

I

No dia 1 de Abril de 2018, **António** prometeu vender a **Bento** e este prometeu comprar-lhe um terreno afecto à exploração agrícola em Santiago do Cacém, pelo preço de €50.000,00. O contrato-promessa foi celebrado por escrito particular, tendo as partes atribuído eficácia real à promessa. Como demonstração da sua vontade de cumprir, **Bento** entregou a **António** a quantia de €5.000,00. A escritura de compra e venda deveria ser celebrada até 1 de Julho de 2018.

Dias antes da data da escritura, **Bento** recebeu uma inesperada mensagem da instituição de crédito a que recorrera para financiar a aquisição do terreno, avisando-o de que o processo de concessão de crédito se atrasara e que a quantia mutuada só ficaria à sua disposição umas semanas mais tarde. **Bento** avisou prontamente **António** do sucedido e pediu-lhe que se procedesse ao agendamento de nova escritura. Por seu turno, **António** responde que já não pretende vender a quinta: por não ter confiança na capacidade de **Bento** cumprir as suas promessas, mas também porque com a subida dos preços dos imóveis naquela zona, deixou de ter interesse naquele negócio.

No entanto, **António** havia concluído, em Janeiro de 2018, um outro contrato com **Carlos**, através do qual se obrigava a dar preferência ao seu filho **Daniel** na compra ou arrendamento daquele terreno. Nem **Carlos** nem **Daniel** receberam qualquer notícia sobre o contrato concluído entre **António** e **Bento**.

Responda de forma sucinta e fundamentada às questões seguintes:

1. Pode **Bento** suprir a recusa de **António** em cumprir o contrato-promessa? (6 valores)

- As partes não observaram a forma legalmente exigida para que o contrato-promessa tivesse eficácia real (art. 413.º/2); o contrato podia ser aproveitado como contrato-promessa meramente obrigacional. As formalidades do art. 410.º/3 não eram exigidas;
- Bento incorreu apenas em mora (arts. 804.º e ss.) e António não podia resolver o contrato: não houve, objectivamente, desaparecimento do seu interesse na prestação, nem foi concedido a Bento um prazo admonitório para o cumprimento (art. 808.º);
- Bento não poderia, contudo, recorrer à execução específica (art. 830.º/2);

2. **Daniel** pretende a aquisição do direito sobre o terreno. **António** nega tal pretensão, até porque **Daniel** não aderiu ao contrato celebrado entre **António** e **Carlos**. *Quid juris?* (6 valores)

- Pacto de preferência (arts. 414.º e ss.), a favor de terceiro (arts. 443.º e ss.), e com eficácia meramente obrigacional (art. 422.º);
- Validade formal do pacto de preferência (arts. 415.º e 410.º/2);
- A celebração com um terceiro de um contrato-promessa de venda do mesmo bem importava a constituição de uma obrigação de proceder à comunicação para o exercício do direito de preferência (art. 416.º/1); mas ainda não haveria incumprimento definitivo da obrigação de dar preferência, pelo que não haveria responsabilidade civil com este fundamento (art. 798.º e ss.)

II

Efigénia devia criar um sistema de registo de obras da extensa biblioteca de **Guiomar**, contra o recebimento do preço de €10.000,00, assim que a obra terminasse. Por se deparar com problemas de liquidez, **Efigénia** vendeu o seu crédito a **Horácio** por €8.000,00. Quando terminou a obra, **Guiomar** verificou que o registo apresentava inúmeros erros e incompletudes. Informada da situação, Efigénia responde que o trabalho realizado foi o melhor possível no curto prazo de que dispôs e recusa-se a proceder a quaisquer correcções. *Quid juris?* (6 valores)

- Cessão de créditos (arts. 577.º e ss.);
- Guiomar podia invocar a excepção do não cumprimento (arts. 428.º e ss.) contra Horácio (art. 585.º);
- Cumprimento defeituoso da obrigação de Efigénia (arts. 1220.º e ss.) e obrigação de eliminar os defeitos (art. 1221.º e 406.º);
- Declaração antecipada do não cumprimento de Efigénia: verificados os requisitos exigidos para a eficácia da declaração, e uma vez que Efigénia já se encontrava em mora, justificar-se-ia que a obrigação se considerasse definitivamente incumprida.

Apreciação global: **2 valores**