e tanto pode ser considerado uma empreitada como uma compra e venda de bens futuros. Se considerado como uma empreitada a transferência da propriedade com a aceitação da obra só é de admitir se a aceitação da obra revestir a forma necessária à transmissão dos imóveis, também do lado do empreiteiro. Pode ainda considerar-se que ao lado da empreitada há uma promessa de venda do solo ou da superfície para o dono da obra, em união de contratos ou contrato misto, verificando-se a transmissão da propriedade com a celebração da compra e venda, antes ou após a realização da obra. Nesta hipótese, os materiais vão sendo adquiridos pelo empreiteiro à medida que vão sendo incorporados no solo, só passando para o dono da obra após a definitiva aquisição do imóvel construído.
- b) Dois anos após a execução do contrato, Guilherme vendeu o imóvel a Helena, tendo esta, no ano seguinte, verificado que a casa apresentava defeitos graves, que permitiam a infiltração de águas pluviais. Helena pode exigir que Fernando repare o defeito? Se sim, em que termos?
- Referência ao regime da empreitada de consumo instituído pelo DL 67/2003, alterado e republicado pelo DL 84/2008, de 21 de Maio – essencial é que esteja em causa uma relação de consumo, o que ocorre sempre que o empreiteiro seja um profissional e o dono de obra um consumidor, visando a obra para fins não profissionais (cfr. arts. 1.º A, n.º 1, 1.º B, alínea a), DL 67/2003, na redação do DL 84/2008, e art. 2.º n.º 1 da Lei 24/96, de 31 de Julho).
 - Referência ao momento relevante para a averiguação da falta de conformidade;
 - Referência à noção de desconformidade e aplicação ao caso concreto;

- Referência aos direitos do consumidor e à questão de saber se há ou não uma hierarquia ao abrigo do disposto no art. 4.º, n.º 1 do DL 67/2003;
- Referência aos prazos de garantia, de denúncia e exercício de direitos;
- Referência ao disposto no n.º 6 do artigo 6.º do DL 67/2003 (Os direitos atribuídos pelo artigo 4.º transmitem-se a terceiro adquirente do bem)
- Referência ao disposto no art. 1225.º do CC que estabelece uma garantia suplementar no caso de empreitadas destinadas a longa duração.
- Referência ainda ao disposto no art. 12.º da Lei de defesa do Consumidor.

(Cada alínea tem a cotação de 2 valores. Acrescem 2 valores de apreciação geral.)