

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa

Exame de Recurso — Direito dos Contratos I

3.º ano TAN — 14.02.2020

Regência: Prof. Doutor Pedro de Albuquerque

Grupo I

Anabela vende a **Baltazar** uma moradia na Zambujeira do Mar, cuja área é de 120 m², que este pretende utilizar para fins habitacionais durante o verão. O preço acordado foi de € 400.000 e as chaves foram entregues duas semanas após a escritura pública.

Considere cada uma das seguintes hipóteses, **isoladamente**:

- 1) Um mês depois, **Baltazar** descobre que **Carolina** se encontrava a habitar na moradia, alegando a mesma que gozava de um direito de usufruto resultante de um contrato previamente celebrado com **Anabela**. **Baltazar** pretende reagir. *Quid juris?* (4 valores)

- Qualificação como compra e venda de bens onerados (art. 905.º CC). O “ónus” enquanto um vício do direito transmitido e não do objeto do negócio, i.e., a coisa vendida (diferentemente do que sucede na venda de bens defeituosos).

- Tomada de posição fundamentada sobre se a venda de bens onerados é causa de anulabilidade (plano da validade do negócio) ou de resolução (plano do não cumprimento) do contrato.

- Não existe possibilidade de confirmação do negócio pelo comprador (art. 288.º CC), mas sim a possibilidade (*rectius*, obrigação) de convalescença pelo vendedor (art. 906.º e 907.º CC), através da expurgação do ónus.

- Pretensão indemnizatória: aplicação articulada dos artigos 908.º ou 909.º (consoante o vendedor tivesse ou não conhecimento da existência do direito de usufruto) e 910.º CC. Em caso de dolo, o vendedor tem direito a uma indemnização pelo interesse contratual positivo (art. 910.º, n.º 2 CC).

- 2) Decorridos dez meses desde a celebração do contrato, **Baltazar** descobre que a área da moradia é de apenas 108 m². *Quid juris?* (2 valores)

- A área real da moradia difere da área declarada no contrato em 1/10 (um décimo), logo **Baltazar** tem direito à correção do preço (art. 888.º, n.º 2 CC): discussão sobre se correção proporcional do preço visaria a totalidade da diferença ou apenas a parte da diferença que excedia 1/20.

- O direito à correção do preço ainda não havia caducado, pois **Baltazar** tomou conhecimento da discrepância antes de decorrer 1 ano após a entrega do imóvel (art. 890.º, n.º 1 CC).

- Discussão sobre o direito de resolver o contrato previsto no artigo 891.º, n.º 1 CC.

- 3) Imagine que a compra e venda da moradia havia sido ajustada com reserva de propriedade a favor do **Data Bank, S.A.**, que financiou o pagamento do preço. Entretanto, e antes do pagamento integral das prestações do contrato de mútuo, **Baltazar** perde o interesse na moradia e vende-a a **Eurico**, seu amigo de infância. *Quid juris?* (4 valores)

- Discussão sobre validade da cláusula de reserva de propriedade a favor de terceiro (no caso, mutuante), mencionando os argumentos a favor e contra (valorizando-se as referências jurisprudenciais e doutrinárias relevantes). Referência, em particular, à proibição de pacto comissório e ao princípio da tipicidade dos direitos reais.

- Eventual menção à validade de cláusula de reserva de propriedade em que o evento que desencadeia a produção do efeito transmissivo consiste no pagamento a terceiro e à (im)possibilidade de transmissão da reserva de propriedade.

- Consoante a posição adotada, discussão sobre a oponibilidade a terceiros da cláusula de reserva de propriedade constante do registo (art. 409.º, n.º 2 CC) e a qualificação da venda da moradia a Enrico enquanto venda de bens alheios e suas consequências (art. 892.º e ss. CC).

Grupo II

Recentemente, **Francisca** decidiu fazer algumas remodelações no seu apartamento. Gizou e elaborou um projeto, que entregou a **Guilherme**, empreiteiro de profissão, para execução, tendo as partes acordado que o preço seria de 10.000€.

Considere cada uma das seguintes hipóteses, **isoladamente**:

- 1) Durante a obra, **Francisca** visitou frequentemente o apartamento para acompanhar os trabalhos. Tendo a obra sido finalizada, **Francisca** recusou a entrega, argumentando que as portas e as janelas não estavam de acordo com o projeto, tendo ainda exigido a sua substituição. **Guilherme** ficou muito revoltado e alegou que a desconformidade era pouco relevante e que **Francisca** devia tê-lo alertado antes. *Quid juris?* (5 valores)

- Qualificação do contrato como empreitada de consumo (art. 1207.º CC e art. 1.º-A, n.º 2 do DL n.º 67/2003), celebrado entre um profissional e um consumidor (art. 1.º-B do DL n.º 67/2003).

- O argumento da irrelevância do vício seria improcedente, atendendo ao conceito juridicamente aplicável de «desconformidade» (art. 2.º e ss. do DL n.º 67/2003).

- Discussão sobre a qualificação da fiscalização enquanto dever, ónus, direito ou faculdade do dono da obra (art. 1209.º CC). Tomada de posição.

- Debate doutrinário quanto à interpretação do art. 1209.º, n.º 2 CC: a prévia fiscalização pelo dono da obra preclui os seus direitos em sede de empreitada defeituosa? Confronto com a figura do abuso de direito (art. 334.º CC). Tomada de posição.

- 2) Uma vez que não era especialista em instalações elétricas, **Guilherme** contrata **Hugo** para o auxiliar na remodelação do apartamento. Finalizada a instalação elétrica, **Hugo** não recebe a quantia acordada de 2.500€, pelo que vem exigir o seu pagamento a **Francisca**, a qual recusa por desconhecer a existência de tal acordo. Em consequência, **Hugo** retira o quadro elétrico que havia instalado. *Quid juris?* (4 valores)

- Qualificação da contratação de Hugo como uma subempreitada (art. 1213.º, n.º 1 CC), a qual não necessitava de autorização do dono da obra, atendendo à sua natureza fungível (art. 264.º, *ex vi* 1213.º, n.º 2 CC).

- Enquadramento da admissibilidade do subempreiteiro exigir o preço diretamente ao dono de obra, como uma exceção ao princípio da relatividade dos contratos (art. 406.º, n.º 1 CC).

- A retirada do quadro elétrico suscita a questão de se saber se o subempreiteiro beneficia de direito de retenção (art. 754.º e ss. CC), devendo ser mencionados os argumentos a favor e contra (valoriza-se a menção à prática jurisprudencial nesta matéria).

Duração: 90 minutos

Apreciação global: 1 valor