

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa
Direito dos Contratos I – Exame (Época de Coincidências) - 3.º Ano – TA
23.01.2026
90 minutos

Grupo I (10 valores)

1. **António**, proprietário de um prédio urbano em Coimbra, atravessava dificuldades financeiras e necessitava de obter liquidez com urgência. Em 15 de março de 2023, celebrou com **Beatriz** um contrato, por escritura pública, pelo qual declarou vender-lhe o referido prédio pelo preço de €180.000, que foi integralmente pago no ato da escritura.

No mesmo documento, ficou ainda estipulado que **António** poderia readquirir o prédio, no prazo de dois anos, mediante a restituição do preço recebido, acrescido de €15.000.

Decorrido um ano, **Beatriz** celebrou um contrato-promessa de compra e venda do prédio com **Carlos**, grande amigo de ambos que conhecia os termos do contrato celebrado entre **António e Beatriz**, pelo preço de €220.000.

Pouco antes de terminar o prazo de dois anos, António comunicou a Beatriz, por WhatsApp, a sua intenção de exercer o direito de readquirir o prédio, oferecendo-se para pagar o montante acordado.

Beatriz recusou, alegando que o contrato celebrado não passava de uma venda definitiva e que, em qualquer caso, o imóvel já se encontrava prometido a **Carlos**, que até já lhe tinha transferido um chorudo sinal. *Quid iuris?* **(5 valores)**

Identificação correta e fundamentada da figura da compra e venda a retro (artigos 927 e ss CC)

Reconhecimento da sua eficácia real, com oponibilidade a terceiros adquirentes (artigo 932 CC).

Discussão acerca do efeito de uma estipulação contratual de onde resulte o dever de devolver uma importância superior ao limite fixado no artigo 928/2 CC. Tomada de posição.

Conclusão: António pode exercer o seu direito de resolução, uma vez que a cláusula a retro é oponível a terceiros (desde que tenha sido registada), contanto que seja

respeitada respeite a forma prevista no artigo 930 CC. Sendo a cláusula oponível *erga omnes*, o bem regressará à esfera de António livre de ónus e encargos.

2. Alguns meses depois de ter recuperado, com sucesso, a casa, **António** celebrou, com **Diana**, um contrato de compra e venda do mesmo imóvel, pelo preço de €240.000.

No momento da celebração da escritura, **Diana** não dispunha da totalidade do preço, tendo recorrido a financiamento junto do **Banco Delta**.

Na escritura de compra e venda, ficou estipulado que:

- i) o **Banco Delta** entregaria diretamente a **António** o montante financiado;
- ii) a propriedade do imóvel ficaria reservada a favor do **Banco Delta** até integral pagamento do empréstimo por **Diana**.

Pronuncie-se sobre a validade da segunda cláusula, indicando (se aplicável) que soluções alternativas propunha ao **Banco Delta** para acautelar a sua posição. **(5 valores)**

Regime da reserva de propriedade (artigo 409 CC).

Discussão da admissibilidade da reserva de propriedade a favor de terceiro, em particular de um financiador. Posição do curso. Tomada de posição.

Soluções alternativas: reserva de propriedade a favor do vendedor depois transmitida para o Banco Delta. Análise da possibilidade de sub-rogação à luz da discussão doutrinária existente. Identificação da posição da Regência.

Grupo II (10 valores)

3. **Joana** é proprietária de um pequeno apartamento em Lisboa e decidiu renovar o mobiliário da sua sala. Para esse efeito, contactou **Miguel**, estofador profissional, conhecido no meio pela qualidade do seu trabalho.

Após uma conversa informal, **Joana** pediu a **Miguel** que estofasse novamente um sofá e dois cadeirões antigos que pertenciam à sua família. **Joana** forneceu os tecidos necessários para o efeito, escolhidos por si numa loja especializada, e entregou igualmente os estofos antigos, para servirem de molde ao novo trabalho.

Miguel aceitou realizar a obra, comprometendo-se a concluir o trabalho no prazo de dois meses. No entanto, as partes não acordaram qualquer preço, tendo **Joana** referido apenas que confiava no bom senso de **Miguel**, que com certeza lhe fazia um *preço justo*.

Concluída a obra, **Miguel** apresentou a **Joana** um valor que esta considerou excessivo. Perante o desacordo, **Joana** sugeriu que o preço fosse determinado por **Filipa**, amiga comum de ambos, sem qualquer formação específica na área da estofaria, mas que conhece bem os valores praticados no mercado.

Miguel mostrou-se reticente, afirmando que, não havendo acordo prévio sobre o preço, o contrato seria inválido, ou, em alternativa, que poderia ele próprio fixar livremente o valor do seu trabalho. **Joana** diz que, sendo assim, pretende que seja o Tribunal a fixar o preço. *Quid iuris?* (5 valores)

Qualificação completa e fundamentada do contrato enquanto contrato de empreitada (artigo 1207 CC).

Pagamento do preço como principal dever do dono da obra;

Não sendo fixado preço, aplica-se o artigo 883.º por remissão do artigo 1211.º;

Possibilidade de um terceiro fixar o preço, nos termos do artigo 400.º e discussão acerca da possível intervenção do Tribunal neste caso à luz das normas acima indicadas.

4. Mantendo-se o litígio entre **Joana** e **Miguel** quanto ao preço da obra, **Joana** recusou proceder a qualquer pagamento enquanto o valor não fosse definitivamente apurado.

Perante esta recusa, **Miguel** manteve em seu poder o sofá e os dois cadeirões já estofados, recusando-se a entregá-los a **Joana** até integral pagamento do montante que considera devido.

Para a execução de parte do trabalho, **Miguel** recorreu aos serviços de **Rui**, trabalhador independente especializado em acabamentos de couro, incumbindo-o de realizar os trabalhos finais relativos a um dos cadeirões, mediante o pagamento de uma quantia previamente acordada. **Miguel** ainda não procedeu ao pagamento dessa quantia.

Pode Miguel recusar-se a entregar o sofá e os cadeirões a Joana? E pode Rui agir diretamente contra Ana para obter o pagamento do preço que lhe é devido?
(5 valores)

Qualificação completa e fundamentada do contrato celebrado entre Rui e Miguel enquanto (sub)empreitada (artigos 1207 e 1213).

Discussão doutrinária e jurisprudencial acerca da existência de direito de retenção por parte do empreiteiro e subempreiteiro. Identificação da posição do curso. Tomada de posição.

NOTA: *nos termos do Regulamento, os telemóveis (e demais aparelhos eletrónicos) devem permanecer desligados durante toda a prova.*