Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa

Direito dos Contratos I - Exame

3.º Ano – TB - 09.06.2025

Grupo I

Ana decidiu vender o seu carro antigo e comprar um novo. Neste sentido, enviou uma mensagem a vários amigos dizendo “Vendo o meu SMART de 2015 pelo «preço justo»”.

Dois dias depois, Ana recebeu uma resposta de Bernardo, que lhe disse comprar o seu carro, sem mais, pedindo-lhe que indique como pretende que faça o pagamento. Ana responde-lhe dizendo que no dia em que entregar a Bernardo as chaves do carro vão juntos ao multibanco e Bernardo faz a transferência.

Considere isoladamente as seguintes questões:

- a) Dois dias volvidos, quando se encontram para a entrega do automóvel, Ana informa Bernardo que pretende € 20.000,00 (vinte mil euros) pelo carro, o que Bernardo considerou absolutamente despropositado. Ana propõe, então, que seja o seu amigo Carlos, comercial de automóveis, a determinar o preço. *Quid iuris?* (5 valores)

- *A compra e venda tem como efeito essencial a obrigação de pagamento do preço (cf. art. 879.º, na alínea c)).*

- *No entanto, o preço em si não precisa de estar obrigatoriamente determinado no momento da celebração do negócio jurídico, caso em que temos a regra supletiva do art. 883.º.*

- *De acordo com o artigo 883.º/2, quando as partes se tenham reportado ao preço justo, é aplicável o disposto no artigo 883.º/1, que nos dá 3 critérios para quando as partes não determinam um certo preço. O primeiro critério tem prevalência sobre o segundo, ou seja, vale como preço contratual o que o vendedor normalmente praticar à data da conclusão do contrato.*

- *Quanto à questão se poderiam diferir para terceiro a estipulação do preço, de acordo com o artigo 400.º/1, as partes podem confiar a um terceiro a determinação da prestação da obrigação (neste caso o preço), que o deverá determinar com base nos critérios que lhe foram indicados.*

- *Não havendo critérios deve a prestação ser determinada segundo critérios de equidade (artigo 400.º/1, 2ª parte).*

- *Se a determinação não puder ser feita ou não tiver sido feita no tempo devido, será feita pelo tribunal (artigo 400.º/2), segundo o processo de jurisdição voluntária previsto no artigo 1004.º do Código do Processo Civil.*

- b) Suponha agora que as partes estão de acordo quanto ao preço de € 20.000,00 (vinte mil euros) acima referido. Adicionalmente, determinam ainda que Ana poderá resolver o contrato no prazo de 5 anos, mediante o pagamento de € 40.000,00 (quarenta mil euros) a Bernardo. Passado 1 ano, Ana pretende resolver o contrato, mas, depois de se ter aconselhado com o seu advogado, entende que apenas deve pagar a Bernardo o preço do carro. Ao confrontar Bernardo com esta situação, este propõe, em alternativa, a celebração de um novo contrato de compra e venda. *Quid iuris? (5 valores)*

- *Qualificação da venda como uma venda a retro (artigo 927.º).*
- *Violação do prazo para resolução previsto no artigo 929.º/1: convenção considera-se reduzida a este limite (929.º/2).*
- *Ana tem razão: nos termos do artigo 928.º/1 é nula quanto ao excesso a cláusula que declare o vendedor obrigado a restituir, em caso de resolução, preço superior ao fixado para a venda.*
- *Discutir se Bernardo propõe uma retrovenda. Distinção da venda a retro.*
- *Discutir se à retrovenda se aplicam os limites previstos nos artigos 928.º e 929.º.*

Grupo II

Alberto, que herdara uma grande herdade em Santo Estevão, contratou Bento, conhecido construtor civil, para que procedesse à demolição do que já se encontrava construído no terreno e construísse, de raiz, um novo espaço, mais moderno.

Um trabalhador de Bento encontrou Alberto durante a execução da obra, que estava por lá de passagem, tendo nessa altura aproveitado para alertar Alberto que, no seu entender, os materiais que estavam a ser utilizados tinham pouca qualidade e que, quando viessem as chuvas no Inverno, a construção apresentaria marcas de humidade. Por confiar muito em Bento, Alberto não relevou o que lhe havia sido dito, tendo regressado a casa feliz com o desenvolvimento da obra.

Analise isoladamente as seguintes hipóteses:

- a) Dois meses depois do início dos trabalhos, Bento contacta Alberto dizendo-lhe que já concluiu a obra e que se encontra disponível para lhe entregar as chaves do local. Alberto responde-lhe que está de férias no estrangeiro, regressando daí a duas semanas. Nesse interregno de tempo, um forte incêndio na zona destruiu parte da quinta. *Quid iuris? (5 valores)*

- *Qualificação completa e fundada do contrato como contrato de empreitada (1207.º);*
- *O dono da obra deve verificar a obra após a conclusão e antes da aceitação (1218.º);*

- Foi cumprido o dever de comunicação de conclusão da obra pelo empreiteiro, colocando-o à disposição (1218.º/2);
- Querela doutrinária sobre o artigo 1218.º/5: identificação da posição do curso (a simples mora não importa aceitação da obra).
- É o proprietário que suporta o risco do perecimento da obra (artigo 1228.º/1).
- Como o solo pertence ao dono, a coisa é propriedade deste, ainda que o empreiteiro forneça os materiais, sendo estes adquiridos à medida que vão sendo incorporados no solo (artigos 1212.º/2 + 1210.º). Como a obra está concluída, o risco é suportado pelo dono.
- Referir as consequências da suportação do risco: o dono perde a coisa, mas continua obrigado a pagar o preço.

b) Suponha agora que quando Bento realiza a chamada referida no ponto anterior, Alberto lhe responde que por si “*está tudo ótimo*” e que pode deixar as chaves na caixa do correio. Chegado o inverno, começam a aparecer manchas de humidade em algumas paredes da construção. *Quid iuris?* (5 valores)

- O DO procedeu à fiscalização da obra (1209.º), que é uma faculdade em sentido próprio;
- O exercício da fiscalização não implica qualquer renúncia aos direitos resultantes da má execução da obra, excepto se o DO der consentimento expresso à forma (defeituosa) como a obra foi executada;
- O preceito não resolve, contudo, a hipótese de o dono da obra ter, não apenas a possibilidade, mas o conhecimento efectivo de o empreiteiro se encontrar em desvio face ao plano convencionado ou às regras da arte, nada dizendo, e vindo posteriormente invocar tais defeitos de execução;
- O Professor ROMANO MARTINEZ entende corresponder, estas situações, a invocação de direitos por parte do dono da obra a abuso de direito, na modalidade de *venire contra factum proprium*;
- Em posição diversa, o Professor MENEZES LEITÃO, veio defender ser o artigo 1209.º claro no sentido de só na hipótese aí prevista o dono da obra ficar impedido de invocar quaisquer direitos;
- O Professor PEDRO DE ALBUQUERQUE defende que o artigo 1209.º não se encontra fora do âmbito de aplicação dos institutos gerais: nomeadamente do abuso de direito (334.º) e de dever de boa fé dos contraentes. Neste tipo de situações haverá abuso de direito. Assim, nas situações de conhecimento efectivo (que parece existir no caso do soalho), não haverá razão para beneficiar o silêncio do dono da obra e prejudicar o empreiteiro. Trata-se de uma elementar exigência de correção e de boa-fé imposta pelo sistema, face ao silêncio do artigo 1209.º/2.
- A situação poderia ser sempre resolvida por outra via, isto é, com apelo à distinção entre defeitos conhecidos e desconhecidos e entre defeitos aparentes e defeitos ocultos;

- *Os defeitos, no caso, deveriam ser qualificados como ocultos, mas conhecidos, devido à comunicação do trabalhador durante a fiscalização do dono da obra;*
- *O que importará a irresponsabilidade do empreiteiro por vícios conhecidos do dono da obra e não ressalvados e pelos vícios aparentes (1219.º), visto ter havido aceitação sem reservas;*