

I

Ana colocou à venda uma moradia em Cascais de que é proprietária pelo preço de 1 milhão de euros. Após visitar a casa, Beatriz, que ainda não estava certa de poder adquiri-la, propôs a Ana o seguinte:

- a) a casa ficaria «reservada» para Beatriz durante o prazo de um ano e ser-lhe-ia vendida caso ela, no decurso desse prazo, se decidisse pela aquisição;
- b) Beatriz pagaria a Ana o valor de 10 mil euros caso não viesse a adquirir a casa e entregaria imediatamente a Ana essa quantia.

Ana anuiu e entregou a Beatriz uma folha de papel por si assinada em que se comprometia a vender a Beatriz ou a quem esta indicasse o dito imóvel pelo preço indicado, devendo a escritura ser marcada por Beatriz no prazo de um ano, sob pena de caducidade da vinculação. Beatriz transferiu para a conta de Ana 10 mil euros.

Responda fundamentadamente às seguintes questões:

- 1) Decorridos seis meses, Ana notificou Beatriz da marcação da escritura de compra e venda, mas Beatriz não compareceu e nada disse. Ana tentou, de seguida, uma ação em que pedia que o tribunal declarasse a resolução do contrato. Beatriz contestou a ação invocando a invalidade do contrato e exigindo a restituição dos 10 mil euros que havia pago. Quem tem razão? (5 valores)
- 2) Decorridos seis meses, Beatriz notificou Ana da marcação da escritura de compra e venda, mas Ana não compareceu e nada disse. Beatriz descobriu depois que Ana havia vendido a moradia a Carlos. Beatriz pretende saber que direitos tem contra Ana e em que termos os pode exercer, tendo em conta, designadamente, que já encomendou um projeto de remodelação da casa que tem de pagar e que de nada lhe servirá se não a comprar. Que resposta lhe daria? (5 valores)
- 3) Decorridos seis meses, Beatriz notificou Ana de que indicava Dalila como adquirente. Ana considera que nada deve a Dalila. Terá razão? (4 valores)

II

A Oliva, Lda. vendeu a Fernanda, pelo preço de 25 euros, 20 litros do azeite que armazena no seu lagar em grandes recipientes. Fernanda disse que iria buscar o azeite no dia seguinte e que o pagaria no ato de entrega. O azeite comprado seria transferido dos recipientes da Oliva para dois garrafões que Fernanda ficou de trazer. Fernanda, porém, não compareceu naquele dia, nem nos dias seguintes. Entretanto, um incêndio deflagrou nas instalações da Oliva, inutilizando todo o azeite que esta aí armazenava. A Oliva pensa que nada tem de entregar a Fernanda, que esta lhe deve pagar o preço convencionado e ainda uma indemnização. Terá razão? (6 valores)

## Tópicos de correção

### I

1) Identificação do contrato celebrado por Ana e Beatriz como promessa unilateral remunerada. Distinção relativamente a figuras próximas e afins, designadamente a promessa bilateral e o pacto de preferência. Identificação das consequências dessa qualificação na resolução do caso, em especial quanto à inexistência do direito de uma das partes à celebração do contrato. A desconformidade do pedido de Ana com o art. 436.º, n.º 1 do CC. Consequências da desconformidade. Identificação das exigências formais do contrato-promessa e à consequência da sua inobservância (art. 410.º, n.º 2 e 3).

2) Caracterização da omissão de Ana à luz do regime do não cumprimento, diferenciando designadamente a mora do incumprimento definitivo. Identificação dos direitos atribuídos à parte fiel em função do tipo de não cumprimento identificado e das regras especiais aplicáveis ao contrato-promessa, especialmente o art. 830.º. Discutir a caracterização do montante entregue por Beatriz a Ana como sinal, designadamente à luz do art. 441.º do CC, recusando-a. Identificação do dano de Beatriz como despesa inutilizada, dando conta das dificuldades da sua inclusão na indemnização por não cumprimento.

3) Qualificação da convenção nos termos da qual o bem poderia ser vendido a quem Beatriz indicasse, confrontando designadamente a cláusula para pessoa a nomear, a cláusula autorizativa de cessão da posição contratual e convenções afins (art. 452.º e art. 424.º). Enunciação das diferenças do regime dessas cláusulas e seu relevo para a solução do caso concreto.

### II

Qualificação da obrigação da Oliva à luz do art. 539.º. Qualificação da obrigação quanto ao momento e ao local de cumprimento. Qualificação da omissão de Fernanda à luz do regime do não cumprimento, *maxime* à luz do art. 813.º e do art. 804.º. Identificação dos efeitos da verificação da mora do credor, com especial relevo para os seus efeitos nas obrigações genéricas e para a discussão relativa ao sentido da concentração da obrigação nestes casos (art. 541.º). Identificação das consequências da mora do devedor e seu relevo para a pretensão da Oliva.