

# **DIREITO DOS CONTRATOS I**

3.º ANO – TURMA B (DIA)

ANO LETIVO 2017-2018

Maria de Lurdes Pereira

## **I. CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

### **1. Noção**

### **2. Forma**

### **3. Efeitos**

#### 3.1. Transmissão do direito

- (1) Considerações gerais
- (2) O sistema do título e o sistema do modo; sistemas mistos
- (3) O caso especial da transmissão de valores mobiliários

#### 3.2. A obrigação de entrega da coisa

- (1) Considerações gerais
- (2) Obrigação de entrega na venda sobre documentos

#### 3.3. A obrigação de pagar o preço

- (1) Determinação do preço
- (2) Determinação do preço em caso de venda de coisas determinadas sujeitas a contagem, pesagem e medição com fixação do preço por unidade

#### 3.4. A obrigação de adquirir a coisa na venda de coisa futura, de frutos pendentes e de partes integrantes

#### 3.5. Outros deveres do vendedor e do comprador

### **4. O sinalagma na compra e venda**

#### 4.1. Aspectos gerais

#### 4.2. A cláusula de reserva de propriedade (relativa ao pagamento do preço)

### **5. A compra e venda aleatória**

#### 5.1. Estipulação aleatória na venda de coisa futura, de frutos pendentes e de partes integrantes e de bens de existência ou titularidade incerta

### **6. Perturbações do contrato de compra e venda**

#### 6.1. Falta de pagamento do preço

- (1) Aspectos gerais
- (2) A resolução do contrato por falta de pagamento do preço e o art 886.º
- (3) Cláusula de reserva de propriedade
- (4) Compra e venda a prestações

6.2. Venda de bens alheios

6.3. Venda de bens onerados

6.4. Venda de bens defeituosos

6.5. O defeito da coisa na compra e venda de coisa genérica

6.6. A desconformidade do bem na compra e venda de consumo

6.7. O momento da transferência do risco

- (1) Aspectos gerais
- (2) Na compra e venda sob reserva de propriedade
- (3) Na compra e venda de coisa em viagem

6.8. Desconformidade entre a quantidade efetiva e a quantidade declarada na venda de coisas determinadas sujeitas a pesagem, medição ou contagem

- (1) Preço fixado por unidade
- (2) Preço não fixado por unidade

6.9. Defeitos da «coisa» na compra e venda de empresas e as denominadas «declarações e garantias»

6.10. A compra e venda internacional de mercadorias (referência à Convenção de Viena sobre a Compra e Venda Internacional de Mercadorias)

## **7. Modalidades especiais de compra e venda**

7.1. Venda a retro

7.2. Venda a contento e venda sujeita a prova

## **8. Proibições de venda**

8.1. Aspectos gerais

8.2. Venda de coisa ou direito litigioso

8.3. Venda a filhos ou netos

8.4. Compra de bens do incapaz pelos seus pais, tutor, curador, administrador legal de bens ou protutor, que exerça as funções de tutor

8.5. Venda entre cônjuges

8.6. Compra de bens da massa insolvente pelo administrador de insolvência

## **II. CONTRATO DE LOCAÇÃO**

### **1. Noção**

- 1.1. Obrigação de proporcionar a outrem o gozo da coisa? O problema da qualificação do direito do locatário
- 1.2. O caráter temporário
- 1.3. A contraprestação

### **2. Problemas de qualificação**

- 2.1. A cessão de exploração de estabelecimento
- 2.2. O contrato de utilização de loja em centro comercial

### **3. Outros contratos com um elemento de concessão de gozo**

### **4. Forma e formalidades**

### **5. Capacidade para a celebração do contrato de locação**

### **6. Legitimidade para a celebração do contrato de locação O contrato-promessa de locação**

### **7. O fim a que o locatário destina o locado e o regime do contrato de locação**

### **8. Efeitos do contrato de locação**

#### 8.1. Direito de gozo do locatário

- (1) Considerações gerais
- (2) Direito a realizar pequenas deteriorações

#### 8.2. O sinalagma na locação

- (1) Considerações gerais
- (2) O direito à redução da renda e a exceção do não cumprimento (remissão)

#### 8.3. Obrigações do locador

- (1) Obrigação de assegurar ao locatário o gozo da coisa para os fins a que se destina? (remissão)
- (2) Obrigação de preferência
- (3) Obrigação de reembolso de benfeitorias (remissão)

#### 8.4. Obrigações do locatário

- (1) Obrigação de pagamento da renda ou aluguer
- (2) Obrigação de pagar encargos ou despesas da coisa locada (dependente de estipulação)
- (3) Obrigação de facultar ao locador o exame da coisa locada
- (4) Obrigação de não aplicar a coisa para fim diverso a que se destina
- (5) Obrigação de não fazer da coisa locada um uso imprudente

- (6) Obrigação de tolerar reparações urgentes e obras ordenadas por entidade pública
- (7) Obrigação de não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa
- (8) Obrigação de comunicar a cedência do gozo, quando autorizada
- (9) Obrigação de avisar imediatamente o locador de um vício da coisa, um perigo para a mesma ou da invocação, por terceiros, de direitos sobre a mesma
- (10) Obrigação de uso efetivo do locado no arrendamento urbano
- (11) Obrigação de restituição da coisa findo o contrato (remissão)

## **9. Perturbações do contrato de locação**

### 9.1. Perturbações originárias

- (1) Vícios originários da coisa locada
- (2) Ilegitimidade do locador e deficiência do seu direito

### 9.2. Perturbações supervenientes

- (1) Perda da coisa locada, expropriação da coisa locada e cessação do direito ou dos poderes com base nos quais o contrato foi celebrado
- (2) Privação temporária da coisa locada
  - (a) Ações possessórias
  - (b) Reflexos na renda ou aluguer
  - (c) Direito de resolução (remissão)
- (3) Vícios supervenientes da coisa locada
  - (a) Obrigação de conservação da coisa e possibilidade de o locatário se substituir ao locador
  - (b) Reflexos na renda ou aluguer
  - (c) Direito de resolução (remissão)
- (4) Mora no pagamento da renda ou aluguer
  - (a) Direito à indemnização
  - (b) Direito de resolução (remissão)
- (5) Mora do locatário no pagamento de encargos ou despesas
- (6) Violação de outras obrigações do locador e do locatário
- (7) Em especial, o fundamento e o exercício do direito à resolução do contrato no arrendamento urbano

## **10. Vicissitudes do contrato de locação**

### 10.1. Transmissão da posição do locador

- (1) Generalidades
- (2) *Emptio non tollit locatum*

- (3) O problema do pagamento antecipado e da transmissão de rendas e alugueres não vencidos à data da sucessão
- 10.2. Transmissão da posição do locatário
  - (1) Generalidades
  - (2) A transmissão no âmbito de um trespasse
- 10.3. Sublocação

## **11. Extinção do contrato**

- 11.1. Imperatividade
- 11.2. Caducidade (remissão parcial)
- 11.3. Revogação
- 11.4. Resolução (remissão parcial)
- 11.5. Denúncia e oposição à renovação
  - (1) Regime geral
  - (2) Regime do arrendamento urbano
- 11.6. Efeitos da extinção do contrato
  - (1) Restituição da coisa
  - (2) Levantamento e indemnização de benfeitorias
  - (3) Obrigação de colocação de escritos e de mostrar o local no arrendamento urbano

## **III. CONTRATO DE EMPREITADA**

### **1. Noção**

### **2. Forma e formação**

### **3. Efeitos do contrato de empreitada**

#### 3.1. Direitos do dono da obra

- (1) Direito à aquisição e entrega da obra
- (2) Direito à fiscalização da obra

#### 3.2. Deveres do dono da obra

- (1) Dever de pagamento do preço
- (2) Dever de verificação, comunicação dos resultados da verificação e de aceitação da obra

#### 3.3. Direitos do empreiteiro

- (1) Direito ao preço

#### 3.4. Deveres do empreiteiro

- (1) Dever de execução e entrega da obra
- (2) Dever de fornecimento de materiais e utensílios
- (3) Dever de guarda e conservação da coisa

#### **4. Transferência de propriedade da obra**

#### **5. A subempreitada**

5.1. Admissibilidade

5.2. Responsabilidade do empreiteiro por atos do subempreiteiro

5.3. Ação direta

5.4. Direitos do empreiteiro contra o subempreiteiro em caso de execução defeituosa da obra (remissão)

#### **6. Perturbações do contrato de empreitada**

6.1. Mora no pagamento do preço

- (1) O direito de retenção do empreiteiro

6.2. Execução defeituosa da obra

- (1) Noção de defeito. «Irresponsabilidade» do empreiteiro
- (2) Direito à eliminação dos defeitos ou a nova construção
- (3) Direito à redução do preço
- (4) Direito à resolução do contrato
- (5) Direito à indemnização
- (6) Caducidade dos direitos
- (7) Regime das empreitadas de imóveis destinados a longa duração
- (8) Regime da empreitada de consumo

6.3. Impossibilidade de cumprimento não imputável ao empreiteiro

6.4. Perda ou deterioração da obra

- (1) Momento da transferência do risco e seu reflexo nos direitos do dono da obra

6.5. Alterações à obra da iniciativa do empreiteiro

6.6. Alterações à obra da iniciativa do dono da obra

6.7. Alterações necessárias à obra

6.8. Desistência do dono da obra

6.9. Morte ou incapacidade do empreiteiro

#### **Obras de referência:**

LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direito das obrigações*, Vol. III, 11.<sup>a</sup> edição, Almedina, 2016

PEDRO DE ALBUQUERQUE, *Direito das obrigações. Contratos em especial*, I-1, Almedina, 2008

PEDRO DE ALBUQUERQUE/MIGUEL ASSIS RAIMUNDO, *Direito das obrigações. Contratos em especial*, II, Almedina, 2012

PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Direito das obrigações (Parte Especial). Contratos. Compra e Venda. Locação. Empreitada*, 2.<sup>a</sup> ed., Almedina, 2001