26 de julho de 2022

TÓPICOS

a) [...] *Quid iuris?*

- Qualificação do contrato celebrado como uma compra e venda. Quanto à forma sujeita, sob pena de nulidade, ao disposto no art. 875.º do CC;

- Concretamente foi celebrada uma venda de coisa determinada sujeita a medição. Pressupostos de aplicação da figura. Distinção da situação do cumprimento defeituoso e cumprimento parcial;

- Distinção, na venda sujeita a medição, entre venda por medida (887.º) e venda a corpo (art. 888.º), interpretando, para tanto, o contrato. Os dados da hipótese parecerem obrigar a abrir sub-hipóteses: se o preço tivesse sido fixado à razão de tanto por unidade (x€/m², p.e.) seria aplicável o art. 887.º e conseqüentemente haveria direito à correção do preço (a exercer no prazo do art. 890.º); se estivéssemos perante venda a corpo, isso não aconteceria, *ex vi* art. 888.º/2.

b) [...] *Quid iuris?*

- Qualificação do contrato celebrado entre B. e C. *Poderá considerar-se um contrato de empreitada?* Discussão do conceito de “obra” (art. 1207.º); o problema da “obra intelectual”. Análise e debate sobre a questão, tendo em consideração a posição da regência e a possibilidade de, ainda que se considere não haver empreitada, aplicar ao contrato algumas regras sobre cumprimento defeituoso da empreitada, porventura mais adaptadas ao caso do que as regras do mandato, aplicáveis às prestações de serviços atípicas (art. 1156.º), que não resolvem um problema desta natureza (defeitos do projeto).

- Sem prescindir, um dos deveres acessórios do empreiteiro é o de avisar o dono da obra de eventuais defeitos do projeto. Aplicar-se-ia ao não cumprimento desse dever o regime do cumprimento defeituoso, o que significa, no caso, a aplicação dos prazos de caducidade dos direitos do dono da obra (art. 1225.º, aplicável por se tratar de dono de obra profissional. B. era promotor imobiliário). Defendendo-se a aplicação ao contrato de elaboração do projeto o regime do cumprimento defeituoso da empreitada, os direitos de B. face a C. ainda não teriam caducado (1224.º ou mesmo 1225.º). Análise dos eventuais direitos de B. face a C.

c) [...] *A quem pode **Fernando** exigir a reparação? Pode resolver o contrato de compra e venda do apartamento?*

- Identificação de um contrato de compra e venda de coisa defeituosa celebrado entre F. e B., regulado pelos arts. 913.º e ss. do CC, por se tratar de compra para uso profissional;

- Análise do conceito de defeito e dos eventuais direitos de F. Em princípio, F. pode exigir de B. a reparação, nos termos do art. 914.º (se cumprir os prazos dos arts. 916.º e 917.º), presumindo-se a culpa de B, nos termos do art. 799.º. Contudo, B. pode eximir-se da reparação se provar que desconhecia sem culpa o defeito. Uma vez que foi D. quem construiu o prédio e E. quem colocou o soalho, tal parece admissível de ocorrer. Neste caso, importaria realçar quais os direitos de F.;

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA
DIREITO DOS CONTRATOS I – TB

26 de julho de 2022

- Quanto à resolução do contrato (a “anulação” a que o art. 905º se refere), só poderia ocorrer se o defeito não pudesse ser reparado ou a coisa deixasse de poder cumprir a sua função, já que a resolução deve entender-se como *ultima ratio*. Analise dos mecanismos de reação do comprador de coisa defeituosa e a hierarquia, ou não, dos mesmos;

- Análise da possibilidade de F. demandar D., enquanto empreiteiro. Se ainda estivermos dentro do respetivo prazo (5 anos), atento o art. 1225º/1, *in fine* (parece estar-se perante um *defeito grave*. Cf. a discussão), F. pode demandar o empreiteiro D., que é sempre responsável pelos defeitos da prestação dos seus auxiliares – art. 800.º – preenchendo E., tal qualidade. Discutida na doutrina é a questão de saber se também poderá F. demandar o próprio subempreiteiro, o que tem sido admitido com base na aplicação do mesmo art. 1225º/1 *in fine*.

d) [...] Quem tem razão?

- Análise e discussão de obrigação de entrega e respetiva extensão, à luz do disposto no art. 882.º/1 e 2.

- Análise e qualificação dos eletrodomésticos como parte integrante ou coisa acessória, e respetivo regime (regime especial da compra e venda ou regime geral das coisas acessórias, respetivamente);

- Análise dos eventuais direitos de F. em relação a B.: enquanto credor da obrigação de entrega; enquanto eventual proprietário dos eletrodomésticos.