

**Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa**  
**Direito dos Contratos I – turma A**  
**Exame de Recurso**  
**Senhor Professor Doutor Pedro de Albuquerque**  
**19 de Janeiro de 2018**

**Tópicos de Correção**

**I**

Em Junho de 2016, Dinis vendeu a Edilberto (conhecido ator, a residir em Los Angeles) uma moradia em Cascais, com vista frontal do mar, por € 3.000.000, juntamente com um carro da marca Austin Martin que acabara de chegar ao stand de automóveis usados de que Dinis é proprietário, pelo preço de €180.000.

A moradia foi paga integralmente na mesma data. Quanto ao automóvel, Dinis reservou para si a propriedade do mesmo até integral pagamento do preço. A cláusula de reserva de propriedade foi registada.

**Responda de forma completa, fundada e independente, às seguintes questões:**

- a) Em Novembro de 2016, Edilberto regressa definitivamente a Portugal e pretende passar a viver na moradia que adquirira em Cascais. Porém, constata que ela se encontra habitada por uma família brasileira, que a tinha tomado de arrendamento a Dinis em Maio de 2013, pelo prazo de 6 anos. **Quid Juris? (3,5 valores)**

-Explicação completa e fundada da situação de venda de bem onerado, regulada no artigo 905.º e seguintes do CC sendo o contrato anulável por erro (do comprador) ou dolo (do vendedor).

-Assim, caso o vendedor tenha intencionalmente ocultado a existência do contrato de arrendamento ou o comprador, por lapso, não se tenha apercebido da existência desse contrato (sendo essa informação essencial para a decisão de contratar – artigo 247.º CC), verificar-se-ão os requisitos para a anulabilidade do negócio.

- O regime desta invalidade apresenta, porém, algumas particularidades. Uma delas consiste na obrigação que sobre o vendedor impende de fazer convaler o contrato, eliminando os ónus ou limitações existentes, como determina o artigo 907.º do CC.

- Caso os ónus ou limitações venham a desaparecer (seja pelo cumprimento da obrigação de convalidação do vendedor, seja por algum outro facto), fica sanada a anulabilidade do contrato – artigo 906.º do CC.

- Nem todos os tipos de ónus ou limitações são suscetíveis de ser eliminados por vontade unilateral do vendedor. Assim, se a limitação consiste na existência de um direito de terceiro, emergente de um contrato do qual o vendedor já não é parte (porque a sua posição se transmitiu nos termos do disposto no artigo 1057.º do CC), nada poderá fazer para eliminar essa limitação.

- O contrato de arrendamento foi celebrado em Maio de 2013, pelo que poderá terminar em Maio de 2019, caso Edilberto (novo senhorio) se oponha à sua renovação, nos termos do disposto no artigo 1097.º do CC, com um ano de antecedência.

- Assim, caso Edilberto tivesse outra casa onde pudesse viver até à extinção do contrato de arrendamento, e se demonstre que ele sempre teria adquirido aquela moradia, embora por um preço inferior, haverá redução do preço (em vez de anulação do contrato), nos termos do artigo 911.º do CC.

- Não se verificando esta hipótese, e decidindo o comprador invocar a anulabilidade do negócio, terá direito a ser indemnizado pelos danos emergentes do contrato, na hipótese de ter havido apenas erro (nos termos do disposto no artigo 909.º do CC), ou por todos os prejuízos que não teria sofrido se a compra não tivesse sido celebrada, no caso de ter havido dolo do vendedor (nos termos do disposto no artigo 908.º do CC).

**b)** O preço do Austin Martin deveria ser pago em duas prestações de igual valor, vencendo-se a primeira no último dia de Outubro de 2016 e, a segunda no último dia de Março de 2017. Edilberto passou de imediato a conduzir o automóvel. Após o pagamento da primeira prestação, Edilberto vendeu e entregou o automóvel a um colega de profissão americano, Francis. Dinis, ao tomar conhecimento de tal facto, acha que Edilberto não foi leal consigo e decide vender o automóvel a Gaspar, inimigo de longa data de Edilberto, que o pretende reivindicar a Francis. **Quid Juris? (3,5 valores)**

- Explicação completa e fundada do sentido, função e natureza da cláusula de reserva de propriedade. Implicações daqui resultantes para o caso em apreço. Em princípio, não se trata de uma exceção ao princípio da transmissão da propriedade por efeito do contrato, mas apenas de uma dilação dessa transmissão para momento posterior.

- Pode alienar-se a posição jurídica do comprador com reserva de propriedade (que era relevante qualificar), que tem conteúdo patrimonial e não está abrangida por qualquer

proibição de disposição pelo seu titular. Pode também tratar-se o bem como bem relativamente futuro (artigo 893.º do CC). Fora desses casos, parece que há venda de bens alheios (artigo 892.º CC).

- Assim, *in casu*, depois da venda a Edilberto, Dinis não mantém a plenitude dos poderes de um normal proprietário, nomeadamente os poderes de alienação. A reserva de propriedade cumpre uma função de garantia, pelo que se deve entender que Dinis não tem legitimidade para alienar a coisa. Consequentemente, tal hipótese deverá ser equiparada à venda de coisa alheia como própria, sancionando-se tal venda com a nulidade.

c) Aquando da compra do Austin Martin, o Stand de que Dinis é proprietário fez saber a Edilberto que o preço original de €200.000 seria apenas de €180.000, se Edilberto assinasse um documento em que declarava comprar o automóvel “no estado em que se encontrava”, o que veio efetivamente a acontecer. Algumas semanas depois o carro começou a manifestar problemas no sistema elétrico. Edilberto prontamente se queixou das avarias no Stand de automóveis de Dinis e pretende que o mesmo seja reparado. Dinis declina qualquer responsabilidade e recorda a Edilberto a declaração que assinou aquando da compra do carro. ***Quid Juris?* (3 valores)**

- O contrato de compra e venda em apreço está sujeito ao regime previsto no Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, com as alterações entretanto introduzidas, uma vez que foi celebrado entre um particular e um profissional, o stand de automóveis. Assim, o vendedor é responsável perante Edilberto por qualquer falta de conformidade que exista no momento em que o bem lhe é entregue, presumindo-se essa falta se o vício se manifestar num prazo de 2 anos (cfr. Artigo 3.º, n.º 2).

-No caso em análise Edilberto assinou um documento em que declarou aceitar o Austin Martin estado em que se encontrava, o que leva o vendedor a declinar qualquer responsabilidade quanto aos defeitos que, entretanto, se manifestaram. Todavia, a proteção conferida pelo Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, com as alterações entretanto sofridas, é imperativa, sendo nulo o acordo ou cláusula contratual pelo qual, antes da denúncia da falta de conformidade ao vendedor se excluam ou limitem os direitos do consumidor aí previstos (artigo 10.º). A renúncia de Edilberto à proteção que lhe é conferida legalmente é, pois, nula. Nos termos do disposto no n.º 2 e no n.º 3 do artigo 16.º da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho (Lei de Defesa do Consumidor), a nulidade apenas pode ser invocada pelo consumidor ou seus representantes, e o consumidor pode optar pela manutenção do contrato quando algumas das suas cláusulas forem nulas.

- Assim, Edilberto deve denunciar os defeitos ao vendedor no prazo de dois meses a contar da data em que os detetar (artigo 5.º A, n.º 2), tendo direito à reparação pretendida no prazo de trinta dias sem grave inconveniente para si (artigo 4.º, n.º 2).

- Note-se, por último, que o prazo de garantia para as coisas móveis é de dois anos a contar da data da entrega do bem (artigo 5.º, n.º 1), ou seja prolonga-se até Junho de 2018. Todavia, como estávamos perante a venda de um automóvel usado, o artigo 5.º, n.º 2 teria permitido que o prazo de garantia, por acordo das partes, tivesse sido reduzido a um ano.

## II

António, proprietário de um terreno no Douro e conhecido promotor imobiliário na região, acordou com Bernardo, a preparação de um terreno e a construção das necessárias infraestruturas para a construção de um hotel de 3 andares e um luxuoso SPA, por um preço global de €5.000.000,00, prevendo-se a sua conclusão em Dezembro de 2016.

Bernardo, sentindo dificuldades em concluir a obra atempadamente, contrata Casimiro, encarregando-o de realizar o último piso do edifício do hotel, bem como todas as instalações elétricas interiores.

A obra foi entregue no dia 31 de Dezembro de 2016 a António que, entusiasmado, a aceitou sem qualquer ressalva, declarando que o SPA e o hotel estavam fabulosos e que de certeza seriam um enorme sucesso.

Em Março de 2017, antes da abertura oficial do hotel, António resolve instalar-se com a família e amigos no último piso, a fim de testar as funcionalidades e a operacionalidade do hotel. Uma vez instalados, António verifica que o mesmo não só não tinha luz, fruto de um curto-circuito na instalação elétrica, mas também que todo o soalho flutuante estava mal colocado e começar a levantar em alguns pontos, o que poderia até atentar contra a integridade física de quem aí passasse.

António notificou imediatamente Bernardo do sucedido, mas como não obteve qualquer resposta, decidiu promover a expensas suas todas as necessárias reparações, tendo despendido €50.000, que prontamente reclamou de Bernardo. Este recusa-se a reembolsar António afirmando que a culpa é exclusivamente de Casimiro.

***Quid Juris?* (8 valores)**

-Qualificação completa e fundada do contrato entre António e Bernardo como contrato de empreitada (artigo 1207.º do Código Civil do Código Civil (“CC”)), com fixação de preço global;

- Regime jurídico aplicável: âmbito de aplicação objetiva e subjetiva do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, com as alterações entretanto introduzidas – artigo 1.º-A, n.º 1 e 1.º B, n.º 2. Exclusão deste regime e aplicação do regime comum do CC;

- Qualificação completa e fundada do contrato entre Bernardo e Casimiro como contrato de subempreitada (artigo 1213.º do CC);

- Aferição da validade do contrato de subempreitada (artigo 264.º ex vi artigo 1213.º, n.º 2 do CC);

- Referência ao regime da verificação da obra (artigo 1218.º do CC), aferindo da relevância da aceitação efetuada por António (artigo 1219.º do CC);

- Referência à existência de defeitos ao abrigo do contrato de empreitada (artigo 1225.º do CC), com referência ao regime da responsabilidade de Casimiro enquanto subempreiteiro (artigo 1226.º do CC), referindo o regime dos artigos 1221.º a 1223.º do CC.

**Duração da prova: 1 hora e 30 minutos.**

**2 Valores de ponderação global.**