

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa

Exame escrito — Época de Recurso — Direito dos Contratos I

3.º Ano – TAN

Grupo I

Ana vivia no 5º andar esquerdo e era vizinha de **Bento Pereira** que vivia no 3º andar direito. No dia 1 de janeiro, **Ana** decidiu adquirir a **Bento Pereira** a sua fração autónoma, depois de ter inspecionado devidamente o imóvel. No dia 5 de janeiro foi celebrada a escritura de compra e venda, tendo **Bento Pereira** mencionado que só no dia 7 de janeiro entregaria as chaves a **Ana**. No dia 6 de janeiro, **Ana** decidiu descer até ao 3º andar direito e encostar o ouvido na porta para “ver se ouvia barulho”. Para seu espanto, após ter ouvido barulho, decidiu tocar à campainha, tendo sido atendida pela **Família Pereira** (do parentesco de **Bento Pereira**) que confessou a **Ana** que vivia numa das divisões do imóvel ao abrigo de um contrato de arrendamento. Furiosa com a situação por desconhecer em absoluto que viviam pessoas no imóvel, depois de ter entrado em contacto com **Bento Pereira**, **Ana** apercebeu-se que: (i) a **Família Pereira** já vivia no local há algum tempo; e (ii) no dia em que foi inspecionar o imóvel, a **Família Pereira** tinha decidido sair temporariamente para “não dar nas vistas”.

Tendo por base o mencionado, considere individual e autonomamente as seguintes hipóteses:

- a) **Bento Pereira** considera que a situação deverá ser resolvida com recurso ao regime da venda de bens defeituosos. **Ana** discorda. Procurando aconselhamento jurídico, contacta-o para enquadrar devidamente o vício existente neste contrato. (3,00 valores)

Qualificação do arrendamento como “ónus” e densificação dos elementos distintivos, apresentados pela doutrina e pela jurisprudência, que permitem apurar a aplicação do regime respetivo (venda de bens defeituosos, ou venda de bens onerados), com foco especial dado à dicotomia vícios do direito/vícios da coisa.

- b) **Ana** exigiu a **Bento Pereira** que mandasse embora a família, tendo este se negado perentoriamente a fazê-lo. Ansiosa para pôr termo a este contrato, decidiu enviar uma carta a **Bento Pereira** a expor os motivos que a levavam a requerer a resolução do contrato de compra e venda e a exigir uma indemnização pelos danos sofridos. **Bento Pereira** alega que **Ana**: (i) não é “verdadeira proprietária” porque ainda não tem a chave do imóvel; (ii) não pode resolver o contrato, por considerar que a lei não lhe atribui esse direito; (iii) não pode exigir nenhuma indemnização, invocando a seguinte cláusula que constava do contrato: “*O comprador não pode requerer ao vendedor nenhuma indemnização por danos, tenha este agido ou não com dolo ou negligência*”. *Quid juris?* (7,00 valores)

Concluir que a propriedade do imóvel se transferiu para Ana na data de celebração da escritura de compra e venda, pelo que a não entrega das chaves do imóvel em nada altera o estatuto de Ana como proprietária.

Discussão e tomada de posição em torno das teorias do incumprimento e do erro ou dolo na venda de bens onerados. O pedido de resolução do contrato não está dependente do incumprimento do dever de eliminar o defeito, nada impedindo o comprador de optar pela pretensão de resolução. Por outro lado, deverá salientar-se que o comprador pode resolver o contrato em caso de incumprimento definitivo da obrigação de expurgar o ónus.

Nos termos do artigo 908.º, o comprador tem direito a exigir ao comprador a indemnização referente ao prejuízo que este não sofreria se a compra e venda não tivesse sido celebrada. Deverão ser enunciadas as posições doutrinárias mais relevantes nesta matéria. Do ponto de vista literal não é possível afastar a indemnização por dolo nos termos do artigo 912.º, o que conduziria

a uma situação de benefício ilegítimo para o vendedor, pelo que as normas não mencionadas devem ser interpretadas como inderrogáveis. A cláusula, neste sentido, seria nula por contrária à lei, cf. artigo 294.º CC.

Grupo II

a) **A** contratou **B**, mecânico de profissão, para mudar o óleo da sua viatura e substituir dois pneus e respetivas jantes. Mal saiu da oficina com o carro em marcha, as jantes e pneus do automóvel saíram disparados para o asfalto. Incrédulo, demandou que **B** “eliminasse o defeito o mais rápido possível, colocando as jantes e os pneus no automóvel em condições de segurança” já que, na sua opinião, “foi celebrado um verdadeiro contrato de empreitada”. **B** considera que não tem dever algum e que não foi celebrado qualquer contrato. *Quid juris?* (5,00 valores)

Discussão sobre a relação jurídica entre A e B, concluindo pela celebração de um contrato de empreitada. Deverá analisar-se e contrapor os requisitos apresentados pela doutrina relativamente à qualificação da obra na presente hipótese (substituição do óleo da viatura e dos pneus/jantes). O empreiteiro está obrigado ao cumprimento do plano convencionado para realização da obra (art. 1208.º), não podendo entregar a obra com defeitos.

b) **A** pagou €10.000,00 à Sociedade **B** para esta produzir três tapetes 60x80, amarelos e em algodão, tendo ficado estipulado que a entrega dos tapetes devia ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias. As partes designaram o contrato por “Contrato de Compra e Venda de Tapetes por Medida”. **C**, pai de **A**, considera que este Contrato não é uma verdadeira compra e venda. Quem tem razão? (5,00 valores)

Discussão sobre a qualificação do contrato celebrado entre A e B, contrapondo as diferenças metodológicas e conceptuais entre a compra e venda e a empreitada (em especial, dando relevância à fiscalização do processo produtivo como elemento tipológico do contrato). Deverá discutir-se e enquadrar devidamente o conceito de obra na presente hipótese, concluindo pela aplicação do regime da empreitada – independentemente da qualificação que as partes deram ao contrato.