

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 3684/05.0TVLSB.L1.S1

Relator: SERRA BAPTISTA

Sessão: 14 Julho 2010

Número: SJ

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

PROPOSTA DE CONTRATO

ACEITAÇÃO DA PROPOSTA

COMPRA E VENDA

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CULPA IN CONTRAHENDO

INTERESSE CONTRATUAL POSITIVO

INTERESSE CONTRATUAL NEGATIVO INTERESSE CONTRATUAL POSITIVO

INTERESSE CONTRATUAL NEGATIVO

NEXO DE CAUSALIDADE

Sumário

1. O contrato-promessa, por si só, embora seja um acordo preparatório de outro contrato, tem natureza contratual.
2. A proposta para a celebração de um contrato tem de ser completa, precisa, firme e formalmente adequada.
3. E o contrato considera-se concluído com a aceitação, que tem de traduzir uma inequívoca e total concordância com a proposta e revestir a forma exigida para aquele.
4. A proposta de venda de um imóvel e a sua sequente aceitação, constituem duas declarações recipiendas das partes, que levarão à conclusão de um verdadeiro contrato de compra e venda e não a um contrato autónomo deste, um contrato-promessa de compra e venda. Sendo, porém, aquele contrato pelas partes gizado, nulo, se não tiver a forma legalmente prescrita.
5. Não havendo contrato celebrado, não se pode, naturalmente, falar de incumprimento.
6. Tendo a ré violado o negócio em preparação, poderá incorrer em

responsabilidade civil pré-contratual, por culpa in contrahendo (art. 227.º do CC).

7. E, quando em virtude da culpa in contrahendo tiverem sido causados danos à outra parte, discute-se se a indemnização se refere ao interesse contratual negativo (ou de confiança) ou ao interesse contratual positivo (ou de cumprimento).

8. A responsabilidade pré-contratual por ruptura de negociações preparatórias actua, em princípio, nos limites do interesse negativo, podendo, porém, se tal culpa in contrahendo estiver na violação do dever de conclusão de um contrato a responsabilidade em causa tender para a cobertura do interesse positivo.

9. A obrigação de indemnizar por culpa in contrahendo, qualquer que seja o facto típico que a justifique, depende da produção de um dano e dos demais elementos constitutivos da responsabilidade civil.

10. A prova do nexo causal – sendo necessário estabelecer uma ligação positiva entre a lesão e o dano, através da previsibilidade deste em face daquela (art. 563.º do CC) - como um dos pressupostos da obrigação de indemnizar, cabe ao credor.

11. O processo de determinação do nexo de ligação do facto ao dano comporta duas fases: (i) numa, a inicial, averigua-se no plano naturalístico se certo facto concreto é ou não efectivamente condicionante de um dano; (ii) noutra, posterior, determina-se se esse facto, considerado em abstracto e em geral, é ou não apropriado a provocar tal dano.

12. A primeira das ditas fases constitui pura matéria de facto, radicando a segunda numa operação de subsunção jurídica e, como tal, pode ser fiscalizada pelo tribunal de revista.

Texto Integral

ACORDAM NO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA:

AA – Investimentos Imobiliários, S. A veio intentar acção, com processo ordinário, contra CONSTRUÇÕES BB, LDA, pedindo a condenação desta a pagar-lhe a quantia de € 5 400.000 e juros vencidos, à taxa legal, desde a citação até integral pagamento.

Alegando, para tanto, e em suma:

Em Junho de 2004, no exercício da sua actividade de desenvolvimento de projectos de investimento imobiliário, entabulou negociações com a ré tendentes à aquisição de um prédio urbano, que melhor identifica, a esta pertencente.

Depois de várias reuniões e contactos, acabou por aceitar, sem condições e integralmente, a proposta da ré, tendo ficado com a certeza da concretização do negócio. Tendo desistido de um outro, alternativo, no qual, se levado por diante, obteria um lucro de € 1 950.000.

Pretendia a A. desenvolver um projecto de investimento que envolvia a realização de obras de demolição do prédio, reconstruindo outro em regime de propriedade horizontal para venda das respectivas fracções autónomas. O que era do conhecimento da ré.

Para tanto, celebrou com uma sociedade, que melhor identifica, um contrato de prestação de serviços, tendo por objecto a preparação do pedido de informação prévia, elaboração do projecto de arquitectura, projectos de especialidades e acompanhamento da respectiva execução, obrigando-se a pagar-lhe a quantia de € 290 000.

A ré recusou-se a cumprir o acordado com a autora, não tendo formalizado o mesmo através de escritura pública.

Se a A. tivesse desenvolvido o projecto em causa, teria tido um lucro não inferior a € 5 400.000.

O acordo estabelecido com a ré configura um verdadeiro contrato-promessa de compra e venda, que esta incumpriu, causando-lhe danos no montante peticionado.

Ou, pelo menos, um acordo pré-contratual, tendo a ré violado os deveres de seriedade, lealdade e honestidade, decorrentes do princípio da boa fé, devendo a ré indemnizá-la, no aludido montante, pelos lucros que teria tido, se o contrato de compra e venda se realizasse.

Sempre tendo direito a ser indemnizada pela frustração do interesse contratual negativo, abrangendo os encargos que contraiu e os lucros que deixou de obter, nos montantes de € 290 000 e € 1 950.000.

Citada a ré, veio contestar e reconvir, alegando, também em síntese:

Houve, de facto, negociações entre a A. e a Ré, não passando as mesmas disso.

E se expectativas a autora criou, apenas a si se devem.

Não houve qualquer contrato-promessa de compra e venda entre as partes.

Não houve qualquer incumprimento por banda da ré.

A A., com a sua conduta, denegrindo a imagem da ré, causou-lhe danos

patrimoniais indirectos, pretendendo deles ser indemnizada, com liquidação em execução.

Pediu, ainda, a condenação da autora como litigante de má fé.

Replicou a autora, mantendo a sua pretensão originária e contestando o pedido reconvenicional deduzido. Impugnando os factos, que considera não sérios, atinentes ao pedido de condenação por litigância de má fé.

Foi proferido o despacho saneador, no qual, e além do mais, se rejeitou liminarmente o pedido reconvenicional formulado.

Foram fixados os factos tidos por assentes e organizada a base instrutória.

Realizado o julgamento, foi decidida a matéria de facto da base instrutória pela forma que do despacho junto de fls 316 a 320 consta.

Foi proferida a sentença, que, na improcedência da acção, absolveu a ré dos pedidos.

Inconformada, veio a autora, sem êxito, interpor recurso de apelação para o Tribunal da Relação de Lisboa.

De novo irresignada, **veio a autora pedir revista** para este Supremo Tribunal de Justiça, formulando, na sua alegação, as seguintes **conclusões**:

1ª - Tendo em consideração os factos provados nos autos, designadamente as declarações emitidas por ambas as partes, deve concluir-se que entre elas se concluiu um acordo que deve qualificar-se como contrato promessa, que é válido e eficaz.

2ª - Sem prescindir, da violação, pela recorrida, do dever de celebração do contrato de compra e venda para ela resultante do acordo pré-contratual final (assim como, de resto, do que resultaria do contrato promessa) que acertou com a recorrente, adveio para esta, efectivamente, um dano: o dano consistente na não celebração do contrato devido. e consequente não entrada na esfera jurídica da autora do prédio da ré cuja transmissão desse contrato resultaria, assim como do lucro que, com ele, a preços de mercado, se poderia obter.

3ª - A celebração de um contrato com um terceiro (gabinete de arquitectura, no caso) de onde resulta a obrigação de pagar um certo montante (€ 290 000,00, no caso) - e, portanto, o aumento do passivo - constitui um dano, ainda que, circunstancialmente, esse montante não se mostre ainda pago.

Não houve contra-alegações.

Corridos os vistos legais, cumpre, agora, apreciar e decidir.

Vem dado como **PROVADO**:

1. A Autora resulta da transformação de AA - Investimentos Imobiliários, Lda., e tem por objecto o desenvolvimento de projectos de investimento imobiliário, nos termos que constam dos docs. 1 e 2 da petição inicial que se dão por reproduzidos (al. A);
2. No exercício da sua actividade, a Autora, em Junho de 2004, entabulou com a Ré negociações tendentes à aquisição do prédio urbano situado na Rua, em Lisboa, composto de rés-do-chão e 3 andares, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 0000000000, nos termos que constam do doc. 3 da petição inicial que se dá por reproduzido (al. B);
3. A Ré, em 06 de Dezembro de 2000, através de escritura pública, adquiriu o prédio identificado no n.º 2 (al. O);
4. A Autora interessou-se pelo prédio identificado no n.º 2 para desenvolver um projecto de investimento que envolvia a realização de obras destinadas a transformá-lo em edifício de habitação e comércio (resp. ao n.º 1 da BI);
5. O projecto envolvia, além do prédio identificado no n.º 2, dois prédios vizinhos - os nºs 6 e 8 a 10 da mesma rua (n.º 3);
6. Tendo a Autora também estabelecido com os seus proprietários negociações tendentes à respectiva aquisição (n.º 4);
7. O que consta dos nºs 4 e 5 era do conhecimento da Ré (n.º 5);
8. A Autora, através de BB, seu administrador, fez chegar à Ré, em 5 de Julho de 2004, por via de telecópia, uma proposta de compra do prédio identificado no n.º 2, nos termos que constam do doc. 4 que se dá por reproduzido (al. C));
9. Após a proposta referida no n.º 8, existiram contactos e reuniões entre a Autora e a Ré (n.º 7);
10. Nesta proposta a Autora indicou, como preço de aquisição, € 1.150.000,00, propondo-se pagar 20% no momento da assinatura do contrato promessa de compra e venda, 20% por ocasião da entrega do projecto de arquitectura na Câmara Municipal de Lisboa, 20% no momento após aprovação do referido projecto, 20% no momento de emissão do alvará de licença de obras e 20%

aquando da celebração da escritura pública do contrato definitivo (al. D);

11. Em 27 de Novembro de 2004, a Autora, através do seu administrador BB, fez chegar à ré, por via de telecópia, uma nova proposta de compra do prédio mencionado no n.º 2, nos termos que constam do doc. 5 da petição inicial que se dá por reproduzido (al. E));

12. Nesta proposta a Autora oferecia o preço de € 1.250.000,00, propondo-se pagar 20% na assinatura do contrato promessa de compra e venda e 80%, na data da escritura pública do contrato definitivo (al. F));

13. Em 15 de Dezembro de 2004, a Ré, através do seu gerente BB Júnior, enviou à autora uma telecópia em que, depois de realçar a "transparência e correcção" do comportamento negocia I da autora, anunciava que, devido a "pouco condignas" actuações de terceiros, retirava o seu imóvel do mercado, nos termos que constam do doe. 6 da petição inicial que se dá por reproduzido (al. G));

14. A Ré endereçou à Autora votos de boas festas, nos termos que constam do doe. 7 da petição inicial que se dá por reproduzido (al. H));

15. A Autora retribuiu estes votos, nos termos que constam do doc. 8 da petição inicial que se dá por reproduzido (al. I));

16. Em 12 de Janeiro de 2005, a Ré, através de telecópia subscrita pelo seu gerente BB, transmitiu à Autora que decidira repor o seu prédio no mercado, apresentando uma proposta de venda do imóvel referido no n.º 2 pelo preço de € 1.500.000,00, a pagar a pronto, com a realização da escritura do contrato definitivo a realizar depois de parecer do IPAR e tomada de posição da Câmara Municipal de Lisboa sobre o seu direito de preferência, nos termos que constam do doc. 9 da petição inicial que se dá por reproduzido (al. J));

17. A Ré atribuiu à sua proposta a validade de 48 horas (al. K));

18. A Ré recebeu outras propostas do Hotel Roma e da L...../E.....r (n.º);

19. No dia 12/01/2005, o Dr. BB dirigiu aos 4 potenciais compradores, AA, a A., L...../E..... na pessoa do Sr. Dr. DD, Hotel Roma e à De Mediação Imobiliária, Lda., faxes, nos quais exige um preço, mínimo, de 1.500.000,00 para a concretização do negócio, bem como a formalização do contrato-promessa de compra e venda no prazo de 48 horas, nos termos que constam dos docs. 4 a 7 da contestação que se dão por reproduzidos (n.º 33);

20. A Autora enviou à Ré, pelo seu administrador BB, a telecópia, enviada em 14 de Janeiro de 2005, cuja cópia foi junta como doc. 10 da petição inicial que se dá por reproduzido (al. L);

21. A A. remeteu à R. o fax cuja cópia consta de fls. 40/41, datado de 14.01.2005, que aqui se dá por reproduzido, mas no qual escreve "anuímos a todas as condições propostas, para a realização do negócio" (n.º 11);

22. Após remeter o fax referido no n.º 21, a A. acreditou que o negócio se

realizaria (n.º 12);

23. A Autora enviou à Ré, em 28 de Janeiro de 2005, a comunicação, por telecópia cuja cópia foi junta como doc. 16 que se dá por reproduzido: «tive conhecimento directamente do Sr. DD da L....., que esta sociedade já havia chegado a acordo definitivo com V. Exa., relativamente à aquisição do prédio de Rosa, n.º.....Lisboa. Dado que toda a nossa negociação foi efectuada de boa fé, havendo um acordo total dos termos de negócio, restando a sua formalização, e que tudo resultou do n/empenho e com as despesas inerentes, vimos solicitar que nos informem, sobre a situação descrita no parágrafo anterior (. . .)>> (al. M));

24. A Ré recusou celebrar a escritura pública correspondente à proposta referida no n.º 16 (al. N));

25. O Dr. BB é o responsável pela área da comercialização da Ré (al. Q));

26. As abordagens da Autora e as negociações foram sempre encetadas pelo Dr. BB (n.º 32);

27. A Autora sempre tomou o Dr. BB como representante legítimo e suficiente da Ré (n.º 35).

28. Em todos os documentos subscritos pelo Dr. BB se acha aposto o timbre da Ré (n.º 36),

29. A Autora, directamente e através da sociedade de mediação imobiliária L....., SA, apresentou propostas de compra do prédio da Rua de Berna, aproximando-se dos termos contrapostos pela proprietária, nos termos que constam dos docs. 11, 12, 13 e 14 da petição inicial que se dão por reproduzidos (n.º 15);

30. A A. abandonou um projecto de investimento que envolvia a aquisição do prédio urbano sito na Av^a, em Lisboa (n.º 13);

31. A A. celebrou com Teixeira, Gaia, Arquitectos, Lda., um contrato de prestação de serviços, ficando obrigada a pagar de honorários a quantia de € 290.000,00, nos termos que constam do documento de fls. 48 a 50, que aqui se dá por reproduzido (n.º 17);

32. Neste contrato a Teixeira, Gaia, Arquitectos, Lda., obrigava-se a preparar

o pedido de informação prévia, a elaborar o projecto de arquitectura, os projectos de especialidades e o acompanhamento da respectiva execução do projecto imobiliário que a Autora pretendia desenvolver também no prédio referido no n.º 2 (n.º 18);

33. A Autora intentou mais duas acções, nos termos que constam dos docs. 2 e 3 juntos com a contestação que se dão por reproduzidos (al. P));

34. A Ré considerou a probabilidade de adquirir o imóvel contíguo e adjacente, o prédio n.º ... da Rua, nos termos que constam do fax datado de 28/10/2004, cuja cópia foi junta como doc. 1 da contestação que se dá por reproduzido (n.º 24).

As conclusões da alegação dos recorrentes, como é bem sabido, delimitam o objecto do recurso – arts 684º, nº 3 e 690º, nº 1 e 4 do CPC, bem como jurisprudência firme deste Supremo Tribunal.

Sendo, pois, as questões atrás enunciadas e que pela recorrente nos são colocadas que cumpre apreciar e decidir.

Comecemos pela **primeira: a da qualificação como contrato-promessa do acordo concluído entre as partes.**

Sustenta a recorrente que os factos dados como provados nos pontos 16 e 21 da sentença de 1ª instância correspondem a duas declarações negociais de ambas as partes, correspondendo a um contrato-promessa de compra e venda, previsto no art. 410.º, nº 1 do CC. (1)

Exprimindo o encontro da proposta da recorrida (16) com a aceitação da recorrente (21) uma convenção por força da qual se obrigam, a primeira como promitente vendedora e a segunda, como promitente compradora, a celebrar um contrato de compra e venda sobre o prédio da Rua Rosa.....

Aí tendo acertado as condições essenciais do negócio (preço e modo de pagamento), bem como previsto e localizado no tempo a realização da escritura do contrato definitivo.

Constando tais declarações negociais de documento escrito (art. 410.º, nº 2), nada implicando que tenham de estar inseridas no mesmo documento.

Dirigindo-se as exigências legais de forma, individualmente, à declaração negocial.

Não assumindo a exigência do reconhecimento da assinatura qualquer relevância, já que a lei limita a legitimidade para arguir a sua falta á ora recorrente.

No acórdão recorrido, embora de forma sucinta, entendeu-se não estarmos perante um contrato-promessa, já que decorre do art. 410.º, com referência ao art. 875.º, que, se o mesmo tiver por objecto bens imóveis, deve constar de escrito assinado por ambos os contraentes, devendo o mesmo reproduzir as cláusulas que irão informar o contrato definitivo.

Ora, prossegue a Relação, dos autos apenas resulta que entre as partes decorreram conversações no sentido de uma eventual compra e venda de um imóvel, que não consubstancia, nem poderá consubstanciar, um contrato-promessa.

Constando na sentença de 1ª instância, a seu tempo recorrida, uma mais extensa e trabalhada fundamentação, também aí se concluindo não terem as partes celebrado entre si qualquer contrato-promessa de compra e venda, não havendo qualquer acto de subscrição do mesmo, “que, de resto, teria de obedecer à forma escrita, com reconhecimento presencial de assinaturas.

Vejamos:

Com efeito, poderemos definir o contrato-promessa como a convenção pela qual ambas as partes (ou apenas uma delas) se obrigam dentro de certo prazo ou verificados certos pressupostos a celebrar determinado contrato.

A promessa constitui, pois, já um verdadeiro contrato, embora tenha em vista a celebração (futura) de um outro.

Criando o contrato-promessa a obrigação de contratar, ou, mais concretamente, a obrigação de emitir a declaração de vontade correspondente ao contrato prometido. (2)

Podendo o mesmo qualificar-se, no dizer de Menezes Leitão(3), como um contrato preliminar que tem por objecto a celebração de outro contrato, o contrato-prometido. Constituindo, no entanto, uma convenção autónoma deste, uma vez que se caracteriza normalmente por ter eficácia meramente obrigacional, mesmo que o contrato definitivo tenha eficácia real.

Tendo o contrato-promessa, por si só, e embora seja um acordo preparatório de outro contrato, natureza contratual (4)..

Ora, como se pode ler na dita sentença recorrida, a fls 331, pode dizer-se, de forma sintética, que são dois os requisitos essenciais para a formação de um contrato: o consenso (art. 232.º) e a adequação formal (arts 220.º a 223.º).

Necessário se tornando, para a celebração de um contrato, que as partes tenham acordado em todas as cláusulas sobre as quais qualquer delas tenha julgado necessário o acordo e que as declarações contratuais sejam emitidas com a forma exigida por lei ou pelas partes combinada.

Parecendo decorrer do regime legal dos arts 228.^o e ss, que o contrato se forma através de, pelo menos, duas declarações sequentes e encadeadas: uma proposta contratual e a aceitação.

Existindo, para além desta forma, que Carlos de..... (5) denomina de clássica, uma outra: a da formação do contrato através de um só documento, onde, em conjunto, se incorporam as declarações contratuais (declarações de conteúdo idêntico que exprimem, num só texto, o acordo contratual).

É o que sucede nos contratos sujeitos à forma escrita, como a promessa de compra e venda.

Tendo a proposta de ser completa (com uma primeira aproximação a este princípio da completude através o art. 232.^o), precisa (não ficando dúvidas acerca dos elementos componentes do contrato celebrado), firme (ou seja, reveladora de uma vontade séria e definitiva de contratar) e formalmente adequada (dotada de forma suficiente ao contrato que se visa celebrar).

Enquanto vigora, a proposta confere ao destinatário o direito potestativo de aceitação.

Sendo o efeito positivo e principal da aceitação a formação do contrato. Considerando-se o contrato concluído no tempo e no lugar da eficácia da aceitação (6)

Sendo o efeito da aceitação, naturalmente, a conclusão do contrato. Tendo, para tanto, de se revestir de dois requisitos: (i) traduzir uma inequívoca e total concordância; (ii) revestir a forma exigida para o contrato (7).

Ora, no caso vertente, e recordando a matéria de facto dada como apurada, após negociações entre as partes havidas, apresentou a ré à autora uma proposta contratual (ponto 16) que esta aceitou nos seus precisos termos (ponto 21). Estando-se perante duas declarações recipiendas das partes, cada uma delas dirigida ao seu respectivo destinatário.

Tratou-se, porem, de uma verdadeira proposta de venda e não da de um mero contrato-promessa de venda.

Seguida de uma aceitação de compra e não da de uma mera promessa de

compra.

Não nos podendo olvidar que o contrato-promessa de compra e venda, em si mesmo, tem autonomia plena em relação à compra e venda.

Não sendo um mero acordo pré-contratual, mesmo que final.

Só não tendo havido efectivo contrato de compra e venda, e resolvida que fosse a questão da eventual falta de poderes do representante da ré, de que agora não vale a pena curar, por falta de forma (escritura pública) – art. 875.º, na redacção à data vigente.

Já que, sem a forma exigida, seria sempre o mesmo nulo – art. 220.º.

Sendo certo que a transmissão da propriedade da coisa, característica fundamental do contrato de compra e venda, não está necessariamente dependente das obrigações essenciais do mesmo, atinentes à entrega da coisa e ao pagamento do preço – art- 879.º.

E, assim, não havendo contrato assumido, não poderemos falar, naturalmente, no seu incumprimento

Passemos à segunda questão: **a do dano consistente na não celebração do contrato devido, consequente da não entrada na esfera jurídica da autora do prédio da ré, cuja transmissão resultaria do contrato, do lucro que, com ele, a preços de mercado, se poderia obter e do aumento do passivo da autora, resultante da celebração do contrato com um gabinete de arquitectura de que adveio a obrigação de pagar um certo montante.**

Entendeu a Relação que, tendo havido uma expectativa legítima por banda da autora de que o negócio se realizasse, tal implicaria, por força da culpa na formação do contrato, estatuída no art. 227.º, nº 1, a obrigação de ressarcir todos os danos causados á outra parte.

E, depois, dissertando sobre tal indemnização, sustenta que, no que tange aos danos indemnizáveis, a autora teria direito não só aos decorrentes do interesse negativo, mas também do positivo, isto é, o do cumprimento, havendo que ter presente que a medida do ressarcimento tem como limites, além do mais, a circunstância de não se estar perante um contrato outorgado, mas nos seus preliminares, não podendo ser a mesma como se se estivesse

perante um incumprimento contratual.

Só existindo a obrigação de indemnização em relação aos danos que o lesado provavelmente não teria sofrido se não fosse a lesão, bastando, segundo o art. 563.º, uma causalidade indirecta.

Faltando, porém, o nexo de causalidade entre a conduta da ré e o alegado dano da autora sofrido pela não concretização do contrato assumido com o gabinete de arquitectura, já que não ficou provado o pagamento, acrescendo o facto de o montante ajustado a título de honorários se referir também a estudos respeitantes a prédios que não o dos autos e o de autora não ter conseguido provar que tal estudo de arquitectura apenas foi celebrado por a autora estar certa da concretização do negócio com a ré.

Não tendo ficado, de igual modo, apurado se a autora, com a concretização do negócio, alcançaria o lucro alegado.

E, assim, conclui, embora a autora tenha logrado provar a existência de um corte injustificado nas negociações por banda da ré, que poderia reconduzir a uma situação de responsabilidade pré contratual, não provou, como lhe competia, ter sofrido danos por força da actuação menos consentânea com os ditames da boa fé negocial imputada à ré.

Sustenta a recorrente que, constituindo o evento lesivo na violação de concluir o contrato, no facto de se não ter celebrado o contrato e de a autora não ter na sua esfera jurídica a propriedade do bem cuja transferência resultaria necessariamente da celebração do contrato, está tal situação provada nos autos.

E, considerando que a indemnização há-de colocar o lesado (a recorrente) na situação que existiria se o contrato tivesse sido celebrado, há-de a mesma ser medida pelo interesse contratual positivo.

Também a resposta negativa ao quesito 20.º não significa que não haja dano, mas apenas que não ficou apurado o seu valor.

Havendo, assim, dano, não se achando liquidado o seu valor.

Ora bem:

Cremos não existirem dúvidas ter havido violação, por banda da ré, do negócio que, em princípio, iria ser celebrado entre as partes e que se destinaria à transmissão da propriedade do imóvel sito na Rua Rosa Araújo e que daquela era pertença.

E, assim, tendo violado o negócio em preparação, poderá a ré incorrer em responsabilidade civil pré-contratual, por culpa **in contrahendo** (8) face ao preceituado no art. 227.º.

Que assim reza, sob o epígrafe de “Culpa na formação dos contratos”:

“1. Quem negoceia com outrem para a conclusão de um contrato, deve, tanto

nos preliminares como na formação dele, proceder segundo as regras da boa fé, sob pena de responder pelos danos que culposamente causar à outra parte.”(9)..

A hipótese, tendo em conta o antes decidido, não é de violação de um contrato-promessa, mas de responsabilidade pré-contratual ou de culpa **in contrahendo**.

Tendo o citado art. 227.º, que no nosso direito consagrou tal responsabilidade civil (10)., sido inspirado pela doutrina e jurisprudência alemãs, desenvolvida a partir de Ihering (11).

Dizendo-nos este autor que “... a conclusão do contrato não produz simplesmente obrigação de cumpri-lo; quando este efeito esteja excluído por qualquer obstáculo jurídico, há, em certas circunstâncias, também o nascimento de uma obrigação de ressarcimento do dano, pois a expressão “nulidade do contrato” designa, segundo a linguagem romana e moderna, somente a ausência daquele efeito, não de qualquer efeito em geral” (12).. Referindo a propósito, Vaz Serra (13) que” ... não é lícito a uma das partes romper arbitrariamente as negociações depois destas terem alcançado um ta desenvolvimento que a outra parte podia julgar-se autorizada a confiar na realização do contrato e, assim, a fazer despesas ou abster-se de outros negócios”.

Com efeito, não é lícito romper negociações: existindo ilicitude quando deliberadamente se crie na contraparte a convicção de que irá haver contratação e, depois, sem justificação, se promova a ruptura (14)

E, quando em virtude da culpa **in contrahendo** forem causados danos á outra parte, discute-se se a indemnização se refere ao interesse negativo (ou de confiança) ou ao interesse positivo (ou de cumprimento).

Tratando-se de indemnização pelo interesse negativo, vai ressarcir-se o dano que resulta da violação da confiança de uma das partes no comportamento da outra por ocasião dos preliminares e da formação do negócio. Atende-se ao “prejuízo que o lesado evitaria se não houvesse, sem culpa sua, confiado em que no decurso das negociações o responsável cumpriria os deveres específicos a elas inerentes e derivados do imperativo da boa fé, **maxime** convencendo-se que a manifestação de vontade deste entraria no mundo jurídico, tal como esperava, ou que tinha entrado correcta e validamente”.

Já “o interesse positivo, pelo contrário, se reconduz aos danos que decorrem do não cumprimento do contrato ou do seu cumprimento defeituoso ou tardio. Trata-se da violação das respectivas prestações típicas ou principais (...)”.

E, “entendidos nestes moldes o dano de confiança (**in contrahendo**) e o dano de cumprimento (**in contractu**), inculca-se que a responsabilidade pré-contratual por ruptura das negociações preparatórias actua nos limites do

interesse negativo, em vez de conexionar-se com o interesse positivo.

Observemos, contudo que o nº 1 do art. 227.º do Código Civil tão só impõe a obrigação de indemnização dos danos culposamente causados à outra parte. Deixa em aberto o referido problema.” (15).

Escrevendo a este respeito, Vaz Serra (16): “Em princípio parece dever optar-se pela primeira destas soluções (a da indemnização pelo interesse negativo, ou da confiança). A outra parte não pode exigir o interesse de cumprimento, pois o contrato não é válido; só pode reclamar o interesse negativo ou de confiança, isto é, a reparação dos danos resultantes de ter confiado na validade do contrato.

Quando, porém, caso se houvesse procedido regularmente, o contrato tivesse chegado a aperfeiçoar-se, parece dever ter a outra parte o direito de exigir o interesse de cumprimento. É que, em tal hipótese, da culpa in contrahendo resultou a não perfeição do contrato e, assim, deve ter a outra parte o direito de reclamar aquilo que teria se não o contrato tivesse sido aperfeiçoado.

O responsável é obrigado a colocar o lesado na situação que este teria se tivesse observado o dever de cuidado, precaução e esclarecimento resultante da “relação de negociação” criada com o facto de a parte entrar em negociações com a outra para conclusão de um contrato.

(.....
).

É de indemnizar-lhe (...) o dano que não teria sofrido pelo facto de ter confiado na realização do contrato, e assim, o chamado “interesse negativo”, o interesse de confiança. A indemnização do chamado interesse positivo não pode, porém, exigí-la, em regra.

Quando, todavia, a culpa in contrahendo estiver na violação de um dever de conclusão (de um contrato), derivado da relação de negociação, é, segundo alguns autores e a jurisprudência, de indemnizar o interesse de cumprimento.”

Não havendo, pois, em matéria de responsabilidade pré-contratual, unanimidade de opiniões quanto á natureza dos danos indemnizáveis.

Podendo ler-se no acórdão deste STJ de 8/1/2009 (17):

Segundo a corrente tradicional, perfilhada por parte substancial da doutrina e da jurisprudência, apenas os danos negativos podem ser objecto de indemnização; indemnizáveis seriam, assim, os danos que o lesado sofreu em virtude de não ter chagado a realizar-se o contrato ou pelo facto de se haver celebrado um contrato inválido ou ineficaz.

Não se vê, contudo, que a corrente tradicional se imponha como inevitável face ao estatuído no art. 227.º do CC; e isto é tanto mais verdadeiro quanto é certo que o art. 10.º da proposta do articulado de Vaz Serra, para a

regulamentação da responsabilidade pré-contratual, previa restrições no âmbito da natureza dos danos indemnizáveis que não foram consagrados no texto definitivo da lei. Daí o surgir no seio da doutrina uma corrente sustentando que, no âmbito da responsabilidade pré-contratual, o art. 227.º não impõe qualquer limitação, antes determina a ressarcibilidade de todos os danos causados pelo ilícito pré-contratual culposos; assim, o que delimita o âmbito dos danos ressarcíveis será apenas a sua ligação causal ao acto ilícito entendido nos termos ao art. 563.º ao estatuir que “a obrigação de indemnização só existe em relação aos danos que o lesado provavelmente não teria sofrido se não fosse a lesão”.

E, assim, independentemente de se entender se a ré faltosa deve indemnizar o interesse negativo (ou da confiança) ou o interesse positivo (ou do contrato), ou até ambos, que possam ter sido violados pela falada ruptura nas negociações, o ponto da discórdia resulta agora em saber se existe nexo de causalidade entre os alegados e comprovados danos pela autora sofridos e o evento danoso por banda da ré.

Pois, é evidente que a obrigação de indemnização ora em apreço, por culpa **in contrahendo**, qualquer que seja o facto típico que a justifique, e além das suas particularidades, depende da produção de um dano e dos demais elementos constitutivos da responsabilidade civil.

Pelo que aquele que, em caso de ruptura das negociações, a ocasiona, não responde se com isso não cria prejuízo algum à contraparte ou se, ainda que havendo prejuízo, falta outro dos pressupostos do ilícito civil.

Consistindo o princípio básico da indemnização em se abrangerem nela todos os danos sofridos pelo lesado, desde que adequadamente ligados por um nexo de causalidade ao facto gerador da responsabilidade. Constituindo esta directiva, dos arts 562.º a 564.º, a regra para quaisquer formas de responsabilidade civil, aplicando-se tanto ao interesse positivo como ao interesse negativo. Abrangendo, em qualquer uma das respectivas violações, o dano emergente e o lucro cessante, incluindo, consequentemente, não só a diminuição de valores suportada pelo lesado com os preliminares do contrato e a sua ruptura, mas também os benefícios que deixou de obter. Sendo certo que o que importa é que os prejuízos derivados da ruptura das negociações se liguem, numa “relação etiológica” à confiança, devendo ter-se verificado depois e por causa da própria confiança do lesado, que alicerça a responsabilidade pré-contratual do lesante (18).

Ora, a prova do nexo causal, como um dos pressupostos da obrigação de indemnizar (19) e medida da mesma, cabe ao credor da obrigação de indemnizar, independentemente da sua fonte.

É um dos pressupostos do direito que se acciona, com vista ao ressarcimento

do dano – arts 563.º e 342.º, nº 1.

A autora tem, pois, que provar que o facto ilícito pela ré cometido conduziu ao dano ou aos danos alegados.

Pois, como já dito, é necessário haver umnexo causal entre a acção (ou omissão) e o dano provocado. Mas não pode ser uma qualquer causa/efeito. Sendo necessário estabelecer uma ligação positiva entre a lesão e o dano, através da previsibilidade deste em face daquela.

Com efeito, resulta dos trabalhos preparatórios do nosso Código Civil – crendo-se não haver, quer na doutrina, quer na jurisprudência, relevantes divergências a este respeito – que, no citado art. 563.º, se quis adoptar a teoria da causalidade adequada, que Galvão Telles (20), formulou nestes termos: “Determinada acção ou omissão será causa de certo prejuízo se, tomadas em conta todas as circunstâncias conhecidas do agente e as mais que um homem normal poderia conhecer, essa acção ou omissão se mostrava, à face da experiência comum, como adequada à produção do referido prejuízo, havendo fortes probabilidades de o originar”.

Devendo o facto causador da obrigação de indemnizar ser causa do dano, no sentido de dano real (21).

Ensinando-nos, a propósito, Vaz Serra (22):

Não podendo considerar-se como causa em sentido jurídico toda e qualquer condição, há que restringir a causa àquela ou àquelas condições que se encontrem para com o resultado numa relação mais estreita, isto é, numa relação tal que seja razoável impor ao agente responsabilidade por esse mesmo resultado. O problema não é um problema de ordem física, ou, de um modo geral, um problema de causalidade tal como pode ser havido nas ciências da natureza, mas um problema de política legislativa: saber quando é que a conduta do agente deve ser tida como causa do resultado, a ponto dele ser obrigado a indemnizar. Ora, sendo assim, parece razoável que o agente só responda pelos resultados para cuja produção a sua conduta era adequada e não por aqueles que tal conduta, de acordo com a sua natureza geral e o curso normal das coisas, não era apta para produzir e que só se produziram em virtude de uma circunstância extraordinária”.

Fazendo-se, na dita teoria da causalidade adequada apelo ao prognóstico objectivo que, ao tempo da lesão (ou do facto), em face das circunstâncias então reconhecíveis ou conhecidas pelo lesante, seria razoável emitir quanto à verificação do dano. Só cobrindo a indemnização aqueles (danos) cuja verificação era lícito nessa altura prever que não ocorressem, se não fosse a lesão. Ou, ainda por outras palavras, o autor do facto só será obrigado a reparar aqueles danos que não se teriam verificado sem esse facto e que, abstraindo deste, seria de prever que se não tivessem produzido.

Só sendo, pois, causa jurídica de um dano no autora, a conduta (culposa) da ré que, segundo um juízo **a posteriori** formulado, se revela idónea para a produção de tal resultado (23).

Sendo ainda certo que, de acordo com jurisprudência sedimentada deste STJ, o juízo de causalidade, considerado que seja numa perspectiva meramente naturalística, insere-se apenas no domínio da matéria de facto, sendo, assim, insindicável por este Tribunal.

Pois, como atrás dito, o mesmo só aplica – fora o caso excepcional previsto no nº do art. 722.º do CPC – definitivamente o regime jurídico que julgue adequado aos factos materiais fixados pelo tribunal recorrido (art. 729.º, nº 1 do mesmo diploma legal).

Estando, contudo, no âmbito dos poderes de cognição do STJ apreciar se a condição de facto que não ficou determinada, constitui, afinal, causa adequada do evento lesivo, inserindo aquele juízo naturalístico nos princípios vertidos no citado art. 563.º.

Com efeito, e conforme se escreveu no ac. deste STJ de 31/3/2009(24), “o processo de determinação do nexo de ligação do facto ao dano comporta duas fases: (i) numa, a inicial, averigua-se no plano naturalístico se certo facto concreto é ou não efectivamente condicionante de um dano; (ii) noutra, posterior, determina-se se esse facto, considerado em abstracto e em geral, é ou não apropriado a provocar tal dano.

A primeira etapa, de apuramento da sequência naturalística dos factos em ordem a apurar se um causou outro e/ou qual foi a ordem cronológica causal dos factos e seus efeitos, constitui pura matéria de facto, pois subjaz-lhe uma operação de avaliação de prova que incide sobre a referida sucessão de factos e efeitos, que somente as instâncias estão em condições de satisfazer, sendo por isso insindicável pelo Supremo Tribunal de Justiça (art. 29.º da LOFTJ e 729.º, nº 1 do CPC) (25). A segunda fase, por implicar o confronto daquela sequência cronológica com as regras jurídicas que delimitam o conceito de causalidade adequada, e desse modo, radicar numa operação de subsunção jurídica, pode ser fiscalizada pelo tribunal de revista, pois não envolver qualquer avaliação dos factos, mas tão-somente a integração dos factos assentes no quadro normativo regular (26) “.

Ora, a Relação considerou não apurada a existência do nexo de causalidade entre o facto ilícito em questão e os danos pela autora alegados.

Não tendo ficado provado que, devido a ter acreditado, após a aceitação da proposta, que o negócio se realizaria, e por causa disso, tivesse abandonado o projecto de investimento imobiliário referente ao prédio da Avenida de (cfr. resposta restritiva dada ao quesito 13.º)(27)

Nem que, se tivesse levado por diante tal projecto, obteria um lucro de € 1

950 000 (resposta negativa dada ao quesito 16.^a).

Nem que apesar de ter celebrado o contrato de prestação de serviços com o gabinete de arquitectura, pelo valor de € 290 000, que ficou obrigada a pagar, tal fizesse por estar certa da concretização do negócio ora em apreço (resposta restritiva ao quesito 17.^o (28)).

Nem que a autora retirasse um lucro de € 5 400 000 da concretização do projecto de investimento que pretenderia desenvolver e que respeitava ao prédio da Rua Rosa (resposta negativa ao quesito 20.^o) (29)

E este Supremo, como resulta do exposto, não pode sindicar este juízo naturalístico.

Sendo certo, por outro lado, que ele respeita as regras atrás vertidas sobre o conceito de nexo de causalidade vigente no mencionado art. 563.^o.

E, sem nexo de causalidade apurado, não há responsabilidade de indemnizar.

Pelo que, não há que alterar a decisão das instâncias.

Face a todo o exposto, acorda-se neste Supremo Tribunal de Justiça em se negar a revista, mantendo-se a decisão recorrida.

Custas pela recorrente.

Lisboa, 14 de Julho de 2010

Serra Baptista (Relator)

Álvaro Rodrigues

Bettencourt de Faria

(1) Sendo deste diploma legal todas as disposições a seguir citadas sem referência expressa.

(2) A. Varela, Das Obrigações em Geral, vol. I, p. 312.

(3) Direito das Obrigações, vol. I, p. 205.

(4) Carlos Ferreira de Almeida, Contratos, I, p. 82.

(5) Ob. cit., 2^a ed., p. 83 e 107

(6) Carlos Ferreira de Almeida, Contratos I, p. 112 e ss, que temos vindo a seguir de perto.)

(7) Menezes Cordeiro, Direito das Obrigações, I, p. 449.

- (8) É esta a hipótese em que este instituto tem conhecido recentemente mais desenvolvimentos e aplicações, a propósito da interrupção ou ruptura de negociações. Dependendo a responsabilidade civil da frustração da expectativa do lesado quanto à conclusão, no que ora importa, de um contrato, fundada, designadamente, em acordo intermédio ou final, violado por incumprimento do dever de lealdade (Carlos Ferreira de Almeida, ob. cit., p. 208)
- (9) Este instituto da culpa in contrahendo foi consagrado no nosso Código Civil na sequência dos trabalhos desenvolvidos por Vaz Serra (BMJ nº 68, p. 13 e ss).
- (10) Tal responsabilidade está ainda consagrada noutros preceitos legais, como sejam os arts 229.º, nº 1 e 898.º, bem como noutros diplomas, designadamente, na Lei de Defesa do Consumidor (Lei 24/96, de 31 de Julho), no seu art. 9.º, nº 1 e no Código do Trabalho (art. 93.º).
- (11) Carlos Ferreira de Almeida, ob. cit., p. 201 e ss.
- (12) Francesco Benatti, A Responsabilidade Pré-contratual, p. 14.
- (13) Ob. cit., p. 121 e seg.
- (14) Menezes Cordeiro, Novas Perspectivas do Direito Comercial, p. 94 e ss.
- (15) Almeida Costa, RLJ Ano 116.º, p. 206.
- (16) RLJ Ano 110.º, p. 276.
- (17) Oliveira Rocha (revista nº 2772/08), na qual o ora relator foi segundo adjunto, citando P. Lima e A. Varela, CCAnotado, vol. I, p. 215 e ss e Menezes Cordeiro, O Direito, Ano 125.º, I-II, p. 165 e ss..
- (18) Almeida Costa, *in* anotação ao Ac. do STJ de 5/2/1981 (Sá Gomes), RLJ citada (ano 116.º), p. 151 e ss, mormente pag. 207 e 208.
- (19) A. Varela, Obrigações, p. 356 e P. Lima e A. Varela, CCAnotado, vol. I, p. 578.
- (20) Manual do Direito das Obrigações, nº 229 e Direito das Obrigações, p. 409 e 410.
- (21) P. Lima e A. Varela, CCAnotado, vol. I, p. 578.
- (22) Citado em P. Lima e A. Varela, ob. e p. cit.
- (23) Álvaro Cunha G. Rodrigues, Reflexões ..., p. 215.
- (24) Revista nº 2421/08-2, relatado pelo ora relator.
- (25) Acs do STJ de 6/11/03 (revista nº 2960/03), de 16/10/03 (revista nº 1710/03), de 6/7/06 (revista nº 2247/06 e de 13/3/08 (revista nº 369/08).
- (26) Acs do STJ de 1/7/03 (revista nº 1902/03), de 3/6/04 (revista nº 2334/06), de 3/10/06 (revista nº 2334/06), de 17/6/08 (revista nº 1700/08) e de 13/1/09 (revista nº 3747/08).)
- (27) Tendo este quesito a seguinte redacção:
“Por isso abandonou um projecto de investimento imobiliário consistente na

compra, para posterior demolição parcial, reconstrução em regime de propriedade horizontal e revenda das correspondentes fracções autónomas, do prédio urbano situado na Av. de Berna, nº 9, em Lisboa, pertencente à Imobras, S.A.?”

(28) Tendo este quesito a seguinte redacção:

“Foi por estar certa da concretização do negócio estabelecido com a ré que a autora celebrou com a Teixeira, Gaia e Arquitectos, Lda, um contrato de prestação de serviços, ficando obrigada a pagar esta sociedade de profissionais a quantia de € 290 000, nos termos que constam do doc. 15 que se dá por reproduzido?”

(29) Sendo tal resposta inteiramente negativa, sem qualquer restrição, tudo se passando como se facto não estivesse alegado.