

Direito dos Contratos I (TN) | Exame Escrito (Época de Coincidências)

24 de Janeiro de 2018 | Duração: 90 minutos

Grupo I

Em Novembro de 2017, **Abel** vendeu a **Bernardo** um colar de ouro branco com diamantes incrustados pelo preço de 12.000€, tendo **Abel** reservado para si a propriedade do colar até ao integral pagamento do preço. O preço do colar devia ser pago em oito prestações mensais de 1.500€ cada, sendo a primeira devida em Novembro de 2017 e a última em Junho de 2018. Em Dezembro de 2017, **Bernardo** decide vender e entregar o colar a **Carlos** que o queria oferecer de presente à sua noiva **Eliana**. **Abel** fica furioso ao descobrir este negócio de **Bernardo** e decide, por isso, vender o mesmo colar a **Daniel** (ex-namorado de **Eliana**), que agora o pretende reivindicar a **Carlos**. Entretanto, **Bernardo** não pagou a prestação de Janeiro no dia acordado e **Abel** quer aproveitar essa situação para lhe exigir o pagamento de todas as prestações devidas até Junho. **Quid iuris?**

- a) Imagine agora que **Bernardo** não beneficiou da entrega da coisa e **Abel** quer resolver o contrato celebrado com **Bernardo** ou, em alternativa, exigir antecipadamente todas as restantes prestações. **Quid iuris?**
- b) Suponha agora, para efeitos desta alínea b), que **Bernardo** era o pleno proprietário do bem quando o decidiu vender a **Carlos**. **Carlos**, tendo previamente usado todas as suas poupanças para comprar livros de Direito para estudar para os exames, decide pedir um empréstimo ao **Banco Facilitador** para comprar o colar. O **Banco Facilitador** aceita financiar **Carlos** mas pretende reservar a propriedade do bem para si até ao pagamento integral do mútuo. **Quid iuris?**

Qualificação do negócio jurídico celebrado entre **Abel (A)** e **Bernardo (B)** como uma compra e venda (874.º), não sujeita a exigências de forma (arts. 875.º e 219.º). Identificação dos elementos essenciais do contrato.

O efeito real do contrato (879.º, a) não se produziu com a mera celebração do contrato, porquanto **A** reservou a propriedade do colar até ao integral pagamento do preço (art.º 409.º/1).

O preço do colar, repartido em oito prestações mensais, qualifica o contrato como uma venda a prestações (art.º 932.º e ss).

Discussão sobre a oponibilidade da cláusula de reserva de propriedade a terceiros, incidente sobre bens móveis não sujeitos a registo (cfr. art.º 409.º/2) e posições da doutrina. A venda de **B** a **Carlos (C)**, qualifica-se como uma venda de bens alheios (892.º), porquanto **B** não é proprietário do bem.

A venda de **A** a **Daniel (D)** qualifica-se como uma venda de bens alheios, por analogia (892.º), porquanto o direito de propriedade de **A** encontra-se limitado para efeitos de garantia do pagamento do preço. A pretensão de **D** não será procedente.

A falta de pagamento da prestação de Janeiro faz incorrer **B** em mora (805.º/2 a)). Não permite, todavia, exigir o pagamento das demais prestações. A exigibilidade antecipada das restantes prestações depende de a prestação em falta exceder um oitavo (1/8) do preço (havendo entrega da coisa), o que não sucede (€1.500,00 = € 12.000,00/8), nos termos do art.º 934.º, contra o disposto no art.º 781.º. Resta a **A** exigir judicialmente a prestação em causa, acrescida de juros de mora (art.º 817.º e 806.º), ou aguardar pelo incumprimento de uma segunda prestação, quando poderá exigir judicialmente as demais prestações ou resolver o contrato (convertendo a mora das prestações em falta em incumprimento definitivo).

- a) Discussão sobre os pressupostos de aplicação do art.º 934.º, designadamente se é exigida a entrega da coisa para não importar a perda do benefício do prazo ou a resolução do contrato na falta de pagamento de uma só prestação que não excede 1/8 de preço, como era o caso. Dar nota da distinção entre a resolução e a perda de benefício do prazo que é feita pela doutrina nestes casos, designadamente da posição da regência: não há nenhum obstáculo em aplicar também a restrição imposta pelo art. 934.º no respeitante ao vencimento antecipado aos casos em que não se assistiu à tradição da coisa.
- b) C celebrou um contrato de mútuo com o Banco Facilitador (BF). Discussão sobre a possibilidade de reserva de propriedade inicial a favor de terceiro - à luz do princípio da tipicidade dos direitos reais (arts. 409.º e 1306.º) e da proibição do pacto comissório, entre outros argumentos - com indicações de doutrina contra e a favor. Referência à transmissibilidade da reserva de propriedade e posições divergentes na doutrina sobre esta possibilidade, dando nota da posição favorável da regência.

Grupo II

Gertrudes, uma mulher de negócios no mercado imobiliário, animada com o estado atual do mercado em Lisboa, contratou Hugo, empreiteiro, para fazer obras num apartamento velho que comprou previamente à Imobiliária Ideal por 500.000€ com a intenção de remodelar e vender por preço superior. Na escritura de compra e venda constava que o imóvel tinha 150m² mas, ao preparar o projeto para as obras, Gertrudes descobriu que afinal o apartamento tinha apenas 145m².

Hugo receberia 50.000€ por um conjunto de trabalhos a efetuar, entre os quais: (i) a substituição total do chão em taco de madeira por soalho flutuante; e (ii) a remodelação total da casa de banho, incluindo a resolução do atual problema de infiltrações de água na parede junto à banheira. Hugo estava empenhado em cumprir integralmente o projeto de obra mas, na sua opinião, não fazia sentido substituir os atuais tacos de boa madeira por soalho flutuante. Bastaria afagá-los e envernizá-los para o chão ficar como novo por um preço significativamente inferior e é precisamente isso que se propunha fazer.

Imagine ainda que a obra tinha sido entregue no dia 3 de janeiro de 2013 e que Gertrudes ainda não tinha vendido a casa quando, no dia 31 de Dezembro de 2017, apercebe-se que existia água a escorrer junto à parede da banheira. Descobriu então que o problema das infiltrações na casa de banho não tinha sido resolvido por Hugo, pois este tinha simplesmente tapado a zona com uma parede de pladur... Aflita, contacta Hugo sem sucesso e, em resposta ao seu email sobre o problema, recebe um email de "ausência do escritório" que a informa que Hugo se encontra de férias e incontactável até dia 6 de janeiro de 2018. Gertrudes fica em pânico, pois a água já estava a danificar o chão do seu apartamento e Gertrudes não sabe se ainda será possível exercer os seus direitos após Hugo regressar de férias...

Qualificação do contrato celebrado entre Gertrudes (G) e Hugo (H), como um contrato de empreitada por referência aos elementos essenciais do tipo contratual (1207.º). Qualificação do contrato de compra e venda celebrado entre G e Imobiliária Ideal (IH) como uma compra e venda (art.º 874.º) atendendo aos seus elementos essenciais. Referência à forma deste contrato. Aplicabilidade do artigo 888.º quanto à diferença real de metros quadrados do apartamento relativamente à escritura, com a consequência de exclusão do direito à redução do preço.

Alteração de Hugo (H) qualificada como uma alteração da iniciativa do empreiteiro (1214.º/1). Só com autorização do dono da obra pode o empreiteiro fazer tais alterações e, para isso, o empreiteiro deve fazer proposta ao dono da obra (406.º/1). Sem autorização do

dono de obra **G**, existe cumprimento defeituoso (art.º 1214.º/2). Tutela do dono de obra em sede de defeitos (arts. 1218.º e ss).

Qualificação das infiltrações como defeitos ocultos (art.º 1224.º/2). Tutela de **G** ao abrigo do art.º 1225.º, cujo prazo de caducidade de cinco anos se conta a partir da entrega (n.º1 do preceito). Discussão sobre a forma de exercício da denúncia (art.º 1225.º/3 e 1220.º), se receptícia ou não e sobre a necessidade de solicitar previamente ao empreiteiro a sua eliminação (art.º 1221.º/1). Com base no art.º 336.º, uma vez que a urgência do pedido não é compatível com a disponibilidade de **H**, **G** poderia proceder à reparação e exigir o reembolso das despesas a **H**.