

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa

Direito dos Contratos I – Exame de Recurso

3.º Ano – TB - 17.07.2025

90 minutos

Tópicos de correção

Grupo I

Armando, um jovem *influencer* de viagens, contratou **Beatriz** para a construção de uma moradia num terreno de família de **Armando** e que este pretende agora renovar e recuperar. A obra seria realizada pelo valor total de 50.000€ (cinquenta mil euros), pago em 5 (cinco) prestações. Por estar constantemente fora do país em descoberta de novos sítios paradisíacos para fotografar, **Armando** decide ainda celebrar um contrato de fiscalização de obra com **Carlos**, vizinho do seu terreno, pelo valor de 5.000€ (cinco mil euros).

Considere as duas hipóteses, isoladamente:

- a) Passados dois anos, **Armando**, impaciente com a demora na construção, demanda **Beatriz** pelo incumprimento da obrigação de realizar a obra e pretende resolver o contrato. Por sua vez, **Beatriz** alega que o contrato não pode ser resolvido porque o artigo 934.º do Código Civil o impede. **(5 valores)**
- Qualificação do contrato celebrado entre Armando e Beatriz como contrato de empreitada nos termos dos artigos 1207.º e seguintes: análise dos elementos essenciais e identificação das partes.
 - A obrigação de realização da obra tem muitas vezes prazo certo, estabelecendo as partes, normalmente, termo inicial e final para essa execução. Neste caso, não parece ter sido esse o caos. Atendendo à natureza das coisas, o prazo de cumprimento não se encontra na total disponibilidade do dono da obra. Não estamos perante uma obrigação pura. A obrigação de realizar uma obra é um exemplo clássico das chamadas obrigações de prazo natural, previstas no n.º 2 do

Nota: os telemóveis (e demais aparelhos eletrónicos) devem permanecer desligados durante toda a prova.

artigo 777.º do Código Civil. Deve, porém, perguntar-se se o problema deve ser sempre resolvido através do processo fixação judicial de prazo. Menção ao debate e às soluções possíveis e advogadas a este respeito.

- Nos termos do art. 936.º do Código Civil, o regime da compra e venda a prestações vale para todos os contratos pelos quais se pretende obter um resultado semelhante – esta regra vai além do 939.º, aplicando-se assim o regime da venda a prestações a outros contratos, como seja o caso da empreitada.
- Análise do 934.º à luz da possibilidade de resolução. O preceito visa conferir uma tutela acrescida ao devedor da obrigação de pagamento do preço, pelo que o argumento de Beatriz não parece ser de acolher. Cumpre, face à factualidade descrita no enunciado, apurar se a resolução é possível nos termos gerais.

b) Volvidos 5 (cinco) anos da conclusão da obra, **Armando** identifica “*erros imperdoáveis*” na moradia e que imputa a **Carlos**: as paredes da casa teriam sido pintadas com verde-água ao invés de azul-escuro, como pretendia. **(5 valores)**

- Discussão sobre a qualificação do contrato celebrado entre Armando e Carlos (“contrato de fiscalização de obra”). O contrato tem semelhanças genéticas com o contrato de empreitada e com o contrato de mandato, sendo que, em face da sua atipicidade, deverão aplicar-se os dois regimes, devidamente adaptados. No caso em apreço, a fiscalização foi deferida por Armando – dono da obra – a Carlos, nos termos do n.º 2 do art. 1209.º do Código Civil.
- Armando invoca defeitos da construção da morada como sendo responsabilidade de Carlos. Depreende-se, assim, que considera que Carlos não terá cumprimento as obrigações contratuais de fiscalização considerando, desde logo, que os defeitos eram visíveis.
- Aplicação do regime de caducidade previsto nos arts. 1224.º e 1225.º do Código Civil. Em face do período temporal decorrido, discussão sobre se é possível extrair do comportamento de Armando a aceitação tácita da fiscalização realizada.

Grupo II

Nota: os telemóveis (e demais aparelhos eletrónicos) devem permanecer desligados durante toda a prova.

Florbela está desempregada e decide vender velharias que tinha no sótão de sua casa há largos anos. Decide, assim, fazer uma “venda de garagem” para o que convidou os seus amigos mais próximos. **Gaspar**, que teve conhecimento do evento, faz uma proposta a **Florbela** para comprar uma estante de coleção que havia sido exposta. Nesse momento, **Florbela** recordou-se que a estante pertencia à sua prima, **Joana**, pelo que, em resposta a **Gaspar**, diz apenas que estaria apenas disposta a celebrar um contrato-promessa. (5 valores)

- Compra e venda de bens alheios: enquadramento, conceito, regime e distinção face à compra e venda de bens futuros.
- Discussão sobre a admissibilidade da celebração de contrato-promessa de compra e venda de bens alheios. A doutrina maioritária segue no sentido da admissibilidade. Diz-se que, tecnicamente, no contrato-promessa de compra e venda de coisa alheia o objeto não é legalmente impossível, uma vez que o comprador pode adquirir a coisa até ao momento da celebração do contrato definitivo. Isto significa que caso não adquirisse a consequência seria o incumprimento e não a nulidade. Em sentido da inadmissibilidade, temos, por exemplo, RAÚL VENTURA e a Regência, recordando que o 830.º apenas permite a execução específica do contrato-promessa desde que não haja convenção em contrário e a isso não se oponha a natureza da obrigação assumida. Não havendo convenção em contrário, a verdade é que a natureza da obrigação não se opõe à execução, porque a coisa foi prometida vender como própria. No entanto, não é possível aqui haver lugar a uma sentença que produza os efeitos negociais da declaração do faltoso, porque aqui a decisão do tribunal teria a força de uma compra e venda nula (ou seja o tribunal seria compelido a proferir uma decisão que não poderia provocar os efeitos essenciais a que se destina). Por esse motivo, o contrato-promessa deveria ser nulo exceto se existir convenção em contrário (com a equiparação operada pelo artigo 830.º/2 do Código Civil).
- Tomada de posição.

Imagine, agora, que **Florbela**, já proprietária da estante, celebra o contrato definitivo de compra e venda com **Gaspar**. Anos mais tarde, quando regressar ao mercado de trabalho e conseguir equilibrar as suas finanças, pretende propor a **Gaspar** um novo negócio que

Nota: os telemóveis (e demais aparelhos eletrónicos) devem permanecer desligados durante toda a prova.

lhe permita utilizar a estante mediante o pagamento de um valor mensal e readquirir a propriedade com o pagamento de todas as mensalidades. *Quid iuris?* (5 valores)

- Em face dos objetivos de Florbela, discussão sobre locação-venda, nos termos do n.º 2 do art. 936.º (contrato em que as partes afirmam estipular uma locação, mas aceitam passar a propriedade da coisa locada para o locatário de forma automática, terminado o pagamento de todas as rendas ou alugueres acordados). Nesses termos funcionaria como uma verdadeira compra e venda com a função da compra e venda com reserva de propriedade. Distinção entre locação-venda e locação com opção de venda.
- Discussão sobre a *ratio* da compra e venda a retro (que determina a aplicação de algumas das suas disposições a outros contratos, como a retrovenda) em face do caso em concreto.

Nota: os telemóveis (e demais aparelhos eletrónicos) devem permanecer desligados durante toda a prova.