

**Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa**  
**Exame Escrito – Época Especial – Direito dos Contratos I**  
**TAN**

**Grupo I**

No dia 11 de setembro de 2022, Anita encetou negociações com vista a adquirir o imóvel onde estava instalada a Loja “*Offers You Can’t Refuse*”, a Benjamin. Nas negociações, Anita teve a oportunidade de visitar o imóvel. Ficou acordado que o imóvel, onde estava instalada a Loja, seria vendido, no dia 29 de novembro de 2022, com todos os materiais necessários para o seu normal funcionamento, em especial e incluindo os *stocks* de roupa (em seda pura) da coleção de outono/inverno de 2022. Os *stocks* de roupa haviam sido inicialmente vendidos por Carlota a Benjamin, em conjunto com a garantia de que o tecido que compunha as peças se tratava de seda pura. **Suponha agora, separadamente, que:**

**a)** A 20 de novembro de 2022, Benjamin celebrou um contrato de arrendamento com Diana sobre o Imóvel em questão. Anita, já proprietária, e aquando da segunda visita à sua nova Loja, foi surpreendida com Diana que se encontrava a instalar montras para o seu negócio de venda de instrumentos de cozinha. Incrédula, decide entrar em contacto com Benjamin, que lhe diz que não irá cessar o seu contrato de arrendamento com Diana porque estava a fazer um grande favor a uma amiga de longa data e que “*em todo o caso, Anita havia tido oportunidade de se informar sobre o contrato de arrendamento em questão*”. Anita não sabe como proceder. *Quid juris?* (5 valores)

- Compra e venda de bens onerados (qualificação o arrendamento como ónus, nos termos dos arts. 905.º e ss.).

- Obrigação de convalescença a cargo de Benjamin (art. 907.º/1) e efeitos do seu cumprimento (art. 906.º/1). Não tendo sido expurgados os ónus em virtude de declaração perentória de Anita, (907.º/1), esta obrigação encontra-se incumprida. Considerando a existência de dolo, aplicação do art. 910.º/2. Cumulação da indemnização nos termos do art. 908.º e da mora exigida pelo atraso no cumprimento da obrigação de convalescença.

- Adicionalmente, pela relevância da oneração existente, o comprador poderia sempre resolver o contrato (discutir essa admissibilidade).

**b)** A 22 de dezembro de 2023, Anita começou a receber queixas de vários clientes quanto ao tecido das peças de roupa vendidas, alegando que o tecido era afinal poliéster de má qualidade e pedindo a devolução do seu dinheiro. Tendo contactado Benjamin de seguida, Anita apercebeu-se que estava a revender as peças de roupa que Carlota havia vindo a Benjamin e que esta havia garantido que o tecido era seda pura. Agora, Anita contacta a Benjamin e Carlota, exigindo a devolução de parte do preço pago pelos eletrodomésticos em virtude da desvalorização da Loja e dos danos daí advieram face às queixas da sua clientela. *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 Anita e Carlota, nada poderá ser reclamado de Carlota.

- Pretensões de Anita perante Benjamin: Na medida em que não existe dolo de Benjamin, Anita deve denunciar o defeito seis meses após a entrega da coisa (artigo 916.º/2). A ação de anulação caduca findo este prazo (artigo 917.º). Questionar 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. Tomada de posição. Em qualquer caso, os direitos de Anita perante Benjamin caducaram, uma vez que o defeito apenas foi detetado um ano após a celebração do contrato.

## **Grupo II**

Guilherme contratou Hugo, o melhor especialista em lareiras de Portugal, para construir uma lareira na sua casa, pelo preço de € 40.000. **Suponha agora, separadamente, que:**

**a)** Hugo, particularmente desconfiado que lhe tentassem roubar a sua “mestria em lareiras”, exigiu que Guilherme não fiscalizasse os trabalhos de Hugo durante a sua execução. Guilherme, sem pensar duas vezes, acedeu ao pedido de Hugo até porque encontrar outro

especialista em lareiras até aos meses frios que se avizinhavam não seria tarefa fácil. *Quid juris?* (4 valores)

- Qualificação justificada do contrato celebrado entre Guilherme (dono da obra) e Hugo (empreiteiro) como contrato de empreitada (arts. 1207.º e ss. CC); identificação dos elementos essenciais da empreitada;
- Tomada de posição fundamentada sobre se as partes podem, no âmbito da sua autonomia privada, afastar a faculdade de fiscalização (art.º 1209.º CC) que assiste ao dono da obra; referência à essencialidade da fiscalização e à fiscalização enquanto elemento tipológico do contrato de empreitada;
- Referência às consequências do afastamento desta faculdade: nulidade da cláusula (art.º 809.º CC) ou perda do elemento tipológico, com a consequência de se poder equacionar estarmos perante um outro contrato típico (como a compra e venda de bem futuro – o que não poderia defender-se no caso, dada a inexistência de transferência de qualquer coisa ou direito) ou, eventualmente, perante um contrato (de prestação de serviços) atípico.

**b)** Na ausência de **Guilherme** e querendo que o seu filho, **Manuel**, testasse os seus recentes e preciosos ensinamentos, **Hugo** decidiu contratar **Manuel** para a ajudar a reparar as infiltrações nas paredes de **Guilherme**. Durante a execução dos trabalhos, **Guilherme** instruiu **Manuel** a pintar a lareira de verde-escuro. **Manuel**, indignado, respondeu que nada alteraria até que **Hugo** lhe desse instruções nesse sentido. **Guilherme**, que tentara — sem sucesso — contactar **Hugo**, disse então a **Manuel** que este lhe tinha de obedecer. Findo o contrato, **Manuel** exigiu que **Guilherme** lhe pagasse diretamente o preço devido. Adicionalmente, **Guilherme**, aquando de uma fiscalização autorizada por **Hugo**, verificou que a lareira havia sido pintada de branco, especificamente contra as suas ordens expressas. No entanto, não atribuiu relevância ao assunto, pensando que se trataria apenas de uma primeira camada de tinta necessária para aplicar a segunda cor. Dez meses depois, aquando da comunicação do resultado e da verificação, **Guilherme** informou **Hugo** que recusava a obra por esta apresentar defeitos face ao acordado. *Quid juris?* (6 valores)

- Qualificação justificada do contrato celebrado entre Hugo (empreiteiro) e Manuel (subempreiteiro) como subempreitada (art. 1213.º CC) – a qual é lícita, mesmo sem autorização do dono da obra, desde que a obra seja de natureza fungível, como sucede aqui, nos termos do

artigo 264.º/1 aplicado mutatis mutandis ex vi art.º 1213.º/2 CC, devendo ser ponderado se, dadas as qualidades específicas de D, a obra seria ainda assim fungível;

- Deveria discutir-se e tomar posição fundamentada quanto à admissibilidade de ação direta entre empreiteiro e subempreiteiro. O caso convoca uma análise do problema à luz do regime das alterações exigidas pelo dono da obra ao subempreiteiro e da questão de saber se o subempreiteiro pode exigir o pagamento do preço ao subempreiteiro.

- Análise do regime do artigo 1209.º CC. Impunha-se, em concreto, responder à questão de saber se o dono da obra está obrigado a denunciar imediatamente os defeitos no momento da fiscalização ou se, pelo contrário, podia esperar pelo pode diferir essa denuncia para o momento da comunicação do resultado da verificação (o que parece constituir abuso de direito).

- Tomada de posição justificada quanto à possibilidade de o empreiteiro ser responsável por defeitos denunciados aquando da verificação da obra (1218.º CC), quando o dono da obra tomou deles conhecimento (efetivo) durante a respetiva execução, mesmo sem haver concordância expressa da parte do dono da obra com tais defeitos, o que seria afastado pelos termos conjugados dos arts. 1209.º/2 e 1219.º CC, de acordo com a doutrina tradicional. Para a Regência, porém, o art. 1209.º/2 CC apenas se reporta às situações de aparência ou notoriedade dos defeitos, não se devendo exigir tal concordância expressa nos casos em que o dono da obra tem conhecimento efetivo dos defeitos, pois em tal caso existe dolo, o qual não deverá ser premiado através da responsabilização do empreiteiro.