

Exame de Coincidências de Recurso de Direito dos Contratos I
Turma A
18-02-2025

I

A e B pretendem celebrar um contrato de compra e venda do barco de A. O barco foi um presente da família de A, por ocasião do seu aniversário, mas A, por razões profissionais, nunca teve o tempo que gostaria para usufruir do bem.

Considere de forma autónoma as seguintes hipóteses:

- a) A tem receio de se arrepender da venda. Por esse motivo, negocia com B uma cláusula nos termos da qual A teria, durante três anos, o direito potestativo de reaver o barco, mediante devolução do preço. Passado um ano, B vendeu o barco a C.

Quid iuris?

(5 valores)

- Qualificação, fundamentada, do contrato celebrado entre A. e B. como compra e venda de coisa móvel a retro (927.º). Isto é, com clausula à *retro*: o direito de A., vendedor, resolver o contrato.

- Análise dos termos da cláusula à luz do regime legal. Em especial, quanto ao prazo, análise do art. 929.º. A convenção considera-se, por isso, reduzida ao limite de dois anos.

- Antes do decurso do prazo, B. vendeu a C. A venda a retro produz o efeito real da transferência do direito de propriedade para o comprador (arts. 879.º/a) e 408.º/1). Assim, por mero efeito do contrato, B. adquire a propriedade do barco, tendo legitimidade para a vender a C. (arts. 1035.º e 408.º). A venda de B. seria, por isso, válida, nem se podendo considerar, atento o *infra* exposto, estarmos perante uma venda de bens onerados.

- A. poderia, porém, antes do termo do prazo contratualmente acordado, resolver o contrato. Nesse caso, o art. 932.º admite a oponibilidade da cláusula à *retro* quanto a bens sujeito a registo.

- b) A decide, finalmente, reformar-se ao fim de dois anos. Pretende recuperar o seu barco a B, considerando ter apenas de devolver o preço que recebeu. B celebra, assim, um

contrato com **A**, para formalizar a venda do barco, mas considera que lhe é devida uma contrapartida adicional.

Quid iuris?

(5 valores)

- Qualificação, fundamentada, do contrato em causa como uma retrovenda. Confronto entre a retrovenda e a venda a retro. Na retrovenda há dois contratos distintos e aplica-se o regime próprio da compra e venda em geral a cada um deles. Os dois contratos produzem apenas efeitos a partir do seu início. O mesmo não sucede na venda a retro: trata-se de uma modalidade típica de compra e venda sujeita a um regime próprio – o dos artigos 927.º e ss.. Na venda a retro, há um só contrato que fica sujeito a uma vicissitude própria. O regime da venda a retro, dado temer-se poder essa modalidade de compra e venda encobrir um negócio usurário, está sujeito a algumas limitações imperativas. A saber, designadamente, o artigo 928.º/1) e 2) e o 929.º/1) e 2). Embora a retrovenda e a venda a retro sejam figuras distintas estes dois preceitos devem considerar-se extensíveis à retrovenda. A intencionalidade problemática dos dois casos assim o reclama. Logo, estes preceitos aplicam-se diretamente (ou para quem perfilhe uma orientação metodológica tradicional distinta da defendida no curso de contratos, mas defensável e aceitável, por analogia). De outra forma, facilmente se defraudaria o regime da venda a retro. Portanto, é **A** quem tem razão.

II

D contratou **E** para a construção de uma estufa de vidro no seu jardim, criando estruturas para a plantação de morangos e de flores exóticas. A estufa seria inaugurada no seu aniversário, em março. O valor acordado entre as partes foi de €2.500,00. No dia seguinte à formalização do contrato, **E** iniciou a construção, tendo colocado as estruturas de metal que formariam a estufa. Desde então, nunca mais regressou ao local ou atendeu as chamadas de **D**. Preocupado com a proximidade da data do seu aniversário, **D** não sabe o que fazer.

Quid iuris?

(5 valores)

- Qualificação do contrato celebrado entre **D**. e **E**. como empreitada civil;

- O comportamento de E. constitui um abandono da obra. E. tinha a obrigação de realizar a obra (obrigação de resultado), tendo dado início à sua execução, mas sem a concluir.
- Não estamos perante um cumprimento defeituoso, mas perante um não cumprimento da obrigação de realizar obra (*rectius*, de concluir a obra iniciada), na modalidade de incumprimento parcial. Explicita-se, não estamos perante um caso dos artigos 1221.º e seguintes do CC, mas sim de aplicação das normas dos artigos 798.º e seguintes do CC.
- Se existir perda objetiva de interesse do dono da obra (D.) em razão do atraso no cumprimento, pode assistir-se a um incumprimento definitivo, dotado dos efeitos respetivos. No caso em análise, sendo a perda do interesse apreciada objetivamente, não haverá perda do interesse de D., nem incumprimento definitivo de E.
- Assim, resta a D. pedir o cumprimento do contrato ou converter a mora em incumprimento definitivo. Em face da mora, terá direito a ser indemnizado, nos termos gerais.

Imagine agora, com base na factualidade da questão anterior, que **E** tinha parado a construção por ter tido conhecimento de uma alteração, posterior, das regras de planeamento urbanístico que impediam a construção de estufas naquele município.

Quid iuris?
(5 valores)

- Em causa está a impossibilidade de cumprimento não imputável às partes, desde logo a impossibilidade objetiva (superveniente) de realização da obra.
- Esta matéria é regulada no art. 1227.º do CC, remetendo para a aplicação do art. 790.º. Assim, as obrigações extinguem-se, desvinculando o empreiteiro da realização da obra e o dono da obra do pagamento do preço.
- Como a obra já tinha sido iniciada, o art. 1227.º tutela a posição de E, prevendo o pagamento do seu trabalho e das despesas, derogando o regime do art. 795.º, n.º 1.
- Sobre as despesas, discussão sobre se D. deveria pagar todas as despesas realizadas pelo empreiteiro para a realização da obra ou apenas as relativas aos materiais já gastos na obra (*in casu*, as estruturas). Posição do curso: devem considerar-se, em princípio, ressarcíveis as despesas já “consumidas”. Porém, se o empreiteiro obteve materiais de construção invulgares, insuscetíveis de revender sem prejuízo, parece dever ser ressarcido. Justificação e tomada de posição.

Duração: 90 minutos.

NB: nos termos do regulamento de avaliação não é permitida a utilização de telemóveis, por motivo nenhum, durante a prova.