

## DIREITO DOS CONTRATOS I

3.º Ano - 2017/2018

Exame (Época Normal)

Duração: 120 minutos

Regência: Professora Doutora Maria de Lurdes Pereira

### Enunciado

Em janeiro/2013, a **Build, S.A.** construiu e vendeu a **António**, famoso arquiteto, uma moradia, que este destinava a casa de férias. Passados 15 dias sobre a data da escritura, **António** visitou a sua nova moradia, tendo então descoberto que a mesma estava habitada por **Carlos**. Mais estupefacto ficou quando **Carlos** exibiu um contrato de arrendamento com três anos de duração celebrado com a **Build, S.A.**

**Partindo deste enunciado, responda de forma completa e fundamentada às seguintes questões, sabendo que cada questão é independente das demais.**

**(a)** De que modo pode **António** reagir à descoberta de que o imóvel que comprou se encontrava arrendado, caso a data do contrato de arrendamento fosse 15 de dezembro/2012? **(4 valores)**

**(b)** No final de novembro/2017, **António** constatou que as paredes das divisões viradas para o mar evidenciavam humidade. Pediu parecer a um engenheiro, que identificou na impermeabilização deficiente das paredes a causa da humidade. Tendo andado muito indeciso sobre o que fazer, **António** acabou escrevendo à **Build, S.A.** apenas em maio/2018, dando conta dos problemas de humidade e exigindo o reembolso do preço pago. Aprecie a pretensão de **António** e clarifique se e dentro de que prazo pode **António** propor ação judicial para realizá-la. **(4 valores)**

**(c)** Em maio/2013, **António** descobriu que, além de **Carlos**, a moradia era habitada por mais três amigos deste, que tinham chave de casa e usavam em exclusividade três dos quatro quartos, sendo que cada um deles entregava a **Carlos** €100/mês para as despesas da casa. *Quid iuris?* **(4 valores)**

**(d)** Passado um ano após a compra da casa, **António** descobriu e obteve prova de que, afinal, o contrato de arrendamento ao abrigo do qual **Carlos** habitava o imóvel tinha sido celebrado com a **Build, S.A.** no dia seguinte àquele em que **António** havia comprado o imóvel. De que modo pode **António** reagir? **(4 valores)**

**(e)** Recentemente, **António** decidiu fazer algumas remodelações na sua moradia. Gizou e elaborou um projeto, que entregou a **Dário**, empreiteiro de profissão, para execução. Durante a obra, **António** visitou frequentemente a moradia para acompanhar os trabalhos. Tendo a obra sido finalizada, **António** recusou a entrega, argumentando que as portas e as janelas não estavam de acordo com o projeto. Por conseguinte, exigiu a **Dário** que as substituísse. **Dário** ficou muito revoltado e recusou proceder à substituição, pois entendia que a desconformidade era pouco relevante e que **António** devia tê-lo alertado antes. Quem terá razão? **(4 valores)**

## DIREITO DOS CONTRATOS I

3.º Ano - 2017/2018

Exame (Época Normal)

Duração: 120 minutos

Regência: Professora Doutora Maria de Lurdes Pereira

### Tópicos de Correção

**(a)** Atendendo ao disposto no artigo 1057.º CC, depois da compra e venda o **A** passou a ser o locador, sucedendo nas obrigações e direitos do **B**.

Posto isto, cumpre decidir se o contrato de arrendamento celebrado entre **B** e **C** afeta, e em que termos, o contrato de compra e venda celebrado entre **A** e **B**. Sendo a resposta positiva, importaria mencionar que esse impacto decorre de o **A** (comprador) desconhecer a relação arrendatícia no momento em que celebrou o contrato de compra e venda.

Cumpriria discutir se o arrendamento pode ser, neste contexto, qualificado como ónus do bem vendido, fazendo em consequência intervir a tutela do comprador prevista nos artigos 905.º e ss. CC. Neste caso, caberia descrever as vias de reação ao dispor do comprador tal como configuradas nos mencionados preceitos (anulação — para alguns, resolução — do contrato, redução do preço e obrigação de fazer convalescer o contrato de **B** mediante expurgação do ónus, todas cumuláveis com indemnização).

Não se entendendo que o arrendamento devesse ser considerado um ónus do bem vendido, cumpriria gizar formas alternativas de tutela do comprador: *inter alia*, regime do erro, violação dos deveres de informação.

Uma vez que **A** se torna locador de **C**, cumpriria discutir se **A** poderia fazer cessar o contrato de arrendamento, em particular, opondo-se à renovação do contrato, nos termos legais (forma, antecedência mínima, etc.). Tem ainda direito, enquanto senhorio, de exigir a **C** o pagamento das rendas.

**(b)** Por referência à distinção entre compra e venda e empreitada, qualificar o contrato celebrado entre **A** e **B**, tendo presente que **B** havia construído a casa. Em qualquer caso, ao contrato celebrado entre **A** e **B** é aplicável o regime da venda de bens de consumo, tal como previsto no Decreto-Lei n.º 67/2003, 08.04 (especial referência aos artigos 1.º-A e 1.º B deste diploma).

Neste contexto, caberia decidir justificadamente se a impermeabilização deficiente das paredes deveria ser considerada uma falta de conformidade do bem, nos termos do artigo 2.º Decreto-Lei n.º 67/2003. A aplicação da presunção prevista no artigo 3.º/2 Decreto-Lei n.º 67/2003 seria, neste caso, redundante, dado que se trata de um vício de construção.

Assente que se trata de uma falta de conformidade, caberia debater quais são os remédios ao dispor do consumidor-comprador, bem como a (in)existência de hierarquia entre eles (artigo 4.º/1 Decreto-Lei n.º 67/2003). Mesmo sufragando a inexistência de hierarquia, no presente caso, à pretensão de resolução pareceria ser oponível a cláusula geral prevista no artigo 4.º/5 Decreto-Lei n.º 67/2003.

No respeitante aos prazos, cumpriria notar que a falta de conformidade se manifestou dentro do prazo (de garantia) de cinco anos previsto no artigo 5.º/1 Decreto-Lei n.º 67/2003. Depois de o defeito se manifestar, o comprador dispõe de um prazo de um ano para denunciar o defeito ao vendedor (artigo 5.º-A/2 Decreto-Lei n.º 67/2003); **A** observou o prazo para a denúncia. Posto isto, **A** poderia propor ação em tribunal pedindo o reconhecimento do seu direito (reparação, redução do preço ou resolução do contrato) no prazo de 3 anos após a denúncia (artigo 5.º-A/3 Decreto-Lei n.º 67/2003), ou seja, até maio de 2021.

**(c)** Nesta questão, cumpriria discutir se a relação jurídica entre **C** e os seus amigos poderia ser configurada como um contrato de subarrendamento (v. artigo 1060.º CC e artigos 1088.º e ss.)

## DIREITO DOS CONTRATOS I

3.º Ano - 2017/2018

Exame (Época Normal)

Duração: 120 minutos

Regência: Professora Doutora Maria de Lurdes Pereira

ou antes se os amigos de **C** deveriam ser considerados seus hóspedes (v. artigo 1093.º/3 CC). Importa, pois, definir e distinguir as duas figuras.

Independentemente da resposta para esta pergunta, caberia debater as consequências de ambas as qualificações hipotizadas. Ao passo que a hospedagem até 3 pessoas é permitida, salvo se for proibida pelo contrato [artigo 1093.º/1, b) CC], o subarrendamento é proibido, salvo se for permitido pelo contrato ou, posteriormente à celebração do contrato, autorizado por escrito pelo senhorio [artigos 1308.º, f) e 1088.º CC].

As consequências da qualificação da relação jurídica entre o **C** e os seus amigos para a posição do **A** são divergentes. Tratando de hospedagem, o **A** deve tolerá-la, pois é lícita. Tratando-se de subarrendamento, supondo a sua ilicitude (o direito não consta do contrato de arrendamento nem foi posteriormente autorizado pelo **A**), assiste ao **A** o direito de resolver o contrato [artigo 1083.º/2, e) CC] ou de ratificar o subarrendamento (art. 1088.º, n.º 2).

**(d)** Tendo o contrato sido celebrado pela **B** quando já não era proprietária do imóvel, caberia notar que a **B** havia arrendado um bem alheio, não sendo titular de qualquer direito que lhe conferisse a faculdade de ceder o gozo do imóvel.

O contrato seria, pois, ineficaz relativamente a **A**, podendo este propor ação com o propósito de defender o seu direito de propriedade (v. artigos 1311.º e ss.). Caberia ainda discutir se **A** poderia propor alguma ação de defesa da posse (artigos 1276.º e ss.), o que implicaria debater se, e em que casos, o comprador adquire a posse no momento em que compra.

Seria valorizado o paralelo entre a posição do proprietário na compra e venda de bens alheios e no arrendamento de bens alheios.

Quanto à validade do contrato de arrendamento celebrado entre **B** e **C**, este é válido, embora se considere não cumprido (cf. o art. 1034.º, n.º 1, al. b)), a menos que **A** não impedisse gozo de **C**, caso em que o contrato de arrendamento se consideraria cumprido (art. 1034.º, n.º 2). Referir ainda o art. 1035.º.

**(e)** Nesta hipótese, cumpriria debater o regime legal aplicável: o CC ou o Decreto-Lei n.º 67/2003 (v. artigo 1.º-A/2)? Independentemente da solução a dar a este problema, a resposta à questão colocada pela hipótese não parece variar.

Quanto ao primeiro argumento do **D** (irrelevância do vício), deveria o mesmo ser considerado improcedente, dado que o regime legal não faz depender os direitos do dono de obra da relevância do vício (v. artigo 1221.º CC e artigos 2.º e ss. Decreto-Lei n.º 67/2003).

Quanto ao segundo argumento, caberia encetar por classificar a figura da fiscalização na empreitada: é um dever, um ónus ou um direito (uma faculdade)? Atendendo ao regime positivado (em particular o disposto no artigo 1209.º/2 CC), a melhor solução parece ser a terceira. Assim sendo, o argumento de **D** não deve, numa primeira análise, proceder: **A** poderia, de facto, tê-lo avisado, mas não estava obrigado a fazê-lo, nem a circunstância de o não ter feito implica a preclusão de qualquer direito. Todavia, atendendo a que **A** projetou a obra, era arquiteto e, efetivamente, fiscalizou a obra, poderia discutir-se se o princípio da boa-fé poderá, nestas circunstâncias, intervir corretivamente conferindo tutela à pretensão de **D**. Seria valorizada a demonstração do conhecimento do debate doutrinário a este respeito.