

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa
Exame de Direito dos Contratos I – Época de Recurso
3.º Ano (TAN) – 17.02.2025
Regência: Prof. Doutor Pedro de Albuquerque

Grelha de Correção

Grupo I

António vendeu a **Bento**, no ano de 2014, uma moradia em Lisboa, pelo preço de €500.000,00.

Bento era emigrante e pretendia residir no imóvel quando se reformasse.

Bento regressa a Lisboa, em Janeiro de 2025, e depara-se com **Carlos**, que lhe exhibe um contrato de arrendamento, assinado em 1972.

Carlos recusa sair do imóvel.

Bento pretende expulsar **Carlos** do imóvel e exigir uma indemnização a **António**.

António alega que o contrato de arrendamento estava registado e não sabia que **Bento** pretendia residir no imóvel.

Quid juris?

António celebrou com Bento um contrato de compra e venda, em 2014, razão pela qual é proprietário, nos termos dos artigos 408.º, n.º 1, 874.º, 879.º, al. a), 1316.º e 1317.º, al. a), todos do CC.

Na ordem jurídica portuguesa vigora o sistema do título, no qual a transmissão dos direitos reais ocorre, solo consensu, por mero efeito do contrato.

Discutir a aplicação do regime da compra e venda de bens onerados, previsto nos artigos 905.º e ss. do CC.

Assim, a existência de um contrato de arrendamento vigente, desde 1972, que não caduca com a celebração do contrato (artigo 1057.º do CC), pode tratar-se de um ónus, enquanto vício de direito, que coloca em causa o gozo pleno do proprietário.

Contudo, uma vez que o contrato de arrendamento estava registado, e Bento tinha a obrigação de consultar o registo antes de adquirir o imóvel a António, leva a que o regime em causa não se aplique.

Por essa razão, Bento não tem legitimidade para expulsar Carlos, nem pode exigir uma indemnização a António, nos termos do artigo 909.º e 910.º do CC.

Grupo II

Ana, comproprietária de uma gargantilha de diamantes, vende-a a **Benedita**, pelo preço de €10.000,00, que foi integralmente pago por **Carolina**, que lhe emprestou essa quantia.

Abel e **Benedita** convencionam uma cláusula de reserva de propriedade, a favor de **Carolina**, uma vez que pagou o preço da jóia.

É ainda convencionado que a gargantilha de diamantes seria propriedade de Benedita, assim que esta concluísse o seu doutoramento em direito.

Benedita acaba por desistir do seu doutoramento e alega que a cláusula de reserva de propriedade convencionada é ilícita.

Numa ida à ópera, **Carolina** verifica que a gargantilha de diamantes que **Benedita** exhibia era também da sua titularidade e exige-lhe a sua imediata devolução.

Benedita recusa e alega que já pagou integralmente o preço

Quid juris?

Ana celebrou com Benedita um contrato de compra e venda com reserva de propriedade, nos termos do artigo 409.º do CC, constituída a favor de Carolina.

Contudo, sendo Ana comproprietária, não tinha legitimidade para vender sozinha a gargantilha, de acordo com o artigo 1408.º, n.º 2, do CC.

O contrato de compra e venda padecia de nulidade, por se tratar da alienação de um bem alheio, de acordo com o artigo 892.º do CC.

A cláusula de reserva de propriedade é compatível com o pagamento integral do preço.

Quando é convencionada uma cláusula de reserva de propriedade, o direito real não é transferido automaticamente para a esfera jurídica do adquirente, conforme resultaria da regra geral do artigo 408.º do CC.

O evento acordado para a transferência da propriedade seria hipoteticamente lícito, apesar da nulidade do contrato.

Discutir se a cláusula de reserva de propriedade a favor de terceiro é admissível, atendendo à posição da doutrina e da jurisprudência.

Caso se entenda que a cláusula de reserva de propriedade a favor de terceiro não é admissível, a alegação de Carolina seria procedente se o contrato fosse válido.

Mesmo que a cláusula de reserva de propriedade fosse lícita e o evento acordado para a transmissão da propriedade não ocorresse (por desistência do doutoramento em direito), a propriedade poderia ser transmitida a Benedita, uma vez que o contrato de compra e venda tem sempre natureza real, caso o título fosse válido, o que não ocorreu.

Grupo III

António contratou **Bento** para a realização de uma obra de construção de uma moradia no Estoril.

António contratou **Carlos** para fiscalizar a empreitada que realizou vários autos de fiscalização, no exercício das suas funções.

No final da obra, todas as paredes do imóvel tinham um reboco irregular e estavam tortas.

António recusa a aceitação da obra, invoca os defeitos das paredes e exige a resolução imediata do contrato.

Bento recusa a resolução do contrato e alega que **Carlos** tinha relatado ao dono da obra as alegadas vicissitudes nas paredes (o que era verdade). Alega ainda que as paredes tinham sido construídas, por **Daniel**, seu subempreiteiro, contra as suas ordens expressas.

Quid juris?

António celebrou com Bento um contrato de empreitada, nos termos dos artigos 1207.º e ss. do CC.

A fiscalização da obra, nos termos previstos no artigo 1209.º do CC, pode ser feita pelo dono da obra ou por terceiro por si contratado, nos termos do n.º 2 deste artigo.

A maioria da doutrina entende que a faculdade de fiscalização da obra tem natureza injuntiva.

O Professor Romano Martinez entende que a faculdade em causa tem natureza supletiva.

Os defeitos aparentes verificados na obra foram relatados por Carlos, nos autos de fiscalização.

Por essa razão, o direito à eliminação dos defeitos da obra, nos termos previstos no artigo 1221.º parece estar vedado ao empreiteiro, atendendo ao regime do abuso de direito, previsto no artigo 334.º do CC, na modalidade de venire contra factum proprium,

A subempreitada, modalidade de subcontrato, era lícita, nos termos do artigo 1213.º do CC, atendendo a que a empreitada era fungível.

Regra geral, Bento responderia diretamente perante o dono da obra, o que no vertente caso não ocorre, atendendo à verificação de abuso de direito de António.

Cotações: I (5 valores); II (8 valores) e III (7 valores) **Duração:** 90 minutos