

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 147/20.7T8CTB.C2

Relator: SÍLVIA PIRES

Sessão: 07 Maio 2024

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

ARRENDAMENTO RURAL

ERRO SOBRE O OBJECTO DO NEGÓCIO

RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR ERRO E ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS

DECISÃO SURPRESA

Sumário

I. Apurando-se apenas que no que tange aos três pavilhões agrícolas, que os mesmos não estão licenciados, o que o Autor só apurou após a celebração do contrato de arrendamento, tal erro incide sobre o objeto do negócio.

II. Este tipo de erro só é juridicamente relevante para o destino do negócio, caso se apure que foi causal ou essencial à sua celebração, os seja que tenha sido determinante da vontade de contratar.

III. Julgar improcedente um pedido por se ter considerado que não se provaram factos suficientes para aferir da existência do direito que o fundamentava não tem qualquer carater surpreendente, uma vez que é um dos desfechos previsíveis de uma ação, não havendo lugar ao cumprimento de um contraditório prévio sobre tal desfecho.

Texto Integral

Relator: Sílvia Pires

Adjuntos: Teresa Albuquerque

Fernando Marques da Silva

Autor: AA

Réus: BB
CC

*

Acordam na 3ª secção cível do Tribunal da Relação de Coimbra

O Autor intentou a presente ação declarativa, sob a forma de processo comum, pedindo:

- i) a declaração de resolução do contrato de arrendamento rural por incumprimento culposo e inadequação aos fins da atividade agrícola, frutícola e pecuária, com efeitos a partir de 31 de maio de 2020, reduzida a renda para um valor anual de € 300,00 com efeitos reactivos ao início da sua vigência, compensação do valor excedente das rendas pagas com a parte da renda vencida em 1 de dezembro de 2019, como notificado avulsamente aos Réus;
- ii) a condenação dos Réus a reembolsar o Autor pelo remanescente e ao pagamento de indemnização pecuniária em valor não inferior a € 14.000,00 e dos danos patrimoniais emergentes da redução de possibilidades de exploração plena do locado e lucros cessantes em valor que venha a ser contabilizado e comprovado em liquidação de sentença, sempre com custas e procuradoria condigna da responsabilidade dos Réus.

Para fundamentar a sua pretensão, alegou, em síntese, como consta do relatório da decisão recorrida:

O Autor e os Réus celebraram entre si a 01-06- 2018 um contrato de arrendamento rural da Quinta ..., Caminho ..., na freguesia ..., ..., por dez anos, pelo valor anual de € 5.000,00 (que incluía uma casa de habitação, uma parcela de terreno com aptidão agrícola e uma área total de 40.100 metros quadrados, 2 quilómetros de vedações, três pavilhões agrícolas, regadio, barragem, poço e furo).

Mais acordaram as partes estabelecer uma opção de compra do prédio locado por € 160.000,00.

O Autor, com base nas estruturas e funcionalidades básicas da exploração agrícola, frutícola e pecuária e das correspondentes potencialidades de produção e comercialização, apresentou projecto de apoio aos subsídios e financiamento majorado promovidos pelo Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas (IFAP).

O Autor iniciou na data do contrato de arrendamento a correspondente actividade agrícola e pecuária, fazendo disso profissão e comércio.

Os pavilhões acima referidos estão impossibilitados de ser utilizados, porquanto são de génese ilegal e clandestina, tendo de se proceder à sua

legalização, pelo que ficou reduzida a capacidade de preencher as condições legais indispensáveis à continuação e realização do projecto do Autor.

A falta de cumprimento das condições impostas no Decreto-Lei n.º 159/2014, de 27/10, implica a impossibilidade de efetivação plena desse projeto, devendo os Réus reduzir proporcionalmente a renda anual para € 300,00, atendendo ao metro quadrado de construção não utilizável.

O Autor entregou aos Réus o valor de três pagamentos, no montante total de € 7.500,00, tendo direito ao reembolso da quantia de € 6.900,00, pela impossibilidade de utilização dos três pavilhões de génese ilegal.

Os Réus não deram entrada no Município ... de qualquer requerimento para legalização das construções de génese ilegal.

Atendendo ao supra-descrito, o Autor sofreu frustração, desânimo e cansaço anímico, resultante da impossibilidade de utilização de parte do bem locado, vivendo num estado de pavor e ansiedade constantes.

Em virtude da impossibilidade de exploração integral da propriedade arrendada, o Autor deixou de conseguir concretizar um contrato de fornecimento de plantas de Goji e assistência técnica e de compra e venda, em exclusivo, de produtos dessas plantas, com a empresa S... UNIPessoal, LDA, celebrado em 01-08-2018, por meio do qual o Autor iria auferir o valor de € 8,00 por kg de fruta fresca, folhas e rebentos secos a retirar da planta Goji, bem como anulamento tinha contrato ratificado para obter € 48.000,00 por venda de 6000 kg de fruta fresca, € 12.000,00 por venda de folhas secas, entre 1000 kg e 2000 kg, e € 20.000,00 pela venda de 2000 kg e 3000 kg de rebentos secos, ou seja, o valor anual de € 80.000,00 por ano, o que em cinco anos configuraria a quantia de € 400.000,00.

Os Réus contestaram, defendendo-se por impugnação e deduziram pedido reconvenicional pedindo a condenação do Autor a:

- 1) entregar aos RR. o prédio identificado, devoluto de pessoas e bens e no mesmo estado de conservação e com todos os elementos com que foi entregue, igualmente no mesmo estado de conservação;
- 2) pagar aos Réus o valor das rendas em atraso, no total de € 5.519,13 e dos juros de mora civis vencidos, no valor de € 188,62;
- 3) a pagar o valor de € 416,67 (equivalente ao duodécimo da renda anual que vigorou entre as partes) por cada mês ou parcela de mês de ocupação da Quinta pelo Autor, após a resolução do contrato em 07-02-2020, inclusive o tempo decorrido na pendência da acção, e juros civis vincendos até ao pagamento integral da quantia peticionada;
- 4) a reconstituir o agrícola em que encontrou o pomar de cerejeiras, oliveiras e o terreno, bem como da barragem, bomba elétrica e rega gota a gota do

pomar tudo a aferir em sede de perícia ou, em alternativa, ao pagamento do valor aferido para suportar os custos com a reposição.

Como consta do relatório acima referido:

alegaram em síntese que o Autor nada pagou quanto aos anos de 2019 e 2020, deixando de tratar da plantação de gojis, ou de outras que se comprometeu tratar.

Mais alegaram que os Réus por notificação avulsa no processo 26/20...., Juízo Local Cível ..., Tribunal da Comarca de Castelo Branco, comunicaram a resolução do contrato de arrendamento rural ao Autor em 30-01-2020, tendo a mesma tido efeitos a 07-02- 2020, e que o Autor abandonou a Quinta, pelo que existe o receio de que o cuidado, tratamento e conservação a que se vinculou (sem reservas) esteja comprometido - referência n.º 2233125.

Terminaram, pugnando pela improcedência da acção e procedência dos pedidos reconventionais por si deduzidos - referência n.º 2233125.

O Autor apresentou réplica, defendendo-se por impugnação, concluindo pela improcedência dos pedidos reconventionais.

Veio a ser proferida sentença que julgou a ação pela seguinte forma:

Nestes termos e pelos fundamentos expostos, decide-se julgar parcialmente procedente a presente ação e, em consequência, decide-se:

- 1) Absolver os Réus BB e CC de todos os pedidos formulados por AA.
- 2) Condenar o Autor/Reconvindo AA a entregar o prédio identificado no facto provado 1) (parcela de terra com a área de 4 há (40.000 m²), 2 quilómetros de vedações com 3 pavilhões agrícolas, casa de habitação, regadio, barragem, poço e furo que faz parte integrante do prédio rústico na Quinta ..., Caminho ..., freguesia ... e concelho ..., inscrito na sua matriz predial rústica sob o n.º ...48), livre e devoluto de pessoas e bens, aos Reconvintes BB e CC.
- 3) Condenar o Autor/Reconvindo AA a pagar aos Reconvintes BB e CC a quantia correspondente ao valor das rendas vencidas, relativas ao período decorrido entre 1 de Julho de 2019 a 7 de Fevereiro de 2020, no total de € € 3.019,13 (três mil e dezanove euros e treze cêntimos), acrescida de juros de mora vencidos e vincendos, calculados à taxa legal civil, até integral pagamento;
- 4) Condenar o Autor/Reconvindo AA a pagar aos Reconvintes BB e CC a quantia mensal de € 416,67 (quatrocentos e dezasseis euros e sessenta e sete cêntimos), pelo período de ocupação que decorrer entre 07-02-2020, inclusive, até à data da entrega efetiva do locado, e ao pagamento dos juros civis vincendos até ao pagamento integral da quantia peticionada.

- 5) Absolver o Autor/Reconvindo AA do demais peticionado pelos Reconvintes BB e CC;
- 6) Julgar improcedente o pedido de condenação dos Réus BB e CC como litigantes de má-fé;
- 7) Condenar o Autor AA e os Réus BB e CC nas custas processuais, na proporção de decaimento, que se fixa em 85% e 15%, respetivamente, sem prejuízo do apoio judiciário concedido.
- 8) Condenar o Autor AA nas custas relativas ao incidente de litigância de má-fé por si deduzido, que se fixa em 1 UC, sem prejuízo do apoio judiciário concedido.

*

O Autor interpôs recurso, formulando as seguintes conclusões:

- I. Por sentença que se recorre, o Tribunal *a quo*, decidiu julgar a acção parcialmente procedente, por não provada e, em consequência, absolveu os Réus de todos os pedidos deduzidos pelo Recorrente e condenou o Recorrente a entregar o prédio aos Réus, a pagar as rendas vencidas de 1 de Julho de 2019 a 7 de Fevereiro de 2020, a pagar a quantia mensal de € 416,67 desde 07-02-2020 até a entrega efectiva do locado, o que se discorda na integra.
- II. Em primeiro, o aqui Recorrente discorda com a admissão do pedido reconvenicional que é admitido apenas na sentença objecto de recurso, pois o pedido formulado não preenche os requisitos de admissibilidade legal, violando o art. 266.º do CPC, pois estar-se-ia a permitir aos réus que fosse lícito enxertar numa acção pendente uma outra que com ela não tivesse conexão alguma, pois os RR. aproveitam a defesa não apenas para se defender da pretensão do A., mas ainda para sustentar nos mesmos factos uma pretensão autónoma contra aquele.
- III. O Recorrente não concorda com os factos não provados b), c), g) a v), pois não percebe como estes foram dados como não provados, quando foi considerado provado em 22 que os armazéns não estavam licenciados, e que o Autor apenas apurou a falta de licenciamento dos pavilhões após a outorga do contrato de arrendamento com opção de compra com os RR.
- IV. Ora como bem sabiam os RR. que o A. ia fazer um projecto para candidatura a um subsídio junto do IFAP, para plantação e exploração de cultura de goji, bem como outras culturas agrícolas e pecuária e sabiam que o A. necessitava dos referidos armazéns para tal fim, bem como que era requisito fundamental para a assinatura do contrato entre o A. e o IFAP apresentar a documentação em como o local estava legalizado.
- V. Tendo sido inclusive o R. que apresentou o A. ao Engenheiro DD, o qual foi o

autor do referido projecto, e em sede depoimento, este atestou que a condicionante para o indeferimento do financiamento com o IFAP foi a falta de legalização dos armazéns edificados no prédio.

VI. O A. celebrou o contrato de arrendamento com opção de compra com os RR. na perspectiva de mudar toda a sua vida para este local, tendo vendido todos os seus bens em Lisboa e investido todas as suas poupanças neste espaço, ao que a testemunha EE testemunhou que o A. gastou € 30.000,00 neste negócio e a testemunha FF, representante da firma de fornecimento de plantas goji atestou que o A. despendeu € 22.000,00 em tal junto da sua empresa, conforme transcrito em alegações supra.

VII. Tendo o Recorrente recorrido a um projecto junto do IFAP, com a atribuição de um subsídio para investimento na plantação e exploração da planta Goji, em que iria auferir por kg de fruta fresca, folhas e rebentos secos a retirar da referida planta o valor de € 8,00, que iria obter o valor anual de € 80.000,00, de acordo com contrato celebrado com a empresa S...

UNIPESSOAL, LDA, e de acordo com contrato junto ao processo, bem como próprias declarações do Autor, em sede de declarações de parte e da própria testemunha FF, conforme se transcreveu em alegações supra.

Sendo que foi o R. que expulsou o A., aqui Recorrente, do locado, conforme referiu a testemunha FF, tendo esta testemunha sido acertiva no que referiu que “o Senhor CC expulsou o inquilino”, ou seja o Recorrente, pelo facto de não ter licenciamento dos pavilhões, esta testemunha atestou que esteve no local e que o Recorrente entrou com um projecto de licenciamento do armazém e que não tinha condições físicas, pois “ o telhado era radioactivo, era proibido ” e que este “ voltou a trabalhar para Angola, porque perdeu tudo em Portugal, ficou com problemas económicos ”, com gravação no sistema integrado de gravação existente no tribunal - entre as 10h02m e as 10h43m, de 03-07-2023.

VIII. A testemunha GG, anterior arrendatário dos RR., com gravação no sistema integrado de gravação existente neste tribunal entre as 11h09m e as 11h20m, de dia 03-07-2023, atestou que os RR. lhe tinham referido que “o barracão estava legal e não estava” e por isso “não conseguiu seguir o projeto” e que o Recorrente lhe contou que “também investiu dinheiro e que não conseguiu rentabilizar”.

IX. A testemunha HH, com gravação no sistema de gravação no tribunal depôs entre as 15h25m e as 15h56m, de dia 30-05-2023, que referiu que acompanhou o estudo do projecto do Recorrente e que “foi aprovado a primeira fase do projecto e deu a primeira fase do subsídio”, sendo que “tinha dois pavilhões, a exploração dos armazéns foi indeferido, porque os armazéns eram cobertos de fibrocimento”.

X. Bem como a testemunha Engenheiro DD, que é presidente de uma associação de agricultores e que fez o projecto agrícola com o Recorrente, com gravação no sistema de gravação existente no tribunal- depôs entre as 14h20m e as 14h43 de dia 30-05-2023, atestou que “ teve parecer favorável o projecto ” do Recorrente, que o Recorrente “ usava os pavilhões, eram fundamentais para secar os frutos do goji ”, e que “ os licenciamentos dos pavilhões são solicitados para a assinatura do contrato ” e que foi “ condicionante os licenciamentos dos pavilhões ” e que “ quando não apresentam o licenciamento o IFAP não financia ”.

XI. Bem como a testemunha EE, amigo do Recorrente e que o acompanhou na negociação do contrato com os RR., com gravação existente no tribunal entre as 16h40m e as 17h03m de dia 07-07-2023, e atestou que o Recorrente “ quando percebeu que a coisa não estava legítima, desistiu do projecto ”, e que “ comprou toda a infraestrutura metálica, vigas metálicas, andámos vários dias a colocar ”, e ainda atestou que o Recorrente “ tinha trinta mil euros para investir ”, e que “ abandonou o projecto a partir do momento que não conseguiu a legalização do pavilhão, estava convencido a cem por cento que estava tudo bem ”.

XII. Ora perante os testemunhos supra referidos, parece-nos que existirá um erro de apreciação da prova produzida quer testemunhal, quer documental.

XIII. A sentença recorrida nunca poderá ser mantida, pois o Tribunal a quo ignorou a factualidade juridicamente relevante que resulta dos autos, assentando numa errada qualificação jurídica dos mesmos, além de não ter procedido a uma correta interpretação e apreciação das normas jurídicas, resultando num erro de subsunção dos factos aos direitos.

XIV. Reconhecendo ocorrer a essencialidade do erro com base nos factos constantes e que ao caso se aplicam as regras do art.º 437 do CCiv para a resolução ou modificação do contrato por alteração das circunstâncias e que se torna também necessário

demonstrar que as circunstâncias que estiveram na base de contratar sofreram uma imprevisível e anormal alteração e que a exigência das obrigações assumidas pela parte lesada afete gravemente os princípios de boa fé e não esteja a coberto pelos riscos próprios do contrato, porque a alteração das circunstâncias (não ter sido atribuído o subsídio pelo IFAP, quando os RR. sabiam do projeto do A.).

XV. O recorrente discorda, sustenta que se aplica de pleno o disposto no n.º 2 do art.º 252 do CCiv, com aplicação plena do disposto no art.º 437 e que na altura em que fez a proposta era de todo imprevisível que não viesse a ser atribuído o subsídio, pelo que se verificam os pressupostos daquele erro sobre a base do negócio.

XVI. Dispõe o n.º 1 do art.º 252: “O erro que recaia nos motivos determinantes da vontade, mas se não refira à pessoa do declaratório nem ao objecto do negócio, só é em causa de anulação se as partes houverem reconhecido, por acordo, a essencialidade do motivo.” E o n.º 2: “Se, porém, recair nas circunstâncias que constituem a base do negócio, é aplicável ao erro do declarante o disposto sobre a resolução ou modificação do contrato por alteração das circunstâncias vigentes no momento em que o negócio foi concluído.”

XVII. O art.ºs 437/1 sob a subsecção VII da “Resolução ou Modificação do Contrato por alteração das Circunstâncias”, por seu turno, estatui: “Se as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal, tem a parte lesada direito à resolução do contrato, ou à modificação dele segundo juízos de equidade, desde que a exigência das obrigações por ela assumidas afecte gravemente os princípios de boa fé e não esteja coberta pelos riscos próprios o contrato.”

XVIII. A atribuição do subsídio pelo IFAP dependia de diversos factores, entre eles a disponibilização pelo senhorio da licença de utilização dos armazéns edificadas no locado, o que este tinha publicitado existir em anúncio de venda do locado junto de imobiliária e até ao anterior arrendatário, bem como aqui ao recorrente.

XIX. O erro-vício traduz-se numa representação inexacta ou na ignorância de uma qualquer circunstância de facto ou de direito que foi determinante na decisão de efectuar o negócio.

XX. Se estivesse esclarecido acerca dessa circunstância se tivesse exacto conhecimento da realidade – o declarante não teria realizado qualquer negócio ou não teria realizado o negócio nos termos em que o fez.

XXI. No erro temos a vontade negocial explicitada e a vontade conjectural, no caso concreto, aquela que o declarante teria no momento em que fez a proposta negocial.

XXII. O recorrente se não houvesse estado em erro sob aquele particular circunstancialismo formal para a atribuição do subsídio, circunstância em que o conteúdo dessa vontade conjectural poderia ter levado o Réu declarante a não realizar o arrendamento com opção de compra naqueles termos, realizar negócio diferente quanto ao valor da renda, realizar na mesma o negócio tal como se concretizou.

XXIII. Pelo que o senhorio tinha conhecimento e lhe era exigível conhecer, aquando da aceitação da proposta negocial do arrendamento e opção de venda, não só da situação laboral do recorrente como da vontade do mesmo se socorrer do mencionado regime de incentivo jovem junto do IFAP com a futura atribuição do subsídio, tendo sido até o Senhorio que apresentou o A. ao

Engenheiro para tratar do projecto.

XXIV. O Tribunal entendeu que se não verifica uma anormal e imprevisível alteração das circunstâncias de contratar.

XXV. Assim não estaríamos já no domínio do erro-vício do art.º 252/2 antes naquilo que a doutrina designa de *error in futurum*, isto é da pressuposição.

XXVI. O legislador, partindo da base do negócio, optou por uma cláusula geral que permite ao intérprete e aplicador da lei encontrar a solução mais justa nos contratos cujo equilíbrio sofreu perturbação iníqua, pela alteração das circunstâncias em que se radicou a declaração, equilíbrio esse a repor com apelo aos princípios da boa fé negocial.

XXVII. Não é forçoso que as circunstâncias que pressupuseram a decisão de contratar por banda do A., nos termos em que ocorreu sejam determinantes para ambas, não sendo exigível que a representação determinante de um das partes constitua também causa determinante para a outra.

XXVIII. Mas é necessário que as circunstâncias em análise tenham de apresentar-se evidentes, segundo o fim típico do contrato, quer dizer que devem encontrar-se na base do negócio, com consciência de ambos os contraentes ou razoável notoriedade – como representação mental ou psicológica comum patente nas negociações (base subjectiva) ou condicionalismo objectivo apenas implícito, porque essencial ao sentido e aos resultados do contrato celebrado (base objectiva).

XXIX. Em sede da sentença proferida, o Tribunal a quo, discorreu vastamente acerca dos pedidos formulados pelo Recorrente, tendo concluído pela sua improcedência e, contrariamente, ao expectável não se pronunciou fundamentadamente acerca destes, pelo que violou, assim, o seu dever de fundamentação da Sentença, dever esse que tem assento Constitucional e é causa de nulidade da mesma quando não observado, nos termos do art.º 615.º/1, b) do CPC.

XXX. Ademais, é também causa de nulidade da sentença a ausência de análise crítica das provas, a qual está, na verdade, completamente ausente de todo o texto da sentença, limitando-se o Mmº Juiz a quo a informar as partes de que “se provou” ou “não se provou” determinado facto, sem demonstrar, minimamente que fosse, o iter cognoscitivo que presidiu a que considerasse provada/não provada a factualidade assim descrita.

XXXI. Em suma, ao não fundamentar de facto e de direito a sua decisão de não considerar resolvido o contrato de arrendamento celebrado entre o A./ Recorrente e os RR./Recorridos, feriu, o Tribunal a quo, a sentença, da nulidade prevista no art.º 615.º/1, b) (e art.º 608.º/2 CPC), e também da nulidade prevista no art.º 615.º/1, d), porquanto, o parágrafo que meramente dedicou à questão relativa ao negócio jurídico de arrendamento, é de tal forma

vazio de fundamentação que não poderá senão configurar-se como uma verdadeira omissão de pronúncia, o que, nos termos legais configura também uma autêntica nulidade da sentença.

XXXII. Tais nulidades deverão, pois, por este Venerando Tribunal ad quem, ser reconhecidas e declaradas com todas as demais legais consequências, o que, desde já, se requer a V.V.^{as} Exc.^{as}.

XXXIII. Do Erro Notório na Apreciação da Prova e consequente violação do Princípio da Livre Apreciação desta pelo Tribunal (cf. art.º 607.º, n.º 5 do CPC), não é de louvar, salvo o devido respeito, a decisão do tribunal *a quo*, desta vez, pelo facto de se assistir a falhas na apreciação da prova documental e testemunhal e consequente, violação do Princípio da Livre Apreciação da Prova pelo Tribunal.

XXXIV. A apreciação da prova deverá ser reconduzível a critérios objetivos para que assim seja suscetível de motivação e controlo, não se podendo consubstanciar num princípio arbitrário.

XXXV. Destarte, e salvo o devido respeito, a sentença não pode ser proferida baseada em considerações arbitrárias uma vez que tal viola o princípio da livre apreciação da prova.

XXXVI. Assiste-se, pois, a um dever do julgador, tratando-se de uma obrigação na aplicação da justiça, sendo possível formar uma convicção pessoal da verdade dos factos, desde que assente em regras de lógica e experiência, objetiva e comunicacional.

XXXVII. O locador do imóvel, ora recorrido, ao não cumprir a obrigação que, pelo contrato de locação, ficou adstrito, o gozo pleno do imóvel, após este não estar apto

ao fim pretendido, por carecer de licenciamento obrigatório, está-se, perfeitamente, perante um claro incumprimento da prestação e, nessa medida, pode, pois, o locatário, aqui Recorrente, escusar-se ao cumprimento da sua obrigação, por aplicação do art. 428.º, n.º 1 do CC, até cumprimento cabal da prestação da locadora.

XXXVIII. Em suma, contrariamente ao decidido, o locatário, ora recorrente, pode escusar-se ao cumprimento da sua obrigação, por aplicação do art. 428.º, n.º 1 do CC, até cumprimento cabal da prestação da locadora, podendo, recorrer ao instituto da exceção de não cumprimento, pelo que, requer-se, desde já, a VV Exc.^{as} que, analisada esta vertente jurídica do caso sub judice, seja declarado válido o “acionamento” da exceção de não cumprimento do contrato de arrendamento por parte do A., bem como o demais peticionado a título indemnizatório por danos patrimoniais e morais.

XXXIX. Caso este entendimento não seja, por V.V.^{as} Exc.^{as} considerado procedente, dever-se-á, em alternativa, e tal como peticionado, declarar-se a

resolução do contrato de arrendamento celebrado entre o A. e os RR., com fundamento em erro vício na formação da vontade contratual do A.

XL. No caso em apreço, há um claro erro sobre o objeto do negócio e, em conformidade com o Doute Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, relatado pelo Senhor Conselheiro Óscar Catrola, que parafraseia os Ilustres Professores da Escola de Coimbra, Pires de Lima e Antunes Varela, (in “C. Civil Anotado, Vol. I, 3ª ed., revista e atualizada, Coimbra Editora, p. 234), “Há erro sobre a base do negócio quando a falsa representação incide sobre as circunstâncias (pretéritas, presentes ou futuras) em que as partes fundaram a decisão de contratar”.

XLI. Como afirma Pedro Pais de Vasconcelos, e bem, na sua Teoria Geral do Direito Civil, para que ocorra esse erro “é necessário que tenha ocorrido uma falsa representação do quadro circunstancial que constitui a base do negócio”, que foi, exatamente, o que se sucedeu.

XLII. Ora, como foi dado como provado pelo Tribunal a quo, em 22 como facto provado, que “ no que tange aos três pavilhões agrícolas, os mesmos não estão licenciados, o que o autor apurou após a outorga do acordo”, ora o recorrente, não viu a licença dos armazéns, mas foi-lhe atestado pelo A. que estavam legais e, por essa circunstância, não poderia pressupor os vícios de que o imóvel padecia e que se encontram demonstrados nos autos, quer por via documental, quer testemunhal, pelas declarações de parte do A., quer, ainda, através do próprio Relatório Pericial.

XLIII. Nesta medida, o A. fez fé no que lhe tinha sido mostrado pelo réu, ora recorrido que, como dono e legítimo proprietário, deveria conhecer o locado e as suas condições para proporcionar o gozo da coisa, a sua verdadeira obrigação que, todavia, não o fez.

XLIV. Assim, se o Autor-Recorrente soubesse do real estado do imóvel jamais teria celebrado o contrato de locação de imóvel com os Réus-Recorridos e não tinha gasto todas as suas economias, todavia, mediante as circunstâncias que presenciou e que foram representadas, o que lhe foi realmente mostrado, sem saber dos vícios da coisa, celebrou o referido contrato.

XLV. Houve uma clara representação disforme e antagónica das reais circunstâncias relativas às condições de habitabilidade do imóvel que foram determinantes na decisão de contratar, o que, por esta razão, e ao abrigo do art. 251.º do CC, com remissão directa ao art. 247.º mesmo Código, a declaração negocial é anulável, pelo que andou mal o Tribunal a quo, devendo ele ter reconhecido que houve um erro-vício sobre o objeto do negócio, devendo este ter sido resolvido, ao abrigo do art. 251.º do CC, com remissão directa ao art. 247.º do CC, daí extraindo as demais legais consequências, nomeadamente, o reembolso de todas rendas (indevidamente) pagas pelo A., o

que seria da mais plena e sã justiça, mais a devendo ressarcir de todos os danos patrimoniais e morais decorrentes do transtorno que lhe ocasionou a celebração deste contrato de arrendamento com opção de compra o que, pelo presente Recurso, se requer a V.V.^{as} Exc.^{as} apelando a que se faça Justiça.

Os Réus apresentaram resposta, pugnando a confirmação da decisão e deduziram recurso subordinado, formulando as seguintes conclusões:

A) Andou mal o tribunal a quo ao julgar improcedente o pedido reconvenicional dos Réus no que tange à reconstituição do estado agrícola do pomar de cerejeiras, oliveiras e o terreno, bem como da barragem, bomba elétrica e rega gota-a-gota do pomar, formulado em 6).

B) Ao pedido e à causa de pedir não pode ser assacada nenhuma deficiência, na medida em que a factualidade subjacente se encontra devidamente alegada nos art.ºs 114.º e 115.º da contestação/reconvenção.

C) Processualmente, o tribunal sempre considerou tal suficiência, nunca tendo, em fase alguma do processo, colocado em causa a legitimidade da discussão sobre estado de conservação agrícola inicial, na data do abandono do locado e na data de apresentação da contestação/reconvenção.

D) No local e momento próprio para aferir da necessidade, em sede de audiência prévia e despacho saneador, o tribunal não suscitou qualquer dúvida sobre o pedido e a causa de pedir [art.º 590.º n.º 2 alínea b) e n.º 4, 591.º n.º 1 alínea d) e 595.º n.º 1 alínea a) do CPC].

E) Também o Autor/Reconvinte percecionou o pedido e causa de pedir em conformidade, considerando que, em momento algum, alegou nada que colocasse em causa a perceção de ambos.

F) O tema foi ainda aceite na audiência prévia, devidamente considerado nos temas da prova e foi inclusive determinada uma perícia com quesitos próprios para auxiliar o tribunal na tomada de decisão em relação à reposição do estado agrícola do prédio.

G) Ainda assim, o tribunal a quo profere uma decisão surpresa, no sentido de que não existe prova do estado de conservação do locado na data da entrega, após o abandono por parte do Autor e na data da apresentação da contestação/reconvenção.

H) Entre o Autor e os Réus foi estabelecido um contrato de arrendamento (cláusula 4.ª parágrafo 3.º e 5.º) em que se assumiu no próprio documento a existência de um pomar de cerejeiras e um olival e que devia ser mantido no estado que se encontra na data da subscrição do referido contrato – terreno devidamente lavrado e as cerejeiras e oliveiras cuidadas e tratadas; barragem, bomba elétrica e rega gota-a-gota do pomar de cerejeiras em bom estado de conservação.

I) Conclui-se que, era do conhecimento das partes e aceite comumente que o estado agrícola era conforme, que significava naturalmente que pomar estava apto a produzir cerejas, as oliveiras estavam aptas a produzir azeitona e que o terreno estava lavrado e limpo de ervas indesejadas e prejudiciais à exploração.

J) Conclui-se ainda que, era do conhecimento das partes e aceite comumente que a barragem, bomba elétrica e rega gota-a-gota se encontravam em bom estado de conservação, que significava justamente que a barragem estava apta a armazenar água, que a bomba estava apta a bombear água e que o sistema de rega gota-a-gota está apto a regar.

K) Andou mal o tribunal a quo quando foi incapaz de perceber o que os Réus/Reconvintes pretendiam com a reposição do estado agrícola em que se encontrava o locado.

L) A reconstituição passaria sempre por voltar ao estado agrícola em que o locado foi entregue: O pomar de cerejeiras e oliveiras em condições de produzir; a terra lavrada; a barragem, a bomba elétrica e a rega gota-a-gota aptas a desempenhar as suas funções de armazenamento de água, bombagem e rega.

M) Os Réus, sem acesso nem posse do locado, não poderiam saber qual o estado agrícola do prédio, quais as medidas nem quais os custos para reposição do estado agrícola na data de apresentação da contestação/reconvenção.

N) Justamente por isso, remeteram a aferição da reposição do estado agrícola para a perícia a realizar, como resulta expressamente do pedido formulado em 6).

O) Pelas conclusões a que chegamos sobre o pedido e causa de pedir neste âmbito, entendemos que existe um erro de julgamento por parte do tribunal a quo, que profere uma decisão surpresa, que deve determinar a devolução dos autos à 1ª instância para julgar devidamente o pedido deduzido em 6), tendo por base a causa de pedir e a prova documental, pericial e testemunhal já careada nos autos.

II.2.B - Da falta de impugnação e da admissão por acordo

P) Os factos alegados em relação à conformidade do estado agrícola inicial (art.º 114.º da contestação/reconvenção) e os factos alegados em relação ao receio do estado agrícola após o abandono do locado (art.º 115.º da contestação/reconvenção) não foram impugnados na réplica apresentada pelo Autor.

Q) Sobre o Autor recaía o ónus de deduzir toda a defesa em relação à reconvenção na réplica.

R) Ao não impugnar o alegado nos art.ºs 114.º e 115.º da contestação/

reconvenção, e ao não invocar fundamentos contrários ao alegado pelos Réus/Reconvintes nesta matéria, os factos alegados pelos Réus devem considerar-se admitidos por acordo (art.º 574.º n.º 2 do CPC).

S) Pela conclusão de que os factos em causa estão admitidos por acordo, entendemos que existe também nesta questão um erro de julgamento por parte do tribunal a quo, que profere decisão em relação a factos admitidos por acordo, o que deve determinar a devolução dos autos à 1ª instância para julgar devidamente o pedido deduzido em 6), tendo por base que os factos constantes dos art.ºs 114.º e 115.º da contestação/reconvenção estão admitidos por acordo.

II.2.C - Da ineptidão por formulação de pedidos genéricos

T) O tribunal a quo considerou inepto o pedido formulado em 6) por conter uma formulação genérica.

U) Também neste ponto, em nosso entender, andou mal o tribunal a quo, desta feita por violar expressamente o disposto no art.º 556.º n.º 1 alínea b) do CPC, que refere que:

“1 - É permitido formular pedidos genéricos nos casos seguintes:

b) Quando não seja ainda possível determinar, de modo definitivo, as consequências do facto ilícito, ou o lesado pretenda usar da faculdade que lhe confere o art.º 569.º do C. Civil;”

V) Na data de abandono do locado e na data da apresentação da contestação/reconvenção, aos Réus, não era possível, de modo definitivo, alcançar quais as consequências do facto ilícito praticado pelo Autor (que deixou de preservar o estado agrícola do prédio abandonando-o).

W) Os Réus tinham a posse ou acesso ao locado, os Réus não sabiam, nem podiam saber, se as cerejeiras ainda estavam vivas, se apenas tinham que ser podadas ou se tinham que ser substituídas; os Réus não sabiam, nem podiam saber, se as oliveiras apenas necessitavam de ser podadas ou se apenas tinham que ser limpas; os Réus não sabiam, nem podiam saber, se o terreno apenas teria que ser lavrado ou se antes teria que ser desmatado; os Réus não sabiam, nem podiam saber, se a barragem tinha que ser limpa apenas nas suas margem ou se também teriam que limpar na bacia da barragem; os Réus não sabiam, nem podiam saber, se a bomba de água e sistema de rega teria que ser reparado ou substituído.

X) Perante isto, os Réus não tinham outra hipótese que não a de formular um pedido (que o tribunal a quo considerou como) genérico, expressamente admissíveis in casu à luz do art.º 556.º n.º 1 alínea b) do CPC.

Y) Os Réus, através do preenchimento dos requisitos constantes da referida norma (impossibilidade de determinação no momento do pedido das consequências do ato ilícito de abandono do locado) agiram em conformidade

com o direito, pelo que inexistente qualquer exceção dilatória inominada que leve à absolvição da instância.

Z) Pela conclusão de que o tribunal a quo violou o disposto no art.º 556.º n.º 1 alínea b) do CPC, ao não admitir a formulação de pedido (que considerou genérico quando, in casu, se encontram reunidos os pressupostos para a admissibilidade de pedido genérico, deve este tribunal determinar a devolução dos autos à 1ª instância para julgar devidamente o pedido deduzido em 6), aceitando a condenação no pedido genérico, que a existir, permitirá aos Réus lançar mão da liquidação do pedido nos termos do art.º 352.º n.º 2 do CPC, baseado nos valores apurados em sede de perícia.

*

1. Do objeto dos recursos

Atendendo às conclusões das alegações do recurso principal e do recurso subordinado e ao conteúdo da decisão recorrida, cumpre apreciar as seguintes questões:

Do recurso principal:

- a reconvenção é inadmissível?
- a sentença é nula?
- os factos não provados devem ser julgados provados?
- verifica-se uma situação de erro sobre as circunstâncias que constituíram a base do contrato de arrendamento?
- o Autor tem direito a invocar a exceção de não cumprimento do contrato?
- verifica-se uma situação de erro sobre o objeto do negócio?

Do recurso subordinado:

- a improcedência do último pedido reconvenicional é uma decisão surpresa?
- este pedido tem causa de pedir alegada?
- é um pedido genérico admissível, nos termos do art.º 556º do C. P. Civil?
- estão provados por acordo os factos que fundamentam este pedido?

*

2. Da admissibilidade dos pedidos reconvencionais

Além da sentença proferida, o Autor recorre também do despacho proferido previamente e através do qual o tribunal admitiu os pedidos reconvencionais formulados pelos Réus na contestação.

Com a presente ação, o Autor pretende a resolução de um contrato de arrendamento rural que, na qualidade de arrendatário, celebrou com os Réus,

a redução do valor das rendas vencidas e o pagamento e uma indemnização por lucros cessantes.

Como causa de pedir alegou o facto de, não se encontrando licenciados uns pavilhões que integravam o prédio arrendado, circunstância de que só teve conhecimento após o arrendamento, não foi possível beneficiar de um financiamento que era essencial ao desenvolvimento da exploração agrícola projetada para o prédio arrendado.

Os Réus na contestação, em reconvenção, pediram a condenação do Autor a:

- entregar aos Réus o prédio arrendado, devoluto de pessoas e bens e no mesmo estado de conservação e com todos os elementos com que foi entregue, igualmente no mesmo estado de conservação;
- pagar aos Réus o valor das rendas em atraso, no total de € 5.519,13 e dos juros de mora civis vencidos, no valor de € 188,62;
- pagar o valor de € 416,67 (equivalente ao duodécimo da renda anual que vigorou entre as partes) por cada mês ou parcela de mês de ocupação da Quinta pelo Autor, após a resolução do contrato em 07-02-2020, inclusive o tempo decorrido na pendência da acção, e juros civis vincendos até ao pagamento integral da quantia peticionada;
- reconstituir o estado agrícola em que encontrou o pomar de cerejeiras, oliveiras e o terreno, bem como da barragem, bomba elétrica e rega gota a gota do pomar tudo a aferir em sede de perícia ou, em alternativa, ao pagamento do valor aferido para suportar os custos com a reposição.

Invocaram que resolveram o mesmo contrato de arrendamento rural por falta de pagamento de rendas pelo Autor.

É nítido que as pretensões formuladas pelos Réus emergem do facto jurídico invocado pelo Autor na petição inicial – o mesmo contrato de arrendamento celebrado entre Autor e Réus – pelo que se mostra preenchido o requisito positivo previsto no art.º 266º, n.º 1, a), do C. P. Civil– revelando-se, pois, admissível a admissão dos pedidos reconventionais formulados pelos Réus, improcedendo o recurso interposto do respetivo despacho.

*

3. Das nulidades da sentença

A Autora alega que a sentença recorrida é nula, nos termos do art.º 615º, b), do C. P. Civil, por falta de fundamentação, quer, relativamente ao não acolhimento do pedido de resolução do contrato de arrendamento deduzido pelos Réus, quer à decisão sobre a matéria de facto provada e não provada. Invoca ainda que se verifica uma omissão de pronúncia - art.º 615º, d), do C. P. Civil - quanto aos fundamentos invocados pelo Autor na petição inicial para a

resolução do contrato.

Ora, quanto a fundamentação do resultado probatório, a leitura da sentença recorrida revela-nos o contrário do que é alegado pelo Autor. O tribunal da 1.ª instância motivou a decisão sobre a matéria de facto, explicando de um modo perfeitamente compreensível, relativamente a cada facto ou conjunto de factos, as razões pelas quais os considerava provados ou não provados, pelo que se mostram cumpridas as exigências do art.º 607º, n.º 4, do C. P. Civil. Pode o Autor não concordar com essas razões, mas elas foram expostas e são inteligíveis, tal como revela a impugnação que o Autor deduziu quanto ao resultado probatório de alguns factos.

Quanto à fundamentação da solução jurídica, a leitura da sentença também revela que todas as questões colocadas pelo Autor foram analisadas e decididas com fundamentação suficiente, nomeadamente a existência de um motivo para a resolução do contrato. Poderão alguns dos argumentos esgrimidos pelo Autor não ter merecido uma abordagem, mas tal não é causa de nulidade da sentença, podendo apenas motivar o recurso que dela se interponha, de modo a suscitar a sua apreciação pelo tribunal de recurso com vista à alteração do decidido.

A sentença recorrida não padece, pois, de falta de fundamentação de facto ou de direito, tendo todas as pretensões deduzidas pelo Autor sido objeto de pronúncia, com fundamentação suficiente, pelo que não se verificam as nulidades invocadas pelo Autor, improcedendo também este fundamento do recurso.

*

4. Os factos

O Autor discorda do julgamento como provados dos factos não provados sob as alíneas b), c), g) a v), invocando excertos de depoimentos prestados, bem como as declarações prestadas pelo Autor dos quais resultará após reapreciação dos mesmos a prova daqueles factos.

Os factos em causa são:

b) Os pavilhões carecem do licenciamento urbanístico.

c) A falta de licenciamento dos pavilhões agrícolas impede a exploração da quinta a que se alude em 1), na parte pecuária.

g) Mercê da impossibilidade de o Autor utilizar os referidos pavilhões, de não preencher as condições de subsidiação de projectos que tinha em curso e de se se encontrar impedido de explorar a quinta na parte pecuária, o Autor mantém apenas aquela exploração em actividade com capitais próprios, na parte agrícola e frutícola não limitada pelo referido em 26), à excepção da

utilização de fertilizante ecológico natural.

h) O atrás referido reduz o rendimento do projecto agrícola do Autor, colocando em risco a arrecadação dos incentivos inerentes à aprovação do projecto de investimento aprovado pelo IFAP.

i) O Autor instou os Réus, por contactos pessoais e através dos respectivos mandatários, verbais e escritos, no sentido de licenciar os referidos pavilhões.

j) Mercê da falta de licenciamento dos pavilhões, o Autor deixou de conseguir concretizar um “contrato de fornecimento” de plantas de Goji, de assistência técnica e de compra e venda, em exclusivo, de produtos dessas plantas, com a empresa S... UNIPessoal, LDA, celebrado em 01-08-2018.

k) Por força do qual o Autor iria auferir por kg de fruta fresca, folhas e rebentos secos a retirar da planta Goji o valor de € 8,00 (oito euros).

l) Bem como anualmente iria, e tinha contrato ratificado para tanto, obter os seguintes valores:

a) Fruta Fresca - 1 a 3 kg por pé época = 6000kg = 48.000€

b) Folhas secas - entre 1000Kg a 2000Kg = 12.000€

c) Rebentos secos - 2000Kg a 3000Kg = 20.000€

m) Ou seja, obteria o valor anual de € 80.000,00.

n) Estando acordo o período de 5 anos de fornecimentos, o Autor auferiria a quantia de € 400.000,00 (quatrocentos mil euros).

o) O Autor incorreu ainda em despesas de equipamentos.

p) O referido em 22), obrigou o Autor a cessar a exploração da quinta.

q) Obrigando ainda o Autor a incorrer em despesas judiciais, extrajudiciais e administrativas já despendidas e a despender (sendo que estas só serão possível contabilizar após o fecho de contas para efeitos fiscais, respeitantes aos anos de laboração, em Maio de 2021), prejuízos que ascendem a € 40.000,00.

r) Face ao referido em 22), o Autor está impedido de utilizar os referidos pavilhões.

s) Em virtude do estado dos pavilhões, o Autor não preenche as condições de subsidiação de projectos que tinha em curso.

t) O IFAP não subsidia ou financia explorações apoiadas em construções não licenciadas que carecem de tal licenciamento, o que impede a exploração rentável da exploração agrícola a que se alude em 1), na parte pecuária.

u) Em virtude da falta de licenciamento dos pavilhões, o Autor sentiu frustração, desânimo e cansaço anímico, o que o perturbou psíquica e emocionalmente, vivendo deste então num estado de pavor e ansiedade constantes.

v) Na sequência do acordado em 1), o Autor entregou aos Réus o valor de três pagamentos semestrais, no montante global de € 7.500,00, pagando as rendas

relativas aos anos de 2019 e 2020.

Quanto ao facto enumerado em b) alega o Autor:

29º - Não se percebe como foi considerado facto não provado o B) que os pavilhões edificados no prédio rústico necessitam de licenciamento urbanístico, quando foi considerado provado em 22 que não estavam licenciados,

30.º - E que conforme decorre do facto provado 22, no que concerne que o Autor apenas apurou a falta de licenciamento dos pavilhões após a outorga do contrato de arrendamento com opção de compra.

Depreendendo-se que o autor estará a alegar a existência de contradição entre este facto e o provado sob o n.º 22 - *No que tange aos três pavilhões agrícolas, os mesmos não estão licenciados, o que o Autor apurou após a outorga do acordo a que se alude em 1)* - a mesma não se verifica, pois, a necessidade de licenciamento e a ausência dele não são realidades excludentes.

No que respeita aos factos não provados constante das alíneas c), d), g), h), r), s), t), da reapreciação da prova produzida, não resulta da mesma a prova de que não é possível explorar a quinta, na parte pecuária, por falta de licenciamento dos pavilhões agrícolas. Assim, ficou sem se saber se os pavilhões em causa estavam sujeitos a licenciamento, pelo que o facto em causa não pode ser julgado provado.

Os factos impugnados pelo Autor e constantes das alíneas g), h), j), k), l), m), n), r), s), t), e y) - todos eles referentes à necessidade de licenciamento dos pavilhões alegada pelo Autor para aprovação pelo IFADAP do subsídio por si requerido para o projeto da sua candidatura - também, e em consonância com o decidido pela 1ª instância, não são de julgar provados.

Assim, além de toda a fundamentação aduzida a este respeito na decisão recorrida que aqui damos por reproduzida, o recorrente para alicerçar o bem fundado da sua discordância quanto ao julgamento desses factos convoca as declarações de parte por si prestadas, e pequenos excertos dos depoimentos prestados pelas testemunhas FF, GG, HH, DD, e EE.

FF, administrador da empresa S..., L.da, residente em ..., disse conhecer o Autor desde 2018, tendo tido uma relação profissional, também disse conhecer o Réu, por ele quem tratava do terreno do autor quando este estava em Angola, e pedia-lhe conselhos para a produção.

A testemunha disse ter feito com o Autor, em 2018 e pelo prazo de 5 anos, um contrato de fornecimento de plantas Goji, tendo plantado na exploração dele 23.000. Teve conhecimento das condições do armazém que, quanto a si, não eram adequadas para a secagem das plantas por ter sido um aviário. Quanto ao projeto que o Autor diz ter candidatado junto do IFAP a subsídio, para

remodelação das instalações, a testemunha disse nada saber.

A testemunha GG, antigo inquilino da quinta que foi arrendada ao Autor, durante cerca de um ano em 2015, falou uma vez ao telefone com o este que queria saber porque é que tinha deixado de ser inquilino dos Réus, e disse estar zangado com os Réus.

A testemunha disse que o barracão existente no terreno não estava legal, não tendo conseguido dar seguimento ao seu projeto. Não revelou conhecimento dos demais factos.

HH, administrador de bens alheios, disse conhecer o Autor por terem vivido perto, não se revelou conhecedor das questões em apreço, pois aquelas de que tem conhecimento foram-lhe reveladas pelo Autor, nunca se tendo deslocado ao arrendado.

Acompanhou o projeto que o Autor pretendia apresentar no IFAP quanto ao estudo de rentabilidade, projeto esse que na 1ª fase foi aprovado, exigindo, para prosseguimento a prova das culturas de apoio, acabando por ser indeferido pelo facto da cobertura dos armazéns ser de fibrocimento.

DD, engenheiro florestal, foi o Autor do projeto do Autor que corresponde ao documento junto em 21.6.2023, declarando que esse projeto foi objeto de candidatura ao IFAP, tendo obtido parecer favorável, mas tinha exigências. Quanto ao licenciamento dos pavilhões, a testemunha disse não saber se foi solicitado nas condicionantes.

EE, técnico de turbinas eólicas, disse conhecer o Autor há cerca de 30 anos, e ter conhecido o Réu quando acompanhou o Autor na visita à quinta que veio a arrendar, tendo estado com ele mais algumas vezes, quando acompanhava o Autor.

Do que se passou quanto à vida e vicissitudes do arrendamento a testemunha, declarou só saber aquilo que o Autor lhe contava, nomeadamente quanto à falta de licenças do pavilhão.

Dos depoimentos prestados nada resulta que contribua para credibilizar a versão dos factos dada pelo Autor.

Entendia-se quanto ao depoimento da parte no âmbito do anterior C. P.

Civilque, apesar da sua finalidade – confissão judicial –, tal não era impeditivo de que o Tribunal pudesse atender aos factos que o depoente relatasse e que lhe fossem favoráveis, valorando-o, nessa parte, segundo a sua livre convicção e em conjugação com os demais elementos de prova que estivessem ao seu dispor. A valoração do depoimento quanto a tais factos deveria sempre ter em consideração o interesse direto do depoente na causa, com cuidados na aceitação daquilo que fosse declarado relativamente a factos que o favorecessem.

Entendemos que, no novo C. P. Civil também deve ser esta a posição do

tribunal quanto aos factos que forem favoráveis à parte e que esta confirme, quer no âmbito do depoimento de parte, quer no âmbito das declarações previstas no art.º 466º, que são livremente apreciadas pelo Tribunal naquilo que não constituir confissão.

Uma das posições mais abrangentes quanto à prova das declarações de parte consta do acórdão do T. da Relação de Lisboa:

Sintetizando, diremos que:

(i) no que excede a confissão, as declarações de parte integram um testemunho de parte;

(ii) a degradação antecipada do valor probatório das declarações de parte não tem fundamento legal bastante, evidenciando um retrocesso para raciocínios típicos e obsoletos de prova legal;

(iii) os critérios de valoração das declarações de parte coincidem essencialmente com os parâmetros de valoração da prova testemunhal, havendo apenas que hierarquizá-los diversamente.

Em última instância, nada obsta a que as declarações de parte constituam o único arrimo para dar certo facto como provado desde que as mesmas logrem alcançar o standard de prova exigível para o concreto litígio em apreciação.

[1]

*Outra das posições defende que no que respeita às declarações de parte e em relação a factos que são favoráveis à procedência da acção, o juiz não pode ficar convencido apenas com um depoimento desse mesmo depoente, interessado na procedência da acção, deponha ele como “testemunha” ou preste declarações como parte, se não houver um mínimo de corroboração de outras provas. **[2]***

No caso dos autos é indiferente a posição que se perfilhe a sobre a questão porquanto as declarações prestadas pelo Autor, por si só, tendo presente o seu interesse na causa, se afiguram insuficientes para a demonstração dos factos em questão e os demais depoimentos prestados nada adiantaram sobre os factos em discussão.

Face a tudo o que se disse os meios de prova convocados pelo Autor não são idóneos para modificar os factos em causa, pelo que se mantém o seu julgamento como não provados.

Os factos contidos nas alíneas i), j), k), l), m), n), o), p), q), u) e v), não foram objeto da produção de qualquer prova, para além das declarações de parte do recorrente, que, com a consistência exigida, permita sua verificação.

Assim, improcede a impugnação da matéria de facto.

*

Encontram-se provados os seguintes factos:

1) O Autor AA, na qualidade de locatário, e os Réus BB e seu cônjuge CC, na qualidade de proprietários e senhorios, celebraram entre si um acordo escrito, intitulado de «Contrato de Arrendamento Rural», datado de 01 de Junho de 2018, patenteado nos autos a fls.88 a fls.91 (processo físico), nos termos do qual as partes declararam entre si, entre o mais, que:

«É celebrado o presente contrato de arrendamento rural para fins de actividade agrícola com as seguintes cláusulas.--- (...)

1.ª

O objecto do presente contrato é uma parcela de terra com a área de 4 ha (40.000 m2), 2 quilómetros de vedações com 3 pavilhões agrícolas, casa de habitação, regadio, barragem, poço e furo que faz parte integrante do prédio rústico na Quinta ..., Caminho ..., freguesia ... e concelho ..., inscrito na sua matriz predial rústica sob o n.º ...48.

2.ª

O presente contrato tem início em 01 de Junho de 2018 por um período de dez anos, com renovações automáticas acordadas pelas partes neste presente contrato por iguais períodos de um ano, enquanto não for denunciado por qualquer das partes, com antecedência mínima de doze meses do termo da renovação.

3.ª

A renda anual é no montante de 5.000,00€ (cinco mil euros) tendo sido acordado entre as partes que a mesma será paga semestralmente no valor de 2.500,00€ (dois mil e quinhentos euros), vencendo-se até ao dia oito do início de cada semestre.---

4.ª

(...) todavia há que salvaguardar as seguintes situações as quais devem ser comunicadas por escrito ao senhorio.

O rendeiro não pode cortar árvores sem prévia autorização. ---

O pomar de cerejeiras e oliveiras deve ser mantido no estado agrícola e que se encontra, nomeadamente o terreno devidamente lavrado e as cerejeiras e oliveiras cuidadas e tratadas. ---

Deve ser mantido o bom estado da vedação de toda a propriedade tal como agora se encontra. ---

A barragem, a bomba eléctrica e a rega gota a gota do pomar de cerejeiras devem ser mantidas em bom estado de conservação.

(...)

6.ª

Os primeiros outorgantes terão direito a resolver o presente contrato no caso de não pagamento pontual das rendas nos termos legais.-

7.^a

1. Só poderão ser efectuadas obras ou benfeitorias no local arrendado com prévia autorização escrita dos primeiros outorgantes, com excepção de reparações de carácter urgente. ---\

2. Todas e quaisquer obras de benfeitorias que o segundo outorgante efectue no local arrendado e que tenham autorização do primeiro outorgante ficarão a fazer parte do mesmo, não podendo o segundo outorgante exigir qualquer indemnização ou alegar retenção, mesmo quando autorizadas. --

3. O arrendatário fica responsável pela conservação e reparação das redes de água, energia eléctrica e seus pagamentos. ---

8.^a

A renda é automaticamente actualizada no início de cada novo ano de vigência deste contrato, sem necessidade de quaisquer comunicações entre as partes contratantes por aplicação da taxa de actualização legalmente estabelecidas em outubro de cada ano para vigorarem no ano seguinte.»

2) Junto ao referido «Contrato de Arrendamento Rural» foi anexo ainda como parte integrante do mesmo um escrito particular intitulado de «Opção de Compra» do prédio objecto de arrendamento, na mesma data, outorgado pelas partes, fixando o preço da venda do respectivo imóvel em € 160.000,00, mais tendo Autor e Réus declarado no aludido escrito o seguinte:

«1. O primeiro outorgante e o segundo outorgante acordam que o preço de venda do imóvel objecto do presente contracto é de 160 000€ (cento e sessenta mil euros) tendo o segundo outorgante o direito preferencial de compra nos dois primeiros anos de renda.

2. Caso o segundo outorgante não exerça o direito referida no número anterior, o contracto de arrendamento renova-se por igual período, sem prejuízo do direito de as partes se oporem à sua renovação, nos termos de disposto na lei.

2.2 Mais acordam que ao preço referido no número (um) serão deduzidas as rendas efectivamente pagas pelo segundo outorgante ao primeiro outorgante, no âmbito da vigência do contracto de arrendamento e que sejam devidas à data do contracto de compra e venda.

3. Salvo acordo em contrário entre as partes, o não exercício do direito de opção de compra por parte do segundo outorgante, nos termos e condições referidos nos números anteriores, faz cessar o mesmo e em consequência fica sem efeito o disposto nos números um e dois deste anexo.

4. Sem prejuízo do disposto no número 3 (três), a opção de compra por parte do segundo outorgante poderá ser exercida a todo o tempo de vigência do presente contracto, mediante o envio de carta, por correio registado com aviso de recepção, ao primeiro outorgante.

5. A marcação do contracto de compra e venda ficará a cargo do segundo outorgante, o qual deverá comunicar por escrito, em correio registado com aviso de recepção, ao primeiro outorgante, o local, a data e ora no referido contracto com a antecedência mínima de oito dias da data agendada.

6. A propriedade objecto do presente contrato será vendida livre de quaisquer ónus e encargos.

7. São de responsabilidade do segundo outorgante todas as despesas e encargos com a formalização do contracto devido pelo exercício do direito de opção de compra do imóvel melhor descrito na cláusula nomeadamente registos provisórios ou definitivos, Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (IMT), se a estes houver lugar, emolumentos notarias e toda a documentação necessária».

3) Tanto no introito do contrato como nas respectivas cláusulas 4.^a e 9.^a, as partes acordaram em sujeitar «Contrato de Arrendamento Rural» referido em 1) ao regime do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de Outubro, Novo Regime do Arrendamento Rural (adiante designado abreviadamente como NRAR).

4) Na Conservatória do Registo Predial ..., sob o n.º ...40/freguesia ..., mostra-se descrito o seguinte prédio:

Rústico, situado em ..., com a área total registada de 40100m², composto de terra de cultura arvense, vinha, olival, pomar de cerejeiras e uma instalação agrícola, inscrito na matriz sob o art.º ...48, sendo que aí se mostra registada a respectiva aquisição em favor dos Réus, por compra (vide a apresentação ... de 2007/06/15).

5) Na Conservatória do Registo Predial ..., sob o n.º ...95/freguesia ..., mostra-se descrito o seguinte prédio:

Urbano, situado em ..., com a área total registada de 90m², composto casa de rés-do-chão e 1º andar com anexo (anexo 28 m²), inscrito na matriz sob o art.º ...33, sendo que aí se mostra registada a respectiva aquisição em favor dos Réus, por compra (vide a apresentação ... de 2007/06/15).

6) Encontrando-se a supra mencionada casa de habitação com a área de 90 metros quadrados em dois pisos e anexo de 28 metros quadrados, inscrita autonomamente na matriz urbana da mesma freguesia com o art.º n.º ...33 e um valor patrimonial de € 33.518,98 - determinado em 2018 - cf. doc. de fls.134-v.

7) Já o descrito prédio rústico apresenta um valor patrimonial de € 3.445,30. (vide a caderneta predial de fls.61-v).

8) No que tange aos três pavilhões agrícolas, os mesmos apresentam uma área total de 906 m², e parciais de 780,00 m², 76,50 m² e 49,50 m².

9) Estando omissos na matriz cadastral, tabular ou tributária, bem como também nos Serviços Técnicos do Município ... (como prédios autónomos).

10) Tal como consta da escritura de compra e venda do prédio urbano inscrito na matriz urbana sob o art.º ...33 da freguesia ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...95 da referida freguesia, foi arquivada com a dita escritura uma «Pública forma da certidão Camarária emitida pela Câmara Municipal ...» por onde a notária que lavrou a escritura verificou que «o prédio urbano é de construção anterior a 1951, pelo que está dispensado da apresentação da respetiva licença de utilização» (Doc. 1 e 2, que se dão por integralmente reproduzido para os devidos - patenteados nos autos a fls.54-v a fls.59-v).

11) Por notificação avulsa tramitada no Processo n.º 26/20...., Juízo Local Cível ..., Tribunal da Comarca de Castelo Branco, notificada ao ora Autor em 30 de janeiro 2020, os ora Réus comunicaram a resolução do contrato de arrendamento rural, nos termos do: a) Art.º 13.º 3 e 17.º n.º 2 alínea a) do NRAR e da cláusula 6.ª do contrato de arrendamento - com base na inexigibilidade do senhorio em manter o arrendamento em caso de mora no pagamento de rendas superior a seis meses; b) Art.º 17.º n.º 1 e n.º 2 alínea c) do NRAR - não utilização do arrendado; c) Art.º 26.º n.º 4 do NRAR - forma de comunicação para resolução do contrato de arrendamento rural fundada nos motivos previstos no art.º 17.º do NRAR (vide a notificação judicial avulsa de fls.59 e seg., cujo conteúdo se dá por reproduzido).

12) Com fundamento na falta de pagamento de rendas e abandono do arrendado, os Réus, por notificação avulsa no processo 26/20...., Juízo Local Cível ..., Tribunal da Comarca de Castelo Branco, notificada ao ora Autor em 30 de Janeiro 2020 (vide fls.70-v), comunicaram a resolução do contrato de arrendamento rural, concedendo ao réu um prazo de oito dias contados da recepção da mesma para abandonar o locado (07 de fevereiro de 2020).

13) Tais pavilhões destinam-se a fins agrícolas, servindo de apoio à exploração agrícola.

14) Na sequência do acordo / «*Contrato de Arrendamento Rural*», a que se alude em 1), o Autor pagou aos Réus, pelo menos, a quantia de € 5.000,00, a título de pagamento de rendas, a saber:

- € 2.000,00, recebidos pelos Réus em 16-02-2018;
- € 500,00, recebidos pelos Réus em 29-03-2018;
- € 1.500,00, recebidos pelos Réus em 29-06-2018;
- € 1.000,00, recebidos pelos Réus em 03-12-2018.

15) O Autor, em data não concretamente apurada, mas seguramente em 2018, enquanto se encontrava emigrado em Angola, pediu aos Réus para tratarem, em sua representação, da plantação de gojis. (art.º 86.º da contestação)

16) Para o efeito, os Réus, em representação do Autor, contrataram a plantação e lavraram-na, plantaram-na, regaram-na e colocaram-lhe caldas,

através de interpostas pessoas contratadas para o efeito. (art.º 87.º da contestação)

17) As despesas da referida contratação foram pagas pelo Autor. (art.º 88.º da contestação)

18) As plantas foram adquiridas à S... Unipessoal, Lda., tendo os contactos sido estabelecidos com o Sr. FF, sócio e gerente da sociedade. (art.º 89.º da contestação)

19) O Autor recebeu da S... Unipessoal, Lda., 1050 plantas em Abril de 2018. (art.º 90.º, parcial, da contestação)

20) Os Réus continuaram a supervisionar a plantação, por interpostas pessoas, até finais de 2018, data em que o Autor regressou definitivamente de Angola. (art.º 92.º da contestação)

21) A partir do seu regresso, o Autor começou a colocar aramadas de sustentação das plantas, único trabalho efectuado até hoje na Quinta e que não se encontra concluído. (art.ºs 93.º e 94.º da contestação)

22) No que tange aos três pavilhões agrícolas, os mesmos não estão licenciados, o que o Autor apurou após a outorga do acordo a que se alude em 1).

23) Os pavilhões localizam-se em Espaços Agro-Silvo-Pastoris.

24) A vedação encontra-se quebrada junto à casa de habitação numa extensão de 10 metros lineares com a colocação de três postes de madeira tratada com altura de 1,5 metros, e junto ao caminho entre duas parcelas de olival, nas traseiras da casa da habitação, numa extensão de cerca de 5 metros de rede entre dois postes em granito.

25) O custo da reparação da vedação referida em 24) é de cerca de € 330,75.

26) O Autor apresentou um projecto de apoio aos subsídios e financiamento majorado promovidos pelo Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas (IFAP).

*

5. O direito aplicável

5.1 O recurso principal

5.1.1 Do erro

O Autor invoca nas alegações de recurso que se verificou uma situação de erro sobre as circunstâncias que constituíram a base do contrato de arrendamento que, na qualidade de arrendatário, celebrou com os Réus, conforme se prevê no art.º 252º, n.º 2, do C. Civil, tendo, subsidiariamente, alegado que se verificou um erro vício sobre o objeto do negócio, nos termos do art.º 251º do C. Civil.

Efetivamente, o Autor, em 01.06.2018, celebrou com os Réus um contrato de arrendamento rural.

O Autor alega que uma das circunstâncias essenciais para a celebração desse contrato foi a atribuição de um subsídio pelo IFAP para o cultivo do prédio arrendado, o qual ele estava seguro de obter, porque estava convencido que os pavilhões existentes no local arrendado tinham licença de utilização, o que era uma condição para a atribuição daquele subsídio. Ora, prossegue o Autor, só após o contrato é que soube que esses pavilhões não se encontravam licenciados, o que impediu a atribuição daquele subsídio, pelo que contratou em erro sobre uma circunstância que era essencial à base do negócio.

Em primeiro lugar, há que referir que, a existir e mesmo que preenchesse os requisitos da sua relevância na formação da vontade negocial, qualquer um dos erros invocados tem como consequência a anulação do negócio e não a possibilidade da sua resolução. Mesmo que, nos termos do art.º 252º, n.º 2, do C. Civil, ao erro que recaia sobre as circunstâncias que constituem a base do negócio, seja aplicável o disposto sobre a resolução ou modificação do contrato por alteração das circunstâncias vigentes no momento em que o negócio foi concluído, tal remissão não implica uma importação de todo o regime da alteração das circunstâncias, designadamente a possibilidade de resolução do negócio celebrado em erro, como pretende o Autor, uma vez que parece mais acertada a tese de que a consequência desse vício da vontade será antes a anulação do negócio outorgado em erro, uma vez que só os negócios válidos podem ser objeto de resolução [\[3\]](#).

No entanto, lendo a matéria de facto provada e não provada, apenas se constata, que no que tange aos três pavilhões agrícolas, que os mesmos não estão licenciados, o que o Autor só apurou após a celebração do contrato de arrendamento.

O único erro provado foi, pois, este, e o mesmo incide sobre o objeto do negócio.

Conforme resulta da leitura do art.º 251º do C. Civil, este tipo de erro só é juridicamente relevante para o destino do negócio, caso se apure que foi causal ou essencial à sua celebração, os seja que tenha sido determinante da vontade de contratar.

Essa prova não foi feita, tendo sido inclusive julgado não provado que os pavilhões careçam de licenciamento urbanístico e de que a falta de licenciamento impeça a exploração da quinta contratada, na parte pecuária, ou seja que esse erro tivesse sequer potencialidade para influir na vontade do Autor.

Não estando, pois, apurado que o erro do Autor detetado tenha sido minimamente determinante da vontade de contratar por parte do Autor, ele

não afeta a validade do contrato celebrado e muito menos justifica a sua resolução pelo Autor, sendo certo que à data da propositura da ação o contrato já se encontrava resolvido pela contraparte.

5.1.2 Da exceção do não cumprimento do contrato

O Autor também alega que os Réus do imóvel, ao não proporcionarem o gozo pleno do imóvel arrendado, uma vez que devido à falta de licenciamento dos referidos pavilhões não era possível destinar o prédio arrendado ao fim contratado, permitem que o Autor se escuse ao pagamento das rendas acordadas, nos termos do art.º 458º do C. Civil.

Ora, contrariamente ao alegado pelo Autor, não se provou que a falta de licenciamento dos pavilhões tenha limitado minimamente o gozo do prédio arrendado, uma vez que não só foi julgado não provado que os pavilhões careçam de licenciamento urbanístico e de que a falta de licenciamento impeça a exploração da quinta contratada, na parte pecuária, como também foi julgado não provado que essa falta de licenciamento reduza o rendimento do projeto agrícola do Autor, colocando em risco a arrecadação dos incentivos inerentes à aprovação do projeto de investimento aprovado pelo IFAP e que o IFAP não subsidie ou financie explorações apoiadas em construções não licenciadas.

Não está, pois, provado qualquer incumprimento da prestação dos Réus, pelo que não colhe a invocação da exceção de não cumprimento, como justificação do não pagamento das rendas, im procedendo este último fundamento do recurso.

*

5.2 O recurso subordinado

O recurso interposto subordinadamente pelos Réus está limitado à improcedência do último pedido reconvenicional deduzido por estes, ou seja, o pedido de condenação do Autor *a reconstituir o estado agrícola em que encontrou o pomar de cerejeiras, oliveiras e o terreno, bem como da barragem, bomba elétrica e rega gota a gota do pomar tudo a aferir em sede de perícia ou, em alternativa, ao pagamento do valor aferido para suportar os custos com a reposição.*

A sentença recorrida julgou improcedente estas pretensões, com três fundamentos:

- fundamentaram o pedido em suposições e não em factos, pelo que o pedido carece de causa de pedir;
- estamos perante um pedido genérico que não é admitido pelo art.º 566.º do

C. P. Civil.

- não se provou qualquer fato que fundamente a procedência do pedido.

No recurso interposto, os Réus sustentam que os factos que fundamentam o pedido se encontram alegados nos art.ºs 114.º e 115.º da contestação/reconvenção, que os mesmos se encontram admitidos por acordo das partes e que o pedido genérico é admissível, nos termos do art.º 556º do C. P. Civil, pelo que o Autor deve ser condenado no pedido a liquidar em incidente posterior.

Mais alegou que a decisão impugnada é uma decisão surpresa, pelo que, não tendo sido observado previamente o contraditório é nula.

5.2.1 Da nulidade da decisão

Quanto a este último argumento, há que referir que, independentemente do regime da arguição desta nulidade, não ocorre o vício invocado, porque tendo a sentença recorrido, apesar de ter referido três razões para que o pedido em causa não pudesse ser atendido - falta de causa de pedir, pedido genérico inadmissível e falta da prova de factos que justifiquem a condenação peticionada - , apenas a última das razões foi *ratio decidendi* da sua improcedência, uma vez que as outras, sendo exceções dilatórias, seriam motivo para absolvição da instância - art.º 278º, b) e e), do C. P. Civil -, e não para absolvição do pedido, não lhes tendo sido atribuída relevância, devido ao disposto no invocado art.º 278º, n.º 3, do C. P. Civil.

Ora, julgar improcedente um pedido por se ter considerado que não se provaram factos suficientes para aferir da existência do direito que o fundamentava não tem qualquer carater surpreendente, uma vez que é um dos desfechos previsíveis de uma ação, não havendo lugar ao cumprimento de um contraditório prévio sobre tal desfecho, pelo que improcede este fundamento do recurso.

5.2.2 Das causas de absolvição da instância

Apesar da existência de exceções dilatórias não terem sido *ratio decidendi* da sentença recorrida quanto à improcedência deste pedido reconvenicional, sendo elas do conhecimento officioso - art.º 196º do C. P. Civil - e, tendo sido referidas quer na fundamentação da sentença recorrida, quer nas alegações de recurso, cumpre emitir pronúncia sobre elas e sua relevância.

No que respeita à falta de causa de pedir, cumpre dizer que é um vício que, nos termos do art.º 186º, n.º 2, a), do C. P. Civil, determina a ineptidão da petição inicial, que é causa de nulidade de todo o processo, neste caso restrita a este pedido reconvenicional, o qual já não pode ser atendido na sentença, uma vez que o não foi no tempo processual devido, ou seja no despacho

saneador, atento o disposto no art.º 200º, n.º 2, do C. P. Civil.

Quanto ao pedido formulado ser um pedido genérico, deve considerar-se que apesar de ele ter essas características, mostra-se abrangido pela permissão excepcional contida no art.º 556.º, n.º 1, b), do C. P. Civil, uma vez que os Réus alegaram que não conseguiam concretizar as consequências do facto ilícito (violação do contrato) alegado.

5.2.3 Do mérito do pedido reconvenicional julgado improcedente

No contrato de arrendamento outorgado entre Autor e Réus clausulou-se o seguinte:

(...) todavia há que salvaguardar as seguintes situações as quais devem ser comunicadas por escrito ao senhorio.

O rendeiro não pode cortar árvores sem prévia autorização. ---

O pomar de cerejeiras e oliveiras deve ser mantido no estado agrícola e que se encontra, nomeadamente o terreno devidamente lavrado e as cerejeiras e oliveiras cuidadas e tratadas. ---

Deve ser mantido o bom estado da vedação de toda a propriedade tal como agora se encontra. ---

A barragem, a bomba eléctrica e a rega gota a gota do pomar de cerejeiras devem ser mantidas em bom estado de conservação.

Relativamente ao incumprimento destes deveres secundários os Réus limitaram-se a alegar nos art.º 115.º a 117.º da contestação/reconvenção:

115.º - Dado o abandono da Quinta por parte do Autor, existe o receio de que o cuidado no tratamento e conservação a que se vinculou (sem reserva) esteja comprometido.

116.º Verificando-se a falta de cumprimento das obrigações assumidas pelo Autor, têm os Réus o direito a ver reconstituída a situação que existiria se não se tivesse verificado o evento que obriga à reparação nos termos do art.º 562.º do C. Civil.

117.º Apenas não sendo possível a reconstituição deverá o Autor indemnizar os Réus, observado o disposto nos art.ºs 564.º, n.º 1 e 566.º todos do C. Civil.

Os Réus limitaram-se, pois, a alegar um *receio* que o Autor tenha incumprido as obrigações assumidas na cláusula 4.ª do contrato de arrendamento, não tendo alegado os factos de onde resultasse tal incumprimento.

Daí que não possa ter existido um qualquer acordo, por falta de impugnação na réplica, sobre tais factos, assim como a realização de uma perícia não poderia ser um meio de obtenção de prova sobre tais factos não alegados, uma vez que a perícia destina-se à prova de factos alegados e não à investigação de factos não alegados.

Por essa razão, não se encontrando alegados e consequentemente provados

quaisquer factos de onde pudesse resultar o incumprimento do acordado na cláusula 4.^a do contrato de arrendamento, não se encontra demonstrada a constituição de um direito indemnizatório, à reconstituição natural ou por equivalente, por esse incumprimento, pelo que revela-se correta a sentença proferida quando absolveu o Autor deste pedido reconvençional, improcedendo todos os fundamentos do recurso subordinado interposto pelos Réus.

6. Conclusão

Pelas razões acima expostas, devem ambos os recursos serem julgados improcedentes, confirmando-se a sentença recorrida.

*

Decisão

Pelo exposto, julgam-se improcedente os recursos interpostos pelo Autor e pelos Réus, confirmando-se a sentença recorrida.

*

Custas do recurso principal pelo Autor e custas do recurso subordinado pelos Réus.

*

7.5.2024

[1] Acórdão do T. R. L. de 26-04-2017 relatado por Luís Filipe Pires de Sousa, acessível em www.dgsi.pt.

[2] Acórdão do T. da Relação do Porto de 20.11.2014 relatado por Pedro Martins

[3] Neste sentido, Castro Mendes, *Teoria Geral do Direito Civil*, vol. II, AAFDL, 1979, p. 107, Filipa Morais Antunes, *Comentário ao C. Civil, Parte Geral*, 2.^a ed., UCP Editora, 2023, p. 743, Menezes Cordeiro, *C. Civil Comentado, I Parte Geral*, Almedina, 2020, p. 744, Pedro Pais de Vasconcelos, *Teoria Geral do Direito Civil*, 9.^a ed., Almedina, p. 644, e Oliveira Ascensão, *Direito Civil - Teoria Geral*, vol. III, Coimbra Editora, 2002, p. 198.