

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa
Direito dos Contratos I – Exame (Época de Coincidências) - 3.º Ano – TB
30.06.2026
90 minutos

Grupo I (10 valores)

1. **Joaquim** herdou dos pais uma moradia na Figueira da Foz, onde a família passava férias há várias décadas. Quando se viu confrontado com graves dificuldades financeiras, decidiu vendê-la a **Marta** por €280.000. Simultaneamente, as partes acordaram que, caso **Joaquim** conseguisse reorganizar a sua situação económica no prazo de três anos, Marta lhe venderia novamente o imóvel pelo preço de €300.000, celebrando-se então uma nova escritura de compra e venda.

Dois anos depois, **Marta** vendeu a moradia a **Nuno** por €360.000. Nuno sabia da existência do acordo celebrado entre **Marta** e **Joaquim**. Poucos meses mais tarde, **Joaquim** comunicou a **Marta** que pretendia exercer o direito de adquirir novamente o imóvel pelo preço acordado. **Marta** recusou, alegando que já não era proprietária da moradia. **Nuno**, por seu turno, afirma que adquiriu validamente o imóvel e que não está vinculado ao acordo celebrado entre **Joaquim** e **Marta**.

Quid iuris?

- Qualificação do contrato como compra e venda: elementos e efeitos (arts. 874.º e 879.º).
 - Qualificação como retrovenda: distinção da venda a retro, discussão doutrinária acerca da aplicação do regime dos artigos 927.º e ss. Posição do curso.
 - Assumindo a aplicação deste regime: reconhecimento da sua eficácia real, com oponibilidade a terceiros adquirentes (artigo 932.º).
 - Discussão acerca do efeito de uma estipulação contratual de onde resulte o dever de devolver uma importância superior ao limite fixado no artigo 928, n.º 2.
- Tomada de posição.

2. Depois de ter recuperado a propriedade da moradia, **Tiago**, primo de **Joaquim**, contactou-o, desesperado, dizendo que se tinha divorciado e que precisava de uma nova casa com urgência. Como **Joaquim** apenas utilizava a moradia uns poucos dias por ano para passar férias, aceitou vendê-la a **Tiago** pelo “*preço justo*”.

Joaquim fez uma pesquisa acerca do preço médio das casas naquela zona e informou **Tiago** que o preço seria de €500.000 porque, como certamente saberia, o mercado imobiliário está em alta.

Tiago, indignado por acreditar que o “preço justo” tem de ter em consideração a sua relação familiar com **Joaquim**, diz que não aceita, acabando por convencê-lo a pedir a **Ana**, mediadora imobiliária, que estipule o preço com base no valor de mercado da moradia há 5 anos, antes de os preços terem subido abruptamente.

Sem efetuar qualquer pesquisa, **Ana** limitou-se a indicar o valor de €180.000, justificando que se tratava de um montante que lhe parecia razoável. Alguns dias mais tarde, **Joaquim** veio a descobrir que há 5 anos imóveis comparáveis haviam sido vendidos entre €280.000 e €320.000, pelo que a aplicação do critério acordado teria conduzido a um preço próximo de €300.000. *Quid iuris?* **(5 valores)**.

- Qualificação do contrato como compra e venda: elementos e efeitos (arts. 874.º e 879.º).
- Referência ao regime do artigo 883.º: critérios para fixação do “preço justo” e, em especial, referência ao segundo critério enunciado no n.º 1, que teria sido cumprido.
- Discussão acerca da possibilidade de determinação do preço por um terceiro (artigo 400.º). Em especial, discussão acerca da solução a adotar quando os critérios que lhe foram transmitidos pelas partes para a determinação do preço não são cumpridos. Posição do curso. Tomada de posição.

Grupo II (10 valores)

A sociedade **Construções Alfa, Lda.** celebrou com **Joaquim** um contrato de empreitada para a construção de uma moradia pelo preço de €450.000, comprometendo-se a concluir a obra até 30 de setembro de 2026.

Sem informar **Joaquim**, a **Construções Alfa** encarregou a sociedade **Betão Forte, Lda.** de executar toda a estrutura em betão armado da moradia e contactou **Camila** para a limpeza pós-obra.

Certo dia, durante o mês de junho de 2026, **Joaquim** decide visitar a obra para analisar o andamento dos trabalhos. Nessa altura, é surpreendido por **Aníbal**, encarregado de obra da **Construções Alfa, Lda.** que lhe diz que “não pode estar ali, visto que foi acordado que só poderia ver o resultado final”.

Joaquim fica frustrado, até porque reparou em várias desconformidades com o que tinha pedido para a moradia, mas opta por abandonar o local, uma vez que, de facto, se recorda de a **Construções Alfa, Lda.** lhe ter dito que não poderia visitar a obra durante a sua execução.

Responda autonomamente às seguintes questões:

1. **Joaquim** decide procurar um advogado para apurar se, efetivamente, não tem direito a acompanhar o andamento da obra e o que deve fazer uma vez que detetou algumas desconformidades com o plano. *Quid iuris?* (5 valores)

- Qualificação completa e fundamentada do contrato como um contrato de empreitada (artigos 1207.º e seguintes).
- Referência ao instituto da fiscalização: em que consiste e a possibilidade do seu afastamento pelas partes no contrato (artigo 1209.º). Posição do curso. Tomada de posição.
- Quanto à deteção de defeitos aquando da fiscalização: relação entre o artigo 1209.º, n.º 2 e o artigo 334.º. Posição do curso. Tomada de posição.

2. **Joaquim** está ainda bastante indignado porque, ainda para mais, tinha contactado especificamente a empresa **Construções Alfa, Lda.** pela sua excelente reputação no mercado, sendo agora totalmente surpreendido com a presença de trabalhadores da **Betão Forte, Lda.** e com **Camila**, em quem não confia e que não contratou. *Quid iuris?* (5 valores)

- Entre Joaquim e a Construções Alfa foi celebrado um contrato de empreitada.
- Entre a Construções Alfa e a Betão Forte foi celebrado um contrato de subempreitada (artigo 1213.º)
- Discussão sobre se é ou não necessária autorização do dono da obra para a celebração de um contrato de subempreitada (artigos 1213.º e 264.º).
- Em particular, análise do eventual carácter instituto personae do contrato de empreitada.
- Camila era uma mera auxiliar. Aplicação do artigo 264.º, n.º 4 ex vi artigo 1213.º, n.º 2.

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