

Índice

Nota introdutória	13
Lista das principais abreviaturas	15

I Compra e venda

Plano	19
Principal legislação	20
I. Noção e efeitos essenciais	21
1. Noção legal; aspectos complementares	21
2. Classificação do contrato	25
3. Forma	29
4. Efeitos reais	31
a) Ideia geral	31
b) Excepções	35
c) Cláusula de reserva de propriedade	37
5. Efeitos obrigacionais	42
a) Regras gerais	42
b) Entrega da coisa	43
c) Pagamento do preço	48
II. Modalidades típicas de compra e venda	57
1. Venda a filhos ou netos	57
2. Venda de bens futuros, frutos pendentes e partes componentes ou integrantes	59
3. Venda de bens de existência ou titularidade incerta	64
4. Venda de coisas sujeitas a contagem, pesagem ou medição	65
5. Venda a contento	73
6. Venda sujeita a prova	78
7. Venda a retro	81
8. Venda a prestações	84
9. Venda-locação	93
10. Venda sobre documentos	94

11. Compra e venda comercial	96
12. Vendas ao domicílio, por correspondência, em cadeia e forçadas	97
a) Vendas ao domicílio	98
b) Vendas por correspondência	100
c) Vendas em cadeia	101
d) Vendas forçadas	101
III. Particularidades no regime do não cumprimento	103
1. Princípios gerais da responsabilidade contratual; a presunção de culpa	103
2. Venda de bens alheios	103
3. Venda de coisa ou direito litigioso	113
4. Venda de bens onerados	115
5. Venda de coisas defeituosas	122
Bibliografia geral	138
II	
Locação	
Plano	143
Principal legislação	144
I. Conceito e aspectos preliminares	145
1. Noção legal	145
2. Classificação do contrato	155
3. Formação do contrato	160
4. Forma do contrato	161
II. Modalidades de locação e respectivos efeitos essenciais	167
1. Arrendamento e aluguer	167
2. Efeitos essenciais	169
a) Obrigações do locador	169
b) Obrigações do locatário	173
b.1) Pagamento da renda ou aluguer	175
b.2) Restituição da coisa	183
III. Vicissitudes da relação contratual	187
1. Transmissão da posição contratual	187
2. Sublocação	192
IV. Cessaçao do contrato	197
1. Resolução	197
2. Revogação	201
3. Denúncia	202
4. Caducidade	206

V. Tipos de arrendamento e vicissitudes na recente evolução histórica	213
1. Tipos de arrendamento	213
2. Vicissitudes na recente evolução histórica	215
3. Arrendamento rural	222
4. Arrendamento florestal	230
5. Arrendamento urbano	233
a) Regras gerais	233
b) Arrendamento para habitação	255
c) Arrendamento para comércio ou indústria	266
d) Arrendamento para o exercício de profissões liberais	278
e) Arrendamento para outros fins	281
Bibliografia geral	285
III	
Empreitada	
Plano	289
Principal legislação	290
I. Introdução	291
1. Importância prática	291
2. Empreitada de Direito Público e de Direito Privado	292
3. Natureza civil ou comercial da empreitada	297
4. Distinção de figuras afins	300
a) Contrato de prestação de serviço	300
b) Contrato de trabalho	303
c) Contrato de compra e venda	306
1) Regime geral	306
2) Contrato de promoção imobiliária	311
II. Evolução legislativa	315
1. Antecedentes históricos do Direito português	315
a) Código de Hamurábi	315
1) Generalidades	315
2) Regulamentação específica	316
3) Preço	316
4) Responsabilidade do empreiteiro	316
b) Digesto	317
1) Generalidades	317
2) Origem da empreitada	317
3) <i>Locatio Conductio</i>	318
4) <i>Stipulatio</i>	320

5) Regime jurídico; generalidades	321
6) Preço	322
7) Fornecimento dos materiais	322
8) Alterações	323
9) Prazo de execução da obra	323
10) Risco	324
11) <i>Probatio operis</i>	324
12) Responsabilidade do empreiteiro	325
13) Garantias	326
2. Direito português	327
a) Ordenações	327
b) Codificação oitocentista	328
1) Código de Comércio de 1833	328
2) Código Civil de 1867	329
III. Conceito de empreitada	333
1. Ideia geral	333
2. Sujeitos	336
a) Quem pode ser parte	336
b) Capacidade das partes; negócios de administração e de disposição	337
c) Legitimidade das partes	338
d) Pluralidade de sujeitos	339
3. Direitos do dono da obra	340
a) Obtenção de um resultado	340
b) Fiscalização da obra	340
4. Deveres do dono da obra	344
a) Prestação do preço	344
b) Colaboração necessária	344
c) Aceitação da obra	346
5. Direitos do empreiteiro	347
a) Ideia geral	347
b) Direito de retenção	347
6. Deveres do empreiteiro	350
a) Realização da obra	350
b) Fornecimento de materiais e utensílios	351
c) Conservação da obra	354
d) Entrega da obra	355
e) Deveres acessórios	356
7. Realização de uma obra	356
8. Preço	363
a) Ideia geral	363
b) Fixação	365

c) Revisão	368
d) Pagamento	370
IV. Subempreitada	373
1. Contrato de subempreitada; generalidades	373
a) Noção	373
b) Distinção de figuras afins	375
1) Cessão da posição contratual	375
2) Contrato de fornecimento de materiais e utensílios	376
3) Contrato de trabalho	377
4) Cessão de trabalhadores	378
5) Co-empreitada	378
c) Liberdade de celebração	379
d) Subempreitada de obras públicas	381
e) Subempreitada em obra sujeita a licenciamento municipal	383
2. Regime jurídico	383
3. Relações entre o dono da obra e o subempreiteiro; acção directa	387
V. Formação e execução do contrato	389
1. Formação do contrato	389
2. Consignação da obra	393
3. Alterações ao plano convencionado	393
a) Alterações da iniciativa do empreiteiro	394
b) Alterações necessárias	396
c) Alterações exigidas pelo dono da obra	399
4. Obras novas e alterações posteriores à entrega	401
VI. Extinção do contrato	403
1. Verificação da obra	403
2. Comunicação do resultado da verificação	405
3. Aceitação da obra	406
4. Transferência da propriedade da obra	411
5. Impossibilidade de cumprimento; risco	414
a) Impossibilidade originária	414
b) Impossibilidade superveniente	415
c) Risco	418
6. Desistência do dono da obra	421
7. Morte ou incapacidade do empreiteiro	425
VII. Responsabilidade do empreiteiro	429
1. Ideia geral	429
a) Responsabilidade civil	429
b) Responsabilidade contratual	433
c) Cumprimento defeituoso	435
d) Concurso entre a responsabilidade contratual e a <i>aquiliana</i>	440
e) Exclusão e limitação legais da responsabilidade	443

f) Limitação ou exclusão convencionais da responsabilidade	445
g) Transmissão dos direitos emergentes da responsabilidade	447
2. Denúncia dos defeitos	447
3. Eliminação dos defeitos e realização de nova obra	449
4. Redução do preço	452
5. Resolução do contrato	454
6. Indemnização	456
7. Relação entre os diversos meios jurídicos	457
8. Caducidade	459
a) Ideia geral	459
b) Denúncia dos defeitos	460
c) Direitos de eliminação dos defeitos, de realização de nova obra, de redução do preço, de resolução do contrato e de indemnização	461
d) Direitos do dono da obra em empreitadas de imóveis destinados a longa duração	463
Bibliografia geral	466
Índice de disposições legais	471

Nota introdutória

No Curso de Direito é, frequentemente, descurado o estudo da parte especial do Direito das Obrigações.

Na Faculdade de Direito de Lisboa, na disciplina de Direito Privado, cujo conteúdo é variável, já foram leccionados contratos, em particular o arrendamento, mas, ultimamente, têm sido ministradas outras matérias. Tendo em conta esta lacuna no plano de curso, nos últimos anos, na cadeira de Direito das Obrigações, sob a regência do Prof. Doutor Menezes Cordeiro, por vezes, são leccionados alguns contratos; nesta sequência, neste ano lectivo (1999/2000), em que fui incumbido da regência de Direito das Obrigações, optei por incluir no programa da disciplina os contratos de compra e venda, de locação e de empreitada, constantes destas lições.

Na Faculdade de Direito da Universidade Católica, em Lisboa, a disciplina de Contratos em Especial, de cuja regência fui incumbido, não constava do elenco do curso, tendo nele sido incluída, como cadeira optativa do 5º ano, no ano lectivo de 1994/95. A disciplina de Contratos em Especial foi, por duas vezes, leccionada na Universidade Católica, na antiga Faculdade de Ciências Humanas, nos anos lectivos de 1978/79 e de 1983/84, tendo, na primeira das vezes, a regência sido atribuída ao Senhor Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles e, na segunda, ao Senhor Dr. Alexandre de Sousa Machado. No programa da disciplina, que agora se designa por Contratos Cíveis, incluem-se os três contratos que se estudam nestas lições.

Crê-se que esta cadeira tem um papel relevante na formação de alunos de direito, em particular daqueles que optaram por seguir os seus estudos numa área de Direito Privado.

Sendo a matéria de contratos ministrada nas últimas aulas de uma cadeira anual com um programa extenso (Direito das Obrigações) — Faculdade de Direito de Lisboa — ou numa cadeira designada semestral, que corresponde a pouco mais de um trimestre de aulas — Faculdade de Direito da Universidade Católica —, havia que tomar uma opção: desen-