



DIREITO DOS CONTRATOS I

11 de setembro de 2023

TÓPICOS DE CORREÇÃO

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

b) Tendo o vendedor assegurado uma qualidade da coisa que não se verifica, teremos uma venda de coisa defeituosa (913.º e ss. CC), que poderia, eventualmente, fundamentar a resolução do contrato (905.º, por remissão do 913.º, n.º 1 CC);

Contudo, sendo uma venda civil (não de bens de consumo), a doutrina tem entendido existir uma hierarquia nos direitos do comprador. Contudo, mesmo neste caso, considerando os dados de facto, não parece ser possível a reparação, nem a substituição.

Quando aos efeitos da resolução, a solução dependeria da discussão, de forma fundada, sobre a validade (e efeitos) da cláusula de reserva de propriedade a favor de terceiro, no caso, financiador.

Sendo a reserva inválida, a resolução do contrato, não afeta o Banco.

Sendo a reserva válida, poderia haver eventual objeção à eficácia da resolução em relação a terceiros, no caso concreto, o banco, desde que a cláusula de reserva de propriedade tivesse sido registada. Nesse caso, a inoponibilidade da resolução a terceiro obstará à própria resolução, uma vez que o comprador não está em condições de “restituir” a propriedade.

c) Qualificação do contrato como contrato de empreitada de construção de coisa imóvel (1207.º CC). No caso empreitada civil, por estarmos perante dois profissionais.

Ponderação da aplicação do artigo 1227.º ou, em alternativa, do art. 1229.º CC, 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 existe impossibilidade originária, pois o embargo (determinante da impossibilidade) foi posterior à celebração do contrato e poderia não acontecer.

d) Análise a discussão sobre a admissibilidade da subempreitada não expressamente autorizada (1213.º e art. 264.º, n.º 1 CC).

Análise e discussão sobre a admissibilidade, ou não da ação direta do subempreiteiro contra o dono da obra (argumentos da relatividade dos contratos e do *par condito creditorum*).

e) Análise e discussão fundamentada sobre a atribuição, ou não, do direito de retenção ao empreiteiro (cf. 754.º e 755.º CC). Em particular, da admissibilidade da constituição de um direito de retenção a favor do empreiteiro quando o dono da obra não é proprietário, dado existir uma reserva de propriedade.