

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 720/19.6T8VFR.P1.S1

Relator: FERNANDO SAMÕES

Sessão: 09 Fevereiro 2021

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

CULPA IN CONTRAHENDO PRESSUPOSTOS

DEVER DE LEALDADE NEGOCIAÇÕES PRELIMINARES

ILICITUDE BOA FÉ PRINCÍPIO DA CONFIANÇA

ARRENDAMENTO RURAL OBRAS COMPROPRIEDADE

CONSORTE CONSENTIMENTO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

QUESTÃO NOVA OBJETO DO RECURSO PRINCÍPIO DISPOSITIVO

CAUSA DE PEDIR ÓNUS DE ALEGAÇÃO

Sumário

I. A responsabilidade pela ruptura de negociações é uma modalidade da responsabilidade por culpa in contrahendo, fundada na violação do dever de lealdade e pressupõe a demonstração de todos os pressupostos tradicionais da responsabilidade civil – facto, ilicitude, culpa, dano e nexo de causalidade entre o facto e o dano.

II. A ilicitude corresponde ao desrespeito pelas regras da “boa fé”, entendida em sentido objectivo como norma de conduta, tendo como eixo de aferição a tutela da confiança, o que implica a verificação dos seguintes requisitos: um facto indutor de confiança por parte de um dos contraentes, a efectiva criação de confiança no outro contraente, o investimento de confiança por parte de quem confia e a imputação da frustração da confiança a quem a induziu.

III. A referida objectividade afere-se em função do que seria razoável esperar

de um sujeito sensato e prudente colocado na posição de quem confiou, mas tendo também em conta todas as circunstâncias reais e relevantes, comuns a ambas as partes.

IV. Não é fundada a confiança daquele que realiza obras com vista à celebração de um contrato de arrendamento rural num terreno pertencente a vários consortes, quando só um deles deu autorização para essas obras sem se provar que o mesmo estivesse para o efeito mandatado pelos demais e sem estes terem manifestado vontade inequívoca de celebrar o dito contrato.

V. Não pode conhecer-se, em sede de revista, de um pedido fundado em enriquecimento sem causa, quando o mesmo não fora antes formulado pela parte, como devia, face ao princípio do dispositivo, e não foi objecto de apreciação na decisão recorrida.

Texto Integral

Processo n.º 720/19.6T8VFR.P1.S1 [\[1\]](#)

*

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça - 1.ª Secção [\[2\]](#):

I. Relatório

AA intentou a presente ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra **BB, CC, DD, EE, FF, GG, HH, II e JJ**, todos melhor identificados nos autos, pedindo que estes sejam solidariamente condenados a pagarem-lhe a quantia de 37.990,00€, acrescida de juros de mora vincendos sobre a quantia de 34 339,65€, desde a data de interpelação até efetivo pagamento.

Para tanto, alegou, em resumo, que apresentou uma proposta aos réus para arrendar a quinta de que estes são comproprietários, os quais, depois de lhe deixarem fazer obras no valor de 35.509,65 €, acabaram por se recusar, sem justo motivo, a celebrar o respectivo contrato, assim lhe causando prejuízo equivalente ao valor das obras que realizou.

Os réus BB, CC, DD, EE, FF e GG, contestaram, por impugnação, apresentando outra versão dos acontecimentos, sustentando que nunca criaram na autora qualquer expectativa de virem a celebrar o referido contrato pelo prazo que a mesma pretendia, nem reconhecem todas as obras e trabalhos que ela identifica, que consideram, aliás, danosas para a sua propriedade e concluindo pela improcedência da acção. Alegando ter sido prejudicados com a conduta da autora, pediram, em sede de reconvenção, que ela seja condenada a pagar-lhe a quantia de 1.170,00€ de que a mesma se confessou devedora, devido à venda da madeira que cortou na sua quinta.

A autora respondeu defendendo a inadmissibilidade da reconvenção e, subsidiariamente, impugnando os factos nela alegados, concluindo pela sua improcedência, no caso de ser admitida.

Na audiência prévia realizada, foi julgada improcedente a excepção da inadmissibilidade da reconvenção, que assim foi admitida. Foi proferido despacho saneador, bem como foi fixado o objecto do litígio e foram enunciados os temas de prova, sem reclamações.

Teve lugar a audiência de discussão e julgamento, após o que foi proferida **sentença**, onde se decidiu:

1. Julgar a acção parcialmente procedente e condenar os réus BB e CC a pagar à autora, AA, solidariamente, a quantia de 35.509,65€ (trinta e cinco mil, quinhentos e nove euros e sessenta e cinco cêntimos), acrescida de juros civis vencidos e vincendos, à taxa legal, desde a citação até efetivo e integral pagamento;
2. absolver os RR., DD, EE, FF, GG, HH, II e JJ, do pedido;
3. julgar a reconvenção procedente e, em consequência, condenar a A., AA a pagar aos RR., BB, CC, DD, EE, FF, GG, HH, II e JJ, a quantia de 1.170,00€ (mil cento e setenta euros).

Esta decisão teve por base o entendimento de que os réus BB e CC, ao autorizarem a realização das obras previstas no contrato de arrendamento rural que a autora se propunha celebrar com todos os réus, no período de formação desse contrato, criaram nela a legítima expectativa de que o mesmo se iria concretizar, o que não veio a suceder; e que aqueles réus, porque não atuaram de boa fé, são responsáveis pelos danos que lhe causaram com essa sua atitude.

Porém, o mesmo não sucede relativamente aos demais réus, porquanto se desconhece se intervieram e de que forma, até à realização das obras, nas negociações.

Quanto ao pedido reconvenicional, a sua procedência deveu-se, desde logo, ao seu reconhecimento pela autora e ao facto de esta ter recebido o correspondente valor com a venda da madeira que cortou.

Inconformados com o assim decidido, os réus BB e CC interpuseram recurso de apelação, que o Tribunal da **Relação ...** apreciou e decidiu, julgando-o **procedente, pelo que revogou a sentença recorrida, na parte em que condenou os RR., BB e CC, a pagar à A., AA, solidariamente, a quantia de 35 509,65€ (trinta e cinco mil, quinhentos e nove euros e sessenta e cinco cêntimos), acrescidos de juros civis vencidos e vincendos, à taxa legal, desde a citação até efetivo e integral pagamento e absolveu estes RR. do correspondente pedido.**

Não conformada, desta feita, a **autora interpôs recurso de revista** e apresentou as correspondentes alegações com as seguintes conclusões:

“A) O que seria de esperar de um sujeito sensato e prudente colocado na mesma posição da autora?: desde logo que “cada um cada um fique vinculado em fé da palavra dada, que a confiança que constitui a base imprescindível de todas as relações humanas não deve ser frustrada nem abusada e que cada um se deve comportar como é de esperar de uma pessoa honrada, de uma pessoa de bem» - Larenz apud Pedro Pais de Vasconcelos, Teoria Geral do Direito Civil, Almedina página 21. - e, que, como tal, os Réus agissem como ela o fez!

B) A autora, enquanto arrendatária, pretendia a celebração com os réus, enquanto senhorios, de um contrato de arrendamento rural da “Quinta.....”;

C) Os réus, todos eles - mas, ao menos, o réu BB - criaram na autora a legítima expectativa de que, com esta, celebrariam tal contrato, mas nunca o fizeram, tendo apontado o prazo proposto para o contrato como justificação, mas nunca explicaram por que só anuíam num prazo de 7 anos, e não de 10 ou 15 não actuando, pois, de boa fé;

D) Tendo em vista a expectativa criada, a autora realizou, aliás com autorização dos réus ou, pelo menos, do réu BB, e sem qualquer oposição por parte destes, obras e trabalhos na quinta, cujo custo ascendeu a €35.509,65, montante de que deve ser ressarcida pelos réus ou, ao menos, pelo réu BB.

E) Expectativa e confiança essas criadas pelos Réus na autora e que iam sendo por aqueles reforçadas ao manterem-se na disponibilidade de negociar o contrato até 25.04.2016, data em que já se encontravam efectuados os trabalhos descritos na factura junta aos autos em curso e mais de dois meses após o seu início.

F) Em qualquer caso, da realização dos trabalhos, pela autora, beneficiando a quinta - e, logo, todos os réus -, resultou, para ela, um empobrecimento de €35.509,65, montante que corresponde, rigorosamente, ao valor do enriquecimento injustificado de todos os réus que, diga-se, não deixaram de reclamar da autora o custo da madeira vendida.

G) Deliberando absolver os réus, por entender não ser legítima a expectativa da autora na concretização do arrendamento rural, violou a dita sentença recorrida o disposto nos arts. 227º nº 1 e 799º do CC, pelo que é ilegal e, como tal, deve ser revogada e substituída por outra que, deferindo ao requerido, condene todos os réus - ou, pelo menos, o réu BB - no pagamento à autora da quantia de €35.509,65, bem como dos juros entretanto vencidos.

H) Se assim não for entendido, devem os réus - ou, ao menos, o réu BB - ser condenados na restituição à autora da quantia por esta despendida, os mencionados €35.509,65, correspondentes ao ilegítimo enriquecimento dos réus à custa da daquela, sob pena de violação do art. 473º CC.

Termos em que e nos mais que Vexas doutamente suprirão, deve o presente recurso ser julgado procedente, com o que tudo se fará a habitual Justiça.”

Os réus BB e CC contra-alegaran pugnando pela confirmação do acórdão recorrido.

O recurso foi admitido como de revista, com subida imediata, nos próprios autos e com efeito meramente devolutivo, modo de subida e efeito que foram mantidos pelo actual Relator.

Tudo visto, cumpre apreciar e decidir o mérito do presente recurso.

Sabido que o seu objecto e âmbito estão delimitados pelas conclusões da recorrente, não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser em situações excepcionais de conhecimento oficioso, e tendo presente que se apreciam questões e não razões, as questões que importa dirimir são:

1. Da responsabilidade pré-contratual de todos os réus ou só do réu BB;
2. Subsidiariamente, se pode haver lugar ao pagamento do valor das obras com fundamento no enriquecimento sem causa.

II. Fundamentação

1. De facto

No acórdão recorrido, após reapreciação da matéria de facto impugnada, foram dados como provados os seguintes factos (indicando-se aqui a negrito os que foram alterados pela Relação):

1 - Os RR. são comproprietários da denominada «Quinta.....» ou «Quinta.....», correspondente ao prédio misto composto por casa de habitação de um andar com sete divisões e 16 vãos, com área total de terreno de 619m² e área bruta de construção de 342m², e, ainda, por terreno com uma área de 2,8 ha inscrito na matriz sob os artigos urbano (anterior), situado na União de Freguesias de,, e ... e rústico ... (anterior), sito na Freguesia de, ambas no concelho de ... e descritos na Conservatória do Registo Predial sob os nºs e

2 - **“Desde data não concretamente apurada, mas anterior ao início das negociações tendentes à celebração de um contrato para arrendamento do terreno mencionado em 1, foi permitido a LL, marido da A., o acesso à quinta, tendo-lhe sido entregue uma chave de um dos portões da mesma”;**

3 - No dia ... de Maio de 2015, foi pessoalmente entregue aos RR., por LL, em nome da A., a seguinte proposta:

«Pela presente sou a propor a Vexa, na qualidade de comproprietário dos prédios acima identificados que constituem a denominada “Quinta.....”, a celebração de contrato de arrendamento, com vista ao cultivo do solo e plantação de maracujás e limas.

A plantação em causa implica que se proceda ao abate dos pinheiros/ eucaliptos e demais arvoredos existentes na zona de mato, à sua limpeza, à poda de todas as árvores existentes na quinta, ao cultivo do solo em quase toda a

área, com exceção de mil metros na zona circundantes da casa e dos currais, à vedação da quinta com arame farpado, melhoramentos fundiários, furo para captação de água, canais de rega e à abertura de uma entrada pela Rua, com cerca de 4 metros, a ser fechada com portão. (...)

Quanto ao prazo de duração será de quinze anos, com início a contra da data de celebração do contrato - que se pretende seja em Setembro do corrente ano - renovando-se automaticamente por igual período caso não seja previamente denunciado por qualquer uma das partes».

4 - Os Réus não responderam àquela carta;

5 - No primeiro trimestre de 2016, em data não concretamente apurada, o R, BB, ligou a LL para saber se a A. mantinha o interesse no arrendamento da quinta;

6 - O R., BB, pretendia que fosse celebrado o contrato de arrendamento proposto em ... de Maio de 2015;

7 - Naquele telefonema, o R., BB, que previamente falara com o R., CC sobre o assunto, permitiu a realização dos trabalhos referidos na proposta identificada em 3;

8 - Entre Fevereiro e meados de Abril de 2016, a A. realizou os seguintes trabalhos:

i) limpeza geral de poda de árvores e vegetação e preparação do solo para uma plantação de maracujás;

ii) poda de plátanos, tílias e liquidamer envolvente ao passeio das quintas;

iii) poda de ramos pinheiros mansos;

iv) limpeza de vegetação espontânea numa área de 6 000m²;

v) limpeza de vegetação espontânea com trator;

vi) abertura de entrada com 5 metros largura, trabalho de retro e espalhar o respetivo material;

vii) construção de duas colunas para entrada;

viii) reparação de alguns muros da quinta;

ix) arranque de cepos numa área de 6 000 m²;

- ix) colocação de 60m³ de tubna;
- x) transportes dos cepos referidos em viii e da rama existente na quinta;
- xi) escavação da área de mato;
- xii) limpeza da vegetação envolvente aos muros da quinta;
- xiii) lavrar e fresar numa área de 3000m²
- ix) retiro de estrume da quinta.

9 - Por estas obras, pagou 35.509,65€;

10 - No início do mês de Abril de 2016, o R. BB ligou a LL, na sequência de uma reunião entre os Réus, e pediu-lhe que se deslocasse à quinta para todos falarem sobre aquela proposta;

11 - Nessa ocasião foi transmitido a LL que os RR. apenas estavam de acordo com um contrato de arrendamento pelo período de 7 anos, tendo este respondido que precisava de consultar a A. e a pessoa responsável pela candidatura ao programa IFAP, no âmbito do programa PDR2020-FEADER;

12 - Nessa sequência, LL transmitiu ao R., BB, que a A. aceitava reduzir o contrato de arrendamento rural para um período de 10 anos;

13 - “No dia 25 de Abril de 2016, após reunião, os RR., comunicaram a LL, que não iam celebrar o contrato de arrendamento rural, porque alguns proprietários da quinta não aceitavam o prazo de 10 anos para a vigência desse contrato, não se incluindo nesse grupo de proprietários, o R., BB”.

14 - Por ocasião das obras foi demolida parte do muro, para que as máquinas que realizaram as obras pudessem entrar;

15 - Ao invés do que fora proposto na carta referida em 3, A. e RR. acordaram que o produto da venda da madeira cortada durante os trabalhos referidos em 8 revertesse a favor destes;

16 - Pela venda daquela madeira, a A. recebeu 1.170,00€, valor que, até ao momento, não entregou aos RR;

17 - O R., BB, depois da demolição de parte do muro (facto 14) procedeu, a expensas suas, à reparação do mesmo;

18 - A 18 de Maio de 2016, a A. enviou carta aos RR, com o seguinte teor:

«Conforme referido na (...) proposta o contrato de arrendamento rural a celebrar passaria pela apresentação de candidaturas aos apoios financeiros no âmbito da política agrícola comum.

Uma vez que o prazo do arrendamento a apresentar naquela candidatura pode ser de apenas 10 anos, aceitou a proponente que o mesmo fosse reduzido dos 15 inicialmente por si propostos para dez anos.

Acontece que, surpreendentemente e ao arrepio das negociações pré contratuais se terão recusado agora, alguns herdeiros - dos quais se desconhecem os nomes com excepção do Dr. GG, que diz representá-los, a celebrar o contrato de arrendamento rural em causa.

Apesar de várias diligências e tentativas encetadas pela proponente para ultrapassar os obstáculos levantados quanto ao prazo - que os referidos herdeiros apenas aceitam ser de sete anos, sem que qualquer justificação tenha sido dada para tal -, não se logrou qualquer acordo.

Com aquele comportamento frustraram-se as legítimas expectativas da proponente na celebração de tal contrato e conseqüente candidatura aos apoios financeiros no âmbito da política agrícola comum, tendo a mesma despendido a quantia de € 35.509,65, (...) reclamando-se o pagamento da quantia de € 34.339,65 até ao próximo dia 08 de Junho de 2016».

19 - A 6 de Junho de 2016, os RR, FF, EE e GG enviaram carta à A., na qual declinaram a responsabilidade pelas quantias peticionadas e afirmaram:

- desconhecer a A., com quem nunca falaram, e qual a relação desta com o Sr. LL;
- que sempre foi transmitido ao Sr. LL que a ser celebrado um contrato real sempre seria necessário que todos os comproprietários nisso acordassem quanto a prazos e valores, o que não aconteceu por não consenso quanto ao prazo;
- que na negociação deste contrato não havia representante dos RR. e que, por isso, tudo foi falado entre todos e a mandatária do Sr. LL;
- que sempre lhes foi transmitido que o Sr. LL faria «umas limpezas», abatendo algumas árvores necessárias para essa limpeza sem especificação do seu conteúdo ou quantidades;

- e que muitos dos trabalhos realizados não se traduzem em qualquer melhoria para a quinta.

20 - A 6 de Junho de 2016, o R., BB respondeu àquela carta:

- reconhecendo que decorreram negociações entre os proprietários da quinta e o Sr. LL com vista ao arrendamento rural da quinta, negociações que foram prolongadas e dificultadas pelo número de consortes, tendo este fator inviabilizado a celebração do contrato;

- afirmando que no decurso das negociações foi tolerado por alguns comproprietários o acesso á quinta, mas com o risco assumido pelo Sr. LL e pela A. de se adiantarem a realizar trabalhos antes de firmado o contrato, o que fizeram com o propósito de forçar o acordo;

- e dizendo que os comproprietários aceitarão pagar o valor de 8.000,00€, valor relativo aos trabalhos que revestem alguma utilidade para a quinta (os demais trabalhos integram a esfera de risco assumido que o Sr. LL e a A. assumiram).

2. De direito

2.1. Da responsabilidade pré-contratual

O fundamento normativo deste tipo de responsabilidade reside na culpa na formação dos contratos, que se reconduz à figura da *culpa in contrahendo*, prevista no art.º 227.º do Código Civil, o qual preceitua, no seu n.º 1, que “*Quem negocia com outrem para 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*”.

Este artigo refere-se à observância das regras da boa fé, tanto nos “*preliminares*” (fase negociatória) como na “*formação*” (fase decisória) do contrato, entendendo-se, portanto, que abrange todo o processo negocial, desde as negociações até à formação do contrato.

Como é referido pela Conselheira Maria da Graça Trigo, na anotação ao citado art.º 227.º, *in* Comentário ao Código Civil, Parte Geral, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2014, pág. 512 e no acórdão, por si relatado, deste STJ, de 7/11/2019, processo n.º 153/13.8TCGMR.P1.S1 [\[3\]](#), “A atenção prestada à fase anterior à celebração do contrato permitiu identificar deveres acessórios de

conduta a respeitar, bem como tipos de situações a incluir na responsabilidade pré-contratual. Entre as múltiplas enumerações de deveres propostos pela doutrina e pela jurisprudência, estrangeiras e nacionais, saliente-se aquela que distingue entre *deveres de segurança, deveres de lealdade e deveres de informação*. Quanto às tipologias de responsabilidade, identificam-se essencialmente três: *a responsabilidade pela conclusão de um contrato inválido ou ineficaz que, por esse motivo, causa danos a uma das partes; a responsabilidade pela celebração de um contrato válido e eficaz de um modo tal que cause prejuízos a uma das partes; e ainda a modalidade, entre nós algo tardiamente reconhecida, da responsabilidade por rutura das negociações (...)*”.

E acrescenta: ... “Mais importante é o facto de a responsabilidade pré-contratual consistir indubitavelmente numa forma de responsabilidade civil por facto ilícito e culposo, exigindo-se que se verifiquem os pressupostos tradicionais desta forma de responsabilidade civil, *i.e.*, facto, ilicitude, culpa, dano e nexo de causalidade entre o facto e o dano. Justifica particular atenção o pressuposto da *ilicitude* que corresponde ao desrespeito pelas regras da “boa fé”, expressão aqui utilizada em sentido objetivo, como norma de conduta. A doutrina e a jurisprudência têm, em grande medida, colocado a tutela da confiança como eixo da aferição do eventual desrespeito pelas exigências da boa fé, o que implicará que ocorram os seguintes requisitos: um facto indutor de confiança por parte de um dos contraentes, a efetiva criação de confiança no outro contraente, o investimento de confiança por parte de quem confia e, por fim, a imputação da frustração da confiança a quem a induziu. Assinale-se que alguma doutrina, estrangeira e nacional, defende a autonomização da responsabilidade pela confiança em relação ao princípio da boa fé, pelo que, na responsabilidade pré-contratual, não estará em causa a tutela da confiança propriamente dita” (Carneiro da Frada, *Tutela da Confiança e Responsabilidade Civil*, Almedina, Coimbra, 2004, págs. 480-543).

No entanto, como ali também se diz, “Para a orientação maioritária, a boa fé concretiza-se em deveres pré-contratuais, revelando-se vantajoso, tanto no plano dogmático, como no plano operacional, discriminá-los em função das três tipologias de responsabilidade enunciadas ... (supra). Na responsabilidade pela rutura de negociações, o lesado confiou justificadamente na prossecução das mesmas e o responsável violou deveres pré-contratuais de lealdade sendo obrigado a indemnizar. Não falta quem alargue este tipo de responsabilidade ao ponto de, em certas hipóteses, defender que o dever de lealdade obriga à celebração do contrato. O princípio da liberdade contratual conheceria os seus limites quando a boa fé exigisse a formalização de consensos negociais já

existentes (ver Acs. STJ 11.01.2007 e 28.04.2009).”^[4]

Realce-se que a ruptura das negociações não implica necessariamente a violação das regras da boa-fé. Isto porque a liberdade de decidir pela não conclusão do contrato constitui a regra geral, salvo casos de vinculação legal ou obrigacional, que aqui não ocorrem. Para que a ruptura possa ser considerada um acto ilícito, exige-se a demonstração de que a parte que interrompeu a negociação e se desinteressou do contrato o fez “de modo reprovável e com violação da boa fé”. A ruptura só poderá ser qualificada como ilícita “se for feita com má fé, com violação de deveres de honestidade e de seriedade, com desconsideração dos padrões de relacionamento sério na contratação”^[5].

Podemos assim afirmar, como os autores ultimamente citados, no local indicado: “As partes em negociação mantêm sempre a liberdade de não celebrar o contrato: a liberdade contratual negativa. Se todavia a sua atuação, ao romperem as negociações, for contrária à boa fé e culposa, terá a parte que se desinteressou da conclusão do contrato de indemnizar a outra pelo *interesse contratual negativo*, dano emergente do *desaproveitamento das despesas inutilizadas pela frustração das negociações*”.

A natureza da responsabilidade pré-contratual e o dano indemnizável também não têm sido inteiramente líquidos, porquanto está em causa o desrespeito por deveres acessórios e não por deveres de prestação (principais ou secundários).

Servindo-nos, mais uma vez, da síntese constante da anotação, supramencionada, importa transcrever aqui:

“Suscita-se a questão da natureza da responsabilidade pré-contratual. Tradicionalmente, a doutrina qualifica-a como responsabilidade obrigacional ou como responsabilidade delitual. Autores há que a consideram exemplo de uma terceira via de responsabilidade, orientação que permite aplicar o regime de uma ou outra daquelas categorias de responsabilidade civil, em função do problema em causa. Convocar-se-ia o regime da presunção de culpa do art. 799º, nº 1, assim como, quanto à responsabilidade por actos de auxiliares, o disposto no art. 800º, nº 1. Diversamente, para além da sujeição ao regime de prescrição do art. 498º, por expressa remissão do nº 2 do preceito, tornam-se ainda aplicáveis a possibilidade de redução da indemnização em caso de mera culpa, prevista no art. 494º, e o regime de solidariedade do art. 497º.”^[6]

E, relativamente ao dano, mais precisamente à determinação da forma de cálculo da obrigação de indemnização, ali erigida como uma das questões mais controvertidas, designadamente no que respeita à opção entre o ressarcimento do interesse contratual negativo do lesado ou do seu interesse contratual positivo, escreveu-se: “A posição maioritária da doutrina e da jurisprudência tem sido no sentido da defesa da indemnização pelo interesse contratual negativo, abrangendo, não apenas danos emergentes, tais como, por exemplo, despesas tidas com as negociações, como também lucros cessantes, tais como a perda de oportunidades de negócios. Posição diversa é a dos que analisam os diferentes tipos e subtipos de responsabilidade pré-contratual e, em função dos deveres violados, concluem pela ressarcibilidade do interesse contratual positivo, ao menos na modalidade de contratos válidos e eficazes (cfr. o Ac. STJ 23.03.2012) ou na modalidade da rutura de negociações para quem defenda que esta se estende mesmo a casos em que existe uma obrigação de contratar”^[7].

Dito isto, vejamos o caso dos autos.

Está em causa a violação do dever de lealdade nas negociações havidas com vista à celebração de um contrato de arrendamento rural e a responsabilidade pela sua ruptura, a qual pressupõe a demonstração de todos os pressupostos tradicionais da responsabilidade civil, acima referenciados, nomeadamente a ilicitude que corresponde ao desrespeito pelas regras da “boa fé”, entendida em sentido objectivo como norma de conduta e tendo como eixo de aferição a tutela da confiança, o que implica a verificação dos requisitos também elencados supra.^[8]

No acórdão recorrido, não foi reconhecida qualquer responsabilidade dos réus/apelantes (BB e CC, únicos condenados na sentença) pela frustração das negociações, por não lhes ser imputada qualquer actuação de má fé e a confiança criada na autora não poder ser considerada, em face dos factos provados, objectivamente motivada, como devia para poder ser indemnizada.

E justificou-se assim este entendimento:

«Com efeito, ..., “a confiança que pode fundamentar a responsabilidade pré-contratual pela rutura de negociações preparatórias deve ser razoável e objectivamente motivada”^[9]. E essa confiança só existe em tais termos quando “nas condições reais e no quadro sócio-económico em que as partes se encontravam, fosse razoável supor que o comportamento negociatório geraria

num sujeito sensato e prudente colocado na real situação da parte”^[10] o mesmo estado de espírito^[11].

Ora, ..., esse dito sujeito, se sensato e prudente, na posse dos dados objetivos que a A. à época já possuía, não podia, só com base na permissão do referido R. (o BB), confiar que o contrato de arrendamento rural por si proposto a todos os RR. se iria concretizar e, menos ainda, de forma válida.

E, não podia ter essa confiança porque, por um lado, não há qualquer indicador no sentido de que aquele R., ao conferir a aludida permissão, agiu em representação dos demais^[12], nem da parte destes últimos está provada qualquer manifestação de vontade de contratar antes das obras terem sido iniciadas.

Recorde-se, para melhor compreensão, que o terreno que a A. pretendia arrendar era detido em compropriedade por todos os RR. e a A. disso tinha conhecimento. Tanto assim que dirigiu uma proposta a cada um deles. É inegável, portanto, que tinha esse conhecimento.

Sucede que, em caso de compropriedade, o arrendamento só é válido se o mesmo for feito pelo consorte ou consortes administradores e todos os outros derem o seu assentimento (artigo 1024.º, n.º 2, do Código Civil).

Não podem, assim, restar quaisquer dúvidas de que a A. para ter a legítima expectativa de que o contrato por si proposto iria ser celebrado de forma válida, não podia só ter o assentimento do R.. Tinha de o ter também de todos os demais RR.. E isso, repetimos, não sucedeu.

É certo que esse assentimento podia ser dado posteriormente à celebração do contrato. Mas, à época em que a A. iniciou as obras, não havia qualquer indicador objetivo de que esse assentimento viesse a ser dado pelos demais RR.. Nem sequer pelo R., CC. Na verdade, o que está provado é apenas que o R., BB, falou com ele. Não que o mesmo tenha dado consentimento para o arrendamento e, menos ainda, nas condições inicialmente propostas pela A.

De modo, a confiança da A. não se pode ter por objetivamente fundada. E, não o sendo, também não se mostra ilegítima a rutura contratual, que, de resto, foi consumada por todos os RR., menos o referido BB, que continuou disposto a contratar, ainda que pelo prazo de dez anos. Aliás, já o estava antes, como, de resto, se provou^[13]».

Na revista, a autora/recorrente insiste na responsabilidade de todos os réus na ruptura das negociações, ou, pelo menos, só do réu BB, por lhe terem frustrado a “legítima expectativa” de celebrarem o contrato de arrendamento rural que lhes havia proposto, tendo apontado como justificação a redução do prazo, não obstante as obras que realizou, no valor de 35.509,65 €, sem qualquer oposição, indicando como normas violadas os art.ºs 227.º, n.º 1 e 799.º, ambos do Código Civil, e pretendendo a sua condenação naquela quantia, acrescida de juros moratórios [cfr. conclusões A) a E) e G)].

Mas sem razão.

Quanto aos réus DD, EE, FF, GG, HH, II e JJ do pedido, não pode, aqui e agora, ser apreciada qualquer responsabilidade pela simples razão de que foram absolvidos pela 1.ª instância, na sentença oportunamente proferida, e a autora não interpôs dela, em tempo oportuno, o necessário recurso de apelação, tendo transitado em julgado, nessa parte, não podendo os efeitos do julgado ser prejudicados pela decisão deste recurso de revista [cfr. art.ºs 619.º, n.º 1, 621.º, 635.º, n.º 5, 638.º, n.º 1 e 644.º, n.º 1, al. a), todos do CPC].

Restam-nos os réus BB e CC, condenados em 1.ª instância e absolvidos pela Relação, pretendendo a autora/recorrente, na revista, a sua condenação pelos fundamentos constantes das respectivas conclusões, acima transcritas.

Atendendo aos factos provados, e só a eles [\[14\]](#), extrai-se que o recorrido BB não rompeu com as negociações, uma vez que esteve sempre disposto a celebrar o contrato de arrendamento, ainda que pelo prazo de 10 anos (cfr. factos provados sob os n.ºs 6 e 13).

E, quanto ao CC, não se mostra inequivocamente comprovada a ruptura das negociações, uma vez que no ponto 13 apenas se referem “alguns proprietários da quinta” como tendo comunicado, em 25/4/2016, que não iam celebrar o contrato de arrendamento rural porque não aceitavam o prazo de 10 anos para a sua vigência. Desconhece-se se entre esses “alguns” se encontrava o CC, pois não está provado, nem os factos provados o permitem concluir.

Não lhes pode ser, assim, imputada qualquer atuação de má fé.

Por outro lado, a confiança da autora não pode ser considerada objetivamente fundada e, não o sendo, também não pode ser entendida como ilegítima a ruptura contratual, como bem se explicou no acórdão recorrido, entendimento

esse que subscrevemos.

Nem se diga, como faz a recorrente, que lhe foi criada uma “legítima expectativa” na celebração do contrato e que os réus nunca explicaram a redução do prazo, por ela, proposto, tendo sido com base nessa expectativa que executou as obras no prédio que pretendia arrendar.

É que os réus não tinham de dar qualquer justificação para a não aceitação do prazo proposto pela autora para o arrendamento – inicialmente de 15 anos, que depois reduziu para 10 anos -, sendo-lhes legítimo, na qualidade de proprietários, não o aceitar e contrapropor o prazo de sete anos, por ser um elemento essencial do contrato de locação que visavam celebrar (art.º 1022.º do Código Civil). E o acordo sobre o prazo só era válido se houvesse assentimento de todos (cfr. art.º 1024.º, n.º 2, do Código Civil), como a autora bem sabia, o que não se verificou.

A autorização para a realização das obras, dada pelo réu BB, é irrelevante para apreciação da efectiva criação da confiança na autora, na celebração do contrato, uma vez que aquele réu nunca se recusou celebrá-lo e a ruptura das negociações por parte dos demais não implica a violação das regras da boa fé, atento o princípio da liberdade de decidir pela não conclusão do contrato e visto que não é caso de vinculação legal ou obrigacional de contratar.

Competia à autora/recorrente provar todos os pressupostos da obrigação de indemnizar, nomeadamente a ilicitude, por serem constitutivos do direito que alegou (art.º 342.º, n.º 1, do Código Civil).

Não o tendo feito, designadamente quanto ao facto ilícito e culposo, referente aos dois únicos réus que haviam sido condenados e cuja responsabilidade delitual estava aqui em causa, é evidente que não podem ser responsabilizados pela ruptura das negociações ocorrida.

Afigura-se-nos, assim, que im procedem as conclusões recursivas atinentes à responsabilidade com fundamento na culpa na formação dos contratos e violação do art.º 227.º, n.º 1, do C. Civil, a qual não se verifica.

2.2. Do enriquecimento sem causa

Sustenta, ainda, a autora/recorrente, a título subsidiário e para o caso de não se entender que estamos perante um caso de responsabilidade por culpa na formação do contrato, a responsabilidade de todos os réus ou, pelo menos, do réu BB com base no enriquecimento sem causa, por terem beneficiado de 35.509,65 €, correspondente ao valor das obras que realizou no prédio destes,

com o conseqüente empobrecimento daquela, sob pena de violação do art.º 473.º do Código Civil [cfr. conclusões F) e H)].

Esta questão não foi colocada no Tribunal recorrido, não tendo, conseqüentemente, sido apreciada nem decidida. E também não foi colocada à 1.ª instância, não tendo sequer sido formulado o correspondente pedido pela autora, que também não alegou os correspondentes factos. Limitou-se a alegar, no art.º 17.º da petição inicial que “os réus beneficiaram dos trabalhos realizados pela autora na referida quinta, o que tudo aproveitaram”. Mas não invocou o enriquecimento sem causa, como fonte da obrigação que só agora vem pedir, em sede de revista.

Trata-se, portanto, de uma questão nova.

Como tal, e porque não se trata de uma questão de conhecimento oficioso, não pode, aqui e agora, ser decidida, visto que o recurso visa a reapreciação das questões já decididas, não se destinando a conhecer de questões novas, como tem vindo a ser unanimemente entendido por este Tribunal.

Cabia à autora alegar, para poder provar, os factos necessários à verificação dos requisitos deste instituto, previsto no art.º 473.º do Código Civil, a saber:

- a existência de um enriquecimento;
- que esse enriquecimento tenha sido obtido à custa de outrem;
- e que careça de causa justificativa.

Competia-lhe, ainda, formular o correspondente pedido.

Tudo em obediência ao princípio do dispositivo, consagrado no art.º 5.º, n.º 1, do CPC por constituir facto essencial da causa de pedir, e porque o juiz só pode servir-se dos factos articulados, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do mesmo preceito, que não é o caso. E também porque tinha o ónus de impulso processual inicial, como vertente do mesmo princípio do dispositivo, consagrado, ainda, no art.º 3.º, n.º 1, do mesmo Código [\[15\]](#).

Não o tendo feito, é óbvio que não pode ver aqui reconhecido qualquer direito com base no enriquecimento sem causa.

Termos em que, sem mais considerações, improcede esta questão.

Sumário:

1. A responsabilidade pela ruptura de negociações é uma modalidade da responsabilidade por culpa *in contrahendo*, fundada na violação do dever de lealdade e pressupõe a demonstração de todos os pressupostos tradicionais da responsabilidade civil - facto, ilicitude, culpa, dano e nexo de causalidade entre o facto e o dano.
2. A ilicitude corresponde ao desrespeito pelas regras da “boa fé”, entendida em sentido objectivo como norma de conduta, tendo como eixo de aferição a tutela da confiança, o que implica a verificação dos seguintes requisitos: um facto indutor de confiança por parte de um dos contraentes, a efectiva criação de confiança no outro contraente, o investimento de confiança por parte de quem confia e a imputação da frustração da confiança a quem a induziu.
3. A referida objectividade afere-se em função do que seria razoável esperar de um sujeito sensato e prudente colocado na posição de quem confiou, mas tendo também em conta todas as circunstâncias reais e relevantes, comuns a ambas as partes.
4. Não é fundada a confiança daquele que realiza obras com vista à celebração de um contrato de arrendamento rural num terreno pertencente a vários consortes, quando só um deles deu autorização para essas obras sem se provar que o mesmo estivesse para o efeito mandatado pelos demais e sem estes terem manifestado vontade inequívoca de celebrar o dito contrato.
5. Não pode conhecer-se, em sede de revista, de um pedido fundado em enriquecimento sem causa, quando o mesmo não fora antes formulado pela parte, como devia, face ao princípio do dispositivo, e não foi objecto de apreciação na decisão recorrida.

III. Decisão

Pelos fundamentos expostos, acorda-se em negar a revista e manter o acórdão recorrido.

*

Custas pela recorrente (art.º 527.º, n.º 1 e 2 do CPC).

*

STJ, 9 de Fevereiro de 2021

Nos termos do art.º 15.º-A do DL n.º 10-A/2020, de 13 de Março, aditado pelo art.º 3.º do DL n.º 20/2020, de 1 de Maio, declaro que o presente acórdão tem voto de conformidade dos Ex.mos Juízes Conselheiros Adjuntos que não podem assinar.

Fernando Augusto Samões (Relator)

Maria João Vaz Tomé (1.ª Adjunta)

António José Moura de Magalhães (2.º Adjunto)

[1] Do Tribunal Judicial da Comarca - Juízo Local Cível - Juiz

[2] Relator: Fernando Samões

1.º Adjunto: Conselheira Dr.ª Maria João Vaz Tomé;

2.º Adjunto: Conselheiro Dr. António Magalhães.

[3] Disponível em www.dgsi.pt.

[4] Ibidem, pág. 513.

[5] Pedro Mais de Vasconcelos e Pedro Leitão Pais de Vasconcelos, Teoria Geral do Direito Civil, 9.ª edição, 2019, Almedina, pág. 496.

[6] Ibidem, págs. 513-514.

[7] Ibidem, pág. 514.

[8] Em sentido idêntico, cfr. Mário Júlio de Almeida Costa, em anotação ao Acórdão do STJ, de 05/02/1981, na RLJ, Ano 116, n.º 3710, pág. 151, que alinha os seguintes pressupostos da responsabilidade pré-contratual por frustração das negociações:

“a) Que existam efetivas negociações e que elas tenham permitido ao contraente em relação ao qual se realiza a sua interrupção formar uma

razoável base de confiança;

b) Que a ruptura das negociações seja ilegítima”.

[9] Cfr. Mário Júlio de Almeida Costa, local acabado de citar, pág. 172.

[10] Ana Prata, Notas sobre Responsabilidade Pré-Contratual, Almedina, Junho 2020, pág. 48.

[11] Ou dito por outras palavras, “tal confiança na conclusão do contrato deve ser alicerçada em dados concretos e inequívocos, analisados mediante critérios de consciência e senso comum ou prática corrente”- Ac. STJ de 06/12/2018, Processo n.º 3407/15.5T8BRG.G1.S2, consultável em www.dgsi.pt,

[12] O que a A. também não alegou.

[13] Ponto 6 dos Factos Provados.

[14] Não sendo lícito recorrer a presunções judiciais como é sustentado nas alegações, já que o STJ apenas pode sindicá-lo pelo seu uso pela Relação “se este uso ofender norma legal, se padecer de evidente ilogicidade ou se partir de factos não provados”, o que não é manifestamente o caso (cfr. acórdãos do STJ de 29/9/2016 - processo n.º 286/10.2TBLSB.P1.S1 e de 25/11/2014, processo n.º 6629/04. 0TBBERG.G1.S1, disponíveis em www.dgsi.pt, entre outros).

[15] Cfr. Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, Código de Processo Civil anotado, volume 1.º, 3.ª edição, págs. 6 e 14.