

Ano Lectivo 2018/2019
Direito dos Contratos I
3º Ano/Turma A
Professor Doutor António Menezes Cordeiro/Professor Doutor Rui Ataíde
Exame escrito/1ª época

Tópicos de correcção¹

1. Venda de empresa com passivo não declarado

- Qualificação completa do contrato em apreço.
- A compra de empresa através da aquisição das acções representativas da sociedade que a detinha, constitui actualmente, segundo MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil*, Volume XI, pp. 229 ss, o campo mais significativo da venda de bens onerados (artigos 905º e seguintes) quando, como é o caso, exista dívida social não assumida e/ou não declarada no contrato de compra e venda.
- Referência à impropriedade da solução legal de aplicar à venda de bens onerados o regime do erro, o qual respeita à formação do contrato, quando o cumprimento imperfeito, como é o caso, respeita à execução do contrato; o comprador fez uma declaração correcta, correspondente à vontade real e esta formou-se devidamente; todavia, na execução, foi-lhe entregue uma coisa onerada, que contraria o programa contratual.
- Na doutrina, esta hipótese da venda de empresa com passivo não declarado, é objecto de enquadramentos alternativos à venda de bens onerados, como é o caso da *culpa in contrahendo*, defendida por PEDRO ROMANO MARTINEZ (*Contratos*, p. 124), o qual alega que, em rigor, sobre os títulos transaccionados não existem quaisquer ónus mas antes que as acções não representam o valor esperado do capital social. Contudo, embora exista decerto *culpa in contrahendo*, dado que o vendedor violou um dever de informação pré-contratual ao ocultar do comprador a totalidade do passivo social, esse incumprimento não deixou de provocar tecnicamente uma venda de bens onerados, pelo que se deve reconhecer ao lesado o direito de optar entre a indemnização concedida pelo artigo 227º e os meios de defesa previstos nos artigos 905º e seguintes. Aliás, a não ser assim, então nunca haveria aplicação deste regime, dado que a venda de bens onerados, quando não existe informação ao adquirente sobre a existência dos ónus, significa que houve violação de um dever de informação pré-contratual.
- No âmbito dos meios de tutela do comprador concedidos pelos artigos 905º e seguintes, e como os adquirentes querem manter o negócio, os vendedores têm a obrigação de fazer convalescer o contrato, expurgando os ónus existentes, pelo que devem entregar aos adquirentes o montante do passivo não declarado (artigo 907º), podendo estes, na falta disso, socorrerem-se do mecanismo da redução do preço (artigo 911º/1), o qual é compatível com as pretensões indemnizatórias que ao caso couberem (artigo 911º/1, parte final). Nada impede, com efeito, o comprador de exigir imediatamente a redução do preço, caso não esteja interessado, como é o caso, na anulação do contrato (LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, Volume III, p. 117).

2) Distribuição de dividendos

¹ Podem ser ponderados outros tópicos que tenham a devida cobertura normativa.

- Segundo o artigo 880º/1, a coisa deve ser entregue no estado em que se encontrava à data da venda. Por seu lado, o n.º 2 deste preceito legal especifica que a obrigação de entrega compreende, *inter alia*, os frutos pendentes;
- Como a deliberação de distribuição de dividendos foi tomada em Março de 2009, isso significa que no momento da venda das acções, em Abril, os dividendos eram frutos civis que se encontravam pendentes, pelo que deviam ser abrangidos pela obrigação de entrega da coisa mãe. Pronuncia-se neste sentido, MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil*, Volume XI, p. 150 e, em sentido contrário, PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Volume II, nota 3 ao artigo 213º/2, considerando que o artigo 880º/2, quando dispõe sobre frutos pendentes, apenas se refere aos frutos naturais, pelo que a partilha dos frutos civis se deve fazer *pro rata temporis*, nos termos do disposto no artigo 213º/2.

3) Utilização do apartamento arrendado para sessões de jogos clandestinos a dinheiro

- O locatário não pode aplicar a coisa a fim diverso daquele a que ela se destina (artigo 1038º, alínea c).
- Explicação completa e fundada dos contornos da resolução do contrato de arrendamento e, em particular, que no âmbito da resolução deste contrato, há um *plus* face à resolução dos contratos em geral, o qual se traduz no fundamento da resolução que é dado pelo disposto no corpo do artigo 1083º/2 – não é qualquer incumprimento que pode fundamentar a resolução mas apenas um incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível a manutenção do arrendamento pela outra parte.
- A prática de organizar sessões de jogos clandestinos a dinheiro, subsume-se ao campo de aplicação do artigo 1083º/2, alínea b), na parte em que prevê a utilização do prédio em contrariedade à lei como fundamento de resolução do contrato pelo senhorio (mais forçadamente, pode admitir-se que se trata também de uma violação dos bons costumes) e alínea c);
- Há ainda que avaliar se o comportamento só por si constitui fundamento bastante da resolução ou se é necessário que preencha os requisitos constantes do corpo do artigo 1083º/2, consubstanciando um incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível a manutenção do arrendamento.

4) Construção de um novo bloco de quartos na unidade de turismo rural

- Qualificação completa do contrato, referindo que esta empreitada submete-se ao regime civil, em virtude de ter sido celebrada entre duas entidades empresariais (artigos 1207º e seguintes, CC);
- O contrato tem por objecto um imóvel que se destina, por sua natureza, a longa duração (artigo 1225º). Explicação cabal dos requisitos deste preceito;
- Os defeitos manifestaram-se e foram denunciados dentro do prazo de cinco anos a contar da entrega da obra², como exige o artigo 1225º/1 e a denúncia foi feita dentro do prazo de um ano a contar da descoberta do defeito (artigo 1225º/2);

² A entrega da obra aconteceu em Novembro de 2013 e os defeitos foram denunciados em Maio de 2018.

- Segundo o artigo 1221º/1, o dono da obra pode exigir a eliminação dos defeitos, não se justificando neste caso exigir nova construção, porque os defeitos podem ser suprimidos. Se não o forem, pode ser exigida a redução do preço nos termos 1221º/1, sem prejuízo da indemnização a que se refere o artigo 1225º/1, parte final, a qual deve ser pedida no ano seguinte à denúncia (artigo 1225º/2);
- A propósito da natureza subjectiva ou objectiva da responsabilidade do empreiteiro fixada no artigo 1225º, deve entender-se que se trata de uma verdadeira garantia legal, apenas sendo possível ao empreiteiro evitar a responsabilidade, se provar que os defeitos advieram de causas exteriores à sua actuação (neste sentido, MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil*, Volume XI, pp. 975-976 e LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, Volume III, pp. 547-548).

5) Compra da produção de cereja que ficou totalmente inutilizada

- Como a compra e venda tinha por objecto frutos naturais, a transferência da propriedade não se deu aquando da celebração do contrato, apenas se verificando no momento da colheita (artigo 408º/2, parte final);
- Logo, a transmissão do risco apenas se deu também nesse momento, nos termos do artigo 796º/1, pelo que, em princípio, caberia ao adquirente pagar o preço da fruta, caso se verificasse o seu perecimento acidental após esse momento;
- Contudo, o perecimento da coisa não foi casual, antes sendo imputável culposamente ao alienante (artigo 801º/1), por força dos artigos 880º/1, 882º/1 e 918º, porquanto a fruta foi deixada de modo descuidado em cima dos camiões durante a noite, não tendo sido devidamente guardada. Deste modo, foram mal cumpridas as diligências necessárias para o comprador adquirir os bens vendidos (artigo 880º/1, hipótese que deve ser alargada às diligências necessárias para fazer com que o comprador entrasse na posse da coisa), tendo sido violado o dever de custódia que impende sobre o vendedor até à entrega da coisa (artigo 882º/1), pelo que são aplicáveis as regras relativas ao não cumprimento das obrigações (artigo 918º). Logo, o pagamento da fruta não é devido, cabendo ainda ao devedor ressarcir os danos sofridos pelo credor (artigo 798º) com a impossibilidade culposa da prestação. Só assim não seria se as partes tivessem atribuído carácter aleatório ao contrato (artigo 880º/2), o que, porém, não sucedeu.