

## EXAME DE DIREITO DOS CONTRATOS

### COINCIDÊNCIAS

6 DE JULHO DE 2020

### TÓPICOS DE CORREÇÃO

**Duração: 90 minutos**

#### I

A Empresa Vende Saber, Lda. vendeu 60 computadores ao Colégio Privado da Madeira por 18.000 €. A venda foi feita com reserva de propriedade, sendo o preço pago em 30 prestações mensais.

A manutenção dos computadores seria assegurada pela Empresa Reparamos Tudo num Instante, Lda. a expensas do Colégio Privado da Madeira.

a) A Empresa Vende Saber, Lda. começou com dificuldades em pagar pontualmente todos os empréstimos bancários contraídos, e foi penhorado o seu mobiliário, incluindo os computadores. Ainda assim, a Empresa procedeu à entrega dos computadores ao Colégio Privado da Madeira. *Quid iuris?* (2,5 valores)

- *Ponderação do regime de venda de bens onerados (arts. 905.º e seguintes) referindo os direitos da compradora nesse caso;*
- *Considerando que a vendedora reservou para si a propriedade, importa analisar o regime e os seus efeitos perante terceiros.*

b) Tendo o contrato sido resolvido por falta de pagamento de duas prestações depois de decorridos vinte meses de execução pontual das correspondentes prestações, o vendedor tem direito à restituição dos computadores e o comprador à devolução da parte do preço paga? Pode o vendedor recusar a restituição do preço invocando que os computadores foram usados durante 20 meses? (2,5 valores)

- *Aplicabilidade do regime da nulidade e anulabilidade à resolução (art. 433.º). O art. 289.º remete, por seu turno, para o regime da posse, que nega, em princípio, caso a posse seja de boa fé, a restituição do uso (art. 1270.º, por analogia).*
- *Referir a deterioração do bem (caso se verificasse), colocando o problema de poder ser ressarcida por meio da indemnização que acresce à resolução (a não confundir com o problema da restituição do uso).*

c) A Empresa Reparamos Tudo num Instante, Lda. reparou mal dois computadores, que continuam sem funcionar, e não tem vindo fazer a assistência aos demais computadores. Qualifique o contrato de reparação e esclareça se o Colégio Privado da Madeira pode contratar outra empresa de reparações para fazer o trabalho não executado (ou mal executado) pela Empresa Reparamos Tudo, Lda. (2,5 valores)

- *Qualificação do contrato de empreitada (não obstante as várias obras).*
- *Referência à inaplicabilidade do regime da empreitada de consumo.*
- *Enunciação do regime aplicável aos defeitos da obra.*
- *Referência à discussão relativa à possibilidade de (em determinados casos) o dono da obra poder substituir o empreiteiro por terceiro relativamente à eliminação dos defeitos, podendo exigir as despesas ao empreiteiro.*

## II

António vendeu um terreno à imobiliária Belas Vistas, Lda. por 5 milhões de euros. O terreno, registado com 10.000 m<sup>2</sup>, situa-se junto à Praia Seguro e destinava-se à construção de um hotel. António compra e venda foi ajustada com reserva de propriedade a favor do Banco Credito Bom, que financiou o pagamento do preço.

A Imobiliária Belas Vistas, Lda. celebrou, seguidamente, um contrato de empreitada com o empreiteiro Damião, que iniciou de imediato a construção do hotel, pois confiou, como lhe garantira a Imobiliária Belas Vistas, Lda., que já fora aprovada a licença de construção pela Câmara Municipal. O empreiteiro Damião contratou o empreiteiro Ernesto para realizar os trabalhos de fundações.

- a) Pese embora no registo constar que a área do terreno era de 10.000 m<sup>2</sup>, efectivamente só tinha 9.750 m<sup>2</sup>. *Quid iuris?* (2,5 valores)

*Qualificação do contrato. Referência à forma. Aplicabilidade do art. 888.º, com a consequência de exclusão do direito à redução do preço.*

- b) Seis meses após o início das obras, a Câmara Municipal embargou a construção do hotel e o empreiteiro Damião reclamou junto do dono da obra o pagamento de todas as despesas realizadas assim como do lucro esperado com a realização da obra. *Quid iuris?* (3 valores)

*Qualificação do contrato como contrato de empreitada de construção de coisa imóvel. Ponderação da aplicação do art. 1227.º ou, em alternativa, do art. 1229.º, por a impossibilidade se dever a um substrato a fornecer pelo credor/dono da obra. Enunciação das diferenças entre as duas previsões e as duas estatuições. Não existia impossibilidade originária, pois o embargo (determinante da impossibilidade) foi posterior à celebração do contrato.*

- c) O empreiteiro Ernesto vem igualmente reclamar ao dono da obra (Imobiliária Belas Vistas, Lda.) o pagamento das despesas de realização das fundações do prédio. *Quid iuris?* (3 valores)

*Problema da admissibilidade da subempreitada não expressamente autorizada (art. 1213.º e art. 264.º, n.º 1). Problema da admissibilidade da acção directa do subempreiteiro contra o dono da obra (argumentos da relatividade dos contratos e do par condito creditorum).*

- d) O empreiteiro Damião, como ainda não foi pago, fechou a obra a cadeado e não retira as máquinas do terreno, mas o Banco C., invocando que é proprietário, exige a imediata entrega do terreno. *Quid iuris?* (3 valores)

*Referência ao problema da atribuição de um direito de retenção ao empreiteiro (cf. art. 754.º e 755.º). Referência ao problema da admissibilidade da constituição de um direito de retenção a favor do empreiteiro quando o dono da obra não é proprietário.*

1 valor de ponderação global.