

**Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa**  
**Direito dos Contratos I – Coincidências de recurso**  
**3.º Ano – TA – 23.02.2026**

**Grupo I**

Cláudia decidiu vender o seu apartamento T1 na Ericeira, por já não o utilizar com frequência. Para o efeito, publicou nas suas redes sociais a seguinte mensagem: “*Vendo o meu T1 na Ericeira por um preço justo.*”

No dia seguinte, Duarte respondeu-lhe por mensagem privada dizendo: “*Fico com o apartamento. Diz-me apenas como queres tratar da escritura.*”

Cláudia respondeu que poderiam marcar escritura no prazo de duas semanas e que o pagamento seria feito por transferência bancária no próprio dia.

*Considere isoladamente as seguintes questões:*

- a) Uma semana depois, Cláudia informa Duarte que pretende € 750.000,00 pelo apartamento. Duarte considera o valor manifestamente excessivo e afirma que nunca aceitou tal montante. Perante o impasse, Cláudia propõe que o preço seja fixado por um avaliador imobiliário amigo seu, Eduardo. *Quid iuris? (5 valores)*

*- A compra e venda tem como efeito essencial a obrigação de pagamento do preço (artigo 879.º, 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 artigo 883.º.*

*- De acordo com o artigo 883º, n.º 2, quando as partes se tenham reportado ao preço justo, é aplicável o disposto no artigo 883º, n.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 400º, n.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 400º, n.º 1, 2ª parte).*

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

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

- b) Entretanto, a escritura foi celebrada e Duarte pagou integralmente o preço que acabou por ficar acordado. Alguns meses depois, quando tentou colocar o apartamento no mercado de arrendamento, Duarte foi informado pelo administrador do condomínio de que sobre a fração incidia um direito real de usufruto vitalício a favor da tia de Cláudia, constituído por escritura pública há vários anos e devidamente registado. Cláudia nunca mencionara a existência desse usufruto, tendo inclusive afirmado, durante as negociações, que o apartamento estava “totalmente livre e disponível”. A usufrutuária, que reside atualmente no estrangeiro, manifesta a intenção de regressar a Portugal e exercer o seu direito de uso e fruição do imóvel. Perante esta situação, Duarte comunica a Cláudia que não teria celebrado o contrato se soubesse da existência do usufruto e pretende resolver o contrato de compra e venda. *Quid iuris? (5 valores)*

- *Análise do regime da compra e venda de bens onerados.*
- *Assim, aplicação dos artigos 905.º e ss. Contraposição entre a tese do erro v. tese da resolução. Identificação da posição da Regência. Tomada de posição.*
- *Identificação da obrigação de fazer convalescer o contrato e das indemnizações devidas (incumprimento contratual positivo v. negativo).*

## **Grupo II**

Anabela, que recebera por herança uma extensa propriedade rural em Montemor-o-Novo, decidiu modernizar as edificações ali existentes. Para o efeito, celebrou um contrato com Bernardino, construtor experiente, incumbindo-o de demolir as construções antigas e erguer um novo edifício destinado a turismo rural.

*Analise isoladamente as seguintes hipóteses:*

- a) Durante a execução da obra, um dos trabalhadores de Bernardino abordou Anabela, que se encontrava no local, alertando-a para o facto de os materiais aplicados não serem, no seu entender, de qualidade adequada, podendo vir a originar problemas de infiltrações quando chegasse o período das chuvas. Anabela, confiando plenamente na competência de Bernardino, desvalorizou o aviso e não tomou qualquer iniciativa. Porém, um mês mais tarde, quando Portugal foi afetado por inúmeras tempestades, apareceram, de facto, sinais de infiltração, o que levou Anabela a contactar Bernardino, que se eximiu de qualquer responsabilidade alegando que se tinha limitado a cumprir com o plano que tinha sido previamente elaborado por projetistas contratados por Anabela. *Quid iuris? (5 valores)*

- *Qualificação completa e fundada do contrato como contrato de empreitada (artigo 1207.º);*
- *Anabela procedeu à fiscalização da obra (artigo 1209);*

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

*-A obra deve ser realizada sem vícios (artigo 1208.º); o que implica o cumprimento do projeto, mas igualmente o cumprimento das regras da arte (artigo 762.º, n.º 1);*

*-Há problemas no projeto; a boa fé obriga o empreiteiro a dar conta da existência desses problemas assim que os deteta; o interesse do dono da obra corresponde a uma obra isenta de vícios e não ao cumprimento cego do projeto, se este estiver errado;*

*- O empreiteiro perante defeitos do projeto que conheça ou mesmo perante meras dúvidas quanto à possibilidade de existirem vícios deve informar o dono da obra; responde por cumprimento defeituoso, eventualmente de forma conjunta com outros responsáveis (in casu, o projetista), afastando-se uma responsabilidade solidária em sentido próprio, aplicando-se o artigo 497.º/2 analogicamente.*

- b) Anabela havia instruído expressamente Bernardino para que instalasse vidros simples nas janelas do edifício, por pretender conter os custos da obra. Contudo, entendendo que tal solução seria tecnicamente inferior e que Anabela ficaria melhor servida com uma solução mais eficiente, Bernardino decidiu, por sua iniciativa, instalar janelas com vidro duplo em PVC, suportando os respetivos custos adicionais. Quando toma conhecimento da alteração, Anabela manifesta-se indignada e exige que Bernardino proceda à substituição das janelas instaladas por vidros simples, tal como inicialmente acordado. Reconhece, no entanto, que a solução aplicada é objetivamente melhor e mais vantajosa, além de esteticamente igual, mas afirma que não aceita que Bernardino tenha desconsiderado a sua vontade. *Pode fazê-lo? (5 valores)*

*- Referir que compete ao empreiteiro o fornecimento dos materiais e utensílios (artigo 1210.º, n.º 1, do CC).*

*- Mencionar que a obra deve ser realizada em conformidade com o convencionado, ou seja, utilizando cerejeira e não mogno (artigo 1208.º do CC).*

*- Em abstrato, a utilização de materiais diversos dos acordados corresponde a um defeito e permite ao dono responsabilizar o empreiteiro (artigo 1214.º, n.º 1 e 2, do CC).*

*- A doutrina tem constatado, porém, que não é justificável considerar a obra defeituosa nos casos em que se verifica valorização objetiva, sem desvalorização subjetiva, visão que se adequa à presente hipótese, pois o material usado é mais caro e é esteticamente semelhante às janelas identificadas no projeto.*

*- Refira-se ainda que a utilização de material mais nobre não permite a Anabela exigir indemnização por enriquecimento sem causa (artigo 1214.º, n.º 2, do CC).*

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