

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 3393/23.8T8ALM.L1-6**

**Relator:** ADEODATO BROTAS

**Sessão:** 18 Dezembro 2025

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** IMPROCEDENTE

**ACORDO DE RESERVA**

**CLÁUSULA PENAL**

**RESPONSABILIDADE CIVIL PRÉCONTRATUAL**

## Sumário

Sumário (artº 663º nº 7 do CPC)

1-Vem sendo entendido que os “acordos de reserva” são contratos legalmente atípicos não existindo uma fonte legislativa típica a regê-los havendo que aplicar as estipulações contratuais, desde que lícitas, e as regras dos contratos análogos, as normas e princípios dos direitos dos contratos e das obrigações e as normas derivadas da boa fé.

2-Num acordo de “Reserva” em que as partes se limitam a mencionar que a ré recebeu da autora a quantia de 5 000€ “...referente à reserva da fracção “I”, correspondente ao 2º andar letra C do prédio sito na Rua ...”, sem que seja feita qualquer alusão à possibilidade de desistência do contrato, nem estipulada qualquer consequência para a não conclusão, não pode ter-se esse acordo de “Reserva” como constituindo a estipulação de uma cláusula penal (artº 810º do CC).

3- E para que pudesse falar-se em responsabilidade civil pré-contratual, não basta que a confiança, rectius, expectativa da parte seja frustrada, é igualmente necessário que essa não conclusão do contrato seja ilícita, culposa e que cause um dano à contraparte. Sem a concretização de qualquer dano sofrido não pode aplicar-se ao acordo de “Reserva” o regime relativo à responsabilidade pré-contratual.

4- Buscando as soluções gerais análogas relativas a negócios afins, pode perceber-se que destinando-se a quantia entregue, como reserva, a ser imputada na prestação do futuro contrato caso venha a celebrar-se, ou seja,

no preço da compra e venda do imóvel, podemos dizer que a quantia entregue como reserva constitui uma antecipação, parcial, do cumprimento, mencionada no artº 440º do CC.

5- Não chegando a celebrar-se o contrato tido em vista e não se mostrando estipulada qualquer consequência para a desistência, deixa de haver fundamento para reter o valor de reserva entregue.

## **Texto Integral**

Acordam os juízes que compõem este colectivo da 6ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa:

### I-RELATÓRIO

1-BB, instaurou acção declarativa, com processo comum, contra AA – Construções, Lda., pedindo:

- A condenação da ré a restituir à autora a quantia de 5 000€ acrescida de juros de mora desde a citação.

Alegou, em síntese, ter entregue à ré a quantia de 5 000€ a título de reserva para aquisição de um imóvel; que essa aquisição estava dependente da venda de uma fracção autónoma da autora que nunca se concretizou e a ré não devolveu a quantia, quando ficou acordado entre as partes que o valor da reserva seria devolvido caso a autora não conseguisse vender o seu imóvel até Agosto de 2021. A fracção da ré foi vendida a terceiros; a ré apropriou-se do valor da reserva em abuso de direito quando a não concretização da venda da fracção da autora e inerente impossibilidade de compra da fracção da ré sempre foi perspectivada e assumida, admitindo a desistência da compra; a autora comunicou de imediato à ré que o valor que ofereceram pela sua fracção não permitia concretizar a compra da fracção da ré.

2- Citada a ré contestou e deduziu reconvenção.

Arguiu a nulidade de todo o processo, por ineptidão da petição inicial, por a autora cumular causas de pedir incompatíveis por alegar, simultaneamente, o enriquecimento sem causa e o incumprimento do acordo. Negou o invocado acordo de devolução do valor de reserva; a autora propôs a celebração de contrato de permuta, o que não foi aceite pela ré.

Subsidiariamente, deduz reconvenção pedindo que se reconheça à ré o direito a conservar o valor da reserva de 5 000€.

3- A autora replicou.

Pugna pela improcedência das excepções e da reconvenção.

4- Realizada audiência prévia, foi julgada improcedente a excepção de ineptidão da petição inicial e a excepção de violação do princípio da subsidiariedade do enriquecimento sem causa; foi admitida a reconvenção,

saneado o processo, enunciado o objecto do litígio e os temas de prova.

5- Realizada audiência final, com data de 17/12/2024 foi proferida sentença com o seguinte teor decisório:

*“DECISÃO*

*Pelo exposto, decide-se:*

*- julgar totalmente procedente o pedido formulado pela autora, condenando-se a ré a pagar-lhe a quantia de 5.000,00 € (cinco mil euros), acrescida de juros de mora calculados à taxa legal em vigor desde a data da citação até efetivo e integral pagamento;*

*- julgar improcedente o pedido reconvenicional deduzido pela ré, absolvendo-se a autora do mesmo.*

*\**

*Custas processuais a cargo da ré.”*

6- Inconformada, a ré/reconvinte interpôs o presente recurso, formulando as seguintes CONCLUSÕES:

1. A Apelada peticionou a devolução do montante entregue à Apelante, a título de reserva, por entender que não existe causa justificativa para a manutenção de tal quantia na esfera jurídica da Apelante, fundando a sua pretensão no instituto do enriquecimento sem causa;

2. A Apelada deduziu uma cumulação de causas de pedir incompatíveis entre si, afirmando, simultaneamente, (i) a existência de causa justificativa para o enriquecimento da Apelante, mas ser esta abusiva e, (ii) não existir causa justificativa e, portanto, tratar-se de um enriquecimento sem causa.

3. A Apelada deduziu causas de pedir substancialmente incompatíveis, sendo, por isso, o processo nulo, por ineptidão da petição inicial, nos termos do artigo 186.º, n.º 1 e n.º 2, alínea c), do CPC.

4. Deveria o Tribunal a quo ter apreciado em conformidade a exceção suscitada pela Apelante e, consequentemente ter declarado nula a Petição Inicial da Apelada, por contradição entre causas de pedir e, em consequência, todo o processado, nos termos da alínea c), do n.º 2 e do n.º 1, do artigo 186.º, do CPC e, por conseguinte, ter absolvido a Ré Apelante da instância, nos respetivos termos da alínea b), do n.º 1, do artigo 278.º, do CPC.

5. A lei consagra um princípio de subsidiariedade do instituto do enriquecimento sem causa, nos termos do qual não haverá à restituição com base nesse instituto, se a lei facultar ao empobrecido outro meio de ser indemnizado ou restituído pelo empobrecimento, negar o direito à restituição ou, ainda, atribuir outros efeitos ao enriquecimento.

6. A Apelada não poderia socorrer-se do instituto do enriquecimento sem causa, face ao princípio da subsidiariedade, para se fazer valer do alegado empobrecimento, isto porque a eventual procedência ou improcedência da

pretensão da Apelada sempre deverá ser analisada em função do Acordo de Reserva celebrado, o qual consiste num instrumento transitório.

7. Pelo que sempre deverá anular-se o douto Despacho Saneador sob censura e, em sua substituição, porque verificada a violação do princípio da subsidiariedade do instituto do

enriquecimento sem causa, ser proferida decisão de absolvição da Apelante do pedido.

Sem prescindir,

8. No que tange ao recurso da douta sentença, sempre se dirá que a mesma incorre em violação do princípio do dispositivo.

9. Tal vício radicar-se-á no facto de a sentença ter conhecido de causa de pedir diversa da invocada, pois apreciara e julgara os factos à luz do instituto jurídico da responsabilidade civil contratual (conforme Fundamentação de Direito, vertida no ponto 6. da douta sentença) quando a autora reconduzira os factos ao enriquecimento sem causa e cumulativamente (!! ) ao instituto do abuso do direito (conforme artigo 48.º da PI e caracterização do processo descrita pela A. no formulário CITIUS da presente ação).

10. Assim definida a causa de pedir da presente ação, é de concluir que a douta sentença recorrida, ao valorar os factos na perspetiva da responsabilidade civil contratual, e apesar de parecer ser permitida pela liberdade de qualificação jurídica consagrada no n.º 3 do artigo 5.º do CPC, operou convolação que extravasa o âmbito daquela tal como o definiu a Apelada na PI, acabando por conhecer de questão de que não podia tomar conhecimento.

11. Não se tratou de atribuir aos factos uma qualificação jurídica diversa, o que seria consentido pelo artigo 5.º, n.º 3, do CPC; apreciou-se, sim, uma pretensão qualitativamente diversa da formulada pela Autora quer quanto à relação jurídica material controvertida, quer quanto ao próprio efeito pretendido, e portanto fora do perímetro da vinculação temática do tribunal, nos termos decorrentes dos artigos 5.º, n.º 1, 260.º, 609.º e 611.º do CPC.

12. Em suma, se a Apelada, na PI, se limita a invocar “o manifesto abuso do direito” e “ enriquecimento sem causa” para assim justificar a obrigação de restituição da “reserva” de € 5.000,00 (cinco mil euros) entregue à Apelante, o Tribunal não pode conhecer da responsabilidade civil contratual da Apelante.

13. Porque o fez, a douta sentença recorrida, com o devido respeito, que é muito, é nula por excesso de pronúncia.

14. No que concerne ao recurso da decisão de facto, entende a Apelante que o Tribunal a quo incorreu em erro de julgamento quanto aos Factos Provados n.ºs 3, 6 e 16.

15. Quanto ao Facto Provado n.º 3, resulta da prova produzida, em sede de

audiência de discussão e julgamento, que as Partes, acordaram, expressamente, a compra e venda do imóvel dos autos e, por conseguinte, avieram na formalização do Contrato Promessa de Compra e Venda, tendo fixado o valor no montante de €190.000,00 euros.

16. Tal facto não consta evidenciado na douda Sentença, a que ora se recorre, pelo que entende a Apelante que a douda Sentença padece de insuficiência da matéria de facto, tendo, designadamente, em consideração toda a matéria produzida nos presentes autos.

17. Consequentemente, deverá a motivação da matéria de facto, proferida pelo Tribunal a quo, referente ao Facto Provado n.º 3, ser retificada, na esteira do princípio do inquisitório, nos termos do artigo 662.º, n.º 1, do CPC, tendo em conta a prova junta aos autos, como o Acordo de Reserva e as missivas trocadas entre a Apelante e a Mandatária da Apelada (em agosto de 2021), as declarações de parte da Autora e do representante legal da Ré, bem como do depoimento da Testemunha, CC, considerando-se como provado que:

- *“As partes combinaram que celebrariam o contrato promessa de compra e venda da referida fração dentro de 30 dias, pelo preço já acordado de €190.000,00 euros e, o contrato de compra e venda até finais de agosto de 2021;”*.

18. O Tribunal a quo andou mal, ao dar o Facto n.º 6 como provado.

19. Da prova carreada nos autos, contata-se que o depoimento da Testemunha, DD, não corrobora as declarações da Apelada.

20. O depoimento da Testemunha, DD, muito valorado pelo Tribunal a quo, é baseado em factos que lhe foram transmitidos, e que não foram vividos nem presenciados pela Testemunha.

21. É claro, através das declarações de parte do legal representante da Apelante que a proposta da permuta, apresentada pela Apelada, aconteceu em momento muito posterior a maio, tendo ocorrido, designadamente, em julho de 2021.

22. Sendo, por demais, evidente que a Apelada não comunicou a desistência do negócio – como aliás, pretende fazer crer, induzido o Tribunal em erro – em maio!

23. Tendo em conta o Princípio da Liberdade do Julgador na apreciação das provas e na formação da sua convicção, como advém do artigo 607.º, n.º 5, do CPC, vislumbram-se, razões válidas para alterar a matéria de facto, designadamente, tendo em consideração, conforme já devidamente demonstrado e provado, que a Apelada, apenas manifestou a sua intenção de desistência do negócio e, portanto, a não celebração do mesmo, à Apelante, a 03 de julho de 2021.

24. Quanto ao Facto Provado n.º 16, entende a Apelante que olvidou-se o

Tribunal a quo de considerar que a recusa da proposta apresentada pelo Senhor CC foi motivada e, deveu-se, ao facto do Senhor AA, representante legal da Apelante, considerar que já havia “vendido” o imóvel à Apelada.

25. De acordo com o mencionado depoimento, bem como com as declarações do legal representante da Apelante, certo é que a recusa da proposta de aquisição apresentada pela

Testemunha foi motivada pelo facto do Senhor AA considerar que já havia “vendido” o imóvel à Apelada.

26. Deverá aditar-se, na esteira do princípio do inquisitório, atendendo-se ao disposto no artigo 662.º, n.º 1, do CPC, ao elenco como Facto Provado a seguinte matéria:

- “16) Em princípios de maio de 2021, a ré recusou uma proposta de aquisição da fração referida em 2), efetuada pelo Sr. CC, pelo valor de 196.000,00 € (cento e noventa e seis mil euros), atendendo ao facto de a ré ter iniciado as diligências e ter considerado que já tinha “vendido” o imóvel à autora;”.

27. Reanalizada a decisão de Direito, deverá a presente ação improceder in totum.

28. O Contrato/ Acordo de Reserva constitui um acordo instrumental intermédio e de transição e “surge numa fase preliminar das negociações para alienação/ aquisição de um bem imóvel, normalmente numa fase em que a vontade das partes relativamente ao contrato final anda não se encontra suficiente consolidada.”.

29. Apesar da possibilidade de arrependimento, face à insuficiente e consolidada vontade, verdade é que com a celebração do Acordo de Reserva é criada, automaticamente, expectativa jurídica na contraparte contratual, a qual carece, igualmente, de ser acautelada nos ditames da legislação.

30. É evidente a perda do valor entregue, dada a ausência de justificação válida, pela Apelada e, tendo em conta a obrigação assumida pela Apelante de manter o imóvel fora do mercado durante determinado período de tempo.

31. A Apelada criou, na Apelante, expectativa e convicção da compra do imóvel.

32. A Apelada não tem direito à devolução da quantia de €5.000,00, dado que tal valor configura antes sim uma compensação, devida à Apelante, pela manutenção do imóvel fora do mercado, até agosto de 2021 e pela rutura injustificada das negociações, não devendo, portanto, a Apelante ser, por isso, condenada ao pagamento.

33. Ademais, a rutura das negociações desencadeada pela Apelada carece de justificação.

34. Isto é, apesar das inúmeras justificações apresentadas pela Apelada, para a suposta e

necessária rutura de negociações, com a Apelante, verdade é que em nenhum momento a

Apelada provou devidamente o motivo pelo qual as negociações iriam frustrar-se.

35. Não pode o Tribunal a quo considerar, como o fez, que a Apelante não tinha de dar qualquer justificação para a desistência do negócio, quando é a própria Apelada, na sua PI, que alegou que a desistência seria aceite “caso a autora não tivesse condições para a aquisição” (conforme artigo 42.º da PI).

36. Logo, se a Apelada não logrou provar tal fundamento de desistência (conforme alíneas b) a d) dos Factos Provados), daí decorre o fundamento para a Apelante fazer sua a reserva entregue;

37. “É como se tivesse sido estabelecida uma cláusula penal-indemnizatória, nos termos do Art.º 810.º n.º 1 do C.C., em que a compensação devida pela obrigação de manter o imóvel fora do mercado durante determinado período de tempo, com os consequentes prejuízos daí decorrentes para o vendedor, deveria ser indemnizada pelo pagamento do valor da reserva que é fixado, por comum acordo, como o adequado à reparação desses potenciais danos e é tido como suficiente para garantir a tutela da confiança relativa à expressão do interesse do comprador perante o vendedor na concretização do negócio visado.” (conforme Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 04.07.2023, referente ao processo n.º 25178/20.3T8LSB.L1-7, Relator Carlos Oliveira).

38. Ademais, a douda Sentença julgou verificado, por provado, os seguintes factos:

“15) A ré acabou por vender a terceiros a fração em causa, em agosto de 2022;

16) Em princípios de maio de 2021, a ré recusou uma proposta de aquisição da fração referida em 2), efetuada pelo Sr. CC, pelo valor de 196.000,00 € (cento e noventa e seis mil euros);”.

39. Em sede de fundamentação de Direito, o Tribunal a quo não teve em consideração tais factos, designadamente, os prejuízos em que incorreu a Ré, aqui Apelante.

40. A Apelada exprimiu a sua intenção de adquirir o imóvel em causa, tendo entregue à Apelante uma quantia monetária para o demonstrar, o que é originador de expectativa jurídica de venda do imóvel, pela Apelante.

41. A Ré Apelante teria legítimas e fundadas expectativas de que o Contrato Definitivo de Compra e Venda seria celebrado.

42. A rutura injustificada das negociações, levada a cabo pela Apelada, é demonstrativa dos comportamentos atentatórios da boa-fé.

43. O artigo 227.º, n.º 1, do Código Civil (doravante CC), com a epígrafe Culpa na formação dos Contratos, estipula que “Quem negoceia com outrem para a

conclusão de um contrato deve, tanto nos preliminares como na formação dele, proceder segundo as regras da boa-fé, sob pena de responder pelos danos que culposamente causar à outra parte.”.

44. Apelada adotou comportamentos atentatórios da boa-fé que, por conseguinte, foram violadores das expectativas tuteláveis da Apelante na conclusão do negócio.

45. A Apelada, injustificadamente, desencadeou a rutura das negociações, estabelecidas com a Apelante, desistindo do negócio de aquisição do imóvel, não tendo demonstrado as alegadas justificações para a desistência (conforme alíneas a) a d) dos Factos Não Provados), sendo certo que havia alegado na PI (conforme artigos 42.º e 43.º da PI) que a devolução da reserva se encontrava acorada nessas circunstâncias...

46. Assim, ainda que não se entenda que tal desistência do negócio e rutura das negociações, consiste na violação dos ditames e regras de boa-fé, de outro modo não se pode entender que, a Apelada assumiu comportamentos que razoável e crivelmente criaram na Apelante a convicção de que o Contrato de formaria e, que o imóvel vender-se-ia.

47. Após a celebração do Acordo de Reserva e, do pagamento do montante de €5.000,00, pelo menos durante dois meses, a Apelada deslocou-se ao imóvel para analisar o mesmo, com familiares, amigos, com um carpinteiro e marceneiro, para que os mesmos analisassem o imóvel e, estruturassem as intencionais obras a realizar.

48. Os comportamentos da Apelada demonstraram uma clara e inequívoca vontade de contratar, com a Apelante.

49. Crê-se como óbvio que além da criação da expectativa jurídica, a Apelada assumiu um comportamento que, plausível e razoavelmente, criou na Apelante a convicção de que o negócio se formaria e, portanto, assinar-se-ia o respetivo Contrato Definitivo de venda do imóvel.

50. Donde resulta, no limite, a responsabilidade pré-contratual da Apelada e o que justifica, nestes termos, a obrigação da indemnização à Apelante.

51. Dúvidas não restam que a Apelante incorreu em prejuízos consideráveis decorrentes do dano da confiança (conforme Facto Provado n.º 16);

52. Realmente, a Apelante perdeu a possibilidade de aceitação de uma proposta e, da celebração de um negócio, mais vantajoso e rentável, dado o valor da aquisição proposto, porque se encontrava adstrita e comprometida com a Apelada – tendo em conta as negociações entre as Partes e a convicção demonstrada pela Apelada de que o negócio se celebraria;

53. O valor respeitante ao pedido reconvenicional apresentado pela Apelante cinge-se ao prejuízo que esta, na qualidade de lesada, evitaria se não houvesse confiado em que, durante as negociações, a Apelada cumpriria os específicos



deveres e responsabilidade inerentes e, decorrentes da boa-fé, a que se obrigou, nos respetivos termos da liberdade contratual.

54. Em face do exposto, deverá a Sentença aqui em sindicância ser substituída por outra que julgue totalmente improcedente a presente ação, por não provada e, por conseguinte, julgue totalmente procedente, por provado, o pedido reconventional deduzido pela Apelante.

Nestes termos e nos mais de Direito, deve o Venerando Tribunal da Relação de Lisboa dar provimento ao presente Recurso e, por via dele, revogar a Sentença Apelada por douto Acórdão favorável *in totum* às alegações da Apelante.

\*\*\*

7- Não consta do processo electrónico que hajam sido apresentadas contra-alegações.

\*\*\*

## II-FUNDAMENTAÇÃO.

### 1-Objecto do Recurso.

É sabido que o objecto do recurso é balizado pelo teor do requerimento de interposição (artº 635º nº 2 do CPC) pelas conclusões (artºs 635º nº 4, 639º nº 1 e 640º do CPC) pelas questões suscitadas pelo recorrido nas contra-alegações em oposição àquelas, ou por ampliação (artº 636º CPC) e sem embargo de eventual recurso subordinado (artº 633º CPC) e, ainda pelas questões de conhecimento oficioso cuja apreciação ainda não se mostre precludida.

Assim, em face das conclusões apresentadas pelo recorrente, são as seguintes as questões que importa analisar e decidir:

- a)- Nulidade da sentença;
- b)- Revogação dos despachos que julgaram:
  - i)- Improcedente a excepção de ineptidão da petição; e,
  - ii)- Improcedente a excepção de subsidiariedade do enriquecimento sem causa;
- c)- A Impugnação da Matéria de Facto;
- d)- A revogação da sentença, com a consequente improcedência da acção;
- e)- Subsidiariamente, a condenação da autora a reconhecer que a ré pode fazer sua a quantia dos 5 000€.

\*\*\*

### 2- Matéria de Facto.

É a seguinte a matéria de facto decidida pela 1ª instância:

#### Factos Provados

- 1) A ré é uma sociedade comercial que exerce as atividades de construção civil, compra e venda de prédios rústicos e urbanos e revenda dos adquiridos

para esse fim e arrendamento de bens imobiliários;

2) No dia 22 de abril de 2021, a autora entregou ao Sr. AA, que o recebeu em representação da ré, o valor de 5.000,00 € (cinco mil euros), em dinheiro, com a finalidade de reservar a fração “I”, correspondente ao 2.º andar letra C do prédio sito na Rua 1, evitando que a ré a vendesse a terceiros, pelo prazo de 30 (trinta) dias;

3) As partes combinaram que celebrariam o contrato promessa de compra e venda da referida fração dentro de 30 dias e o contrato de compra e venda até finais de agosto do ano de 2021;

4) Nas semanas seguintes à data referida em 2), a autora deslocou-se por várias vezes à identificada fração, o que fez por vezes sozinha, uma vez acompanhada pelo filho, uma vez com uma amiga e outra acompanhada por um carpinteiro;

5) Sr. EE acompanhou a autora nas referidas visitas, na qualidade de colaborador da ré;

6) Cerca de um mês após a entrega do valor da reserva da fração, ou seja, em meados de maio de 2021, a autora comunicou à ré, na pessoa do Sr. EE, que já não estava interessada na compra da referida fração;

7) Em data não concretamente apurada, mas situada em julho de 2021, o Sr. EE contactou a autora com o intuito de se encontrarem e regularizarem a situação, pedindo que levasse o documento comprovativo da entrega da quantia da reserva;

8) Nessa sequência, em dia não apurado de julho de 2021, a autora deslocou-se à fração acompanhada por uma amiga, e conversou com o Sr. EE, que a informou de que a fração ainda não teria sido vendida, pressionando-a para a realização do contrato de compra e venda;

9) Nessas circunstâncias, o Sr. EE propôs resolver o assunto dividindo-se o valor da reserva pelas 3 partes: autora, o Sr. EE e o Sr. AA;

10) A autora recusou a proposta e, em consequência, o Sr. EE demonstrou uma atitude irritada, saindo de forma abrupta do apartamento, pedindo à autora que fechasse a porta quando saísse;

11) Em data não concretamente apurada, foi ainda sugerido pela autora a realização de uma permuta entre imóveis, nomeadamente entre a fração referida em 2) e um apartamento de que a autora seria proprietária, o que foi recusado pela ré;

12) No dia 9 de agosto de 2021, a ré enviou à autora uma carta com o seguinte teor:

*«Exma senhora*

*Eu, AA, sócio-gerente e em representação da firma AA CONSTRUÇÕES, LDA, com sede na Rua 2, venho comunicar a V.Exa que tendo feito uma compra da*

fracção correspondente ao 2º andar Letra C do prédio sito na Rua 1 (acesso ao estacionamento) Arrentela, seixal, pelo preço de Euros 190.000,00 (Cento e noventa mil euros) para a qual entregou em 22/04/2021 a importância de Euros 5.000,00 (cinco mil euros) para reserva da fracção acima designada.

A Senhora comprometeu-se a fazer-me uma entrega para fazermos o contrato promessa de compra e venda para trinta dias depois dessa data, a qual essa entrega nunca foi feita.

A senhora ia lá duas e três vezes por semana acompanhada por várias pessoas e até com um carpinteiro para fazer umas alterações ao seu gosto no andar.

pois combinamos que a Escritura de compra e venda seria feita até ao dia 28 de Agosto de 2021. por isso, peço-lhe toda a documentação para tratar da mesma escritura. passado esse prazo, esta promessa fica sem qualquer efeito, perdendo a senhora o valor de Euros 5.000,00 (cinco mil euros).»;

13) A 18 de agosto de 2021, a autora, por intermédio da sua mandatária remeteu à ré uma carta registada com o seguinte teor:

«Na qualidade de mandatária da Exma. Sra. BB, serve o presente para diligenciar junto de V. Exas. pela devolução do valor de € 5000,00 (Cinco mil euros) entregue a V. Exas., no dia 22 de abril de 2021, para reserva da fracção “I”, correspondente ao 2º andar letra C do prédio sito na Rua 1, descrito na conservatória do registo predial do seixal sob o n.º .... e inscrito na matriz sob o artigo P .....

Como é certamente do V. conhecimento, a entrega do valor foi apenas uma reserva, não tendo sido celebrado Contrato de Promessa de Compra e Venda, e o valor entregue foi no pressuposto de a minha Constituinte alienar o imóvel onde reside, podendo assim ter a possibilidade de celebrar o contrato de compra e venda com V. Exas e adquirir a fracção em reserva, tendo V. Exas. sempre garantido a devolução do valor de cinco mil euros entregue.

A alienação não se concretizou nos moldes pretendidos pela m/ Constituinte e V. Exas. tomaram conhecimento da sua desistência do negócio no dia 21 de maio de 2021, tendo o Exmo. Sr. EE garantido a devolução do valor entregue pela m/ Constituinte, o que até à data não se verificou.

A m/ Constituinte, apesar das propostas que foram sendo efetuadas, nomeadamente no sentido de “partilhar o valor por três”, sempre confiou em V. Exa. e aguardou pela devolução do valor, conforme prometido, no pressuposto de estarem apenas à espera de nova reserva de outro cliente... Muito se estranhou, entretanto, a carta recebida por V. Exas. datada de 9 de agosto. Por um lado, ignora a desistência efetuada em maio e alega a promessa de uma entrega em trinta dias (sem referir de quê, nem de quanto), para celebrar o CPCV.

Ora, como referido, antes dos trinta dias foram V. Exas. informados que não se

*pretendia celebrar qualquer CPCV, pelo que, obviamente, nada podiam esperar.*

*Foram, de facto, efetuadas diversas visitas ao imóvel, o que demonstra a Boa Fé da m/ Constituinte, no entanto, assim que percebeu que não iria ser possível realizar o negócio, a m/ Constituinte informou e nada impediu V. Exas. de venderem a fração a terceiros.*

*A escritura seria celebrada se houvesse possibilidade disso e tivesse sido celebrado contrato de promessa de compra e venda, o que não aconteceu. Não existindo promessa de compra e venda a quantia entregue não tem nem se presume ter carácter de sinal.*

*Não existindo qualquer contrato ou incumprimento por parte da m/ Constituinte a retenção do valor entregue por parte de V. Exas. é ilícita e configura um abuso de direito, podendo até considerar-se, como considera a m/ Constituinte, um crime de Burla.*

*Pelo exposto, e a fim de resolver este assunto de forma pacífica e profissional, interpelo V. Exas. para que efetuem a devolução do valor de € 5000,00 (Cinco mil euros) para o IBAN da m/ Constituinte que infra se indicará, até ao dia 27 de agosto de 2021.*

*Findo esse prazo serão tomadas as diligências tidas como necessárias a fim de recuperar o valor em causa, cobrando-se juros de mora desde a presente data, bem como todos os custos administrativos e judiciais a que houver lugar.»;*

*14) A ré respondeu, por carta datada de 23 de agosto de 2021, com o seguinte teor:*

*«Exma senhora doutora,*

*Eu, AA, Sócio-gerente e em representação da firma AACONSTRUÇÕES, LDA, NIP ... com sede na Rua 2, ... Sobreda, venho, em resposta à v/ carta de 18 de Agosto de 2021, informar o seguinte:*

*Os nossos prejuízos são muito superiores a 5.000.00 euros, visto estarmos à espera de fazermos a escritura do andar desde 22 de Abril de 2021 até esta data. pois ainda temos a fracção livre e á disposição da BB. pois a D. BB só no dia 3 de julho é que me disse que estava com dificuldades em fazer compra porque eu falei-lhe em fazermos um recibo de sinal ao qual ela propôs-me fazer uma permuta com um andar que tem na qua ... em Almada, um andar com 60 anos, por 170.000,00 euros, o qual eu disse à BB que o valor do andar era de 80.000,00 euros e não estar interessado, pois daí por diante a BB deixou de aparecer uma ou duas vezes por semana, como era hábito.*

*Apareceu-me no mês de Julho acompanhada por uma senhora que já lá tinha estado, a dizer que não podia fazer a compra, ao qual foi proposto por Sr. EE por três parte com meu conhecimento, uma para EE, uma para BB e uma para a firma. O EE nunca disse à G. BB que lhe devolia o dinheiro. pois eu achava*

*estranho que a BB que foi lá muitas vezes e nunca falava comigo porque procurava o Sr. EE para lhe mostrar sempre o andar que ela tinha comprado. O EE perdeu muitas horas a mostrar o andar à BB e nos acompanhantes, chegando a levar lá um carpinteiro para fazer alterações no andar. pois o documento que lhe passámos era válido por uns dias até que a BB me disse que daí a uns dias trazia o dinheiro para fazermos o recibo de sinal, o que nunca aconteceu. Todas as semanas eu estava à espera desse dinheiro para fazermos o recibo de sinal e quando a BB me disse claramente em julho que não podia comprar o andar. eu disse-lhe para ver se ela arranjava cliente para o andar até 30 de Agosto para eu lhe poder entregar os 5.000,00 euros. pois a senhora, mais tarde, até me disse que não era minha vendedora ao qual eu lhe disse que se a escritura não fosse feita até ao fim de Agosto não lhe poderia devolver o valor entregue. A mostra do andar nas muitas vezes que a BB lá foi acompanhada por várias pessoas só me deram despesas.*

*Por isso os meus prejuízos são muito superiores aos da BB porque estivemos impedidos de vender o andar até à presente data, pois se a BB me pagar os meus prejuízos que são muito superiores a 5.000,00 euros, eu devolvo-lhe os 5.000,00 euros, pois com certeza que a BB não estará interessada em pagar-me os prejuízos que tenho até à data.*

*Foi proposto por Sr. EE à BB dividir a importância de 5.000,00 euros por três. O meu prejuízo é muito superior a 1.666.00 euros.*

*No caso de BB não aceitar, não perco mais tempo com este assunto porque a falta foi toda da BB que não honrou o compromisso.*

*A minha firma nunca teve problemas com nenhum cliente, só com a BB.»;*

15) A ré acabou por vender a terceiros a fração em causa, em agosto de 2022;

16) Em princípios de maio de 2021, a ré recusou uma proposta de aquisição da fração referida em 2), efetuada pelo Sr. CC, pelo valor de 196.000,00 € (cento e noventa e seis mil euros);

\*

#### Factos não provados

a) Autora e ré acordaram que até ao final do mês de agosto a autora diligenciaria pela venda da fração de que era proprietária e onde ainda atualmente reside, para obter dinheiro e, posteriormente, assinar contrato de promessa de compra e venda, efetuar o pagamento do sinal e princípio de pagamento e proceder à aquisição da fração reservada;

b) A autora fez, de imediato, diversas diligências com vista à venda da sua fração, mas o valor que eventualmente conseguia com a venda, ficava muito abaixo do esperado, o que inviabilizava todo o negócio;

c) A autora sempre deixou claro que não tinha condições financeiras para comprar a fração se não conseguisse vender o seu imóvel por um preço que

lhe permitisse fazer o negócio e todo o negócio ficou dependente disso;

d) Ficou também acordado que, no caso de a autora não conseguir proceder à venda da sua fração até ao mês de agosto de 2021, a ré devolver-lhe-ia o valor entregue a título de reserva;

e) Ao longo das várias visitas à fração, a autora detetou algumas inconformidades em relação ao que teria sido acordado em termos de arranjos pretendidos antes da realização do contrato de promessa de compra e venda, como era o caso da realização de pinturas, porque a fração, embora nunca habitada, já tinha alguns anos;

f) A ré, na pessoa do Sr. AA, foi negando fazer quaisquer pinturas ou reparações;

g) Por outro lado, o intermediário na venda do Imóvel, Senhor EE, afirmou à Autora que, após receberem o sinal no valor de 10.000,00 € (dez mil euros) em dinheiro, por parte de outros interessados, o sinal seria devolvido à Autora;

h) A autora visitou a fração em causa todas as semanas entre os meses de abril e julho;

\*\*\*

### 3- As Questões Enunciadas.

#### 3.1- Nulidade da sentença.

Entende a apelante que a sentença padece de nulidade, nos termos do artº 615º nº 1, al. d) do CPC, por ter conhecido de causa de pedir diversa da invocada: fundou a sentença no instituto da responsabilidade civil quando a autora reconduziu, no ponto 48º da petição inicial, os factos fundamento da sua pretensão ao enriquecimento sem causa e ao abuso do direito; e, que a fundamentação usada extravasou a livre qualificação jurídica permitida pelo artº 5º nº 3 do CPC, apreciando uma questão qualitativamente diversa da que foi formulada pela autora, não se tratando de atribuir aos factos uma qualificação jurídica diversa.

Padecerá, a sentença, da arguida nulidade por excesso de pronúncia?

Segundo parece entender-se da exposição da ré para fundar esta pretensa nulidade da sentença por alegada pronúncia excessiva, baseia-se ela na circunstância de o tribunal, para decidir a acção, se ter estribado no cumprimento/incumprimento do acordo de reserva, quando a autora alicerçou a sua causa de pedir nos institutos do enriquecimento sem causa e do abuso do direito.

Pois bem, adiantando desde já a resposta, diremos que a sentença não padece da invocada nulidade.

E não padece dessa nulidade por duas razões.

#### Primeira razão.

Salvo o devido respeito, a autora não baseou a sua pretensão/pedido no

instituto do enriquecimento sem causa e no instituto do abuso do direito. A circunstância de a autora ter referido, no ponto 48º da petição inicial “... *Apropriar-se do valor da reserva entregue pela autora, tendo em conta o acordado entre as partes é um manifesto abuso de direito e enriquecimento sem causa...*”, não é sinónimo de terem sido estes dois institutos os fundamentos da pretensão de condenação da ré a devolver os 5 000€ e juros. Com efeito, a referência, perfeitamente abstracta, a “*manifesto abuso do direito*” e a “*enriquecimento sem causa*” não consubstancia a causa de pedir usada pela autora para fundar o seu pedido.

Desde logo, recorde-se, que a causa de pedir é o *facto jurídico* de que procede a pretensão deduzida (artº 581º nº 4 do CPC) e, que o autor deve expor, na petição inicial, os *factos essenciais* que constituem a causa de pedir (artº 552º nº 1, al. d) do CPC), o que é igualmente realçado no artº 5º nº 1 do CPC: às partes, *rectius*, ao autor, cabe alegar os *factos essenciais* que constituem a causa de pedir. Ou seja, a causa de pedir é constituída pelos factos necessários para individualizar a pretensão material deduzida. Portanto, a causa de pedir é sempre referente a factos, não a institutos jurídicos. Melhor dizendo, a causa de pedir é substanciada em factos que preenchem a previsão normativa de institutos jurídicos.

Ora, no caso dos autos, a autora invocou como fundamento do pedido: (i) a celebração de acordo de reserva de imóvel para venda; (ii) que essa aquisição estava dependente da venda de uma fracção autónoma da autora (iii) que ficou acordado entre as partes que o valor da reserva seria devolvido caso a autora não conseguisse vender o seu imóvel até Agosto de 2021.

Ora, manifestamente, esta factualidade não consubstancia/integra nenhuma das modalidades do instituto do abuso do direito, nem nenhuma dos tipos de enriquecimento sem causa. Estar, ou não estar escrito, no ponto 48º da petição inicial, “*manifesto abuso do direito*” e “*enriquecimento sem causa*” é perfeitamente irrelevante para o preenchimento da causa de pedir que, como vimos, é reportada a factos essenciais preenchedores da previsão normativa atributiva do efeito jurídico invocado/pedido pelo autor.

Em suma, a causa de pedir invocada não foi nem o abuso do direito nem o enriquecimento sem causa.

#### Segunda razão.

De acordo com o artº 615º nº 1, al. d), 2ª parte, a sentença é nula “...quando o juiz conheça de questões de que não podia tomar conhecimento.”

Em termos simples, o chamado excesso de pronúncia, pode decorrer de duas situações: i)- excesso de pronúncia por referência ao objecto do processo colocado pelas partes; ii)- excesso de pronúncia por referência ao pedido pelas partes. Ou seja, ocorre pronúncia excessiva quando *a causa do julgado não se*

*identifica a causa de pedir ou, o julgado não coincide com o pedido (Cf. Rui Pinto, Manual do Recurso Civil, Vol. I, pág. 88).*

No caso dos autos, o *julgado* coincidiu com o pedido: condenação da ré a restituir 5 000€ e juros. A causa do julgado, *rectius*, o fundamento da decisão, coincidiu com a causa de pedir: a restituição do valor de reserva à autora, por a compra da fracção visada no negócio não se ter concretizado.

A esta vista, não se vislumbra que tenha ocorrido pronúncia excessiva. Por isso, conclui-se como se começou: a sentença não padece da invocada nulidade.

### 3.2- Revogação dos despachos que julgaram:

- i)- Improcedente a excepção de ineptidão da petição; e,
- ii)- Improcedente a excepção de subsidiariedade do enriquecimento sem causa.

Vejamos cada uma destas questões.

#### 3.2.1- A improcedência da excepção de ineptidão da petição.

Entende a ré que a petição inicial padece do vício de ineptidão, por incompatibilidade entre causas de pedir, argumentando que a autora fundamentou o seu pedido no instituto do enriquecimento sem causa e, simultaneamente, invocou o abuso do direito, pela ré, para não devolver a quantia entregue como reserva; e que o instituto do enriquecimento sem causa tem natureza subsidiária e não pode ser invocado quando existe outra causa que permita fundar a pretensão da autora como a responsabilidade contratual. Afirma que a autora cumulou, simultaneamente, causas de pedir incompatíveis: “(i) a existência de causa justificativa para o enriquecimento da Apelante, mas ser esta abusiva e, (ii) não existir causa justificativa e, portanto, tratar-se de um enriquecimento sem causa.” o que torna a petição inepta nos termos do artº 186º nºs 1 e 2, al. c) do CPC.

Será assim?

Mais uma vez, adiantando a resposta, diremos que a apelante não tem razão.

E não tem razão por uma circunstância muito simples e que já acima analisámos e agora se repete: “...a autora não baseou a sua pretensão/pedido no instituto do enriquecimento sem causa e no instituto do abuso do direito. A circunstância de a autora ter referido, no ponto 48º da petição inicial “...

*Apropriar-se do valor da reserva entregue pela autora, tendo em conta o acordado entre as partes é um manifesto abuso de direito e enriquecimento sem causa...*” não é sinónimo de terem sido estes dois institutos os

*fundamentos da pretensão de condenação da ré a devolver os 5 000€ e juros.*

*(...) a autora invocou como fundamento do pedido: (i) a celebração de acordo de reserva de imóvel para venda; (ii) que essa aquisição estava dependente da venda de uma fracção autónoma da autora (iii) que ficou acordado entre as*



*partes que o valor da reserva seria devolvido caso a autora não conseguisse vender o seu imóvel até Agosto de 2021.”*

Ou seja, a causa de pedir invocada não foi nem o abuso do direito nem o enriquecimento sem causa. Tanto basta para fazer naufragar a argumentação da apelante.

E sem necessidade de outros considerandos, conclui-se não existir fundamento para revogar o despacho que julgou improcedente a invocada ineptidão da petição inicial por cumulação de causas de pedir incompatíveis.

### 3.2.2- A excepção de subsidiariedade do enriquecimento sem causa.

A apelante entende que a autora se socorreu, como fundamento da pretendida restituição dos 5 000€, de alegado acordo celebrado entre as partes e não podia socorrer-se, simultaneamente, do instituto do enriquecimento sem causa atento o princípio da subsidiariedade consagrado no artº 474º do CC, devendo por isso revogar-se a decisão da 1ª instância e absolver a ré do pedido.

Será assim?

A resposta à questão passa pela reiteração do que acima se disse e repetiu: a causa de pedir invocada não foi nem o abuso do direito nem o enriquecimento sem causa.

Sem necessidade de outros considerandos, conclui-se pela improcedência da pretendida excepção de violação da subsidiariedade do enriquecimento sem causa.

### 3.3- A Impugnação da Matéria de Facto.

A apelante impugna três pontos da matéria de facto dada como provada: os pontos 3º, 6º e 16º.

Vejamos cada um deles.

#### 3.3.1- Quanto ao ponto 3 dos factos provados.

Pretende a apelante se adite ao ponto 3 dos factos provados o trecho “...*pelo preço já acordado de € 190.000,00 (cento e noventa mil euros)*”, passando esse facto provado a figurar com a seguinte redacção:

*“As partes combinaram que celebrariam o contrato promessa de compra e venda da referida fracção dentro de 30 dias, pelo preço já acordado de € 190.000,00 (cento e noventa mil euros) e o contrato de compra e venda até finais de agosto de 2021;”*

Invoca, para o efeito, “...*toda a prova produzida...*” e, transcreve trechos das declarações de parte da autora, na qual esta refere que o preço de venda seria por 190 000 euros.

Haverá fundamento para alterar o ponto 3 dos factos provados aditando-lhe que o preço acordado para a venda da fracção à autora foi de 190 000€?

A ré não esclarece qual a finalidade ou *utilidade* desse aditamento para efeitos de apreciação e decisão do recurso. Nem mesmo em sede da fundamentação

de direito do recurso a apelante menciona qual a relevância ou *utilidade* desse aditamento: para quantificar os prejuízos que alega ter tido? Como? Nem sequer invoca/fundamenta ter prejuízo face a uma proposta de compra, feita por terceiro, por 196 000€.

Não se alcança qual a relevância ou *utilidade*, para a questão em discussão nos autos, do aditamento de o preço de compra da fracção ser de 190 000€.

Ora, é pacífico o entendimento segundo o qual “ *Por força dos princípios da utilidade, da economia e da celeridade processual, o Tribunal ad quem não deve reapreciar a matéria de facto quando o(s) facto(s) concreto(s) objecto da impugnação for(em) insusceptível(eis) de, face às circunstância próprias do caso em apreciação e às diversas soluções plausíveis de direito, ter(em) relevância jurídica, sob pena de se levar a cabo uma actividade processual que se sabe ser inútil (arts. 2º, n.º 1 e 130º, ambos do C.P.C.).*” (TRG, de 02/11/2017, Proc. 501, Maria João Matos; vejam-se ainda, no mesmo sentido, TRC, de 27/01/2014 (Moreira do Carmo); TRC, de 24/04/2012 (Beça Pereira); TRC, de 14/01/2014 (Henrique Antunes) TRL, de 26/09/2019 (Carlos Castelo Branco).

A esta vista, não se aprecia a impugnação/aditamento ao ponto 3º dos factos provados do trecho “...pelo preço já acordado de € 190.000,00...”.

### 3.3.2- O ponto 6 dos factos provados.

A apelante defende que o ponto 6 dos factos provados deve ser dado como não provado, considerando-se, ao invés, como provado, que *a autora apenas comunicou à ré a desistência da celebração do negócio a 3 de Julho de 2021.* Argumenta, para o efeito, que as declarações da testemunha DD não corroboram as declarações de parte da autora e que os factos que esta testemunha mencionou foram-lhe transmitidos e não presenciados por ela; e que as declarações de parte do legal representante da autora esclarecem e demonstram que somente a 3 de Julho é que lhe foi comunicada a desistência do negócio pela autora.

Vejamos se assim pode ser.

Recorde-se o ponto 6 dos factos provados:

*“6) Cerca de um mês após a entrega do valor da reserva da fracção, ou seja, em meados de maio de 2021, a autora comunicou à ré, na pessoa do Sr. EE, que já não estava interessada na compra da referida fracção.”*

A 1ª instância fundamentou a sua decisão quanto a este ponto de facto, escrevendo:

*“Por seu turno, o facto 6) resultou demonstrado com base, essencialmente, nas declarações da autora, corroboradas pelo depoimento da testemunha DD, que atestou ter conhecimento de que, antes de ir de férias com a autora, esta já havia comunicado à ré a sua intenção de não comprar a fracção em causa,*

*explanando os motivos pelos quais conseguia circunstanciar no tempo o momento em que tal comunicação terá ocorrido (porque prévio à deslocação com a autora em férias para o Algarve, em altura próxima do aniversário de um familiar).*

*Note-se que, neste conspecto, a divergência entre as partes relativamente ao momento em que tal comunicação terá ocorrido consiste no seguinte: a autora refere que a mesma ocorreu em meados de maio de 2021 e o legal representante da ré assevera que apenas foi efetuada em julho do mesmo ano. Ora, inexistente qualquer outro elemento probatório que corrobore a tese da ré, contrariamente, como se viu, ao que ocorre com a versão da autora. Aliás, o outro elemento de prova invocado pelo legal representante da ré é uma carta que o próprio escreveu e remeteu à autora. Naturalmente, tal documento não tem a virtualidade de demonstrar o facto em causa nem sequer o suporta minimamente.*

*Ademais, a versão apresentada pelo legal representante da ré aparenta ser contrária à própria natureza do acordo que havia sido celebrado entre as partes. É que, tendo as partes estabelecido que a ré não venderia a fracção a terceiros durante o período da reserva (30 dias a contar de 22 de abril de 2021), em julho já não existia qualquer contrato vinculativo entre elas, sendo contrário às regras de experiência comum que o legal representante da ré tenha aguardado até essa data para obter uma decisão da ré quanto ao interesse na celebração do contrato de compra e venda.”*

Pois bem, consigna-se que se ouviu, na íntegra, o depoimento da testemunha DD – salienta-se o episódio de o Sr. AA, representante da ré, presente na sala, durante o depoimento da testemunha, ter recebido uma chamada telefónica e ter sido chamado à atenção para desligar o telemóvel e ele não o saber fazer e foi convidado a sair da sala.

Ora, contrariamente ao que menciona a ré/apelante, a testemunha DD corroborou as declarações da autora no que toca à ocasião temporal em que a autora comunicou o seu desinteresse na concretização do negócio de compra da fracção: antes da última semana de Maio, altura em que foi de viagem com a autora para o Algarve mas regressaram no dia anterior ao do aniversário do neto que faz anos no fim de Maio. A testemunha disse que acompanhou a autora, a pedido desta, à casa, antes da última semana de Maio e que, nessa altura, ela já havia desistido do negócio; foram lá a casa porque o Sr. EE queria propor qualquer coisa à BB, que era dividirem os 5 000€ pelos três (ele, a BB e o Sr. AA) e a BB não aceitou; e que embora o Sr. EE lhe tenha dito (à, testemunha) que não podia assistir à conversa, ela ficou na sala ao lado e ouviu essa proposta. De resto, por insistência do Juiz, a testemunha confirmou que a BB já havia desistido do negócio e estava transtornada porque percebeu

que não lhe iam devolver o dinheiro.

Portanto, o depoimento desta testemunha corrobora as declarações da autora quando mencionou ter sido antes de 21 de Maio a data em que comunicou ao Sr. EE que não pretendia prosseguir com o negócio e, que o Sr. EE comunicou ao Sr. AA que lhe telefonou logo de seguida dizendo que ia perder o dinheiro. Já as declarações de parte do Sr. AA, representante da ré – integralmente ouvidas: tinha de se colocar de lado para voltar o ouvido que ouve direccionado para o juiz – mostraram-se algo contraditórias: primeiro disse que que *“passados 15 dias da reserva ela (BB) veio com a conversa da permuta do andar dela”*, para depois dizer que isso aconteceu *“...no mês sete, mais ou menos a 3 de Julho...”*; para posteriormente ainda ter dito que *“...a permuta foi 23, 24 ou 25 e ele não aceitou e ela pediu o dinheiro de volta...”*. Ou seja, do que se expõe não se vislumbram fundamentos para alterar o ponto 6 dos factos provados.

### 3.3.3- Relativamente ao facto 16 dos factos provados.

Pretende a ré/apelante que seja alterada a redacção do ponto 16 dos factos provados em termos de passar a constar com a seguinte redacção:

*“16) Em princípios de maio de 2021, a ré recusou uma proposta de aquisição da fração referida em 2), efetuada pelo Sr. CC, pelo valor de 196.000,00 € (cento e noventa e seis mil euros), atendendo ao facto de o legal representante da ré ter considerado que já tinha “vendido” o imóvel à autora.”*

Ou seja, pretende se adite, ao ponto 16, o trecho *“...atendendo ao facto de o legal representante da ré ter considerado que já tinha “vendido” o imóvel à autora...”*.

Pois bem, da audição das próprias declarações de parte do representante da ré, logo desde o início, ela mencionou que a BB *“comprou-lhe o andar e entregou 5 000€ de reserva e era para pagar mais 15 000€ de sinal (...) ela prometeu comprar e ele prometeu vender (...) mas não fizeram o contrato promessa. (...) Houve uma pessoa que lhe fez uma proposta de 196 000€, dava mais 6 mil euros e ele não aceitou porque o andar estava vendido à Senhora.”*

Quer dizer, destas declarações de parte, o representante da autora considerava que o andar tinha sido vendido à BB. Mas, a pergunta que se coloca é saber qual a relevância desse pretendido aditamento do trecho “...atendendo ao facto de o legal representante da ré ter considerado que já tinha “vendido” o imóvel à autora” para a decisão do objecto do recurso?

A ré não o diz. Nem mesmo na parte da alegação sobre a pretendida procedência do pedido reconvenicional, a ré menciona qualquer *utilidade* do pretendido aditamento desse trecho de facto. E também não vislumbramos que esse trecho de facto tenha qualquer relevância para a decisão do recurso. Como acima se disse acerca da pretendida alteração do ponto 3º dos factos

provados, reitera-se que: é pacífico o entendimento segundo o qual *“Por força dos princípios da utilidade, da economia e da celeridade processual, o Tribunal ad quem não deve reapreciar a matéria de facto quando o(s) facto(s) concreto(s) objecto da impugnação for(em) insusceptível(eis) de, face às circunstância próprias do caso em apreciação e às diversas soluções plausíveis de direito, ter(em) relevância jurídica, sob pena de se levar a cabo uma actividade processual que se sabe ser inútil (arts. 2º, n.º 1 e 130º, ambos do C.P.C.).”* (TRG, de 02/11/2017, Proc. 501, Maria João Matos; vejam-se ainda, no mesmo sentido, TRC, de 27/01/2014 (Moreira do Carmo); TRC, de 24/04/2012 (Beça Pereira); TRC, de 14/01/2014 (Henrique Antunes) TRL, de 26/09/2019 (Carlos Castelo Branco).

A esta vista, não se conhece do pretendido aditamento do mencionado trecho de facto ao ponto 16 dos factos provados.

#### 3.4- A revogação da sentença, com a consequente improcedência da acção.

Defende a apelante que a sentença deve ser revogada, argumentando que com a celebração do contrato de reserva é criada uma expectativa jurídica, na contraparte, cuja consequência, no caso de desistência da concretização do contrato é a perda do valor entregue, que funciona como cláusula penal, a indemnizar a circunstância de o bem a vender ter estado fora do mercado e insusceptível de aquisição por terceiros; invoca um acórdão do TRL (de 04/07/2023, Carlos Oliveira) e, um acórdão do TRP (de 26/09/2022, Pedro Damião e Cunha).

Vejamos.

Poderá falar-se, no caso dos autos, de a “Reserva” poder funcionar como uma “cláusula penal” que visa indemnizar a vendedora pela circunstância de a fracção em negociação ter estado fora do mercado e insusceptível da venda a terceiros, como pretende a apelante?

O artº 810º nº 1 do CC, relativo à cláusula penal, diz que *“As partes podem, porém, fixar por acordo o montante da indemnização exigível: é o que se chama cláusula penal.”*

O preceito salienta, desde logo, a fixação, *por acordo do montante da indemnização exigível.*

Quer dizer, em sentido amplo, a cláusula penal é a convenção pela qual o devedor promete ao credor uma prestação para o caso de não cumprir.

Pode dizer-se que se trata de um instrumento destinado a fazer com que o devedor cumpra a obrigação principal (*cláusula penal compulsória*); ou um instrumento que visa, caso o devedor não cumpra a obrigação principal, fazer com que indemne o credor (*cláusula penal indemnizatória*).

Em termos simples, nas cláusulas penais indemnizatórias, o acordo das partes tem por finalidade liquidar a indemnização devida em caso de incumprimento.

Nas compulsórias, o acordo das partes tem por finalidade compelir o devedor ao cumprimento ou a sancionar o devedor pelo não cumprimento.

Por sua vez, as cláusulas penais compulsórias dividem-se em duas categorias: (i) cláusulas penais exclusivamente compulsórias e, (ii) cláusulas penais em sentido estrito. (Cf. Nuno Pinto Oliveira, *Princípio de Direito dos Contratos*, pág. 923 e segs.).

Ora, no caso dos autos, o documento de “Reserva” (documento nº 1 com a petição inicial) limita-se a mencionar que a ré recebeu da autora a quantia de 5 000€ “...referente à reserva da fracção “I”, correspondente ao 2º andar letra C do prédio sito na Rua 1...”.

Nesse documento não foi estipulada, *rectius*, acordada qualquer consequência para o não cumprimento por qualquer das partes. Sem necessidade de outros desenvolvimentos, temos de convir não se tratar, na “Reserva” em causa, do estabelecimento/acordo de qualquer cláusula penal.

Por outro lado, as decisões jurisprudenciais mencionadas pela apelante (TRL, de 04/07/2023, (Carlos Oliveira) e, do TRP, de 26/09/2022 (Pedro Damião e Cunha) incidiram sobre *acordos de reserva* diferentes da “Reserva” do caso dos autos. Nas situações em causa nesses acórdãos, os “Acordos de Reserva” previam, expressamente, consequência para o caso de não cumprimento. E, reitera-se, no caso dos autos nada se estipulou/acordou relativamente à desistência ou não celebração da compra e venda em negociação.

Saliente-se que vem sendo entendido que os “acordos de reserva” são contratos legalmente atípicos, mas socialmente típicos, dada a frequência com que surgem no tráfego jurídico. Justamente por serem legalmente atípicos, não existe uma fonte legislativa típica a regê-los.

Qual a disciplina jurídica aplicável a um contrato atípico?

Seguindo o entendimento de Vaz Serra (*Objecto das Obrigações, a Prestação – suas Espécies, Conteúdo e Requisitos*, BMJ 74, 80) sobre a hierarquia das fontes nos contratos atípicos, devem ser regidos “...sucessivamente, pelas disposições das partes, pelas disposições gerais análogas relativas a negócios afins, pelas disposições gerais das obrigações e pelas que o juiz criar de acordo com a boa fé e demais regras que o autorizam a complementar o direito.”

Helena Brito (*Contrato de Concessão Comercial*, págs. 218 e segs) propõe, para os contratos socialmente típicos mas legalmente atípicos, a seguinte hierarquia de fontes “Cláusulas estipuladas pelas partes desde que lícitas, a disciplina própria do tipo social, normas e princípios estabelecidas para categorias contratuais mais amplas que o tipo, normas e princípios gerais estabelecidos para os contratos, negócios jurídicos e as obrigações, normas derivadas da boa fé contratual, vontade presumível dos contraentes.” (Veja-se

*ainda, para outros desenvolvimentos, Pedro Pais de Vasconcelos, Contratos Atípicos, Coleção Teses, 2ª edição, pág. 326 e segs.)*

Portanto, à luz destes ensinamentos há que aplicar ao caso dos autos, as estipulações contratuais, desde que lícitas e as regras dos contratos análogos, as normas e princípios dos direitos dos contratos e das obrigações e as normas derivadas da boa fé.

Ora, no caso, como vimos, a “Reserva” reduzida a escrito, limitou-se à declaração de a ré ter recebido da autora a quantia de 5 000€ “...referente à reserva das fracção “I” ...”. Trata-se, quase, de um mero recibo, embora assinado por ambas as partes. Nada é dito sobre a faculdade de desvinculação/desistência por qualquer das partes, nem sobre as consequências dessa desistência ou desvinculação.

Assim, “as estipulações das partes”, porque omissas, não ajudam a interpretar o negócio nem a estabelecer uma disciplina quanto às consequências da desistência.

Haverá, então, de buscar *as disposições gerais análogas relativas a negócios afins.*

Pois bem, para tanto é preciso compreender que “...*aquando da celebração do acordo de reserva, a vontade das partes relativamente ao contrato final ainda não está suficientemente consolidada e, por isso, as partes querem estabelecer intacta a liberdade de contratar, permitindo-se mutuamente a desvinculação ad nutum, a desistência. Isso pode acontecer seja porque ainda não reúnem todas as condições necessárias à formalização do desejado contrato, nem sequer de contrato-promessa dele (...) seja porque não querem assumir um tão forte compromisso (nomeadamente a sujeição à execução específica) ...*” (Higina Castelo, *Reserva de imóvel: com vista à futura celebração de contrato relativo a bem imóvel*, Revista de Direito Civil, Ano II (2017) nº 4, pág. 791 e segs., concretamente a fls. 812). E continua a mesma autora “*Nesta possibilidade de optar entre a realização da prestação acordada, celebrando o contrato imediatamente visado no acordo de reserva, e desvinculando-se dela, optar entre o cumprimento e o arrependimento, reside o fulcro do contrato de reserva.*”

Nesta linha de raciocínio e buscando as *soluções gerais análogas relativas a negócios afins*, pode perceber-se que destinando-se a quantia entregue como reserva a ser imputada na prestação do futuro contrato caso venha a celebrar-se, ou seja, no preço da compra e venda do imóvel, podemos dizer que a quantia entregue como reserva constitui uma antecipação, parcial, do cumprimento, mencionada no artº 440º do CC: “...se um dos contraentes entregar ao outro coisa que coincida, no todo ou em parte, com a prestação a que fica adstrito, é a entrega havida como antecipação total ou parcial do

*cumprimento...”*.

Aliás, esse tem sido o entendimento do STJ, a propósito de situações em que existe acordo de reserva, com entrega de quantia à parte contrária, sem que tenha sido fixada qualquer consequência para a recusa de celebração do contrato.

Assim, pode ver-se o acórdão do STJ, de 10/05/2021 (21096, Luís Espírito Santo) que no seu sumário menciona *“O adiantamento parcial do preço final devido pela futura realização de um contrato de compra e venda de imóvel que afinal não se celebrou, perde a sua razão de ser, face ao ruir do projecto negocial em que as partes se envolveram, carecendo de causa e justificação a retenção dessa quantia pela parte (candidata a vendedora) que a recebeu a esse título. Aplicar-se-á neste tocante a regra constante do art. 442.º, n.º 1, do CC: não podendo imputar-se a quantia, que constitui o adiantamento parcial do pagamento, na prestação devida, tem lugar a sua restituição por parte de quem a recebeu...”*. E continua esse aresto que, nessa situação, não é aplicável o regime típico do contrato-promessa, previsto no artº 442º nº 2 do CC.

Compreende-se que assim seja na medida em que o *acordo de reserva* não consubstancia um contrato-promessa; desde logo, no caso dos autos, no escrito junto com a petição inicial como documento nº 1, intitulado “Reserva”, nem a autora promete comprar, nem a ré promete vender.

No mesmo sentido, veja-se o acórdão do STJ, de 03/11/2015 (784, Pinto de Almeida), de cujo sumário se salienta: *“Em regra, a entrega de coisa na altura da celebração do contrato não implica a presunção de constituição de sinal; terá antes o significado de antecipar o cumprimento, total ou parcial, salvo se as partes atribuírem à prestação o carácter de sinal. Não tendo o contrato sido concluído e formalizado e, por isso, inexistindo ou não se tendo constituído a obrigação cujo cumprimento o "sinal" visava garantir, este não pode subsistir autonomamente; por não poder ser imputado na prestação que seria devida, teria de ser restituído – art. 442.º, n.º 1, do CC – A solução não seria diferente se se considerasse que a quantia foi entregue pelo proponente a título de antecipação parcial de cumprimento de uma sua obrigação futura (art. 440.º); não tendo sido concluído o contrato e não se tendo constituído essa obrigação, a imputação do pagamento nessa obrigação deixou de ser possível, pelo que deveria ser restituída...”*.

A esta vista, somos a entender que não é fundamento para revogar a sentença, de resto, salienta-se, bem fundamentada, na parte em que julga a acção procedente e determina que a ré restitua à autora a quantia de 5 000€ recebida como “Reserva”.

3.5- O pedido reconvenicional: a condenação da autora a reconhecer que a ré



pode fazer sua a quantia dos 5 000€.

Defende a apelante que o tribunal *a quo* não teve em consideração os prejuízos em que a ré incorreu em virtude da desistência do negócio de compra e venda pela ré, por o imóvel ter estado fora do mercado durante o período de reserva, tendo rejeitado uma proposta mais vantajosa, feita por terceiro, em Maio de 2021. Sendo certo que foi criada uma expectativa legítima, na apelante, de que o negócio seria celebrado e ocorreu uma ruptura injustificada das negociações, atentatória da boa fé que deve ser indemnizada à luz do artº 227º do CC pelos prejuízos que não teria se não houvesse confiado na concretização do negócio, prejuízos que se fixam em 5 000€.

Vejamos.

Desta síntese, retira-se que a ré/reconvinte funda a sua pretensão de fazer seus os 5 000€ na chamada responsabilidade pré-contratual referida no artº 227º do CC.

vejamos se lhe pode ser dada razão.

Pois bem, estabelece o artº 227º nº 1 do CC, com epígrafe “*Culpa na formação dos contratos*”, que:

*“1. Quem negoceia 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.”*

A doutrina e a jurisprudência vêm reconhecendo que o preceito trata da chamada “*responsabilidade pré-contratual*” porque, por regra, tem origem em comportamentos, por acção ou por omissão, ocorridos antes da conclusão de um “*contrato perfeito*”.

Em termos simples, pode dizer-se que essa responsabilidade pré-contratual emerge da circunstância de, ao entrarem em negociações as partes saírem do círculo de deveres puramente negativo dos contactos extracontratuais, entrando na vinculação positiva da esfera contratual e, por isso, têm o dever de empregar, na própria contratação, a diligência necessária a evitar ocorrência de danos na contraparte. O simples facto de se entrar em negociações é susceptível de criar uma situação de confiança na outra parte, confiança essa que é imediatamente tutelada pelo direito mesmo antes da conclusão do contrato.

Do dever de actuar segundo a boa fé, derivam três tipos de deveres pré-negociais: i)- Deveres de Protecção que determinam que as partes, na fase negocial, devem evitar qualquer actuação susceptível de causar danos à outra parte, sejam eles pessoais ou patrimoniais; ii)- Deveres de Informação, em especial quanto às circunstâncias que possam ser relevantes para a formação do consenso da outra parte; iii)- Deveres de Lealdade, por forma a evitar comportamentos que se traduzam numa deslealdade para com a outra parte,

aqui se incluindo a própria ruptura das negociações quando a outra parte tenha adquirido, justificadamente, a confiança de que ela iriam conduzir à celebração do contrato. (Cf. Menezes Leitão, *Direito das Obrigações*, Vol. I, 7ª edição, pág. 360).

Galvão Telles (*Direito das Obrigações*, 7ª edição, pág. 76), esclarece que a responsabilidade pela ruptura das negociações ocorre na fase negociatória. “*As partes não estão obrigadas a concluir o contrato. Seria absurdo que sobre elas impendesse tal obrigação.*” (...) “*Claro que também aqui há que proceder segundo as regras da boa fé e a parte que romper as negociações ou provocar essa ruptura com violação de tais regras incorre em responsabilidade aquiliana por exercício abusivo do seu direito (...)* A ruptura é livre, mas não pode ser arbitrária, deixando de ser legítima quando configure um abuso de direito, pelas circunstâncias em que foi operada ou pelo modo como o foi.”

A este propósito de as partes não estarem, por regra, obrigadas a concluir os contratos, Menezes Leitão salienta “*Apenas quando na outra parte tenha sido criada uma confiança justificada de que o contrato iria ser concluído e ocorre uma ruptura das negociações sem motivo legítimo é que se pode considerar ter ocorrido uma violação das regras da boa fé, único caso em que a responsabilidade pré-contratual se aplica.*” (*Direito das Obrigações...*, cit., pág. 361).

Destes ensinamentos, podemos adiantar que não basta uma não conclusão do contrato que tinha gerado expectativas legítimas à contraparte: é necessário que essa recusa seja injustificada e violadora das regras da boa fé.

Por outro lado, o próprio artº 227º nº 1, exige a *violação culposa* dos deveres de boa fé: de lealdade ou de informação ou de protecção.

Explicitando. A previsão do artº 227º nº 1 analisa-se em três elementos: 1º- Que haja uma acção ou uma omissão de um dos contraentes; 2º-Que a acção ou omissão cause uma violação dos deveres pré-contratuais; 3º- Que a violação dos deveres pré-contratuais causa um dano. (Cf. Numo Pinto Oliveira, *Princípios de Direito dos Contratos*, pág. 208 e seg.). E continua este autor “*O segundo requisito é o da ilicitude e o terceiro, o da culpa. A ilicitude é um juízo de censura dirigido à acção (ou à omissão) por ser contra o direito; a culpa é um juízo de censura dirigido à pessoa de quem age (ou à pessoa de quem omite), por ter agido contra o direito quando podia e devia ter agido conforme ao direito.*” E mais adiante explicita “*O dever de continuação das negociações para a conclusão de um contrato (...) e o dever de conclusão do contrato não devem constituir um afloramento, concretizações ou explicitações de um (alegado) dever geral de corresponder às expectativas alheias; consequentemente, não pode retirar-se da (justificada) recusa de um dever geral de corresponder às expectativas alheias a (injustificada) recusa de*

um dever específico de continuação das negociações para a conclusão de um contrato, ou de um dever específico de conclusão do contrato projectado."

(Princípios...cit., pág. 211). \* (sublinhados nossos).

Portanto, podemos concluir que para que se possa falar em responsabilidade civil pré-contratual, não basta que a confiança, rectius, expectativa da parte seja frustrada, é igualmente necessário que essa não conclusão seja ilícita, por se traduzir em injustificada violação das regras da boa fé; e, ainda, é necessário que seja culposa, por o contraente não ter agido, quando podia, conforme às regras de boa fé e aos deveres de lealdade, informação e proteção; e, finalmente, que causa um dano à contraparte.

No fundo, além da criação de expectativas sérias, na contraparte, que o negócio visado se celebraria, para que haja responsabilidade pré-contratual exige-se a *culpa*, a *ilicitude* e o *dano*.

No caso em apreço, desde logo, a ré/apelante não concretiza ter sofrido qualquer dano. Tanto bastaria para não permitir a procedência da reconvenção.

Além de não concretizar nem provar qualquer *dano*, também não se verifica o requisito *ilicitude* da conduta da autora: nada impedia a desistência do negócio e não se estabeleceram quaisquer consequências não a não conclusão do contrato tido em vista. Igualmente, não provou a *culpa* da autora na não celebração da compra e venda.

A esta luz e sem necessidade de outros desenvolvimentos, resta concluir que não há fundamento para revogara a sentença na parte em que jugou improcedente o pedido reconvenicional.

Em duas palavras: recurso improcedente.

\*\*\*

### III- DECISÃO.

Em face do exposto, acordam os juízes que compõem este colectivo da 6ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa, julgar o recurso improcedente e, em consequência confirmam a sentença sob impugnação.

Custas na instância de recurso, pela apelante por ter decaído totalmente.

Lisboa, 18/12/2025

Adeodato Brotas

Cláudia Barata

Isabel Maria C Teixeira