

EXAME DE DIREITO DOS CONTRATOS II

15 DE JUNHO DE 2021 Duração: 1h30m

I

Augusto é arrendatário de Berta há cerca de quinze anos. Como a casa é antiga e a canalização da casa de banho precisa de reparação (há fugas de água em várias zonas), Augusto, de há um ano a esta data, tem vindo a insistir com Berta para que esta realize obras na canalização. Berta embora se mostre solícita, tem vindo sucessivamente a adiar as obras. Há cerca de um mês, Augusto cansou-se de viver em más condições e acordou com o empreiteiro Carloto a substituição da canalização das casas de banho. Aproveitou o facto de ter duas semanas de férias para ir viajar, de modo a que as obras não o incomodassem. Sucede que Carloto, no decurso da obra, decidiu substituir toda a canalização da casa, uma vez que esta era já muito antiga e, mais tarde ou mais cedo, viria a dar problemas. Quem não gostou da decisão foi Augusto, que, confrontado com um preço muito superior ao acordado, recusou-se a pagá-lo.

Responda fundamentadamente apenas às seguintes questões, tendo em conta os factos adicionais nelas pressupostos. Os factos pressupostos em cada uma das questões não devem ser considerados na resposta às restantes.

- a) Suponha que dois meses antes de contratar Carloto, Augusto, prevendo a necessidade das obras, tinha suspenso o pagamento das rendas. É-lhe permitido fazê-lo? Em caso negativo, de que direitos dispõe Berta? (2,5 valores)
- i) Qualificação completa e fundada do contrato de arrendamento;
 - ii) Questionar a aplicabilidade do disposto no art. 1140.º ou do disposto no art. 428.º.
 - iii) Face ao incumprimento não justificado, Berta pode exigir o correspondente a 20% da renda (em relação a cada renda) ou declarar a resolução, caso se verifique o disposto no art. 1083.º, n.º 3.
- b) Carloto exige a Berta o pagamento do preço relativo à substituição das casas de banho. Pode fazê-lo? (2,5 valores)
- i) Remissão do art. 1074.º para o art. 1036.º
 - ii) Verificação do preenchimento dos requisitos do art. 1036.º
 - iii) Possibilidade de compensação na renda devida e respetiva explicação
- c) Berta vende a casa a um terceiro e Augusto, que toma conhecimento posteriormente, fica revoltado e pretende reagir intentando uma ação de preferência. Berta invoca que o prédio que Augusto habita não tem constituída a propriedade horizontal, pelo que não lhe confere o direito de preferência. Quem tem razão? (4 valores)
- i) Referência ao disposto no art. 1057.º e sua explicação;
 - ii) Análise da potencial violação do disposto no 1091.º;
 - iii) Referência ao tema da constitucionalidade deste preceito (Ac. Do Tribunal Constitucional de 16 de junho de 2020, que declarou, com força obrigatória geral, a inconstitucionalidade da norma constante do n.º 8 do artigo 1091.º do Código Civil, na redação dada pela Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro, na sequência de um pedido de fiscalização sucessiva feito por um grupo de deputados à Assembleia da República, ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 1 e na alínea f) do n.º 2 do artigo 281.º da Constituição da República Portuguesa) - O Tribunal Constitucional concluiu que o regime especial de preferência consagrado no artigo 1091.º, n.º 8 do Código Civil, sacrifica excessivamente o direito de propriedade privada constitucionalmente garantido sem que seja à

livre transmissibilidade do prédio, sem satisfazer o objetivo da estabilidade habitacional, declarando, com força obrigatória geral, a inconstitucionalidade da norma, por violação da garantia da propriedade privada, ínsita no artigo 62.º, n.º 1, da Constituição da República Portuguesa, em conjugação com o princípio da proporcionalidade, previsto no artigo 18.º, n.º 2 do mesmo diploma.

II

Dina, inabilitada por prodigalidade, radiante com a surpresa de aniversário pós-confinamento que lhe fora preparada, prometeu emprestar a todos os seus familiares, incluindo àqueles que não conseguiram estar presentes na festa, 50% do lucro que obtivesse com a venda de bebidas nas seis tasquinhas e bares de que é proprietária nas praias ao longo da Costa Alentejana durante o verão de 2021. Após tal notícia, e perante o aplauso de toda a família, Dina esclareceu que a sua tia Eva ficaria obrigada a reembolsá-la das quantias entregues, caso o projeto de criação de um ecoturismo (onde a tia Eva dizia pretender aplicar o dinheiro) se realizasse; além disso, e só apenas nesse caso, a tia Eva comprometeu-se a entregar a Dina 40% do lucro obtido nos primeiros cinco anos do referido projeto. Qual a natureza e regime aplicável à oferta de Dina à tia Eva considerando que o projeto de criação de um ecoturismo foi um sucesso? Considere ainda o facto de a tia Eva recusar-se a entregar a Dina 40% do lucro, por considerar que se trata de valor excessivo. (5 valores)

- Distinção entre doação e mútuo. Alusão aos efeitos e elementos do tipo de cada contrato. Em especial, distinção entre a gratuitidade da doação e o mútuo gratuito.

- Afastamento da doação modal;

- Doação convertível em mútuo oneroso, sendo tal conversão condicionada à verificação do evento da realização de um projeto de criação de um ecoturismo. Distinção face à figura do mútuo de escopo;

- Mediante a realização de um projeto de criação de um ecoturismo, tratar-se-ia de um mútuo oneroso (art. 1145.º, n.º 1);

- A tia Eva comprometeu-se a entregar à Dina 40% do lucro obtido aos primeiro cinco anos do projeto. Delimitação dos juros remuneratórios face a outras remunerações do mutuante – em especial, o problema dos “juros ocultos”. Referência ao mútuo parcíario – designadamente, em confronto com o contrato de associação em participação;

- Não se consegue determinar se a taxa de 40% é “usurária”, nos termos do art. 1146.º e ss., uma vez que tal percentagem se encontra indexada aos lucros obtidos e não ao capital mutuado.

III

Pronuncie-se, de forma completa e fundamentada sobre a tutela da posição do mandante e a tutela da posição de terceiros adquirentes em relação aos atos de disposição do mandatário sem representação sobre os bens adquiridos em execução do mandato. (5 valores) 1 valor de ponderação global

- Concetualização e relação entre mandato sem representação e negócio fiduciário. Breve contextualização histórica e de direito comparado. Enquadramento legal no ordenamento jurídico português;

- Distinção entre mandato para adquirir, mandato para alienar e mandato para gerir. Relevância ou Irrelevância da distinção no ordenamento jurídico. Contextualização da noção “bens adquiridos em execução do mandato”.
- Titularidade e destinação funcional dos bens adquiridos pelo mandatário na execução do mandato sem representação. Em especial, referência à (pretensa) tipicidade dos direitos reais e à delimitação da responsabilidade patrimonial do mandatário sem representação;
- Enquadramento do problema na dogmática do património. Alusão às diferenças teorias das deslocações patrimoniais relativas aos bens adquiridos em execução do mandato;
- Segregação patrimonial e bens adquiridos em execução do mandato como património separado e património de afetação. O tema da sub-rogação real;
- Relevância do artigo 1184.º no ordenamento jurídico português. Requisitos e teleologia. Possibilidade de aplicação analógica vs. limitações à sua aplicação;
- Distinção entre tutela real e tutela obrigacional do mandante e do terceiro adquirente. Rejeição do mecanismo da execução específica como reação do mandante aos atos de disposição do mandatário sem representação sobre os bens adquiridos em execução do mandato.