

**Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa**

**Exame escrito — Época de Recurso — Direito dos Contratos I**

**3.º Ano – TAN**

**Grupo I**

Em 2023, e em resultado da inflação que se tem vindo a verificar, Alice, farta de sentir que empobrecia todos os dias, decidiu vender o seu carro. Como estava difícil arranjar um comprador para o seu automóvel, quase novo, aceitou vendê-lo a Bernardo em prestações. Bernardo aceitou pagar € 20.000 em vinte e cinco prestações mensais de € 800, recebendo o carro de imediato. Fico ainda acordado entre Alice e Bernardo que Alice poderia resolver o contrato caso Bernardo faltasse ao pagamento de uma das prestações.

Considere, isoladamente, as seguintes questões:

- a) Bernardo não pagou uma das prestações e Alice quer agora resolver o contrato. Pode fazê-lo? **(6,00 valores).**

- Caracterização e descrição do contrato de compra e venda (art. 874.º e ss), devidamente adaptado à situação em apreço (forma e objeto da compra e venda). Referência ao cumprimento da obrigação de entrega (art. 874.º c) antes do pagamento do preço.

- Atendendo à imperatividade do artigo 934.º, importa discutir se as partes podem convencionar a resolução do contrato de compra e venda feita a prestações e sem reserva de propriedade, nos termos no art. 886.º. Respondendo num sentido afirmativo, Vasco Lobo Xavier e Pires de lima/Antunes varela. contra Romano Martinez, Nuno Pinto e Oliveira e Pedro de Albuquerque.

- Nuno Pinto de Oliveira afirma, assim que não se encontra nenhuma razão atendível para se tratar diversamente a possibilidade de resolução do contrato de compra e venda a prestações, consoante tenha ou não havido reserva de propriedade. Por isso, sustenta que o 934.º deveria ser aplicado nos casos de ausência de cláusula de reserva de propriedade. Mas poderá aplicar-se por analogia uma norma excepcional? A pergunta faz sentido porque ela restringe os artigos 801.º e 886.º (cfr. o art. 11.º do CC). Mas as razões de excepcionalidade, no caso, não obstam à possibilidade de aplicação analógica.

- O mesmo entende Pedro de Albuquerque, mas segue um caminho distinto: entende que não há lacuna e, portanto, não há analogia. Através de uma assimilação normativa da relevância do caso, por adaptação extensiva, e atendendo à especificação teleológica da problemática normativa do texto legal. Pela via da adaptação extensiva, considerando a intencionalidade da norma e o mérito análogo do caso *decidendo*, é possível mobilizar justificadamente uma norma e solucionar casos concretos para os quais o pensamento tradicional nos colocava perante uma lacuna. Resolvendo esta confusão com uma questão: Faz sentido que um vendedor que tem a propriedade não possa resolver o contrato por força do art. 934.º (a não ser perante um incumprimento qualificado 1/8) e um vendedor que já não tem a propriedade da coisa possa fazê-lo perante falhas de menor relevância (inferiores a 1/8 do preço)? Uma resposta afirmativa demonstra uma enorme contradição valorativa. Ficaria em melhores condições para resolver o contrato quem já não é proprietário, do que aquele que reservou para si a propriedade justamente com o fim de poder reaver a coisa.

- Logo, é possível dizer que a relevância material do caso, da venda a prestações sem reserva de propriedade, tem um sentido intencional nuclearmente assimilável à relevância material da norma. Normativamente entendido o sentido do artigo 934.º é o de que: “vendida uma coisa a prestações, mesmo se com reserva de propriedade, e feita a sua entrega ao comprador...”

- Assim, no presente caso, é inadmissível a convenção de uma cláusula de resolução na compra e venda a prestações, com entrega da coisa e sem reserva de propriedade, para a hipótese de se não se assistir a um incumprimento de uma prestação superior 1/8 do preço (se superior ou for mais do que uma prestação, “à vontade”. Alice não pode resolver o contrato.

**b)** Imagine agora que **Bernardo** aquando da celebração do contrato não tinha forma de pagar. Pediu então ajuda ao Banco que aceitou financiá-lo. Mas com uma condição: ficar o Banco com a reserva de propriedade. Assim fizeram. **Bernardo** incumpriu agora com o Banco que quer accionar a “garantia”. Pode fazê-lo? **(2,00 valores)**.

- Discussão sobre a admissibilidade da reserva de propriedade a favor do terceiro financiador e tomada de posição;

**c)** Suponha agora que o beneficiário da reserva de propriedade era **Alice** e que o direito de propriedade sobre o automóvel se transmitia para **Bernardo** com o pagamento de todas as prestações. Uns dias depois de **Bernardo** pagar a vigésima prestação, **Alice** vendeu o automóvel a **Mariana** que agora o reivindica a **Bernardo**. *Quid juris?* **(2,00 valores)**.

- Caracterização da venda de **Alice** a **Mariana** como venda de bem alheio, uma vez que o bem já pertencia a **Bernardo** (artigo 892.º CC) e respetivas consequências.

- As normas relativas à venda de bens alheios – arts. 892º e ss. do CC – apenas se aplicam à venda de coisa alheia como própria, como expressamente determina o art. 904º do CC, o que significa que a venda de coisa alheia, só abrange a hipótese de o vendedor alienar em nome próprio um direito de que outro é titular, sempre que aquele careça de legitimidade para realizar a venda (o que é o caso).

- A venda de bens alheios tem como efeito a nulidade do negócio (892º), mas o regime aplicado não é o regime geral, previsto nos art. 286º - relativo à legitimidade para arguição da nulidade – e 289º CC – relativo ao regime da obrigação de restituição.

- Legitimidade – 892º – não é permitida a invocação da nulidade pela parte que estiver de má-fé contra a outra de boa-fé; e não podem terceiros invocar esta nulidade, por força da relatividade *inter partes* do negócio (406º/2), inclusive o próprio proprietário do bem, dado este ser considerado como terceiro, uma vez que o contrato é ineficaz em relação a ele. É, no entanto, admitido que o proprietário exerça a reivindicação do bem, se este não estiver na sua posse/detenção (1311º), sem ter de discutir a validade do contrato.

- Discussão de eventuais remédios (arts. 894.º e ss.).

## Grupo II

O empreiteiro **A** obrigou-se perante **B** a construir, no prazo de 2 anos e por um preço global de 100,000,00€, uma casa para os “Guardiões da Serra do Buçaco”, no coração da Serra do Bussaco, lugar inóspito e de muito difícil acesso. Considere, isoladamente, as seguintes questões:

- a) Volvidos dois anos, **A** não iniciou a execução da obra, razão pela qual **B** decidiu demandá-lo por incumprimento do contrato de empreitada. **A** defendeu-se, referindo que não tem a estrutura necessária para realizar a referida obra, nem possui os meios técnicos necessários. Mais alega que a empresa está a passar dificuldades económicas e, por essa razão, teve de despedir os únicos trabalhadores aptos a executar a obra num lugar com aquelas características. *Quid Juris?* (4,00 valores)

- O empreiteiro deve realizar as obras, cumprindo as regras da arte e todas as outras necessárias para se poder afirmar haver um cumprimento conforme com o interesse do dono da obra (v.g., nas situações previstas no art. 1208.º e no art. 1215.º do CC). O padrão de diligência, no silêncio do contrato, corresponde ao fixado nas regras de arte objetivamente consideradas, as quais são do conhecimento do empreiteiro (obrigação de resultado). Deverá ser discutido o facto de a obrigação assumida pelo empreiteiro (construção de uma casa num terreno inóspito e de difícil acesso) exceder o padrão médio de diligência de um empreiteiro normal.

- De qualquer modo, é irrelevante que o empreiteiro não conheça ou não consiga cumprir a obrigação que assumiu, fundamentando-se em argumentos relacionadas com os seus meios técnicos ou com a qualificação do seu pessoal na estrutura empresarial. O empreiteiro não pode, assim, invocar estas condições, reclamando um grau de diligência inferior ao assumido como forma de se exonerar da obrigação, invocando a sua excessiva onerosidade, podendo tal apenas suceder caso se verifiquem situações extraordinárias na execução da obra, o que não é o caso.

- Por fim, deveria enquadrar-se devidamente a mora do empreiteiro quanto à obrigação a que se encontra adstrito.

- b) Na realização da obra, **A** deparou-se com grandes quantidades de amianto no terreno. Por várias vezes tentou entrar em contacto com **B**, mas sem sucesso. No cumprimento das boas regras de construção diante destas situações, **A** colocou, na execução das fundações, micro estacas em vez de sapatas. Dois meses depois, ao fiscalizar a obra, **B**, que é engenheiro civil, reparou na alteração. No dia seguinte, **A** dirigiu-se a **B**, exigindo um aumento de 10,000.00€ no preço pelas alterações ao plano, tendo o dono de obra referido que “não pagará porque não deu ordens para tal” e “de todo o modo, o montante exigido é (no seu entender) excessivo”. *Quid Juris?* (6,00 valores).

- Discutir a aplicação dos arts. 1214.º e 1215.º, concluindo pela aplicação deste último, porquanto existem alterações necessárias ao plano convencionado com fundamento em saúde pública. Seria ainda necessário densificar o conceito de “necessidade” para efeitos do referido preceito.

- Deverá equacionar-se se a situação de urgência justificativa da realização das obras de eliminação do amianto poderia ser realizada ao abrigo do art. 339.º do CC (princípio do estado de necessidade), o que permitiria proceder à reparação da obra sem disso dar conhecimento ao dono da obra, com vista a evitar maiores danos. Deveria pesar-se os argumentos a favor desta possibilidade (não foi possível entrar em contacto com o dono da obra, e, considerando que se trata de um material tóxico e existem razões de saúde pública envolvidas, o empreiteiro poderia proceder à eliminação) e os argumentos contra (a doutrina e jurisprudência tem apenas admitido o recurso ao estado de necessidade pelo dono da obra).

- Seguindo-se o raciocínio abonatório da aplicação do art. 339.º do CC nesta situação, o empreiteiro poderia, em princípio, exigir o reembolso das respetivas despesas, ainda mais sendo um custo em que o mesmo incorreu em virtude da não colaboração do dono da obra. Negando-

se esta linha argumentativa, deveria ponderar-se os caminhos seguidos pela doutrina (aplicação em pleno do art. 1214.º/2 e 3, constatação de uma lacuna oculta ou construção de uma solução adequada ao caso, atendendo às exigências da boa-fé e à necessidade de evitar enriquecimentos injustificados). Atendendo à nossa situação, o entendimento seguido pela Regência (construção de uma solução *ad hoc*) permite ao dono da obra, se a construção não corresponder à sua planificação subjetiva, exigir a eliminação dos defeitos (art. 1214.º/1ª parte - obra é tida por defeituosa). Se a eliminação não for possível, ou só o for com grande desproporção de meios, existirá o ressarcimento na medida do enriquecido pelo dono da obra (cf. art. 473.º CC).

- Por fim, o dono da obra poderia, *maxime*, chegar a um acordo com o empreiteiro, mas nunca “dar-lhe ordens”, o que extravasa o poder de fiscalização e a autonomia técnica deste último.