

DIREITO DOS CONTRATOS I

TÓPICOS DE CORREÇÃO

- a) O negócio em questão é uma compra e venda sujeita ao regime do artigo 880.º do CC. O efeito translativo dá-se com a colheita dos frutos, nos termos do n.º 2 do artigo 408.º do CC. Seria de discutir se estamos ou não perante uma exceção ao sistema do título.

O vendedor está obrigado a exercer as diligências necessárias para que o comprador adquira os bens vendidos (artigo 880, n.º 1). No caso, a produção inferior à esperada motivou-se na seca, pelo que não há incumprimento desta obrigação.

A redução na medida da impossibilidade depende da qualificação do contrato como comutativo. Segundo a posição do curso, a natureza aleatória não depende de cláusula expressa nesse sentido, valendo as regras gerais de interpretação das declarações negociais (artigos 236.º a 238.º do CC). Tendo em conta estas regras e o apelo da doutrina aos tipos sociais, conclui-se que o preço acordado é devido, uma vez que o contrato tem inerente uma margem de aleatoriedade.

- b) A madeira é defeituosa por ser de fraca qualidade e impedir a realização do fim a que se destina (artigo 913.º, n.º 1 do CC). Na doutrina, existem duas teorias a propósito do enquadramento dogmático da compra e venda de coisa defeituosa: a tese do erro e a do incumprimento. A discussão não tem razão de ser no presente caso, visto que não se vende uma coisa determinada, mas uma coisa genérica. Nestas, ninguém questiona que o acordo se refere ainda às qualidades da coisa, com a determinação da prestação a ser feita com menção de um género. O próprio artigo 918.º do CC, para a venda de coisa indeterminada de certo género, afasta a tese do erro.

Importa tomar posição sobre o sentido normativo do disposto no artigo 918.º do CC. Segundo a posição do curso, este preceito explicita que o comprador pode optar, perante um defeito superveniente, pelo regime geral do incumprimento ou pelo regime especial enquanto não tiver havido entrega da coisa. Tendo em conta a factualidade descrita no enunciado, aplicam-se as regras dos artigos 913.º e ss. do CC.

Após descrever os meios de tutela que a lei confere ao comprador, a saber, a resolução, a reparação ou substituição, a redução do preço e a indemnização, é necessário tomar posição sobre a existência ou não de hierarquia entre esses direitos.

Para além do prazo de denúncia estabelecido no artigo 916.º do CC, é necessário abordar a controvérsia sobre o prazo para o comprador exercer judicialmente cada um desses direitos. Recentemente, o Acórdão de Uniformização de Jurisprudência n.º 7/2023, de 2 de agosto, pronunciou-se sobre este tema, determinando que: “[a] ação de indemnização fundada na venda de coisa indeterminada de certo género defeituosa está submetida ao prazo de caducidade previsto no artigo 917.º do Código Civil, a tanto não se opondo o disposto no artigo 918.º do mesmo Código”. No entanto, a solução não é isenta de críticas, como salientam as declarações de voto vencido.

- c) Qualificação do negócio como contrato de empreitada (artigo 1207.º e ss. do CC). O defeito em questão deve ser classificado como oculto. O armazém consubstancia um imóvel de longa duração, pois pela sua estabilidade e robustez, é expectável que perdure por mais de 5 anos, prazo de responsabilidade estabelecido no artigo 1225.º do CC para o empreiteiro. A doutrina discute se a aplicação deste preceito depende da gravidade do defeito, mas a resposta é negativa. A exigência de defeito grave foi suprimida após a intervenção legislativa de 1994. Conclui-se que o empreiteiro não tem razão; o dono da obra beneficia da extensão de prazos prevista no artigo 1225.º do CC. Como o exercício dos direitos do dono da obra obedece a uma hierarquia, este poderá exigir a eliminação dos defeitos (artigo 1221.º do CC).

Valoriza-se ainda a referência ao debate sobre a natureza da responsabilidade do empreiteiro por defeitos em imóveis de longa duração.

- d) A morte do empreiteiro, nos termos do n.º 1 do artigo 1230.º do CC, apenas determina a caducidade do contrato se o empreiteiro tiver sido escolhido pelo dono da obra pelos seus especiais atributos ou talentos. No presente caso, o contrato não tem carácter *intuitu personae*, o que implica, segundo uma interpretação estritamente literal, a manutenção do contrato e a consequente transmissão jus-sucessória dos direitos e obrigações do empreiteiro. Essa regra poderia justificar-se numa realidade socioeconómica onde o empreiteiro e seus descendentes se dedicavam ao mesmo ofício, mas hoje dificilmente se justifica.

Devem ser equacionadas duas soluções. Em primeiro lugar, Ernesto podia recorrer a terceiros, nomeadamente mediante a celebração de um contrato de subempreitada (cuja admissibilidade também seria de discutir). Em segundo lugar, o facto de Ernesto desconhecer a área e estar emigrado pode comprometer a boa execução da obra. Assim, seria de discutir a possibilidade de o dono da obra, ou até mesmo Ernesto, recorrerem à resolução do contrato com justa causa objetiva.