

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa

Exame escrito — Época de Recurso (Coincidências) — Direito dos Contratos I

3.º Ano – TAN

Grupo I

No dia 1 de novembro de 2022, **A** decidiu mudar de vida e iniciou negociações, com **B**, para adquirir a Sociedade por Quotas que geria uma grande propriedade, com três andares e piscina, em Ferreira do Alentejo, direcionada para o turismo rural. Ficou acordado que a propriedade seria vendida, no dia 19 de janeiro de 2023, com os três andares em “perfeito estado” e com uma máquina especial que, supostamente, transformava água doce em água salgada em apenas 5 segundos. Esta máquina fora adquirida inicialmente por **D**, o qual, por sua vez, a revendeu em 2022 a **B**, não tendo este nunca a oportunidade de verdadeiramente a experimentar. **Suponha, separadamente, o seguinte:**

a) A 10 de novembro de 2022, **B** assumiu uma dívida, em nome da Sociedade por Quotas, não tendo dado conhecimento a **A**. No dia 20 de janeiro de 2023, **A**, proprietário com chave na mão e a dar os primeiros passos no negócio, foi contactado por **E**, credor da dívida contraída por **B**, reivindicando 550.000,00€, acrescido de juros de mora, em virtude dos reiterados incumprimentos imputados à Sociedade por Quotas. **A** descobriu ainda que no terceiro andar da propriedade encontrava-se **F**, titular de um direito de superfície. Muito atrapalhado, não sabe o que fazer, mas se fosse assim não teria celebrado o negócio. *Quid juris?* (5,00 valores)

- Compra e venda de bens onerados (qualificação do passivo e do direito de superfície como ónus, nos termos dos arts. 905 e ss).

- Discussão em torno da admissibilidade do comprador resolver o contrato (considerando que é o que pretende). Tomada de posição sobre se o regime da venda de bens onerados é tributário do regime do incumprimento ou do erro/dolo. Análise da relevância da oneração para a possibilidade de resolução do contrato (escassa ou de elevada importância, em paralelo com a referência do art. 802.º/2).

- A pretensão de resolução do contrato não impede o direito a indemnização nos termos gerais ou cf. regulado no art. 908.º ou 909.º, dependendo da existência de dolo ou de simples erro do vendedor (neste caso, existiria dolo).

b) Também a dia 20 de janeiro de 2023, **A** apercebeu-se que a máquina especial afinal transformava água doce em água salgada em 50 minutos, e não em 5 segundos. **B** tinha garantido as qualidades da máquina, já que **D** lhe transmitiu essa informação. Agora, **A** pretende a redução do preço pago pela máquina especial, em virtude da desvalorização resultante das suas limitações. Para o efeito, dirige-se a **D**, que lhe diz nada ter que ver com o assunto, e a **B**, que alega nunca ter usado a máquina e que a informação lhe foi transmitida por **D**. *Quid juris?* (5 valores).

- Identificação da celebração de um contrato de compra e venda de coisa defeituosa. Apresentação do conceito de vício e sua aplicação no caso concreto.

- Vigora o princípio da relatividade das obrigações (artigo 406.º/2), pelo que, na medida em que não existe qualquer vínculo contratual entre **A** e **D**, nada poderá ser reclamado de **D**.

- Adequar a resolução do caso considerando a pretensão de **A** (art. 911.º ex vi art. 913.º, discutindo a cumulação com indemnização, caso se admitisse que **B** não estaria de boa-fé). Discutir, fundamentadamente, a aplicação da garantia de

bom funcionamento ao caso concreto (art. 921.º), especialmente atendendo ao prazo da garantia supletivamente fixado, após denúncia do defeito por **A** (art. 916.º).

- Mencionar se **A** poderia socorrer-se ainda do regime previsto no art. 917.º. Tomada de posição sobre se a caducidade prevista no artigo 917.º apenas se aplica à ação de anulação ou também à ação de reparação/substituição, redução do preço ou indemnização.

Grupo II

A acordou com **B** a construção de um prédio de doze andares, em Lisboa. Para o efeito contratou um projetista, **C**, que ficou encarregado de fazer o projeto para a realização da obra. Nos termos do projeto, o piso térreo seria revestido a soalho de madeira e os alicerces teriam cinco metros de profundidade.

Durante a execução da obra, **A** apercebeu-se que existiam graves problemas com o revestimento do piso térreo, uma vez que o solo não havia sido devidamente impermeabilizado. No entanto, **A** decidiu não se preocupar, não pensando mais no assunto. **A** confiava na competência de **B**, um empreiteiro de sucesso e em **C**, um projetista bastante reconhecido.

Em 20 de setembro de 2022, a obra ficou concluída e **B** comunicou-o a **A**. Embora não se encontrasse em Lisboa, **A** decidiu aceitar a obra sem reservas.

a) Passados 2 meses, o soalho começou a levantar. Para além disso, o edifício cedeu um pouco e as paredes começaram a estalar. Em novembro de 2022, **A**, preocupado com a chegada deste inverno foi reclamar a situação a **B**. Este diz que se limitou a executar o plano da obra. Quem tem razão? **(5 valores)**.

- Qualificação completa e fundada do contrato como contrato de empreitada (1207.º);

- Aquisição e recepção da obra como interesse primordial do dono da obra;

- A obra deve ser realizada sem vícios (art. 1208.º); o que implica o cumprimento do projeto e o cumprimento das regras da arte (762.º/1); há problemas no projeto; a boa fé obriga o empreiteiro a dar conta da existência desses problemas assim que os deteta; o interesse do dono da obra corresponde a uma obra isenta de vícios e não ao cumprimento cego do projeto, se este estiver errado;

- O empreiteiro perante defeitos do projeto que conheça ou mesmo perante meras dúvidas quanto à possibilidade de existirem vícios deve informar o dono da obra; responde por cumprimento defeituoso, eventualmente de forma conjunta com outros responsáveis (in casu, o projetista), afastando-se uma responsabilidade solidária em sentido próprio, aplicando-se o artigo 497.º/2 analogicamente;

b) **A** aceitou a obra sem reservas. Pronuncie-se sobre os efeitos da aceitação da obra. **(5 valores)**.

- O dono da obra deve verificar a obra após a conclusão e antes da aceitação (1218.º);

- Foi cumprido o dever de comunicação de conclusão da obra pelo empreiteiro, colocando-o à disposição (1218.º/2);

- O dono da obra procedeu à fiscalização da obra (1209.º), que é uma faculdade em sentido próprio;

- O exercício da fiscalização não implica qualquer renúncia aos direitos resultantes da má execução da obra, exceto se o dono da obra der consentimento expresso à forma (defeituosa) como a obra foi executada;

- O preceito não resolve, contudo, a hipótese de o dono da obra ter, não apenas a possibilidade, mas o conhecimento efetivo de o empreiteiro se encontrar em desvio face ao plano convencionado ou às regras da arte, nada dizendo, e vindo posteriormente invocar tais defeitos de execução;

- O Professor ROMANO MARTINEZ entende corresponder, estas situações, a invocação de direitos por parte do dono da obra a abuso de direito, na modalidade de *venire contra factum proprium*;
- Em posição diversa, o Professor MENEZES LEITÃO, veio defender ser o artigo 1209.º claro no sentido de só na hipótese aí prevista o dono da obra ficar impedido de invocar quaisquer direitos;
- O Professor PEDRO DE ALBUQUERQUE defende que o artigo 1209.º não se encontra fora do âmbito de aplicação dos institutos gerais: nomeadamente do abuso de direito (334.º) e de dever de boa fé dos contraentes. Neste tipo de situações haverá abuso de direito. Assim, nas situações de conhecimento efetivo (que parece existir no caso do soalho), não haverá razão para beneficiar o silêncio do dono da obra e prejudicar o empreiteiro. Trata-se de uma elementar exigência de correção e de boa fé imposta pelo sistema, face ao silêncio do artigo 1209.º/2.
- A situação poderia ser sempre resolvida por outra via, isto é, com apelo à distinção entre defeitos conhecidos e desconhecidos e entre defeitos aparentes e defeitos ocultos;
- O que importará a irresponsabilidade do empreiteiro por vícios conhecidos do dono da obra e não ressalvados e pelos vícios aparentes (1219.º), visto ter havido aceitação sem reservas;