

**3.º Ano Dia
Turma A**

**14 de fevereiro de 2020
Prof. Doutor Pedro de Albuquerque**

**Direito dos Contratos I
EXAME DE RECURSO
TÓPICOS DE CORREÇÃO**

1)

Qualificação completa e fundada do contrato como contrato de empreitada (incluindo os seus elementos caracterizadores essenciais e características) e referência à empreitada de construção de coisa imóvel e respetivas implicações;

Qualificação da empreitada como empreitada de consumo (por estar em causa uma relação de consumo, o que ocorre sempre que o empreiteiro seja um profissional e o dono da obra um consumidor, visando a obra para fins não profissionais – arts. 1.º A, n.º 1, e 1.º B a) do DL 67/2003, de 8 de Abril, com as alterações entretanto sofridas (de ora em diante, DL 67/2003) e arts. 2.º, n.º 1 da Lei 24/96, de 31 de Julho, com as alterações entretanto sofridas) e aplicação do regime específico da empreitada de bens de consumo instituído pelo DL 67/2003. Referência ao disposto no artigo 1.º A, n.º 2, deste diploma legal que declara expressamente a aplicação do diploma “*com as necessárias adaptações, aos bens de consumo fornecidos no âmbito de um contrato de empreitada ou outra prestação de serviços*”, o que permite incluir a empreitada, seja ela de construção, reparação ou modificação.

Explicação fundada de que estando em causa uma empreitada de bens de consumo, o regime dos artigos 1218.º e ss do Código Civil (de ora em diante “CC”) é substituído pela aplicação, com as necessárias adaptações do regime do DL 67/2003 pelo que não será igualmente de aplicar o disposto no artigo 1225.º CC que estabelece uma garantia suplementar no caso de empreitadas destinadas a longa duração. Daqui resulta que o empreiteiro tem o dever de realizar a obra e de a entregar em conformidade com o contrato (artigo 2.º, n.º 1 do DL 67/2003) o que se presumirá não se verificar sempre que ocorra algum dos factos negativos referidos no artigo 2.º, n.º 2 do DL 67/2003 – o aluno deverá explicar e fundamentar qual deste facto/os ocorreu/ocorreram e articular esta desconformidade com o disposto no artigo 3.º, n.º 2 do mesmo diploma legal que presume que a falta de conformidade que se verifique no prazo de 5 anos após a entrega, para os imóveis, já existia nessa data.

Para além disso é relevante referir que o regime da empreitada de bens de consumo não impõe ao dono da obra o dever de verificar, apenas irresponsabilizando o empreiteiro se o defeito for aparente, isto é, se o dono da obra conhecia a falta de conformidade ou não podia razoavelmente ignorá-la ou se esta resultar dos materiais por este fornecidos (artigo 2.º, n.º 3 do DL 67/2003). Ora, no caso *sub judice* era precisamente isso que sucedia com a parte do pedido de substituição de todo o mobiliário de cozinha feito por Amélia (esta alega que o mobiliário era de cor branca e havia sido convencionado, no contrato, que deveria ser de cor castanha) pois trata-se de defeito aparente. Já o mesmo não sucede relativamente à pretensão de Amélia relativamente à reparação do telhado já que se trata de defeito oculto.

Quanto à reparação do telhado, estando assente que se trata de uma falta de conformidade (nos termos do disposto no artigo 2.º, n.º 2 do DL n.º 67/2003), caberia debater quais são os remédios ao dispor do consumidor - dono da obra, bem como a existência ou inexistência de hierarquia entre eles (artigo 4.º, n.º 1 do DL n.º 67/2003). Mesmo sufragando a inexistência de hierarquia, de referir que sempre seria ser oponível a cláusula geral prevista no artigo 4.º, n.º 5 Decreto-Lei n.º 67/2003.

No respeitante aos prazos, de referir ainda que a denúncia se pressupõe ter sido feita dentro do prazo, uma vez que no enunciado da hipótese do exame se refere que Amélia notificou de imediato a empreiteira depois de a desconformidade se manifestar (e nos termos do disposto no artigo 5.º-A, número 2 do Decreto-Lei n.º 67/2003), a dona da obra dispõe de um prazo de um ano para denunciar o defeito ao empreiteiro. Cumpriria igualmente notar que a falta de conformidade se manifestou dentro do prazo (de garantia) de cinco anos previsto no artigo 5.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 67/2003, conforme acima referenciado. Posto isto, A. poderia

propor ação em tribunal pedindo o reconhecimento do seu direito (reparação ou resolução do contrato) no prazo de 3 anos após a denúncia (nos termos do disposto no artigo 5.º-A, n.º 3 do DL n.º 67/2003).

Por último, seria necessário referir também que o prazo de 8 dias para a reparação do telhado que fora conferido por A. ao empreiteiro não seria, muito provavelmente, um prazo razoável, nem atendível pelo empreiteiro para efetuar e concluir a reparação em apreço, já que, de acordo com o disposto no artigo 4.º, n.º 2 do DL 67/2003, o legislador dispõe que “*tratando-se de um bem imóvel, a reparação ou a substituição devem ser realizadas dentro de um prazo razoável, tendo em conta a natureza do defeito*” (...), “*sem grave inconveniente para o consumidor*”. Ora, apesar de este preceito legal não fixar um prazo concreto para o caso da reparação dos imóveis, considerando, por um lado (i) a natureza da desconformidade em apreço – reparação do telhado, e, por outro lado (ii) o facto de o prazo para a reparação de um móvel, ser fixado no máximo de 30 dias, pelo que deveria ser aventada pelos alunos a desrazoabilidade do prazo de 8 dias fixado por Amélia.

2)

- Qualificação completa e fundada do contrato como contrato de compra e venda que tem por objeto um bem imóvel – um determinado terreno com 10.000 metros quadrados.

- Análise do problema da compra e venda de coisas sujeitas a contagem, pesagem e medição, isto é venda de coisas determinadas, ainda que sujeitas a uma posterior operação de contagem, pesagem ou medição (cf. arts. 887.º e ss do CC).

- No caso concreto coloca-se o problema da existência de uma discrepância entre a referência contratual e o resultado da operação de medição do terreno. Uma vez que o terreno se trata de uma coisa determinada, a venda considera-se concluída antes da operação de medição, logo com a celebração do contrato, adquirindo assim Amélia imediatamente a propriedade do terreno vendido (artigo 408.º, n.º 1), suportando assim consequentemente o risco pela sua perda ou deterioração (artigo 796.º, n.º 1), pelo que a discrepância apenas pode ter reflexos para efeitos do apuramento do preço devido.

- Havia que distinguir a venda *ad mensuram* ou por medida da venda *ad corpus* ou a corpo. No caso concreto o preço havia sido fixado para o terreno como um todo, pelo que parece resultar estarmos perante um caso de venda *ad corpus* ou a corpo, já que se tratará de um caso em que as partes não terem indicado um preço unitário, mas antes um preço global, pelo que deveria ser aplicado o regime previsto no art. 888.º do CC que determina que a correção da discrepância entre a “quantidade das coisas vendidas” e a que é declarada no contrato seja apenas corrigida se a discrepância for superior a 5% na venda a corpo ou *ad corpus*. No caso concreto o preço deveria, pois, sofrer redução proporcional uma vez que tinha, de facto, menos 1000 metros quadrados.

3)

- Qualificação completa e fundada do contrato de como compra e venda como compra e venda fracionada ou a prestações com reserva de propriedade (artigo 934.º do CC).

- Análise completa e fundada dos requisitos de aplicação do disposto no artigo 934.º do CC, quanto à primeira parte (resolução) e quanto à segunda parte (exigibilidade antecipada das prestações vencidas) para aferir dos direitos de A. em relação a C. (dar nota que apesar de a questão não se colocar no caso concreto, para o Senhor Professor Pedro de Albuquerque, Professor Regente, entende que quanto à primeira parte do artigo 934.º, a reserva de propriedade não é um verdadeiro e próprio requisito).

- 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, e, concomitantemente, ao Sistema do Título, mas apenas de uma dilação dessa transmissão para um momento posterior.

- A. não poderia resolver o contrato, nem exigir as prestações ainda não vencidas, já que funcionava a tutela do artigo 934.º do CC (1.ª e 2.ª parte deste preceito legal, respetivamente) mas poderia exigir o cumprimento coercivo das prestações em falta ou a sua execução específica.

- 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 C., A. não mantém a plenitude dos poderes de um normal proprietário, designadamente os poderes de alienação. A reserva de propriedade cumpre uma função de garantia, pelo que se deve entender que Amélia não tem legitimidade para alienar a coisa a E.. Consequentemente, tal hipótese deverá ser equiparada à venda de coisa alheia como própria, sancionando-se tal venda com a nulidade. Explicar fundamentadamente que tipo de nulidade estava em causa.

- Já no que respeita à alienação do carro por C., adquirente sob reserva, a D., haveria que distinguir e colocar duas hipóteses (uma vez que o texto do enunciado do exame é omissivo quanto a este ponto) e retirar daí as

devidas ilações, devidamente fundamentadas: (i) estando em causa uma de venda de bem alheio como bem alheio, isso significará conforme acima referido, que esta venda será válida, sendo-lhe aplicável o disposto no art. 880.º do CC, ex vi artigo 893.º do CC, tratando-se o bem como relativamente futuro; (ii) caso se trate da venda de bem alheio como bem próprio, o contrato será nulo já que se tratará de uma compra e venda de um bem alheio (artigo 892.º do Código Civil).