



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

ECLI:PT:TJLIS:2023:18784.23.6T8LSB

ECLI

Processo:

18784/23.6T8LSB

Relator:

Chandra Gracias

Descritores:

Contrato de mútuo bancário com hipoteca e fiança

Empreendimento imobiliário

Requisitos do procedimento cautelar comum

Resolução contratual

Culpa

Conta Garantia (Escrow)

Penhor financeiro

Inclusão do nome na Central de Responsabilidades de Crédito gerida pelo Banco de Portugal

Data da Decisão:

21-12-2023

Recurso:

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 07-03-2024 proferido no processo n.º 18784/23.6T8LSB.L1 que julgou o recurso improcedente.

Acórdão não publicado na presente data.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 12-10-2023 proferido no processo n.º 5734/17.879LSB.L1
Acórdão não publicado na presente data.

Sumário:

I. É lícita a resolução contratual efectuada pelo banco mutuante se a sociedade mutária e o seu gerente não comunicam a feitura de todos os contratos promessa; não depositam na conta especificamente constituída para o efeito (conta garantia) a percentagem do valor percebido a título de sinal e princípio do pagamento do preço, e permitem a tradição da coisa, infringindo disposição contratual expressa.

II. Esta conduta gera a diminuição do valor e das garantias de que o banco é titular, pois, apesar de beneficiar de hipoteca, pode ser confrontado com o direito de retenção dos promitentes compradores, vendo-se privado de quantias monetárias significativas e de poder supervisionar e controlar o estado da venda do edifício que ajudara a financiar.

III. Agir com culpa no domínio civilístico significa formular um juízo de censura ao lesante, que podia e devia ter actuado de outra forma, funcionando a resolução contratual como uma imediata sanção ao dispor da contraparte.

IV. Não se encontra preenchido o pressuposto do periculum in mora se, no momento em que o banco mutuante procede à comunicação à Central de Responsabilidades de Crédito, se apura que o Banco de Portugal já tinha recebido



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

uma anterior comunicação de uma outra entidade sobre uma situação de incumprimento.

I.

AA, divorciado, empresário, contribuinte fiscal n.º86, e com domicílio na Rua ...
Maiorca,

instaurou o presente **procedimento cautelar comum**, contra,

Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A., pessoa colectiva com o
n.º 500 792 615, e sede na Rua Castilho, n.º 5, 1250-066 Lisboa,

invocando, em abono da sua pretensão, que prestou uma fiança num contrato em que interveio a contraparte, para garantir obrigações assumidas pela sociedade então denominada BB, Unipessoal, Lda.

Esta havia celebrado um contrato de mútuo com hipoteca e fiança com a Requerida, tendo-lhe, do mesmo passo, adquirido um crédito no valor aproximado de 8 000 000,00€ (oito milhões de euros), em situação de incumprimento.

Em 7 de Março de 2016, a Sociedade confessou-se devedora de 6 500 000,00€ (seis milhões e quinhentos mil euros), para pagamento do remanescente do crédito de 18 000 000,00 (dezoito milhões de euros), sendo que o Requerente constituiu-se fiador da operação financeira então acordada, por imposição da Requerida.

Inopinada e injustificadamente, em 22 de Junho do corrente ano, foi confrontado com a resolução contratual e o pedido de pagamento, por parte desta, da quantia de 2 023 174,38€ (dois milhões, vinte e três mil, cento e setenta e quatro euros e trinta e oito cêntimos), no prazo de 30 (trinta) dias, atinente a capital, juros e imposto de selo, quando é certo que nessa data decorriam negociações para novos termos nas condições de emissão dos distrates das hipotecas, necessários para a outorga das escrituras e compra e venda das fracções a que respeitavam.

Rematou com a verificação dos pressupostos dos *fumus boni iuris* e *periculum in mora* e peticionou que a declaração de resolução do contrato seja tida por inválida e não oponível, que a Requerida se abstenha de intentar outras acções ou procedimentos, fundando-se na pretensa dívida, por não deter título executivo, que o Banco de Portugal seja notificado que não se encontra em incumprimento para com a Requerida, e, como tal, o seu nome não deverá ser incluído na lista de devedores, ou ordenando-se essa remoção, acaso já o tenha sido, que esta



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

última se abstenha de comunicar ao Banco de Portugal que está em incumprimento, e, por último, seja a contraparte condenada em sanção pecuniária compulsória fixada em 1000,00€ (mil euros)/dia, por cada dia de atraso no cumprimento da decisão que vier a ser exarada - fs. 1 a 70.

Pugnou pela não audição prévia da Requerida, o que veio a ser indeferido, conforme despacho a fs. 73.

Em sede de oposição, a Requerida, após impugnar genericamente a factualidade vertida, sublinhou que a resolução contratual estribou-se na tradição das fracções aos promitentes compradores, o que estava absolutamente vedado no contrato, na celebração de contratos promessa sem que disso lhe tenha sido dado atempado conhecimento, no facto de não ter recebido a percentagem (30%) correspondente ao sinal e princípio de pagamento, em suma, na redução significativa das suas garantia bancárias.

Alertou para a circunstância de, em momento temporal posterior ao da propositura, a sociedade ter promovido o registo de aquisição, em todas, em nome dos promitentes compradores, e ter detectado a existência de registos de hipoteca a favor do fiador, ora Requerente, tudo sem o seu conhecimento ou consentimento.

Finalizou pela justeza da resolução contratual empreendida e requereu a condenação do Requerente como litigante de má-fé, em multa a calcular pelo Tribunal e em indemnização no valor não inferior a 10 000,00€ (dez mil euros) - fs. 75 a 358, dos 1.º e 2.º volumes.

O Requerente exerceu o seu direito de pronúncia à matéria da litigância de má-fé, mas *aproveitando* o ensejo para tecer considerações sobre a alegada ocupação das fracções - fs. 361 a 372, do 2.º volume -, o que motivou que a Requerida se opusesse, por inadmissibilidade legal dessa «resposta» - fs. 373.

Efectuou-se Audiência Final, em várias sessões, a qual transcorreu com observância das legais formalidades, o que ressalta das respectivas Actas - fs. 402 a 408-A, todas deste 3.º volume.

II.

O Tribunal é o competente.

A instância cautelar é válida e regular e nada obsta ao conhecimento do mérito da causa.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

Questões decidendas:

- Escalpelizar a relação contratual entre a sociedade BB, Lda., a Requerida e o Requerente, e as suas vicissitudes até à resolução contratual;
- Dilucidar o modo de alocação dos fundos existentes na «Conta Garantia»;
- Aquilatar dos pressupostos do procedimento cautelar;
- Apurar da presença de litigância da má-fé.

III.

Para a boa decisão da instância cautelar, da análise dos autos e da prova testemunhal produzida, resultaram *indiciariamente* apurados os seguintes factos:

1. CC Unipessoal, Lda., mais tarde com o nome BB, Unipessoal, Lda., BB, Lda., actualmente designa-se DD, Lda.

2. O Requerente foi seu gerente único até 26 de Junho p.p., data em que cessou funções, por renúncia.

3. Em 7 de Março de 2016, foi celebrado, por escritura pública, o contrato denominado de Mútuo com Hipoteca e Fiança, identificado internamente sob o n.º15-0, nos termos que melhor constam de fs. 21 vº a 26, aqui dados por integralmente reproduzidos.

4. Respiga-se, entre o mais, do mesmo que:

«I) Por escritura celebrada de oito de março de dois mil e doze ... foi celebrado entre a CEMG¹ e a sociedade comercial, ... então com a firma “CC, Unipessoal, Lda.”, actualmente denominada “BB, Unipessoal, Lda.”, um contrato de mútuo com hipoteca, no montante de dezoito milhões e duzentos mil euros, que se destinou a apoio ao investimento,... e ainda a financiar o projeto de construção e promoção imobiliária então em fase de início de desenvolvimento pela mutuária, designado Projeto 1, que hoje corresponde ao imóvel já edificado e localizado na Av. da e Rua

II) Que, por escritura celebrada na mesma data, CEMG cedeu à mencionada sociedade “CC, Unipessoal, Lda.”, pelo preço global de cinco milhões duzentos e vinte e quatro mil novecentos e quarenta e sete euros e dezasseis cêntimos, créditos que detinha sobre a sociedade comercial... com a firma “EE 1- Sociedade de Construção, S.A.”, decorrentes de ...

¹ CEMG é a Requerida (Caixa Económica Montepio Geral).



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

III) *Por escritura celebrada na mesma data, a CEMG cedeu à mesma sociedade “CC, Unipessoal, Lda.”, um crédito que detinha sobre a sociedade comercial... com a firma “EE 2 - Gestão e Investimentos Imobiliários, S.A. - Em Liquidação”,... cujo saldo devedor global era, à data da mencionada escritura de cessão de crédito, de dois milhões duzentos e setenta e quatro mil quinhentos e doze euros.*

IV) *A operação de financiamento indicada em I), que englobou os mencionados créditos e respectivas garantias, visava, no seu todo, o apoio pela CEMG ao mencionado Projeto 1, sendo o capital atualmente em dívida ...montante de seis milhões e quinhentos mil euros.*

V) *Por escritura celebrada em vinte de março de dois mil e treze, ... foi celebrado entre a CEMG e a parte devedora, um contrato de mútuo com hipoteca, no montante vinte e dois milhões e duzentos mil euros, que se destinou a apoio ao investimento do projeto de construção e promoção imobiliária, então em início de desenvolvimento, designado por Projeto 2...*

Que a parte devedora pretende regularizar definitivamente aquele montante ainda em dívida, do indicado valor de seis milhões e quinhentos mil euros.

Que os considerandos acima indicados foram determinantes e essenciais para a vontade de contratar de ambas as partes e são, por isso, pressupostos da celebração do presente contrato de financiamento.

Que, conseqüentemente, celebram o presente contrato de mútuo com hipoteca, nos termos das cláusulas constantes do documento complementar ...e nos termos constantes das seguintes cláusulas:

Cláusula 1.ª

...

1. *O ora outorgante em segundo lugar indicado confessa a sociedade sua representada [BB, Unipessoal, Lda.] devedora à CEMG da quantia de seis milhões e quinhentos mil euros, que a título de mútuo dela recebe.*

2. *O capital ora mutuado destina-se ao pagamento do contrato de mútuo com hipoteca identificado no considerando I), com o número03-0.*

3. *A quantia mutuada será creditada na conta de depósito à ordem..., aberta no balcão da CEMG,...em nome da parte devedora, a qual desde já autoriza a CEMG a debitar a identificada conta pelos montantes necessários ao cumprimento do previsto no número anterior.*

Cláusula 2.ª



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

O presente contrato é celebrado pelo prazo de quarenta e oito meses, eventualmente renovável por sucessivos e iguais períodos,...

Cláusula 3.^a

1. *O ora outorgante em terceiro lugar [o Requerente] confessa-se e constitui-se fiador e principal pagador das dívidas contraídas pela parte devedora no âmbito do presente contrato, renunciando expressamente ao benefício da excussão prévia.*

2. *A CEMG obriga-se a comunicar ao Banco de Portugal, até ao final do corrente mês, a actualização do montante da responsabilidade do ora outorgante em terceiro lugar indicado enquanto fiador, a qual passa a limitar-se ao valor do presente financiamento.*

PELO SEGUNDO OUTORGANTE FOI DECLARADO:

Que a sociedade sua representada, “BB, Unipessoal, Lda.” é proprietária dos seguintes dois imóveis, nos quais está a ser edificado o mencionado Projeto 2:

I) Prédio urbano, localizado na Avenida ... n.º ...

II) Prédio urbano, localizado na Avenida ... n.º...

Que sobre estes dois imóveis incidem três hipotecas voluntárias, todas constituídas a favor da CEMG,...

Que, em nome da parte devedora, constitui hipoteca voluntária a favor da CEMG, sobre ambos os imóveis acima identificados, para garantia:

a) do integral cumprimento ... montante, em capital, de seis milhões e quinhentos mil euros;

...», com certidão do registo predial a fs. 110 a 115.

5. *Da escritura pública a que se alude supra em 3., fez parte um Documento Complementar, inserto a fs. 26 vº a 30, e cujo teor se considera reproduzido.*

6. *Alcança-se do teor deste que:*

«CLÁUSULA SEGUNDA

...

2. *Sem prejuízo do disposto no número anterior, a PARTE DEVEDORA obriga-se a afectar a amortização de montante de 2.000.000,00€ (dois milhões de euros) ao presente contrato, respeitante ao produto da venda das fracções relativas ao Projeto 2, considerando-se também incluídos, para os efeitos aqui previstos, os montantes entregues a título de sinal e princípio de pagamento do preço, valores que serão afectos à amortização do capital mutuado até ao montante máximo referido.*

3. *Para os efeitos previstos no número anterior, a PARTE DEVEDORA obriga-se a manter a CEMG informada quanto ao montante e evolução das respectivas vendas, e à apresentação do(s) respectivo(s)*



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

contratos promessa de compra e venda, no prazo máximo de 8 (oito) dias a contar da sua celebração, junto da CEMG.

4. O capital mutuado remanescente, no montante de 4.500.000,00€ (quatro milhões e quinhentos mil euros) será amortizado apenas e só por via do financiamento de novos projectos pela CEMG à PARTE DEVEDORA, incluindo-se aqui pelo menos a eventual aquisição de terrenos, construção/obras e respectivo IVA e os custos associados à Fiscalização dos Projectos, ... financiamento esse que ficará sempre condicionado e dependente de análise prévia e casuística a efectuar pela CEMG do projecto apresentado e conseqüente decisão.

...

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

1. Sem prejuízo de quaisquer outros direitos que lhe sejam conferidos por lei ou pelo presente contrato, constituem causa bastante e fundamentada de resolução do presente contrato, as que, designadamente, se indicam:

a) Incumprimento, ainda que parcial, de qualquer das obrigações assumidas ao abrigo do presente contrato e/ou de quaisquer outras obrigações assumidas pela PARTE DEVEDORA em quaisquer outras operações de crédito celebradas ou a celebrar com a CEMG...

b) Utilização, pela PARTE DEVEDORA, dos fundos postos à sua disposição nos termos do presente contrato, para fins diversos dos que fundamentaram a sua concessão;

...

d) Diminuição das garantias prestadas ou do seu valor, bem como a alienação ou oneração, sem consentimento prévio e expresso da CEMG, do respectivo objecto,...

e) Insolvência, ainda que não judicialmente declarada, dissolução ou liquidação da PARTE DEVEDORA, bem como arresto, penhora ou qualquer intervenção judicial que possa afectar a garantia do contrato;

f) Integração da PARTE DEVEDORA, de qualquer um dos seus representantes legais, na listagem de Utilizadores de Cheque que oferecem risco...

g) Ocorrência de qualquer outra situação que diminua as garantias de solvabilidade da PARTE DEVEDORA, ou ponha em risco o cumprimento de qualquer das obrigações previstas neste contrato;

h) A PARTE DEVEDORA vier a ser interdita do exercício da sua actividade comercial ou, por qualquer razão, cessar o exercício da sua actividade.

...».

7. Em 25 de Maio de 2018 foi realizado o Adicional a Abertura de Crédito em Conta Corrente, com Hipoteca, entre a BB, Lda., e a Requerida, podendo ler-se:

«...



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

Que por escritura... em vinte e um de Julho de dois mil e dezassete,... foi celebrado, entre a CEMG e a BB, Lda., um contrato de abertura de crédito em conta corrente com hipoteca, adiante também designado por contrato inicial, por um prazo de três anos..., mais concretamente à concretização do projecto de construção e promoção imobiliária designado por Projeto 3.

...

Cláusula 5.^a

1. Todos os montantes recebidos pela parte devedora a título de sinal e princípio de pagamento do preço no âmbito de contratos promessa de compra e venda das fracções a construir contratados após a celebração do presente contrato serão obrigatoriamente depositados na conta de depósitos à ordem n.º80-0, titulada em nome da parte devedora, aberta na CEMG...

2. A parte devedora obriga-se ainda a apresentar à CEMG os referidos contratos promessa de compra e venda no prazo máximo de quarenta e oito horas após a sua celebração...

3. A parte devedora obriga-se também a transferir para a conta n.º56-2 o montante correspondente a trinta por cento de cada verba recebida a título de sinal e princípio de pagamento do preço.

4. A conta identificada no número anterior será movimentada exclusivamente pela CEMG, a débito e para a amortização do contrato na data da venda dos imóveis.

5. A CEMG fica desde já autorizada e devidamente mandatada pela parte devedora a movimentar a mencionada conta, nos termos e para os efeitos ora estipulados.

», a fs. 332 a 349.

8. Em 30 de Novembro de 2018, foi efectuada Escritura Pública de Hipoteca Unilateral, mediante a qual a sociedade BB, Lda., declarou ser «...dona e legítima possuidora dos seguintes imóveis:

Um - Prédio urbano, composto de terreno para construção... situado em S. Paulo, Avenida... e Rua ..., ...

Sobre o referido prédio incidem duas hipotecas registadas a favor da dita Caixa Económica Montepio Geral,...

Dois - Prédio urbano, composto de terreno para construção... situado em S. Paulo, Avenida

Três - Prédio urbano, composto de terreno para construção... situado em S. Paulo, Rua

Que os prédios identificados em 2 e 3 foram objecto de ampliação de garantia hipotecária , por escritura lavrada hoje...

2. Que pretende constituir sobre os prédios acima identificados terceira hipoteca a favor da CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL, ...



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

3. *A referida hipoteca é constituída para garantia do integral pagamento de qualquer quantia de que a referida Caixa Económica seja ou venha a ser credora de BB, Lda., isoladamente, em conjunto ou solidariamente com terceiros,*

«CLÁUSULA 1.^a

...

1. *Que a presente hipoteca é constituída para garantia do seguinte:*

a) *Do pagamento da quantia de dois milhões de euros, que a dita Caixa Económica Montepio Geral emprestou à sociedade outorgante, proveniente do contrato de mútuo com hipoteca e fiança número 15-0, cujo montante em dívida é, na presente data, de quatro milhões, oitocentos e setenta e três mil, novecentos e quarenta euros;*

b) *do pagamento de juros ...*

...

CLÁUSULA 2.^a

...

A presente hipoteca durará enquanto durar qualquer responsabilidade emergente do financiamento mencionado na cláusula antecedente para a sociedade outorgante.

CLÁUSULA 3.^a

...

1. *A sociedade outorgante obriga-se a:*

a) *Manter os imóveis hipotecados em perfeito estado de conservação;*

b) *Não alienar, conferir a posse, ou onerar os imóveis hipotecados, sem o consentimento da Caixa Económica Montepio Geral, nem por outra forma limitar o objecto ou a eficácia da garantia prestada;*

...

f) *Permitir que a Caixa Económica Montepio Geral verifique ou mande verificar por peritos por si nomeados, o estado de conservação e valor dos imóveis hipotecados e o cumprimento das obrigações constantes da presente cláusula, ...*

...», nos termos que melhor se alcançam de fs. 31 a 34.

9. Actualmente, por anexação dos n.ºs 299/20140730 - S. Paulo, 252/20080604 - S. Paulo, e 305/20180216 - S. Paulo, essa hipoteca encontra-se constituída sobre o prédio urbano denominado Projeto 3, sito na Av. ..., n.ºs 8, 8-A, 8-B, 10, e 10-A a 10-I, tornejando para a Rua ..., n.ºs 7 e 7-A, em Lisboa, em regime de propriedade horizontal, o qual está registado a favor daquela sociedade, sendo que a hipoteca está registada a favor da Requerida, pela AP 1672, datada de 5 de Dezembro de 2018, a fs. 120 a 129.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

10. Em 3 de Abril de 2020, foi realizada escritura publica de Aditamento a Mútuo com Hipoteca e Fiança, efectivado em 7 de Março de 2016, no âmbito do qual e para o que ora releva:

«...a cláusula segunda da Escritura de Mútuo com Hipoteca e Fiança... passa a ter a seguinte redacção:

O presente contrato é celebrado pelo prazo de 96 (noventa e seis) meses, contados desde a data da sua celebração.», o que se detecta da leitura de fs. 34 vº a 41 vº.

11. Paralelamente, a BB Unipessoal, Lda. vinha desenvolvendo um novo projecto imobiliário sob o nome Projeto 3, com financiamento da Requerida, o qual se encontra actualmente em fase de conclusão, tendo sido emitida a correspondente licença de utilização.

12. Com data de 12 de Junho e efectivamente recepcionada em 15 de Junho p.p., a Requerida remeteu à BB, Lda. carta registada com aviso de recepção, assinada por FF e GG, subordinada ao tema «resolução do contrato de abertura de crédito com hipoteca n.º15-0», a fs. 227 e 228.

13. Com data de 19 de Junho e recebida em 22 de Junho p.p., a Requerida remeteu ao Requerente carta registada com aviso de recepção, assinada por FF e GG, e sob o assunto «resolução do contrato de abertura de crédito com hipoteca n.º15-0», reza:

«...vimos por este meio informar V. Exa. que o Banco Montepio procedeu à resolução do mesmo. Mais informa o Banco Montepio que a resolução teve por fundamento a violação das obrigações assumidas pela BB no supra identificado contrato, nomeadamente por via da entrega da posse de várias fracções aos respectivos promitentes compradores, o que constitui uma clara violação do disposto na:

- 1. Cláusula 11.ª, n.º 1 do Documento Complementar ..., nas suas alíneas a)...e d) ...;*
- 2. Cláusula 3.ª da Escritura Pública de Hipoteca Unilateral, ..., no seu n.º 1, alínea b), ... e no seu n.º 2*

Em consequência da resolução do contrato identificado em assunto e do respectivo Aditamento, deverá V. Exa. proceder ao pagamento da quantia de € 2 023 174,38 (dois milhões, vinte e três mil, cento e setenta e quatro euros e trinta e oito cêntimos), relativo a capital, juros e imposto de selo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, findos os quais e não tendo V. Exa. procedido à regularização da mesma, o Banco Montepio procederá à sua cobrança coerciva e à qual acrescerão juros de mora, encargos, despesas e demais valores devidos até integral e efectivo pagamento», tal qual fs. 42 vº e 43 e 229 vº.

14. Na data em que a carta foi recebida encontrava-se pendente de discussão o pedido da BB, Lda., à Requerida, para a alteração do mapa dos distrates das hipotecas, necessários à celebração das correspondentes escrituras de compra e venda das fracções.

15. A Requerida não viu razão para essa alteração até porque veio a apurar que havia valores pagos a título de sinal e princípio de pagamento que a BB, Lda., depositou numa conta sua na Caixa



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

Geral de Depósitos, S.A., escapando totalmente ao controlo da Requerida, preços de fracções já integralmente liquidados, sem o seu conhecimento, com o que lhe causou prejuízo global de alguns milhões, bem como a celebração de contratos promessa que não lhe tinham sido declarados.

16. Em 12 de Maio de 2023 a Requerida recebeu uma carta endereçada por HH dando conta que no edifício Projeto 3 assumia a qualidade de promitente comprador, com os dois filhos, de duas fracções autónomas (designadas pelas letras «AO» e «AP»), pelo preço global de 3 060 000,00€ (três milhões e sessenta mil euros), já integralmente liquidado - facto desconhecido da Requerida, tal como a celebração de um desses contratos promessa -, relatando «... *face ao conhecimento recente de que a promitente vendedora se encontra em situação económica difícil e, inclusivamente, em potencial situação de incumprimento das suas obrigações, ... face à demora para realização e execução da escritura pública de compra e venda, as Partes (i.é, a BB, Lda. e os nossos clientes) acordaram que, face à verificação do pagamento integral dos imóveis, justificar-se-ia a transferência da posse dos mesmos para os promitentes compradores, o que sucedeu no dia 30 de Novembro de 2021 ... solicitar a realização da escritura pública de compra e venda dos imóveis*», de acordo com fs. 137 a 170 vº.

17. Com efeito, em 30 de Novembro de 2021, os mesmos assinaram a Declaração Disponibilização de Chave Provisória, a fs. 171 e 172.

18. Por consumo efectuado no mês de Abril de 2023, em comunicações e mensalidade (televisão, internet, telefone, telemóvel e equipamento), na «Av. ...Esq., ... Lisboa», foi faturado a HH, em Maio de 2023, o valor de 274,67€, a fs. 173 e 174.

19. Em Maio de 2023, os três promitentes compradores liquidaram a quantia devida a título de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóvel (154 500,00€ e 60 000,00€), constando como «facto tributário: 3 - contrato promessa com tradição», como atestam fs. 175 a 179.

20. Em contactos e reuniões vários, desde Setembro de 2022 a Junho de 2023, a Requerida questionou a BB, Lda., e o Requerente, sobre o estado do empreendimento, a previsão das vendas e a existência de contratos promessa com tradição, mas sem referir expressamente o caso das fracções indicadas sob as letras «AO» e «AP», tendo este facto sido veementemente negado.

21. Para além do indicado em 20., a Requerida não confrontou directamente a sociedade ou o Requerente por pretender fazer averiguações primeiro.

22. A BB, Lda., transmitiu à Requerida que, com a outorga dos contratos promessa reportados ao Projecto Projeto 3 - sito na Av. ..., em Lisboa -, poderia ser facultada uma chave da respectiva fracção àqueles promitentes compradores que tivessem o fito de ali apenas colocarem algumas peças de mobiliário ou fazerem ligeiras obras de ajuste.

23. Para o efeito, a sociedade fê-los assinar uma declaração intitulada Declaração Disponibilização de Chave Provisória, na qual constava que «... *declara a Primeira que recebeu o*



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

remanescente do preço, ... Assim e em concordância com o disposto na referida cláusula, são entregues na presente data todas as chaves do imóvel.

A entrega das chaves a título provisório aos Promitentes Compradores não constitui em qualquer título de posse da fracção, detenção ou outro similar e, conseqüentemente, não opera qualquer efeito translativo, provisório ou definitivo», de que é exemplo fs. 53 vº a 54.

24. A minuta de contrato promessa para o projecto Projeto 3 previa na sua clausula quinta que:
«compra e venda.

...

1. Os segundos contraentes tomarão posse da fracção na data da escritura de compra e venda.

...

3. A primeira contraente, pode optar por fazer antes da outorga da escritura pública e caso o preço se encontre já integralmente pago, a entrega de uma chave provisória aos segundos contraentes, a qual não constitui este em qualquer título de posse, detenção ou outro similar e conseqüentemente não opera qualquer efeito translativo, provisório ou definitivo», como fs. 54 vº a 58 vº.

25. A BB, Lda. procedeu à entrega efectiva aos promitentes compradores das fracções identificadas sob as letras «AO», «AP», «AM», «AR» e «T», que nelas têm ou podem ter o seu centro de vida, à revelia da Requerida.

26. Em Maio de 2022, GG, ao passar pelo empreendimento, deu conta que havia luz e um ecrã de televisão ligado numa das fracções do Projeto 3, tendo transmitido aos serviços da Requerida.

27. A Requerida apercebeu-se da realização de obras de alguma monta e valor nalgumas fracções, autorizadas pela BB, Lda., sem que tenha sabido ou consentido nas mesmas.

28. No âmbito daquele contrato e à data da resolução contratual, a BB, Lda., tinha prestado informação à Requerida que do total das 47 fracções do Projeto 3, haviam sido alienadas e distratadas as hipotecas relativas a 18 fracções, encontravam-se por vender 29 fracções, sendo que destas (29), 22 tinham contrato promessa, encontrando-se 7 ainda completamente disponíveis.

29. Em 21 e 27 de Junho p.p. a Requerida manteve reuniões com a BB, Lda., nas quais se discutiu novamente a questão da tradição das fracções, insistindo esta que não havia posse por parte dos promitentes compradores, apenas permissão para deixar mobiliário.

30. Ambas assentaram em manter conversações pelo período temporal de 30 dias, não tendo a Requerida comunicado a situação ao Banco de Portugal.

31. O Requerente também pediu uma reunião mas a que não compareceu, por doença.

32. Em 23 de Junho p.p., o Requerente insistiu, por carta registada com aviso de recepção, com a Requerida, concretamente para a sua Direcção de Recuperação de Crédito, procurando apurar *«...a legitimidade e em que qualidade [FF e GG] procederam à resolução do contrato em causa.»*, expresso a fs. 52 vº e 53.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

33. Na sequência da recepção da carta de 19 de Junho p.p., o Requerente dirigiu carta ao Presidente da Comissão Executiva da Requerida, e que remonta a 7 de Julho p.p., nela aponto:

«...

A missiva está assinada por FF e GG, assim identificados no texto que subjaz aos respectivos autógrafos.

...

Peço, Sr. Presidente, que me seja demonstrada a legitimidade destes dois quadros do Banco para subscreverem uma carta de resolução contratual, como aquela da qual fui destinatário.

Até lá assumirei que não a têm e agirei nessa conformidade.

Entretanto:

Estou ciente das duas cartas de resolução contratual que foram dirigidas à BB, datadas de 12 de Junho, também subscritas pelas duas pessoas acima identificadas.

A BB deu-me nota das respostas que irá enviar a V. Exa., impugnando os fundamentos da quebra contratual.

...», como se vê a fs. 43 vº a 44 vº.

34. Em 17 de Julho p.p. a Requerida respondeu a esta carta, a fs. 350 a 352.

35. FF e GG são quadros superiores da Requerida e são ambos beneficiários de Procuração desta, para uma multiplicidade de actos em sua representação, melhor explicitados a fs. 355 vº a 357.

36. O Requerente enviou e-mail e carta registada com aviso de recepção à DD, Lda., em 17 de Julho p.p., afirmando que:

«Assunto: Financiamento15-0 - Carta de Resolução do Banco Montepio de 2023.06.19 - Liberação de Fiança

...

Através dessa carta é-me dada a informação de que, por força da resolução operada no contrato de mútuo com hipoteca e fiança n.º... ..15-0, celebrado com a BB, o Banco me solicita o pagamento de €2 023 174,38, a efectuar no prazo máximo de 30 dias, sob pena de execução.

...

É manifesto o incumprimento contratual do Banco ...

O Banco não sofreu quaisquer danos, porquanto detém garantia suficientes resultantes das suas hipotecas graduadas em primeiro lugar sobre todas as fracções autónomas ainda não escrituradas do Projeto 3, nem tem qualquer dano de difícil ou improvável reparação.

Do meu ponto de vista a garantia por mim prestada de Fiança é inexigível e pretend ser imediatamente liberado da mesma,...



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

Pelo presente fica a sociedade expressamente notificada para proceder de imediato à minha liberação da Fiança prestada ou seja, relativamente ao contrato com o n.º15-0, aditado em Março de 2020,....pelos motivos já expostos supra, de alteração do risco com natureza anormal e não previsível no momento da constituição da fiança, assistindo-se recentemente - com a notificação recebida do Banco de resolução do contrato - a um agravamento substancial das condições que estiveram na base da celebração da fiança.

...», conforme fs. 45 vº a 46 vº.

37. No próprio dia 17 de Julho, foi remetido e-mail à Requerida «...na sequência da notificação anexa recebida do Fiador, solicitamos a imediata e integral liquidação das responsabilidades resultantes do contrato de mútuo resolvido pelo Banco e que tinha o n.º15-0, mediante o débito da quantia necessária para o efeito no depósito com o n.º56-2, devendo ser consequentemente também emitido termo de cancelamento de hipoteca - distrate - relativamente à hipoteca registada sob a AP. 1672 de 2018/12/05,....», com insistência, no dia imediato, a fs. 47 vº a 48 vº.

38. Com data de 18 de Julho p.p., a Requerida comunicou, mediante carta registada com aviso de recepção, à BB, Lda., que:

«Assunto: Incumprimento/Resolução do contrato n.º36-6./ Afecção à dívida de valores creditados na conta Escrow com o n.º56-2

...

Na sequência da resolução do contrato n.º36-6. que operou através da carta ..., na data de 12 de Junho de 2023, bem como de acordo com a alínea e) da clausula 10.ª do aditamento, do referido contrato, celebrado a 23 de Novembro de 2021..., informamos que o Banco Montepio procedeu à aplicação, à dívida, dos montantes creditados na Conta Escrow com o n.º56-2.

Na data de 18 de Julho, o valor creditado na conta escrow era de 3 933 822,35 (três milhões novecentos e trinta e três mil oitocentos e vinte e dois euros e trinta e cinco cêntimos).

Este valor foi imputado à dívida do contrato n.º36-6,....», a fs. 49 vº.

39. Em 20 de Julho p.p., a DD, Lda., retorquiu-lhe que:

«....

alegam V. Exas. ter utilizado o saldo da empresa existente na conta depósito com o n.º56-2. - com essa data valor de 18 p.p. - no montante de 3 933 822,35€ para aplicação à dívida da empresa, tendo decidido imputar o referido montante ao valor em dívida do contrato n.º36-6.

Não obstante a conta depósito com o n.º56-2 estar regulada por regras escrow e sobre a referida conta existir um Penhor de Saldo a favor do Banco, a verdade é que não deixa



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

de ser um depósito bancário da empresa à guarda do Banco ... e enquanto tal, não sendo as instruções da empresa de 17 de Julho e reiteradas a 18 de Julho, contrárias às regras escrow e ao penhor, porquanto a movimentação é feita pelo Banco, que mantém os seus direitos exclusivos de manutenção na invocada cláusula 10.^a do Adicional a Contrato de Abertura de Crédito com Hipoteca n.º36-6, constante de documento particular autenticado de 2021.11.23, não se compreende nem se aceita que as legítimas instruções da empresa, transmitidas de forma habitual, por titular de legitimidade validado pelo Banco, não tenham sido acatadas.

...

... as instruções previamente transmitidas pela empresa em nada contrariam a imputação possível a um outro contrato de mútuo, ou seja, tanto podia ser ao36-6 - ao qual decidiram imputar sem cumprir as n/instruções, sem responder às mesmas e apressadamente na sequência das mesmas - como ao n.º15-0.», a fs. 50 vº e 51.

40. O valor titulado na Conta Garantia (conta escrow) com o n.º56-2, ascendia a 3 933 822,35€ (três milhões novecentos e trinta e três mil oitocentos e vinte e dois euros e trinta e cinco cêntimos).

41. E fôra criada para que nela fossem transferidos os valores correspondentes a 30% de cada sinal recebido por cada contrato promessa de compra e venda das fracções que compõem o edifício Projeto 3, como acordado na cláusula 5.^a, n.º 3, do Adicional a Abertura de Crédito em Conta Corrente, com Hipoteca, em 25 de Maio de 2018 (*maxime* fs. 336 vº).

42. Sobre esta Conta Garantia e para segurança do contrato com o n.º36-6, a BB, Lda., constituiu, a favor da Requerida, um Penhor financeiro de 1.º grau, sobre o saldo que, a qualquer momento, estivesse lá creditado, o que ficou expresso na cláusula 10.^a, al. a), do Adicional a Abertura de Crédito com Hipoteca n.º36-6, em 23 de Novembro de 2021 (*maxime* fs. 343 e vº).

43. Aquando da afectação do valor existente na Conta Garantia - 18 de Julho de 2023 -, estava em curso o prazo concedido ao Requerente para efectuar o pagamento da dívida.

44. Na alocação dos montantes, a Requerida utiliza critérios como o da taxa de juro mais alta, como era o caso do contrato que tinha uma taxa de juro mais elevada do que o que vinculava o Requerente.

45. Não precisando contratualmente a Requerida de qualquer autorização específica da BB, Lda., para movimentar a quantia existente na Conta Garantia, conforme cláusula 5.^a, n.ºs 4 e 5, do Adicional a Abertura de Crédito em Conta Corrente, com Hipoteca, em 25 de Maio de 2018 (*máxime*, fs. 336 vº e 337), e cláusula 10.^a, al. e), do Adicional a Abertura de Crédito com Hipoteca n.º36-6, em 23 de Novembro de 2021 (*máxime*, fs. 343vº).

46. Em 7 de Agosto p.p. a Requerida respondeu às comunicações da BB, Lda., de 17, 18 e 20 de Julho p.p., mediante carta registada com aviso de recepção, a fs. 353 e 354.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

47. O Requerente é empresário, estando ligado ao ramo da promoção imobiliária.

48. O Requerente prestou a fiança a que se reporta supra 3., confiante da capacidade da sociedade por si afiançada de desenvolver cabalmente o projecto imobiliário em causa.

49. Em 13 de Julho p.p. foi proferida decisão no procedimento cautelar de arresto que com o n.º/...0T8LSB pende no J15 deste Tribunal Judicial, proposto pela ora Requerida contra a BB, Lda., tendo sido decretado o arresto de 29 fracções do edifício Projeto 3, sendo certo que ainda não transitou em julgado, conforme fs. 230 a 242 vº, do 1.º volume.

50. O presente procedimento cautelar deu entrada em 8 de Agosto de 2023.

51. Em 19 de Julho de 2023 foram promovidos registos de hipoteca a favor do Requerente, nas fracções identificadas pelas letras «AG» e «AS», sem que a Requerida disso tivesse sabido ou anuído, sendo que estas duas fracções são precisamente aquelas que não têm contrato promessa efectuado.

52. Após a propositura, a BB, Lda. promoveu o registo de aquisição, em todas as 2 fracções prometidas vender, em nome dos promitentes compradores, sem autorização da Requerida, como fs. 244 a 331, do 2.º volume.

53. Iguamente, após a instauração desta instância cautelar, foram promovidos registos de hipoteca, em pelo menos, 26 fracções, a favor de BB Holding, S.A.

54. A Requerida reportou a situação de incumprimento do Requerente ao Banco de Portugal no Verão de 2023, constatando que a este já lhe havia sido comunicada uma outra situação de incumprimento do Requerente, durante o ano de 2022.

55. Corre termos no J1 do Juízo do Comércio de Lisboa, o Proc. n.º/...8T8LSB, Processo Especial de Revitalização incidente sobre a DD, Lda., dele se retirando que foram celebrados contratos promessa relativamente às fracções «J», «L», «AG», «AO», e «AR», que nunca foram comunicados à Requerida, e bem assim, não foram comunicados os valores dos sinais pagos, nem transferida a correspondente percentagem para a Conta Garantia (versão final a fs. 409 vº a 475, do 3.º volume).

56. Antes de operada a resolução contratual, já tinha havido uma penhora sobre a conta garantia, por iniciativa de um primeiro empreiteiro no Projeto 3.

Não se provaram quaisquer outros factos, nem contrários aos acima enunciados.

IV.

Com interesse para a justa composição do litígio, não se provou, designadamente:

1. A fiança prestada pelo Requerente foi imposta pela Requerida.
2. A Requerida nunca informou o Requerente de qualquer alegado incumprimento contratual perpetrado pela BB, Lda., susceptível de fundamentar a resolução contratual.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

3. A Requerida não cumpriu com o rácio de financiamento acordado do projecto Projeto 3, incumprindo o acordo firmado no âmbito desse projecto e dificultando a execução da obra.

4. A permissão consubstanciada na entrega da chave da fracção ao promitente comprador deveu-se, em grande parte, à conduta da Requerida que, ao ter protelado a emissão do distrate de hipoteca da fracção/loja G, que teria de ser cedida à Câmara Municipal de ... como condição para a emissão da licença de utilização, determinou a demora na emissão do licenciamento do Edifício Projeto 3.

5. Com esta conduta a Requerida, deliberada e injustificadamente, atrasou, por vários meses, a comercialização das fracções.

6. Do Auto de Constatação verifica-se que, entre os dias 2 a 5 de Junho p.p., várias fracções autónomas estavam habitadas, nos termos de fs. 179 vº a 226 vº.

7. O Requerente falta com a verdade e omite factos fundamentais para o apuramento da verdade, e com isso, pretende tirar vantagens para si.

V.

Irrespondível, por conclusivo:

1. Quem actua no comércio jurídico e pretende financiamento bancário não pode ter o seu nome inscrito como devedor em incumprimento na Central de Responsabilidades de Crédito gerida pelo Banco de Portugal.

2. A Requerida é uma instituição de crédito cumpridora da lei, respeitadora das normas legais, bem como dos seus estatutos e das normas legais impostas pelo regulador.

3. A Requerida não procede à resolução dos contratos de forma leviana ou/e a seu bel-prazer.

VI.

As provas têm por função a demonstração da realidade dos factos (art. 341.º do Código Civil), sendo vários os meios de prova especificamente admitidos pela lei civil adjectiva (documentos, confissão, perícia, inspecção judicial, depoimentos, etc..).

Deflui da regra constante do art. 607.º, n.º 5, do Código de Processo Civil, que «O juiz aprecia livremente as provas segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto; a livre apreciação não abrange os factos para cuja prova a lei exija formalidade especial, nem aqueles que só possam ser provados por documentos ou que estejam plenamente provados, quer por documentos, quer por acordo ou confissão das partes».

No ordenamento jurídico nacional vigora o princípio da liberdade de julgamento ou da livre convicção segundo o qual o Tribunal aprecia livremente as provas, sem qualquer grau de



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

hierarquização, e fixa a matéria de facto em sintonia com a sua prudente convicção firmada acerca de cada facto controvertido.

O princípio da prova livre significa que a prova é apreciada em inteira liberdade pelo julgador, sem obediência a uma tabela ditada externamente, mas apreciada em conformidade racional com essa prova e com as regras da lógica e as máximas da experiência.²

Em primeiro lugar, é pacífico que para se considerarem provados factos não basta que as testemunhas chamadas a depor - ou as próprias partes -, se pronunciem sobre as questões num determinado sentido.

O juiz tem, necessariamente, de fazer uma análise crítica e integrada daqueles depoimentos com os documentos e outros meios de prova que lhe sejam oferecidos.

As respostas constituirão, assim, o resultado de todas as operações intelectuais, integradoras das provas oferecidas e que tenham merecido a confiança do juiz.³

Adverte Antunes Varela que «a demonstração da realidade a que tende a prova não é uma operação lógica, visando a certeza absoluta (a irrefragável exclusão da possibilidade de o facto não ter ocorrido ou ter ocorrido de modo diferente), como é, por exemplo, o desenvolvimento de um teorema nas ciências matemáticas. (...). A prova visa, apenas, de acordo com os critérios de razoabilidade essenciais à aplicação prática do Direito, criar no espírito do julgador um estado de convicção assente na certeza relativa do facto».⁴

O mesmo autor salienta que «a prova tem, por isso mesmo, atenta a inelutável precariedade dos meios de conhecimento da realidade (especialmente dos factos pretéritos e dos factos do foro interno de cada pessoa), de contentar-se com certo grau de probabilidade de facto: a probabilidade bastante, em face das circunstâncias concretas da espécie, para convencer o julgador (que conhece as realidades do Mundo e as regras da experiência que nele se colhem) da verificação ou realidade do facto».⁵

Porque assim é, impõe-se assinalar a razão de ser legitimadora das respostas, provadas e não provadas, aos factos supra elencados.

A convicção do Tribunal alicerça-se, quanto ao suporte documental, na certidão comercial permanente indicada a fs. 77 e 78 (n.º 2); escritura pública contendo o contrato de Mútuo com

² Alberto dos Reis, *Código de Processo Civil Anotado*, 3.ª edição, III, p. 245.

³ Cf. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 21 de Janeiro de 2003, Proc. n.º 02A4324.

⁴ *Manual de Processo Civil*, Coimbra, 1984, pp. 419 e 420.

⁵ *Revista de Legislação e Jurisprudência*, Ano 116.º, p. 339.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

Hipoteca e Fiança n.º15-0, seu Documento Complementar, e certidão do registo predial, insertos a fs. 21 vº a 26, 26 vº a 30, e 110 a 115 (n.ºs 3 a 6); Adicional a Abertura de Crédito, a fs. 332 a 349 (n.º 7); Escritura Unilateral de Hipoteca Voluntária, que faz fs. 31 a 34 (n.º 8); a hipoteca sobre o empreendimento Projeto 3 resulta de fs. 120 a 129 (n.º 9); Aditamento ao Mútuo com Hipoteca e Fiança, a fs. 34 vº a 41 vº (n.º 10); as cartas de resolução encontram-se a fs. 42 vº, 43 e 227 a 229 (n.ºs 12, 13 e 43); toda a situação da família de HH, enquanto promitente compradora expressa-se a fs. 137 a 179 (n.ºs 6 a 19); a Declaração Provisória e a Minuta estão a fs. 53 vº a 54 e 54 vº a 58 (n.ºs 23 e 24); as cartas enviadas pelo Requerente, a fs. 52 vº a 53 e 43 vº a 44 vº (n.ºs 32 e 33); a resposta da Requerida consta a fs. 350 a 352 (n.º 34); a procuração e seus poderes a fs. 355 vº a 357, conjugadas com as declarações das próprias testemunhas FF e GG (n.º 35); o pedido do Requerente sobre a fiança está a fs. 45 vº a 46 vº (n.º 36); o pedido então formulado pela sociedade à Requerida, a fs. 47 vº a 48 vº, a resposta desta, a fs. 49 vº e a subsequente resposta da primeira a fs. 50 vº a 51 (n.ºs 37 a 39); o Adicional à Abertura de Crédito em Conta Corrente com Hipoteca e o Adicional à Abertura de Crédito com Hipoteca, situam-se a fs. 336 e 343 (n.ºs 38 e 40 a 42); as condições de movimentação da Conta Garantia também ressaltam de fs. 343 (n.º 45); a resposta da Requerida a fs. 353 e 354 (n.º 46); a sentença integra-se a fs. 230 a 242 vº (n.º 49); os factos n.ºs 51 a 53, a fs. 244 a 331, e o plano está a fs. 409 a 475 (n.º 55).

A prova documental é abundante e em extensa medida reveladora das contingências no desenrolar desta relação triangular.

A prova testemunhal arrolada assumiu por isso menor importância, tendo servido para dar maior consistência e robustez a alguns factos, anotando-se que todas as testemunhas depuseram com conhecimento dos factos e de modo coerente e isento.

II, advogado, e JJ, por trabalharem com a sociedade e conhecerem o Requerente há longos anos, souberam, em especial o primeiro, desmontar o histórico da dívida, a aquisição do crédito da EE1 e os financiamentos e pagamentos efectuados, reforçando nunca ter havido tradição das fracções, mas confirmando a entrega das chaves, o transporte de artigos de decoração e a existência de (pequenas) obras.

O último desempenhou funções de gerência de 2018 até Fevereiro de 2023 e esteve ligado à área financeira desde 2015, mas por problemas de saúde entre Julho a Novembro de 2022 esteve mais afastado, e novamente em Março e Abril p.p., pelo que não acompanhou tão de perto os desenvolvimentos ocorridos nessa altura.

Ambos depuseram sob a óptica da dívida inicial e sempre focados no facto da Requerida não ter financiado integralmente o projecto Projeto 3, o que aportou dificuldades acrescidas no decorrer da construção, mormente na questão da penhora.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

Não se retira que estes factos interessam à compreensão ampla dos contornos do caso, mas não são cruciais para aferir da licitude da resolução contratual.

Daí que se tenham valorado os depoimentos das testemunhas carreadas pela Requerida que conseguiram, densificadamente e com pormenor, detalhar o percurso que conduziu à mesma.

FF e GG, por trabalharem para a Requerida no departamento responsável pela recuperação do crédito, expenderam que o procedimento normal não é o financiamento integral de um projecto por parte da Requerida, havendo sempre uma taxa de esforço a cargo da sociedade financiada, o que é salvaguardado contratualmente, como aqui aconteceu.

O primeiro referiu a existência de uma acção executiva na qual foi penhorado o montante da conta garantia (facto n.º 56), e as diligências que a Requerida fez para perceber quantos contratos promessa tinham sido afinal outorgados, com eventual tradição, o alcance das obras, o destino das verbas recebidas a título de sinal, até ao momento da resolução e todo o funcionamento da conta garantia.

GG explicou todo o procedimento interno da assinatura das cartas, sem que nunca tivesse sido questionado pela sociedade ou pelo Requerente, as reuniões havidas em que a questão da tradição foi sempre afluída (até nas de Junho de 2023, já posteriores à carta de resolução), a carta e os documentos enviados pelo promitente comprador e por si examinados, associados ao facto de ter visto luz e um ecrã de televisão ligado numa fracção do empreendimento, o pedido de alteração do mapa de distrates, que não fazia sentido caso a sociedade tivesse liquidez, e por último, qual a situação jurídica das fracções autónomas no momento presente e o prejuízo da Requerida («com o valor dos sinais não recebidos cerca de 5 milhões na totalidade»).

HH e os filhos não foram indicados no requerimento probatório, mas atendeu-se ao por si alegado na medida em que ambas as testemunhas tiveram nessa data directo conhecimento desses factos, e que serviu como outro factor de sobreaviso, tendo confirmado a veracidade da outorga dos contratos promessa e da liquidação integral do preço (a realização de um dos contratos promessa era completamente desconhecida e, bem assim, o pagamento integral do preço das fracções, por parte da Requerida).

A tese da (não) existência da tradição da coisa não colhe a partir do momento em que se admite a entrega de *todas* as chaves do bem imóvel, havendo indícios, pelo menos numa fracção, da utilização de uma televisão.

Pode dizer-se que a presença de luzes acesas não é decisiva, dado que é habitual estes empreendimentos terem sistemas automáticos de iluminação, mas tal já não é válido para consumos facturados a um titular/promitente comprador, de televisão ou internet, que inculca a noção da regularidade da sua presença.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

Por fim, também se referiram à comunicação que já constava no Banco de Portugal sobre o Requerente, muito anterior àquela feita pela Requerida.

No que tange à factualidade não apurada, resultou da circunstância de não se ter feito prova sobre os mesmos (n.ºs 1, 4, 5 e 7).

Em concreto, no que tange ao n.º 2 provou-se diversamente (cf. factos provados n.ºs 20 e 29), no que respeita ao facto n.º 3, decorre do Documento Complementar que o financiamento estava sempre condicionado e dependente de análise prévia e casuística a efectuar pela Requerida dos projectos apresentados (facto provado n.º 6), e não foi arrolado o «perito» que terá elaborado o Auto de Constatação (n.º 6), pelo que, perante as afirmações da testemunha II, e totalmente desgarrado de prova testemunhal de sentido coincidente com o ali exarado, só se pôde atender às declarações enunciadas sob os factos n.ºs 16 a 19 e 26.

VII.

O Requerente veio a Tribunal lançando mão de uma tutela urgente, inominada e comum que se rege pelas disposições genéricas plasmadas nos arts. 362.º a 376.º, todos do Código de Processo Civil.

Na situação sob apreciação, uma vez que não foi pedida a inversão do contencioso, esta instância cautelar está dependente e é preliminar de uma acção definitiva - cf. art. 364.º, n.ºs 1 e 2.

Extrai-se do art. 365.º, n.ºs 1 e 3, que com a petição, impende sobre o seu requerente o ónus de oferecer prova sumária do direito ameaçado, a par da justificação do receio da lesão pela parte contrária, tendo de conter-se nos limites apertados impostos no capítulo dos incidentes da instância, a que aludem os arts. 293.º a 295.º, nomeadamente a limitação no número de testemunhas.

Promana do art. 368.º, n.º 1, do Código de Processo Civil, que há lugar ao decretamento da providência se existir a probabilidade séria da existência do direito e se se mostrar suficientemente fundado o receio da sua lesão.

A justiça cautelar determina que fica a cargo do respectivo requerente comprovar os pressupostos positivos do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*.

Na definição das regras do *jogo probatório*, à parte que se arrogar um direito incumbe carrear a prova dos factos constitutivos desse mesmo direito, ou seja, tem que provar os factos cuja subsunção a uma norma jurídica lhe propicia uma situação favorável, e, por sua vez, a prova dos factos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito alegado compete àquele contra quem a invocação é feita - cf. art. 342.º do Código Civil.

Em matéria de ónus de alegação, também chamado da afirmação ou da dedução, vigora o princípio do dispositivo segundo o qual é às partes que incumbe alegar e provar os factos essenciais



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

e os complementares susceptíveis de formar no juiz um determinado grau de convicção necessário para proferir a decisão, não podendo o juiz, por regra, tomar em consideração os factos que não tenham sido alegados e produzidos pelas partes.

Na lição de Rita Lynce de Faria: «No direito português o ónus da prova é, assim, não um *onus subjectivo*, mas um verdadeiro *onus objectivo*, traduzindo-se, portanto, para a parte a quem compete, na necessidade de sofrer as consequências da falta de prova do facto visado, caso os autos não contenham a prova bastante desse facto (trazida ou não pela parte).

(...) O ónus da prova encontra-se, deste modo, directamente associado a um risco processual: o risco de, sendo insuficiente a prova produzida, a parte ver desatendida a sua pretensão. Perguntar quem suporta o ónus da prova corresponde, assim, em saber quem suporta o risco processual. É, de resto, o que resulta do art. 516.º do Código de Processo Civil, único artigo respeitante ao ónus da prova que, inexplicavelmente, permanece neste código»⁶.

Antes de se avançar para a apreciação jurídica da dinâmica da vida empresarial relatada na predita factualidade, cumpre deixar registado que o Requerente colocou o prisma no histórico do relacionamento havido com a Requerida, sobretudo na perspectiva dos valores dos financiamentos, suas sucessivas amortizações, (re)negociações e das quantias em dívida.

Se bem que seja relevante para a necessária contextualização, o pomo da discórdia surge na resolução do contrato e na activação da fiança, por referência à conta garantia (dita conta *escrow*).

Perlustrada a matéria factual é inequívoco que entre a sociedade e a Requerida, com pleno envolvimento e conhecimento do Requerente, por ser gerente da primeira até Junho do corrente ano (facto n.º 2), existiu uma relação bancária e de confiança que durou vários anos, segundo a qual a Requerida financiava numa determinada proporção, projectos ligados ao ramo imobiliário apresentados pela empresa, como foram o Projeto 4, o Projeto 1, o Projeto 2, o Projeto 3, propondo-se a empresa amortizar esses financiamentos com a venda das fracções desses edifícios.

Tal qual se alcança dos factos n.ºs 4 e 6, a dívida que agora é pertinente computava-se em 6 500 000,00€ (seis milhões e quinhentos mil euros), dos quais 2 000 000,00€ (dois milhões de euros) eram referentes ao produto da venda das fracções relativas ao Projeto 2, e os remanescentes 4 500 000,00€ (quatro milhões e quinhentos mil euros) deveriam ser amortizados mediante o financiamento de novos projectos.

⁶ A *Inversão do Ónus da Prova no Direito Civil Português*, 2001, p. 12.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

E é no contexto daqueles factos que o Requerente presta a fiança, seguro da capacidade da sociedade honrar os seus compromissos (facto n.º 48), e accionada após a resolução contratual.

No caso sob apreciação, é a situação do empreendimento Projeto 3 que, por último, motiva a resolução contratual e o litígio em torno da fiança, sendo certo que o Requerente apelida aquela de inesperada e ilegítima, o que estava legalmente adstrito a demonstrar.

Não obstante, não logrou essa prova: com efeito, em virtude do(s) contrato(s) e seu(s) aditamento(s), a sociedade, e reitera-se, o Requerente, por deter funções de gerência, tinha obrigações essenciais a três níveis (facto n.º 7):

- 1) de comunicar muito expeditamente à Requerida a feitura dos contratos promessa;
- 2) de depositar em conta especificamente constituída para o efeito (conta garantia) uma percentagem (30%) do valor percebido a título de sinal e princípio do pagamento do preço;
- 3) de não possibilitar a tradição da coisa.

Todavia, o que a Requerida veio a aperceber-se é que houve outorga de contratos promessa de que não teve conhecimento (factos n.ºs 15 e 28, e após a instauração da instância cautelar, n.º 55), e que, por causa dessa circunstância, não só não foi realizada a transferência do valor correspondente ao sinal na conta acordada para o efeito, chegando até ao ponto da sociedade ter recebido a totalidade do preço (facto n.º 16), mas sobretudo que essas verbas estavam a ser *desviadas* para outra conta bancária situada noutra entidade bancária (facto n.º 15).

Assinala-se ainda que, independentemente da sociedade fazer os promitentes compradores assinarem uma declaração com uma afirmação genérica de que não lhes estava a conferir a posse, o certo é que lhes cedeu (em alguns casos, *todas*) as chaves sob a capa de uma mudança de mobiliário ou de electrodomésticos, e vários houve que passaram a residir nas fracções, com efectiva tradição do bem imóvel, sem consentimento da Requerida (factos n.ºs 16 a 19, 20, 22 a 25), aí fazendo obras igualmente sem prévia autorização da Requerida (facto n.º 27).

A Requerida optou por interpelar a sociedade e o Requerente apenas quanto à alegada situação de posse dos promitentes compradores, fazendo-o muitos meses antes de proceder à resolução e até posteriormente (factos n.ºs 20 e 29), alertada desde logo pela carta recebida de um promitente comprador e documentos que a capeavam (factos n.ºs 16 a 19), como pela observação do seu próprio funcionário GG (facto n.º 26), a que se associa uma anterior penhora da conta garantia (facto n.º 56), e não logrando obter da parte daqueles uma resposta que a satisfizesse, encetou diligências no decurso das quais foi desvelando outros factores igualmente preocupantes.

Para o devido enquadramento salienta-se que as informações facultadas pela sociedade à Requerida quanto ao estado da venda das fracções autónomas veio a revelar-se incorrecta (facto n.º 28).



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

Todos estes elementos, desconhecidos da Requerida, isolada, mas sobretudo conjugadamente são deveras gravosos, por implicarem uma diminuição do valor e das garantias de que é titular, pois, a despeito de beneficiar de hipoteca (facto n.º 9), vê-se na contingência de poder ser confrontada com o direito de retenção invocado pelos ditos promitentes compradores, para além de se ter visto privada de quantias monetárias significativas e de poder supervisionar e controlar o estado da venda do edifício que ajudara a financiar.

E foi sustentada num incumprimento generalizado e culposo das obrigações contratuais que a Requerida (bem) operou a resolução.

E a bondade deste juízo resolutivo está feita por remissão ao momento em que a mesma se deu e não *ex post*, com as circunstâncias conhecidas supervenientemente e que, se bem que perfunctoriamente, até dão maior corpo às preocupações da Requerida (factos n.ºs 49, 51 a 53 e 55).

Agir com culpa no domínio civilístico significa formular um juízo de censura ao lesante, aqui a sociedade/Requerente, posto que podiam e deviam ter actuado de outra forma, funcionando a resolução contratual como uma imediata sanção ao dispor da contraparte.

De harmonia, improcede a objecção aduzida pelo Requerente.

Nessa esteira a Requerida dirigiu-se ao Requerente para que procedesse ao pagamento da quantia de 2 023 174,38€ (dois milhões, vinte e três mil, cento e setenta e quatro euros e trinta e oito cêntimos), no prazo de 30 (trinta) dias, atinente a capital, juros e imposto de selo (factos n.ºs 38 e 40).

O Requerente insurge-se por ter formulado um pedido à sociedade que não veio a ser atendido pela Requerida, que escolheu imputar o valor existente na conta garantia não ao contrato que o vinculava, mas a um outro contrato, desrespeitando frontalmente as instruções da sua cliente (factos n.ºs 36 a 39).

O saldo da Conta Garantia (conta *escrow*), com o n.º...56-2, cifrava-se em 3 933 822,35€ (três milhões novecentos e trinta e três mil oitocentos e vinte e dois euros e trinta e cinco cêntimos), e o escopo que presidiu à sua abertura foi exactamente o da transferência da quantia correspondente a 30% de cada sinal recebido por cada contrato promessa de compra e venda das fracções que compunham o edifício Projeto 3 (factos n.ºs 38, 40 e 41).

Não de somenos importância é a circunstância de sobre essa Conta Garantia e para segurança do contrato com o n.º36-6, a BB, Lda., ter constituído, a favor da Requerida, um Penhor financeiro de 1.º grau, sobre o saldo que, a qualquer momento, estivesse lá creditado (facto n.º 42).

Destarte, a Requerida imputou o saldo nela existente a tal contrato, não havendo a tal *escolha* arbitrária ou leviana que poderia parecer à primeira vista.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

Sucede que contratualmente a Requerida podia fazê-lo sem carecer de autorização prévia ou especial da sociedade (facto n.º 45); ademais, aquando do pedido, ainda estava em curso o prazo de pagamento concedido ao Requerente (facto n.º 43), e, por outro lado, a taxa de juro ao contrato imputado era mais alta do que aquela que subordinava o Requerente (facto n.º 44).

Em suma, a Requerida *poderia* ter acedido ao pedido da sociedade, mas não era imperativo que o fizesse.

Também neste conspecto falece a razão ao Requerente.

Em síntese, conclui-se não estar verificado o requisito do *fumus boni iuris*.

Por último, uma nota sobre a lesão que o crédito, o bom nome e o prestígio pessoal e profissional do Requerente poderão suportar com a inscrição do seu nome na Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal.

Volvendo à factualidade acima elencada há a reter que, num momento inicial a Requerida não fez qualquer comunicação, e no momento em que procedeu à mesma, durante o Verão deste ano civil, verificou que o Banco de Portugal já tinha recebido uma anterior comunicação de uma outra entidade sobre uma situação de incumprimento do Requerente, que vigorava desde 2022 (factos n.ºs 30 e 54).

Tanto basta para que o pressuposto de procedência do procedimento cautelar ínsito ao *periculum in mora* também não esteja preenchido.

Da má-fé:

As partes, recorrendo a Juízo para defesa dos seus interesses, estão sujeitas ao dever de cooperação com o Tribunal, visando a obtenção de decisões conformes à Verdade e ao Direito, sob pena da protecção jurídica que reclamam não corresponder à realidade, no que muito saem desacreditadas a Justiça e os Tribunais.

Daí que o legislador, no art. 7.º, n.º 1, do Código de Processo Civil, imponha aos magistrados, partes e mandatários o dever de cooperarem com vista à justa composição do litígio.

Aliás, o art. 8.º reafirma tal princípio ao aludir ao dever de actuação de boa-fé inerente ao dever de cooperação.

A conduta processual do litigante de boa-fé postula uma actuação verdadeira, uma informação correcta no tempo e modo processuais ajustados, não se compadecendo com subterfúgios e «meias-verdades», que mais não visam senão uma egoísta defesa de posições próprias, que prejudicando o opositor, acabam por não conduzir o Tribunal à correcta percepção da realidade e, logo, a correr o risco, induzido, de decidir mal.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

Uma das condutas em que se exprime a litigância de má-fé consiste na alegação, voluntária e consciente, de factos relevantes para a decisão da causa, mas que a parte sabe que, ao alegar como alega, desvirtua a realidade por si conhecida, visando, por isso, um objectivo censurável.

Trata-se de litigar com má-fé material.

Tal como melhor explicita Rodrigues Bastos:

«A má fé processual tinha, entre nós, como requisito essencial o dolo, não bastando a culpa, por mais grave que fosse.

A reforma processual de 95/96 mudou esse estado de coisas, considerando reveladora da má fé no litígio tanto o dolo, como a culpa grave, que designa por negligência grave.

A parte tem o dever de não deduzir pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar; de não alterar a verdade dos factos ou de não omitir factos relevantes para a decisão da causa; de não fazer do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente reprovável com o fim de conseguir um objectivo ilegal, impedir a descoberta da verdade, entorpecer a acção da justiça ou protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão; de não praticar omissão grave do dever de cooperação, tal como ele resulta do disposto nos artigos 266.º e 266.º-A.

Se intencionalmente, ou por falta da diligência exigível a qualquer litigante, a parte violar qualquer desses deveres, a sua conduta fá-lo incorrer em multa, ficando ainda sujeito a uma pretensão indemnizatória destinada a ressarcir a parte contrária dos danos resultantes da má fé.

A doutrina tem classificado a má fé de que trata o preceito em duas variantes: a má fé material e a má fé instrumental, abrangendo a primeira os casos das alíneas a) e b) do n.º 2, e a segunda, os das alíneas c) e d) do mesmo número»⁷.

Estas asserções mantêm inteira validade.

Assim, pese embora não se terem provado os factos alegados pelo Requerente, isso não permite, sem mais, concluir pela litigância de má-fé.

Acresce que, uma coisa é a parte não ter sucesso na sua pretensão, caso em que suportará, naturalmente, o encargo das custas processuais com o risco da sua actuação; coisa diversa é a parte, antecipadamente, saber que não tem razão e, procedendo de má-fé e com culpa, litigar dessa forma, situação em que será condenada em multa e indemnização a favor da outra parte, caso esta formule tal pedido.

⁷ «Notas ao Código de Processo Civil», Volume II, 3.ª Edição, 2000, pp. 221 e 222.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa
Juízo Central Cível – Juiz 18

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 211373579 Email: lisboa.centralcivel@tribunais.org.pt

Consequentemente, não se verificando que ocorram os mínimos indícios de que aquele tenha agido de má-fé (facto não provado n.º 7), julga-se improcedente tal pedido.

No que concerne ao pagamento das custas processuais, as mesmas são suportadas pelo Requerente, mas a ter em conta em sede de acção principal, segundo emerge dos arts. 607.º, n.º 6, 527.º e 539.º, n.ºs 1 e 2, todos do Código de Processo Civil.

VIII.

Com os fundamentos explanados, julga-se improcedente, por não provado, este procedimento cautelar.

Absolve-se o Requerente do pedido de condenação como litigante de má-fé.

O Requerente fica adstrito ao pagamento das custas processuais, a atender a final.

Valor do procedimento cautelar: o contido na petição inicial, por referência ao art. 304.º, n.ºs 1 e 3, al. d), do Código de Processo Civil.

Registe e notifique.