

15 de fevereiro de 2019 | Duração: 90 minutos

Regência: Professor Doutor Pedro de Albuquerque

CrITÉrios de Correção

Grupo I

[9 valores]

António vendeu a **Berta** o quadro “O Milagre de Ourique”, de Domingos Sequeira, no dia 02 de janeiro de 2019, pelo preço de € 400.000,00, tendo sido o preço imediatamente pago por **Berta**.

António exigiu, porém, a consagração de uma cláusula de reserva de propriedade no contrato de compra e venda celebrado.

Berta, considerando ter liquidado o valor do quadro, e ser sua legítima proprietária e possuidora, decidiu vendê-lo a **Carlos**, no dia 10 de janeiro de 2019, pelo preço de € 550.000,00, que nada sabia dos termos do negócio anteriormente celebrado entre **António** e **Berta**.

Sabendo de tal alienação, **António** pretende que o quadro lhe seja devolvido, solicitando parecer junto do seu advogado, sobre a melhor forma de fazer valer os seus direitos.

Entretanto, em 02 de fevereiro de 2019 deflagrou um incêndio na casa de **Carlos**, onde se encontrava o quadro, destruindo por completo o seu recheio.

António vem agora exigir a **Carlos** o valor do quadro.

Referência ao princípio da consensualidade resultante do artigo 408.º/1 do CC. Regra geral, a constituição e transferência de direitos reais, na ordem jurídica portuguesa, dá-se por mero efeito do contrato (sistema do título).

Discussão sobre a natureza da cláusula de reserva de propriedade enquanto mero desvio ou verdadeira exceção ao princípio da consensualidade, à luz do artigo 409.º/1 do CC.

É possível a celebração de cláusula de reserva de propriedade relativa a coisas móveis não sujeitas a registo, como era o caso do quadro, com o pagamento integral do preço pelo comprador, apesar de não ser comum no tráfego.

Esta cláusula de reserva de propriedade estava sujeita a liberdade de forma (artigo 219.º do CC).

Problema de não se ter sido definido, como impõe o artigo 409.º/1, o momento da transmissão da propriedade para o comprador. Inadmissibilidade da existência de cláusulas de reserva de propriedade perpétuas, em face do princípio da tipicidade dos Direitos Reais.

Berta, tendo apenas uma expectativa real de aquisição, não poderia alienar o quadro a Carlos, razão pela qual não tinha legitimidade para a celebração de tal negócio jurídico, pelo que estamos perante um contrato de compra e venda de bens alheios, nos termos do disposto no artigo 892.º do CC, não se aplicando, atendendo aos dados da hipótese, o regime do artigo 893.º do CC.

Discussão da oponibilidade da cláusula de reserva de propriedade em relação a coisas móveis não sujeitas a registo. Referência ao entendimento do Professor Romano Martinez de que nas coisas não sujeitas a registo, a cláusula de reserva de propriedade tem eficácia meramente obrigacional. Invocação das críticas elencadas pelo Professor Pedro de Albuquerque ao entendimento do Professor Romano Martinez. Tomada de posição fundamentada.

Discutir fundamentadamente a transferência do risco nos contratos de compra e venda com reserva de propriedade, fazendo referência ao regime do artigo 796.º do CC, e argumentando se o risco do perecimento do quadro se mantém na esfera jurídica de António, na qualidade de alienante ou se se transfere para a esfera jurídica de Berta, na qualidade de adquirente, ou de Carlos, enquanto sub-adquirente atendendo aos argumentos apresentados pela doutrina.

Carlos, estando de boa fé, teria direito à restituição integral do preço, nos termos do disposto no artigo 894.º do CC e à convalidação do negócio, ao abrigo do artigo 897.º, caso o quadro não tivesse sido destruído.

Carlos teria também direito a ser indemnizado, nos termos do disposto no artigo 896.º, pela circunstância de Berta ter agido dolosamente.

O quadro, em virtude do incêndio, destruiu-se, deixando de existir direito real de propriedade, por inexistência de objeto.

António não poderia exigir o valor do quadro a Carlos, podendo apenas hipoteticamente intentar uma ação real de reivindicação da propriedade, nos termos do disposto no artigo 1311.º do Código Civil, caso o quadro não tivesse sido destruído.

Grupo II

Abel, proprietário de um imóvel em Cascais, vende-o a **Bento**, em 20 de janeiro de 2017.

Em dezembro de 2018, após uma forte chuvada, o telhado do imóvel desaba, tendo-se verificado que tal vicissitude ocorrera por um problema estrutural do telhado, o qual era do conhecimento de **Abel**, aquando da venda do imóvel, ocorrida em janeiro de 2017.

Bento comunica em janeiro de 2019 o desabamento do teto, mediante carta registada, exigindo a imediata reparação.

Em resposta à carta, **Abel** alega que o desabamento se deveu a uso imprudente do imóvel.

Precisando da reparação urgente do imóvel, **Bento** contrata a empresa de **Carlota** para a reparação do telhado, pelo preço de € 10.000,00.

A empresa de **Carlota** decide contratar **Dário** para a colocação das telhas no telhado.

Bento, apercebendo-se de tal situação, recusa que **Dário** execute tais trabalhos, alegando que não o tinha contratado para a reparação do telhado, mas sim à empresa de **Carlota**.

Aplicação do regime da compra e venda de coisa defeituosa, enquanto perturbação típica da compra e venda, nos termos do disposto nos artigos 913.º e ss. do CC.

Inaplicabilidade do regime do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 08 de abril, atendendo à natureza dos dois contraentes.

O imóvel padecia de um defeito estrutural oculto, que era do conhecimento de Abel, o qual agiu dolosamente, não procedendo a sua argumentação.

Bento teria direito à reparação do imóvel, nos termos do disposto no artigo 914.º do CC, tendo denunciado tempestivamente o defeito, nos termos do disposto no artigo 916.º/3 do CC.

Teria Bento ainda direito a uma indemnização ao abrigo do artigo 908.º do CC, aplicado *ex vi* artigo 913.º do CC.

Qualificação do contrato celebrado entre Bento e Carlota como empreitada, nos termos do disposto nos artigos 1207.º e ss. do CC.

Atendendo à circunstância de ser a empresa de Berta a responsável pela empreitada, enquanto sociedade comercial, discussão sobre a aplicabilidade da empreitada de bens de consumo – Decreto-Lei n.º 67/2003, de 08 de abril (cfr. Diretiva 1999/44/CE relativa aos contratos de compra e venda de consumo, que também pode ser aplicada a certos contratos de empreitada (artigo 1.º/4 da Diretiva), por se tratar de empreitada de reparação do telhado (e não de uma obra nova).

Referência às três posições doutrinárias a este respeito (não aplicação; aplicação apenas quanto aos bens incorporados pelo empreiteiro no objeto reparado; aplicação).

Carlota, na qualidade de empreiteira, poderia subempreitar livremente a obra, de acordo com uma leitura adaptada do artigo 264.º do CC *ex vi* n.º 2 do artigo 1213.º do CC, em virtude na natureza fungível da prestação. Assim, Bento não podia recusar a execução da obra pela empresa de Dário.

Apesar de a empresa de Berta ter recorrido à empresa de Dário, tal circunstância não a exonera da responsabilidade de execução da empreitada assumida perante Bento, permanecendo inteiramente responsável perante este último, por todos os defeitos da prestação, ainda que decorram de culpa do subempreiteiro, como permite o disposto no artigo 800.º/1, do CC.