

A, é arrendatário de um prédio no qual se encontra instalado um concorrido hotel na Nazaré, e casado, em regime de comunhão de adquiridos, com D, costureira que exerce numa loja de arranjos de roupa, que A e D compraram logo depois que casaram.

Em janeiro de 2022, sentindo-se cansado, A contratou C como diretor-geral para se ocupar do hotel, o qual passou a desempenhar a generalidade das tarefas de gestão, nas instalações do hotel, e contactando com hóspedes e fornecedores.

O desempenho de C agradava tanto a A, que, volvidos cinco meses sobre a contratação, A telefonou a C, propondo-lhe que este passasse a gerir o negócio por conta própria, pelo prazo de um ano, mediante um pagamento mensal de 10.000,00 €.

Conhecedor das possibilidades de melhor rentabilização do hotel, C aceitou de imediato, durante o telefonema, ficando acordado entre ambos que o negócio teria o seu início em 1 de julho de 2023.

Para implementar o seu projeto de rentabilização do hotel, C contava com o auxílio do seu primo F, tendo ambos acordado telefonicamente que F, publicitário, contribuiria para a exploração do hotel com o seu trabalho criativo de elaboração das campanhas publicitárias e receberia 5% do lucro anual da exploração, mas que não se responsabilizaria por dívidas da exploração.

Durante o período em que exerceu funções de diretor-geral do hotel, C decidiu contratar os serviços da *Florista Saloia*, Lda. para a decoração do salão de festas nos vários eventos contratados ao hotel (casamentos, congressos, etc.) durante o primeiro semestre de 2023; ficou acordado que a fatura emitida pela *Florista Saloia* teria vencimento a 12 meses.

Em dezembro de 2023 a *Florista Saloia* enviou a A uma fatura dos serviços de decoração no montante de 15.000 €, solicitando pagamento imediato. A comunicou à *Florista Saloia* que não é responsável pelas dívidas contraídas por C e que, mesmo que o fosse, a obrigação só vencerá em 2024. A *Florista Saloia* ameaça penhorar a loja de costura.

O proprietário do prédio no qual se encontra instalado o hotel, tendo no mesmo ficado hospedado em novembro de 2023 e apercebendo-se então de que não era A quem explorava o hotel, instaurou uma ação de resolução do contrato de arrendamento que celebrara com este.

Farto dos problemas com o hotel, A vendeu-o a C, pelo preço de 5 milhões de euros, tendo ambos acordado na aprovação de um balanço, para o efeito, que excluía do imobilizado um quadro existente na sala de jantar, pintado pelo avô de A. Tomando disso conhecimento, o proprietário do prédio instaura nova ação de resolução do contrato de arrendamento.

Responda, fundamentadamente, às seguintes questões:

1. Analise as pretensões da *Florista Saloia* quanto à solicitação do pagamento imediato da fatura. [3 valores]
2. Analise as pretensões da *Florista Saloia* quanto a A e quanto à penhora da loja. [5 valores]
3. O proprietário do prédio tem fundamento para resolver o contrato de arrendamento? [8 valores]
4. Chegando o fim do ano de 2023, F exige a C que lhe apresente as contas de resultados do hotel, o que este recusa, alegando que “só houve prejuízos em razão da quebra turística”? *Quid iuris* [4 valores]

CRITÉRIOS DE CORREÇÃO

1. A questão centra-se no facto de ter sido convencionado, quanto ao contrato de prestação de serviços de decoração, que a faturação *teria vencimento a 12 meses*. Tal clausula é suscetível de integrar a norma do art. 8, 1, b, e c), do DL 62/2013, quanto à fixação de um prazo de vencimento excessivamente longo, que, perante os factos indicados no enunciado não parece fundar-se em motivo atendível ou como manifestamente abusiva, segundo os critérios do n.º 2 do mesmo artigo. Sendo a cláusula nula, aplicar-se-ia a regra do n.º 3 do art. 4.º, *ex vi* art. 8.º, 4, vencendo-se a obrigação 30 dias após a recção da fatura [al. a)], pelo que nem A nem a *Florista Saloia* têm, inteiramente, razão, não obstante a solução legal se aproximar mais da da *Florista Saloia* do que da de A. A questão teria de ser enquadrada nos seguintes termos:
 - Qualificação da transação como comercial, tendo em conta a definição da al. b) do art.º 3.º: transação entre empresas, sem que releve a sua natureza jurídica, que dá origem à prestação de serviços ou ao fornecimento de mercadorias contra uma remuneração;
 - A é titular de uma empresa (o hotel): amplitude do conceito de empresa, nos termos da al. d) do art.º 3.º - qualquer organização que desenvolva uma atividade económica ou profissional autónoma, incluindo pessoas singulares;
 - Atuação de A no âmbito da sua atividade profissional, pelo que não se trata de um consumidor e, conseqüentemente, os contratos não estão excluídos nos termos da al. a) do n.º 2 do art.º 2.º;
2. A *Florista Saloia* pretende que o devedor quanto à obrigação de pagamento é A, este pretende, diversamente, que é C. A obrigação foi contraída ao tempo em que C era diretor-geral do hotel. Deveria ser abordada a condição jurídico-privada de A; A pode ser considerado comerciante nos termos dos arts. 13, 1.º enunciando dos respetivos requisitos, em particular o facto de *fazer profissão da pratica de atos de comércio*, que se concretiza na prestação de serviços e que pode ser tido por incluído, por analogia, nos art., 230, 2.º, ou 3.º, do CCom. O enunciado contém indicações de que, nessa função, C seria *gerente de comércio* de A, nos termos do art. 249 do CCom. O contrato celebrado por C, nessa qualidade, com a *Florista Saloia* vincula o “comerciante-patrão”, nos termos do art. 251, proémio, do art. 251 do CCom. Nesse aspeto, a razão está, portanto com a *Florista Saloia*. Quanto à penhora da loja, o caso centra-se no debate da responsabilização do cônjuge de A – i.e., D – quanto à dívida resultante do contrato. Deveria ser abordada a condição jurídico-privada de D; D, costureira, tem cabimento no art. 230, § 1.º, do CCom *mestre ou oficial de ofício mecânico que exerce diretamente a sua arte, indústria ou ofício*, e no art. 464, 3.º, do CCom, e, portanto, será qualificável como *não comerciante*. Tido isto em conta, deveriam referir-se os arts. 15 do CCom e 1691, 1, d), d), do CC, dupla presunção articulada – dívida contraída no exercício do comércio de A e em proveito comum do casal, vigorando um regime de comunhão; não sendo elidida pelo menos uma das presunções, a dívida também responsabiliza D, respondendo pela mesma o património comum do casal, art. 1691, 1, do CC, havendo elementos no caso que permitem pensar que a loja é bem comum do casal; sendo elidida pelo menos uma das presunções, D não responde pela dívida, mas apenas A, art. 1692, a), do CC; nesse caso, a loja poderia não ser objeto de execução, nos ter «mos do art. 1696, 1, do CC.

3. O caso suscita dois problemas: primeiro, a exploração do hotel por C, nos termos do contrato do terceiro parágrafo. A qualificação do contrato passa por identificar o hotel como um estabelecimento comercial (enunciando o conteúdo doutrinário do conceito), após o que o contrato tem a feição de uma locação de estabelecimento comercial, por corresponder ao enunciado do art. 1109, 1, do CC; acresce a particularidade de este estabelecimento funcionar em prédio arrendado. É discutível se a remissão para “a presente subsecção, com as necessárias adaptações” abrange a norma do n.º 3 do art. 1112 (forma escrita); se respondida a questão afirmativamente, o contrato seria nulo, nos termos do art. 220 do CC. A locação do estabelecimento não carecia da autorização do senhorio, mas teria que ser-lhe comunicado no prazo de um mês (art. 1109, 2, do CC); aparentemente não foi comunicado; nos termos dos arts. 1038, f), e 1083, 1, e), (cessão ineficaz) poderá existir causa de resolução do contrato (há uma divergência doutrinária quanto à necessidade de verificação da cláusula geral do n.º 2, proémio; a maioria da doutrina entende ser condição do direito à resolução a demonstração da gravidade ou consequências da violação do dever de comunicar e a inexigibilidade, para o senhorio, da manutenção do arrendamento; segundo, a venda do hotel é, constitui, para efeitos do art. 1112, 1, do CC. Segundo: a venda do hotel é o tipo contratual de execução de trespasse, cabendo discutir se há uma descaracterização do trespasse em razão da exclusão do quadro do âmbito da entrega [art. 1112, 2, a]; não há motivos para admitir, segundo a teoria dos âmbitos, que o âmbito mínimo estaria atingido; a doutrina do balaço permite afirmar, perante os dados do caso, que existiu trespasse. O projeto de trespasse não foi comunicado ao senhorio para efeitos de exercício de direito de preferência (art. 1112, 4, CC), pese embora o exercício desse direito não pareça ser a intenção do senhorio, e também não existiu a comunicação do próprio trespasse; nos termos dos arts. 1038, f), e 1083, 1, e), poderá existir causa de resolução do contrato (há uma divergência doutrinária quanto à necessidade de verificação da cláusula geral do n.º 2, proémio; a maioria da doutrina entende ser condição do direito à resolução a demonstração da gravidade ou consequências da violação do dever de comunicar e a inexigibilidade, para o senhorio, da manutenção do arrendamento; segundo, a venda do hotel é, constitui, para efeitos do art. 1112, 1, do CC (cessão ineficaz).
4. O contrato entre C e F contém os elementos de tipicidade da associação em participação: o primeiro exerce uma atividade económica; o segundo participa nos lucros (art. 21, 1 e 2, do DL 231/81). A contribuição (resultado de uma atividade económica, um serviço) tem natureza patrimonial lucros (art. 24, 1, do DL 231/81); a contribuição nas perdas, que foi excluída, não é elemento essencial do contrato; o contrato não está sujeito a forma especial (art. 23, 1, do DL 231/81); é dever do associante prestar contas da gestão da atividade (art. 31, 1-3, do DL 231/81), pelo que o caso aparenta ter C violado a obrigação de as prestar.