

CASO PRÁTICO – EFICÁCIA E MODALIDADES DE NEGÓCIOS

I: Em 12 de Dezembro de 2006, F e B subscreveram um documento escrito com o seguinte teor:

COMPRA E VENDA

Entre:

F....., pessoa colectiva nº ..., com sede, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de ...sob o nº, neste acto representada pelo seu gerente, com poderes para o acto, doravante designada abreviadamente por VENDEDORA;

e

B....., contribuinte fiscal nº....., portador do B.I. nº, com domicílio em, doravante designada por COMPRADORA;

é celebrado o contrato de compra e venda de bens móveis que se rege pelas cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

A VENDEDORA é dona e legítima possuidora dos bens, usados, que se encontram relacionados no documento que faz parte integrante deste contrato como Anexo 1.

Cláusula segunda

Pelo presente contrato, a VENDEDORA vende à COMPRADORA, livres de ónus ou encargos, todos os bens descritos no Anexo 1.

Cláusula terceira

1- O preço global desses bens é de EUR 15.000 (quinze mil euros).

2- O preço será pago em 15 de Março de 2007 por cheque a enviar para a sede da VENDEDORA.

3- A entrega desses bens terá lugar em 2 de Janeiro de 2007.

Cláusula quarta

A COMPRADORA aceita a presente venda, nos precisos termos descritos.

Cláusula sexta

A COMPRADORA aceita os bens vendidos no estado e nas condições em que se encontram, bem como no lugar onde se encontram, a saber, a loja situada em, incumbindo-lhe o transporte dos bens ora vendidos desde o local onde se encontram.

Cláusula sétima

Para todos os litígios emergentes do presente contrato, será competente o foro de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

1. Este acto é um facto jurídico stricto sensu ou um acto jurídico?
2. É um acto jurídico stricto sensu ou um negócio jurídico?
3. É um negócio unilateral ou um contrato?
4. Que efeitos produz?
5. É sinalagmático ou não sinalagmático?
6. É monovinculante ou bivinculante?
7. É um negócio formal ou consensual?
8. É um negócio real quoad constitutionem?
9. É um negócio pessoal, obrigacional ou real quoad effectum?
10. Está sujeito a registo?
11. É causal ou abstracto?
12. É nominado ou inominado?
13. É típico ou atípico?
14. É oneroso ou gratuito?
15. É um negócio de administração ou de disposição?
16. No dia 20 de Dezembro de 2006, quem é o proprietário dos bens vendidos?

II. Responda às mesmas perguntas relativamente ao seguinte acto:

ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO COM PRAZO CERTO

CONTRAENTES:

PRIMEIRA OUTORGANTE: ..., sociedade comercial com sede em, pessoa colectiva nº, neste acto representada pelo seu administrador, na qualidade de SENHORIA;

SEGUNDA OUTORGANTE:, solteira, maior, natural de ..., nascida em, titular do bilhete de identidade nº, emitido em ..., pelos S.I.C. de ..., contribuinte fiscal nº ..., residente, na qualidade de INQUILINA;

TERCEIRA OUTORGANTE:..., na qualidade de FIADORA;

É celebrado o arrendamento que se rege pelas cláusulas seguintes:

PRIMEIRA

1- Pelo presente contrato, a SENHORIA dá de arrendamento à INQUILINA, e esta, por sua vez, toma de arrendamento, a fracção autónoma designada pela letra ..., correspondente ao ... andar ..., do prédio urbano sito em, freguesia de, concelho de, na R., descrito na Conservatória do Registo Predial de sob o nº, e inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo

2- O arrendamento destina-se exclusivamente a habitação da INQUILINA.

3- A utilização do referido prédio está licenciada pela licença de utilização n.º, emitida em pela Câmara Municipal de

SEGUNDA

O presente contrato de arrendamento é celebrado com prazo certo, ao abrigo do disposto nos artigos 1095º e seguintes do Código Civil, pelo prazo de cinco anos, com início em 1 de Junho de 2007 e termo em 31 de Maio de 2012, podendo ser denunciado, resolvido ou revogado nos termos da lei.

TERCEIRA

1- A renda anual é fixada para o primeiro ano de duração deste contrato em EUR, e será actualizada nos anos subsequentes de acordo com os coeficientes de actualização em vigor.

2- A renda será paga em duodécimos mensais de EUR ... até ao dia um do mês anterior àquele a que disser respeito, por depósito ou transferência para a conta bancária nº do Banco (N.I.B.).

3- No acto da assinatura do presente contrato, a INQUILINA entrega à SENHORIA a quantia de, correspondente à renda dos meses de Junho e Julho de 2007.

QUARTA

A INQUILINA não poderá efectuar obras no imóvel arrendado sem autorização dada por escrito pela SENHORIA, ficando desde já estabelecido que as que vier a fazer, autorizadas ou não, ficarão a fazer parte integrante do imóvel, sem que por esse facto tenha direito a reclamar da SENHORIA qualquer indemnização ou compensação e sem que possa invocar direito de retenção.

QUINTA

A INQUILINA obriga-se a manter a fracção arrendada em bom estado, realizando todas as obras indispensáveis à conservação do interior da mesma, e a facultar à SENHORIA o exame da coisa locada, às segundas-feiras de todas as semanas, entre as 17 horas e as 18 horas.

SEXTA

A INQUILINA obriga-se, ainda, a pagar as despesas correntes com a água, luz e gás que consumir, devendo celebrar para o efeito contratos com as entidades fornecedoras.

SÉTIMA

Findo o contrato, a INQUILINA obriga-se a entregar à SENHORIA a fracção arrendada com todas as suas pertencas, em bom estado de conservação e limpeza, sob pena de ter que indemnizar a SENHORIA dos prejuízos existentes.

OITAVA

A INQUILINA fica impedida de sublocar ou emprestar a fracção arrendada no todo ou em parte, ou a ceder por qualquer forma a sua posição contratual, sem o prévio consentimento da SENHORIA, a prestar por documento escrito com a sua assinatura reconhecida.

NONA

1- No prédio em questão, existe um regulamento da propriedade horizontal, cuja cópia constitui o anexo I deste contrato.

2- A INQUILINA obriga-se a cumprir pontualmente esse regulamento.

DÉCIMA

1- A FIADORA constitui-se fiadora e principal pagadora de todas as obrigações da INQUILINA previstas neste contrato, quer se refiram ao período inicial de duração do contrato, quer aos períodos de renovação, até ao limite de dez anos após a primeira renovação. Essas obrigações incluem, nomeadamente, as rendas, com as actualizações legais, e as indemnizações devidas pela deterioração da fracção arrendada.

2- A FIADORA renuncia ao benefício da excussão.

3- A FIADORA declara que tem interesse em prestar a presente fiança.

DÉCIMA PRIMEIRA

1- Pelo presente contrato, a SENHORIA confere à INQUILINA uma opção de compra da fracção autónoma arrendada.

2- A INQUILINA poderá optar pela compra da futura fracção autónoma pelo preço de (*extenso*).

3- A opção vigorará entre o primeiro dia de vigência do presente contrato de arrendamento até 31 de Maio de 2009, caducando nesta última data.

4. Se a INQUILINA pretender exercer a opção, deverá notificar a SENHORIA dessa intenção, por carta registada com aviso de recepção, enviada até ao último dia de vigência da opção.

5. Exercida a opção, a escritura de compra e venda da fracção autónoma arrendada deverá ser outorgada no mais

curto prazo de tempo possível, devendo cada uma das partes diligenciar para obter os documentos pessoais necessários à celebração desse acto.

6. A marcação da escritura pública de compra e venda incumbe à SENHORIA, que para o efeito deverá avisar a INQUILINA do cartório, dia e hora em que a escritura será outorgada, por carta remetida com, pelo menos, 10 dias de antecedência.

DÉCIMA SEGUNDA

Para quaisquer questões ou litígios emergentes da interpretação, aplicação ou cumprimento do disposto no presente contrato, é exclusivamente competente o foro da comarca de, com expressa renúncia a qualquer outro, a menos que lei imperativa imponha outro foro.

CASO PRÁTICO – C.I.C.

Octávio, residente em Lisboa, escreve a Pedro, residente no Porto, propondo-lhe a venda de determinado cavalo, pelo preço de EUR 50.000.

Interessado no negócio, Pedro desloca-se a Lisboa, acompanhado de um veterinário. Seguidamente, ambos vão ver o cavalo, mas rapidamente concluem que este se encontra gravemente doente, pelo que Pedro decide não adquirir o animal.

A intenção de Pedro era revender esse cavalo a Omar pelo preço de EUR 75.000. Pedro exige agora que Octávio o indemnize.

Quid juris?