

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa
Ano lectivo 2018/2019
Direito dos Contratos I
3º Ano/Turma B
Professor Doutor António Menezes Cordeiro/ Professor Doutor Rui Ataíde

22.07.2019

Exame escrito (Época de Recurso)

120 Minutos

Tópicos de correcção¹

1) Eliminação dos defeitos da fachada

- Qualificação completa e fundada do contrato como contrato de empreitada ao qual se aplica o regime civil, considerando que estamos perante um contrato celebrado entre dois profissionais;
- Aplicação do regime disposto no artigo 1225.º do CC, enquanto garantia suplementar no caso de empreitadas destinados a longa duração. Enunciação e explicação completa e fundada dos respetivos requisitos de aplicação atendendo ao caso concreto;
- De acordo com o critério de distribuição do ónus da prova (artigo 343.º/2 do CC), cabia à construtora a prova de o prazo para a instauração da acção ter já decorrido – ónus que não cumpriu – por se tratar de uma acção que deve ser proposta dentro de certo prazo a contar da data em que o autor teve conhecimento de determinado facto;
- Por um lado, há que questionar se perante a aceitação da obra sem reserva (hipótese que teria que ser aberta, ou pressupor, considerando que o enunciado é omissivo quanto a este ponto), o empreiteiro pode elidir a sua responsabilidade ao abrigo do disposto no art. 1219.º do CC, provando que os defeitos eram aparentes ou conhecidos do dono da obra, como entende alguma parte da doutrina. Articulação com a natureza da responsabilidade prevista no art. 1225.º do CC, tomada de posição e consideração dos dados constantes do caso concreto;
- Por outro lado, segundo o disposto no artigo 1220.º/2 do CC, equivale à denúncia o reconhecimento pelo empreiteiro da existência de defeitos. Ora, o facto de a construtora se ter deslocado várias vezes ao prédio para recolher as peças de tijoleira entretanto caídas, deve entender-se como um reconhecimento dos defeitos da obra e esse reconhecimento, designadamente, através de uma ou mais tentativas de reparação, deve interpretar-se como um reconhecimento do direito relevante para efeitos do disposto no artigo 331.º/2, do CC, que vale como facto impeditivo da caducidade. Reconhecido o direito, a caducidade fica definitivamente impedida, tal como se tratasse do exercício da acção judicial; com efeito, se o direito é reconhecido, fica definitivamente assente e não há já que falar em caducidade. (STJ, 08-11-2018, Proc. N.º 267/12.1TVLSB.L1.S1). Por consequência, a partir desse reconhecimento dos defeitos não corre um novo prazo de caducidade, antes o prazo ordinário de prescrição de 20 anos a que alude o artigo 309.º do CC (STJ, 09-07-2015, Proc. N.º 3137/09.7TBCSC.L1.S1). Neste sentido, também se pronunciou o STJ, 21-02-2019, Processo n.º 404/17.0T8VCT.G1.S1, considerando que o efeito impeditivo do reconhecimento do direito implica que o dono da obra possa exercer os meios de tutela previstos nos artigos 1221.º a 1223.º do CC, para exigir, p. ex., a eliminação dos defeitos, dentro do prazo ordinário de prescrição do artigo 309.º do CC.
- Caso o defeito reconhecido pelo empreiteiro seja eliminado, começará a correr um novo prazo de caducidade de cinco anos (artigo 1225.º, n.º 1) e se o defeito reaparecer dentro desse novo prazo de caducidade, como sucedeu na hipótese, o dono da obra terá o ónus de o denunciar dentro do prazo de um ano a contar do seu conhecimento — artigo 1225.º, n.º 2 — e de exercer os direitos de eliminação dos defeitos e de indemnização dentro do prazo de um ano a contar da denúncia — artigo 1225.º, n.ºs 2 e 3. CC.
- Como observa PEDRO ROMANO MARTINEZ (*in Cumprimento defeituoso*, p. 426) quando existe uma tentativa malograda de eliminação do defeito, não se justifica que o prazo de garantia

¹ Podem ser ponderados outros tópicos, desde que fundamentados com a devida cobertura normativa.

se continue a contar da data da entrega, como de resto também sucede quando o faltoso substitui a obra e se mantêm os mesmos ou outros vícios da anterior. De facto, se não houvesse um reinício do prazo da garantia legal, os direitos derivados do cumprimento defeituoso raramente poderiam ser feitos valer, caso o dono da obra quisesse fazer valer a via da execução específica.

2) Acção de despejo proposta por Anjos & Costa contra António

- Qualificação completa e fundada do contrato como contrato de arrendamento para fins habitacionais;

- O artigo 1072º/1 do CC impõe ao arrendatário o dever de uso efectivo do locado, admitindo no respetivo n.º 2, alínea a), que o não uso seja lícito em caso de doença. Deste modo, existindo uma situação de residência alternada, afigura-se, em princípio, que não haveria fundamento de resolução.

De resto e, como sustenta a jurisprudência, o dever de uso efectivo não é sinonimo de residência única (STJ, Proc. N.º 07 A4127, 18-12-2007: “*residência permanente não significa residência única, sendo possível uma pessoa ter residências alternadas, onde vive interpoladamente, face a exigências da vida, desde que o faça com carácter de habitualidade e estabilidade*”; já o Acórdão de 10 de Outubro de 2002 – N.º 2062/06 – julgara que a mesma pessoa pode ter residências alternadas que sejam residências permanentes. Para existirem essas residências permanentes alternadas torna-se necessário que, em relação a alguma delas, se verifique o condicionalismo previsto para o conceito de residência permanente: estabilidade, habitualidade, continuidade e efectividade de estabelecimento em determinados locais do centro de vida familiar.”)

A interpretação teleológica do preceito aponta contudo no sentido de se entender que o não uso em caso de doença apenas é lícito quando se trate de um impedimento temporário, que não obste, por consequência, ao regresso do inquilino ao locado, havendo forte possibilidade de o tratamento ser decisivo para a recuperação da sua saúde (assim, MENEZES CORDEIRO (*Tratado*, Volume XI, pp. 935-936).

Ora, no caso da hipótese, a impossibilidade do locatário afigura-se definitiva, sem viabilidade de recuperação em virtude de se tratar de uma situação crónica, apresentando um estado de dependência física em que não lhe é possível permanecer desacompanhado, pelo que não se mostram preenchidos os pressupostos que tornam lícito o não uso (para um caso deste tipo, STJ, Proc. N.º 09A144, 12-02-2009).

3) Responsabilidade pelos danos causados pelo incêndio no locado

- O disposto no artigo 1044º do CC estabelece que o locatário responde pela perda ou deteriorações da coisa não exceptuadas no artigo anterior (que dispõe que o locatário não responde pelas deteriorações inerentes a uma utilização prudente da coisa locada), salvo se resultarem de causa que não lhe seja imputável, nem a terceiro a quem tenha permitido a utilização da coisa. Cumpre, pois, determinar o sentido da expressão “causa imputável”, bem como o alcance da referência ao terceiro a quem tenha sido permitida a utilização da coisa.

- Uma orientação minoritária, sustentada por PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA (*Código Civil Anotado*, Volume II, p. 381), entende que se trata de uma hipótese de responsabilidade objectiva, bastando que se trate de um facto que diga respeito ao locatário ou ao terceiro a quem ele permitiu a utilização do locado.

- Contudo, a corrente largamente maioritária, tanto na jurisprudência como na doutrina, considera que se trata de uma presunção de culpa do locatário, cabendo-lhe provar que a perda ou deteriorações se deveram a um facto que lhe não é imputável (MENEZES CORDEIRO (*Tratado*, Volume XI, p. 786, PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Contratos*, pp. 201 ss).

- Poder-se-ia, contudo, entender que a actuação do empreiteiro preenche a previsão final do preceito, quando menciona o terceiro a quem o locatário permitiu a utilização da coisa, como sucede com os familiares, empregados ou o sublocatário. Não é, contudo, o caso da hipótese, dado que o empreiteiro não foi autorizado a utilizar o locado, apenas lhe tendo sido permitido o acesso para efeitos de obras. Além disso, um traço característico do contrato de empreitada é o

da autonomia e independência do empreiteiro face ao dono da obra, inexistindo vínculo de subordinação daquele em relação a este. O poder de fiscalização de que goza o dono da obra não anula aquela característica, tratando-se de um direito do dono da obra e não de um dever de vigilância deste sobre o empreiteiro. Faltando o referido vínculo, nem sequer existe uma relação de comissão para efeitos do disposto no artigo 500.º do CC.

- O locador também não tem acção directa a título contratual contra o empreiteiro, em virtude de faltar uma empreitada de base entre locador e locatário, ou seja, não há uma subempreitada que faculte a acção directa do locador.

- Logo, o empreiteiro apenas poderá responder a título extracontratual perante o locador, dado que, durante as obras, foram utilizados maçaricos, o que configura o exercício de uma actividade perigosa pelos meios utilizados, pelo que impende sobre si a presunção de culpa consagrada no disposto artigo 493º/2 do CC.

4) Venda de coisas de existência incerta

- A venda de um terreno onde se julgava estar escondido um tesouro dos Templários, conforme foi declarado pelo vendedor na própria escritura, configura uma hipótese de venda de coisas de existência incerta, subsumível ao disposto no artigo 881º do CC.

- Como a lei presume que as partes quiseram celebrar um contrato aleatório, é devido o preço na totalidade ainda que os bens não existam, embora os contraentes possam, porém, elidir essa presunção (MENEZES CORDEIRO (*Tratado*, Volume XI, pp. 121 ss e MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, Volume III, pp. 50 ss).