Tribunal da Comarca de ····· Meritíssimo Juiz de Direito

ESPAÇO FECHADO – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA., NIF, com sede na Rua ·····,

instaura acção declarativa com processo comum, contra RECTÂNGULO – SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS DO NORTE, LDA, NIF ·····, com sede em ·····, o que faz nos termos e

com os seguintes fundamentos:

Os Factos

01 A Autora é uma sociedade por quotas, cujo objecto é o arrendamento e administração de imóveis; o investimento da compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim; a promoção imobiliária (doc. 1).

02 A Autora é proprietária do prédio urbano sito na Rua ·····, da cidade do Porto, prédio esse constituído por um edifício composto pelas fracções “A” a “O”, cujo destino é o arrendamento para escritórios e espaços comerciais (doc. 2).

03 A Ré pretendia arrendar um escritório na cidade do Porto.

04 Estabelecido o contacto entre a Autora e a Ré, encetaram-se negociações com vista à celebração de contrato de arrendamento das fracções “E”, “C” e “D”.

05 Negociações essas que visavam a definição das cláusulas do arrendamento a assinar pelas partes, nas suas respectivas qualidades (a Autora como se- nhoria e a Ré como inquilina), bem como a definição das obras a efectuar, uma vez que a Ré expressou de imediato a vontade de realizar obras de be- neficiação do espaço em causa.

06 Ao longo do processo de negociações foram, gradualmente, definidas as condições do contrato a celebrar, quer quanto a obras, quer quanto ao prazo de duração do contrato, quer ainda quanto ao valor da renda.

07 Mais tarde, a Ré expressou a vontade de proceder à implantação de um piso (“mezanine”), o que iria propiciar a duplicação do espaço disponível/área útil.

08 Ao que a Autora não se opôs.

09 Em reunião efectuada nas instalações da Autora em fins de Novembro/prin- cípios de Dezembro de 2009, na qual estiveram presentes, pelo menos, o Arquitecto Nicolau L. (representante legal da Autora), o Dr. Miguel P. (re- presentante da Ré) foram fixadas em definitivo as condições gerais do con- trato, nomeadamente:

a) duração (5 anos);

b) renovação (por períodos sucessivos de um ano);

c) valor da renda (€ 550);

d) obras de conservação ordinária de beneficiação a efectuar pela Ré de acordo com o teor de doc. 3 que aqui dou por integralmente re- produzido;

e) período de carência (durante o qual não seria pago qualquer valor pela Ré a título de renda, uma vez que tal valor corresponderia ao montante a despender com a realização das obras de conservação ordinária, que a Ré assumiu executar;

f ) cláusula penal (para o caso de as obras serem abandonadas antes da sua conclusão);

g) regime das benfeitorias.

10 O Arquitecto Paulo L. efectuou os esboços daquilo que a Ré pretendia im- plementar na fracção “E” e daquilo que a Sociedade Costa & Vítor, Lda., em parceria, pretendia implementar nas fracções “C” e “O”; resultado que se encontra a doc. 4 que aqui dou por integralmente reproduzido;

11 Posteriormente, em 09/01/10, a Autora (através do seu sócio gerente Ar- quitecto Nicolau L.) enviou a minuta do contrato de arrendamento ao re- ferido Dr. Miguel P. (legal representante da Ré); minuta que se encontra no doc. 5 cujo teor aqui dá por integralmente reproduzido.

12 Em 5 de Fevereiro de 2010 a Autora, através da sua mandatária, enviou à Ré, através de fax, a minuta da acta que a Ré deveria elaborar no respectivo livro de actas; nesse mesmo fax alertava para necessidade de a acta ser assi- nada por todos os sócios e solicitava a remessa de cópias dos bilhetes de identidade e números de contribuinte dos sócios que iam outorgar o con- trato de arrendamento comercial como fiadores (doc. 6).

13 Em 6 de Fevereiro de 2010 a Ré enviou à mandatária da Autora, via fax, a cópia da acta que se encontra a doc. 7 e cujo teor aqui da por integralmente reproduzido.

14 Em 7 de Fevereiro de 2010 a mandatária da Autora enviou à Ré o fax junto a doc. 8, cujo teor aqui dá por integralmente reproduzido, onde informa a Ré que o contrato de arrendamento marcado para o dia 10 de Fevereiro, pelas 16 horas, em Vila do Conde, foi adiado, uma vez que não tinha sido possível reunir todos os documentos necessários.

15 Em 13 de Fevereiro de 2010 a Ré enviou à mandatária da Autora o fax de doc. 9, designadamente com cópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte de Maria de Fátima P..

16 Em 14 de Fevereiro de 2010 a Ré enviou à mandatária da Autora o fax de doc. 10, designadamente, cópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte de Miguel P..

17 No início do mês de Fevereiro de 2010 a Autora entregou à Ré e à Sociedade Costa & Vítor, Lda., as chaves de acesso às fracções “E”, “C” e “D” para que se iniciassem as obras de conservação ordinária e de beneficiação já acordadas.

18 Tais obras iniciaram-se, efectivamente, designadamente, com a demolição de 80% de uma parede que separava a fracção “E” das fracções “C” e “D”.

19 A outorga do contrato de arrendamento a celebrar com a aqui Ré foram novamente aprazadas para o dia 17 de Fevereiro de 2010, pelas 15h30, no escritório da ora A.

20 Dia, hora e local aos quais compareceram quer os sócios-gerentes da Autora, quer os sócios-gerentes da Ré, mas não os fiadores, as esposas, ao contrário do que tinha sido ajustado.

21 O contrato de arrendamento referente à fracção “E” a celebrar com a aqui Ré não foi realizada por haver um lapso no livro de actas da Ré (em vez de possuir a identificação correcta do nome da Ré “Rectângulo – Serviços Imo- biliários do Norte, Lda.” – possuía uma identificação errada: “Rectângulo

– Serviços Mobiliários do Norte, Lda.”.

22 Logo após o dia 17 de Fevereiro de 2010 a Ré, através dos seus sócios, pre- tendeu iniciar um novo processo de negociação das cláusulas do contrato e abandonou as obras deixando o local nas condições atestadas pela fotografia junta a doc. 11 que aqui se dão por integralmente reproduzidas.

23 Posteriormente, a 17 de Fevereiro de 2010, não houve qualquer marcação de assinatura do contrato de arrendamento.

O Direito

«Dispõe-se no art. 227°, n° 1, do Cód. Civil, 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”.

Jacinto Rodrigues de Bastos – in “Notas ao CC” – Vol. l, em anotação a este artigo, diz que o nosso Código reconhece aqui expressamente uma responsabilidade por culpa na conclusão de um contrato e que a expressão boa fé usada no n° 1 não se refere a uma condição subjectiva da consciência das partes, mas sim a uma modalidade ob- jectiva do seu comportamento, o que quer dizer que a lei impõe às partes o dever de se comportarem, durante os preliminares do contrato, com recíproca lealdade.

Neste mesmo sentido, Pires de Lima e Antunes Varela – “CC anotado”, Vol. l, em anotação a este art. 227°, dizem que ao mandar nortear conduta das partes pelos princípios da boa fé, a lei dá neste caso à expressão boa fé um sentido vinca- damente ético, ao contrário do que sucede em muitos outros casos em que o seu significado (ético) se esgota numa situação psicológica, muito simples e fácil de definir (cfr. arts. 119°-3, 243°-2 e 291°-3).

Assim, quem negoceia os actos tendentes à celebração do contrato e interrompe as negociações com violação das regras da boa fé incorre em responsabilidade por culpa na formação dos contratos (culpa in contrahendo). (Almeida Costa, em “Di- reito das Obrigações”, 5ª ed., pág. 236, diz que é comum preferir-se a esta expressão a designação de responsabilidade pré-contratual ou pré-negocial).

A ideia central (conforme refere Almeida e Costa na obra citada na nota 3ª, pág.

238) desta responsabilidadepré-contratual é tutelar directamente a fundada confiança de cada uma das partes em que a outra conduza as negociações segundo a boa fé e, por conseguinte, as expectativas legítimas que a mesma lhe crie, não só quanto à va- lidade e eficácia do negócio, mas também quanto à sua futura celebração”. (...)

O problema que se põe relativamente à ruptura das negociações na fase preli- minar do “iter contractus” (fase negociatória) é, pois, tão-só o de as partes deverem proceder, segundo as regras da boa fé, com lealdade e correcção. A ruptura é livre, mas não pode ser arbitrária, deixando de ser legítima quando configure um abuso de direito pelas circunstâncias em que ocorrer (Cfr. Galvão Telles, “Direito das Ob- rigações” 7ª ed., pág. 76).

A generalidade da doutrina, como refere Ana Prata na obra citada a pág. 25, esclarece que a ratio do instituto é a tutela da confiança do sujeito na correcção, na honestidade, na lisura e na lealdade do comportamento da outra parte, quando tal confiança se reporte a uma conduta juridicamente relevante e capaz de provo- car-lhe danos, por ele ser autor ou o seu destinatário, haverá que reconhecer-se que o problema tanto se coloca a propósito dos contratos como dos negócios unilaterais, ou até dos puros actos jurídicos, desde que tenham um destinatário.

Partindo do princípio de que o instituto da culpa in contrahendo (previsto no art. 227° do CC) procura, pois, resolver o problema dos prejuízos em função do desrespeito da boa fé como norma de relação entre sujeitos jurídicos e sendo que a responsabilidadein contrahendo (Ana Prata, op. cit., pág. 36) supõe a cumulativa verificação dos comuns requisitos de responsabilidade civil (um facto voluntário, positivo ou omissivo, do agente, o carácter ilícito desse acto, a culpa do seu autor e a ocorrência de um dano casualmente ligado ao acto), vamos passar de imediato à apreciação dos danos em causa nesta acção.»Tribunal da Relação do Porto, Acór- dão 27 Fevereiro 2003, Relator: Gonçalo Xavier Silvano Processo: 561/03 Colec- tânea de Juriprudência, Tomo I/2003 2003.

In casu, é bom de ver que a Ré, por toda a sua actuação criou na Autora a con- fiança de que tudo estava já acordado. Havia, desde logo, por parte da Ré a obri- gação de contratar face ao grau de confiança que criou na Autora.

A Ré criou na Autora a expectativa e a confiança que a celebração do contrato de arrendamento se realizaria no dia designado para o efeito (17 de Janeiro de

2010) pois apenas faltava dar a forma legal a um negócio já objecto de negociação e com declarações de vontade contrapostas e entre si harmonizáveis.

A Ré se agisse de boa fé deveria, ter apresentado as fiadoras.

Contudo, sem motivo justificativo, preferiu recusar-se a cumprir o já acordado. O negócio não se conclui por culpa da Ré que não usou de boa fé.

Estamos, pois, perante uma situação de violação por parte da Ré dos princípios da boa fé, incorrendo esta na referida responsabilidadepré-contratual, pois que é claro que a Ré actuou culposamente na formação do contrato, criando na Autora a expectativa legítima que ele se viria a realizar e com determinado resultado e aca- bou por não o concluir sem qualquer lógica.

«É um facto que geralmente a doutrina e jurisprudência admitem que a res- ponsabilidadepré-contratual é limitada ao chamado interesse negativo, isto é, não abrange os danos que a parte contrária tenha sofrido com a não perfeição do con- trato, porque esta não tinha nenhum direito a que o contrato fosse concluído (Pires de Lima e Antunes Varela, “CC anotado”, 1º vol., pág. 215, e Vaz Serra, “Culpa do Devedor ou do Agente”, n° 6, BMJ n° 68, admitem que quando a responsabi- lidadepré-contratual se funde no incumprimento do dever de celebrar o contrato, a indemnização, excepcionalmente, tenda para a cobertura do interesse positivo).

Os danos positivos são aqueles que correspondem ao chamado interesse positivo

(ou de cumprimento do contrato).

Como diz Galvão Telles, “Direito das Obrigações”, pág. 76, “as partes não estão obrigadas a concluir o contrato, pois que tal seria um absurdo exigir a obrigação de celebrar um contrato, quando as negociações se destinam a procurar o entendimento final que se pode gorar, enquanto não estiver celebrado. Mas a parte que romper as negociações com violação das regras da boa fé incorre em responsabilidade aquiliana por exercício abusivo daquele direito, nos termos dos arts. 227° e 334° do CC”.

Os danos negativos resultantes da responsabilidade pré-contratual são, pois, todos aqueles que o interessado sofreu por ter deixado de ver satisfeito o seu inte- resse negativo (interesse em que as negociações se não frustrem e o contrato não deixe de ser celebrado).

Ainda segundo Galvão Telles, não são de indemnizar os danos positivos, os de- correntes da violação do contrato, porque este não chegou a nascer.

Porém, esta responsabilidade pré-contratual em termos de danos a ressarcir

(Ana Prata, op. cit. pág. 177) há-de ser vista hoje em função da sua ligação causal

ao acto ilícito, o que tem como consequência que os danos indemnizáveis hão-de ser apurados em concreto pela aplicação

do critério de estabelecimento de tal ligação causal, podendo então concluir-se que eles são aqueles que doutrinariamente são caracterizados como negativos – se os prejuízos identificáveis pela relação causal, com o ilícito pré-negocial forem des- pesas feitas com vista à conclusão do contrato ou ocasiões negociais perdidas em razão daquele projecto negocial ou que são danos recondutíveis ao âmbito dos cha- mados danos positivos – quando se consubstanciarem no prejuízo derivado da ilí- cita não conclusão do contrato ou da sua culposa invalidado ou ainda no de uma ilicitamente não acordada ou contemplada obrigação negocial, isto é, quando re- presentam perdas derivadas do não cumprimento contratual ou frustração dos ga- nhos que do contrato ou de uma sua obrigação teriam decorrido”.

No caso concreto dos autos não está em causa a responsabilidade pelo não cum- primento (obrigação de contratar) mas sim pelos prejuízos causados com a inter- rupção ilegítima das negociações.

O lesado tem direito a ser ressarcido dos prejuízos que não teria sofrido se não tivesse entrado em negociações ou estas tivessem sido levadas a bom termo.

Explicitando melhor estes danos, a doutrina (Galvão Telles, op. cit., pág. 78) diz que os danos negativos, do mesmo modo que os positivos, abrangem tanto os danos emergentes como os lucros cessantes, isto é, “tanto o que o lesado perdeu como o que deixou de ganhar”. (Art. 564°-1 do CC).»

Tribunal da Relação do Porto, Acórdão 27 Fevereiro 2003 (Ref. 1702/2003) Relator: Gonçalo Xavier Silvano Processo: 561/03 Colectânea de Juriprudência, Tomo I/2003 2003.

Ora a Ré criou uma expectativa na celebração do contrato, já que tudo fora ne- gociado e como resulta dos autos com data marcada para assinar um contrato cujas cláusulas estavam completamente elaboradas pelas partes. E ressaltando até de uma delas (8ª-3) uma cláusula penal para o caso de abandono de obras, num montante correspondente ao valor da renda mensal multiplicado pelo número de meses em falta até ao termo do ano civil em curso (2010) caso as obras sejam abandonadas.

Portanto, a Autora, por culpa da Ré, perdeu a oportunidade de arrendar o es- paço em causa entre 1 de Janeiro de 2010 e a data em que arrendou, de novo, o local em 1 de Outubro de 2010.

A Autora criou uma expectativa na celebração do contrato e nesse período dei- xou de ter ocasião de arrendar o local a outrem, o que constitui um claro prejuízo para a Autora em nexo causal com a violação pela Ré do princípio da boa fé.

Em Janeiro de 2010 tudo estava negociado entre as partes e a Autora contava com um ganho de rendas, que só se iniciaria em Julho de 2010, porque também estava acordado uma carência de rendas pelas obras a realizar pela Ré.

Uma vez que não se pode atender ao que as partes haviam acordado, já que o contrato não foi assinado, há que indemnizar a Autora pelo interesse negativo na vertente de lucros cessantes ou seja, naquilo que a Autora deixou de ganhar pelo facto de ter ficado impedida de arrendar o local a outrem, o que só aconteceu em

1 de Outubro de 2010.

Ora se, como resulta dos factos alegados supra, o contrato não foi assinado em

17 de Janeiro de 2010 por facto da responsabilidade da Ré (lapso de identificação no livro de actas da Ré que não fora atempadamente rectificado pela mesma Ré) e esta posteriormente a essa data não mais diligenciou para o arrendamento da assina- tura do contrato de arrendamento e pretendeu iniciar um novo processo de negocia- ção das cláusulas do contrato, abandonando as obras configura-se aqui uma situação equivalente (lucros cessantes) a perda de benefícios que o lesado deixou de obter (art.564°-1 do CC) na medida em que até Outubro de 2010 (data de novo arrenda- mento do local), ficou objectivamente impedida de arrendar o local a outrem.

O prejuízo que a Autora sofreu foi que a sua expectativa de iniciar o contrato em 1 de Janeiro de 2010 foi frustrada por violação do principio da boa fé, já que a Ré abandonou as obras (e pelo abandono estava negociada uma cláusula penal) e rompeu com as negociações, deixando a Autora perder a ocasião negocial de en- contrar outro inquilino (no período em que negociou com a Ré e no que imedia- tamente se lhe seguiu) vindo a encontrar uma nova inquilina em 1 de Outubro de

2010.

O facto de ter sido negociada uma cláusula penal prevista para durante o ano de 2010, embora não possa servir de orientação para a fixação do dano negativo (o qual será sempre pautado pelo que se dispõe pelo art. 564°-1 do CC, como defende a doutrina citada), serve contudo para avaliar o padrão de expectativa que a Ré criou na Autora quanto a ter interesse em que o contrato não deixasse de se celebrar.

Aqui não se pode relevar o que estava estabelecido no contrato, porquanto não se estão a indemnizar os danos positivos decorrentes da violação do contrato que não foi assinado.

Estão tão-só a avaliar-se os danos que a Autora sofreu por ter deixado de ver satisfeito o seu interesse negativo, ou seja, a Autora tinha interesse em que as ne- gociações se não frustassem e que o contrato se celebrasse (é este o interesse negativo ou in contrahendo).

Como o contrato não se celebrou, então é legítimo que na base daquelas dis- posições e aceitando o valor da renda negociada, nos termos do art. 227° se fixe uma indemnização para esses danos.

Portanto, com base no disposto no art. 227°, com referência ao disposto nos arts.

564°-1 e 566º-3, todos do CC, estes danos negativos (do mesmo modo que poderá acon- tecer com os positivos, dentro do princípio acima enunciado), abrangem danos emer- gentes e lucros cessantes, que, no caso, são integrados, na totalidade, pelo que a Autora deixou de receber entre 1 de Janeiro de 2010 e 30 de Setembro de 2010, cujo valor é es- timado numa renda de € 550/mês (9 x €550 = €4.950) com a justificação atrás descrita.

Em conclusão, diremos que em caso de ruptura de negociações (problema que se coloca na fase preliminar do “iter do contractus”) em caso de culpa in conta- hendo há lugar à indemnização de danos negativos que correspondem ao interesse negativo em que as negociações não se frustrem, abrangendo esses danos tanto os danos emergentes como os lucros cessantes.

Os prejuízos que se identificaram causados à Autora configuram-se como lucros cessantes, na medida em que pela conduta culposa da Ré em romper as negociações já ultimadas do contrato, fez perder à Autora ocasiões de poder arrendar o local num período que se fez equivaler em equidade àquele que decorreu entre a data prevista para a celebração do contrato com a Ré e aquele em que a Ré conseguiu contratar um novo inquilino para o mesmo locado.

*Termos em que, e nos mais de Direito que Vossa Excelência douta- mente suprirá, deve a presente acção ser julgada procedente por provada e, em decorrência, ser a R. condenada a pagar à A. a quantia de € 4.950, acrescidos e juros de mora a contar da citação, custas, condigna procu- radoria e demais cominações legais.*

Valor da Acção: € 4.950

Junta: procuração forense, 12 documentos e documento comprovativo do pa- gamento da taxa de justiça.

Rol de testemunhas: nome, profissão e morada. O Advogado