



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

ECLI ECLI:PT:TJLIS:2022:18711.16.7T8LSB.H
Processo: 18711/16.7T8LSB-H
Relator: Irina Alves
Descritores: Exceção de litispendência / caso julgado
Nulidade do registo de aquisição do direito de propriedade
Data da 17-10-2022

Decisão:

Recurso Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa prolatado no processo n.º 18711/16.7T8LSB-H.L1, em 02-05-2023, que julgou improcedente a apelação.
Acórdão não publicado na presente data.

Sumário: I. O encontro de vontades entre comprador e vendedor subjacente à compra e venda, bem como a transmissão da propriedade do direito em questão, ocorreu também com o trânsito em julgado da sentença proferida no âmbito da ação de execução específica.

II. Resulta da norma constante do artigo 886.º do código Civil que o pagamento do preço não é condição da transmissão da propriedade sobre a coisa.

III. Tendo já sido transmitida a propriedade, a Autora é atualmente detentora de um direito de crédito emergente da obrigação de pagamento do preço da compra e venda incumprida pela Insolvente [cfr. artigo 879.º, alínea c), do Código Civil], termos em que não ocorre a apontada nulidade de registo predial.

SENTENÇA

RELATÓRIO

AA intentou a presente **ação de processo comum** contra MASSA INSOLVENTE DE BB LDA., BB LDA., CREDORES DA INSOLVÊNCIA DE BB LDA. e CC, peticionando:

a. Que seja declarado que a transmissão a favor da ré BB LDA. de 3/15 do prédio rústico no ..., denominado “.....”, da freguesia de Vila Nova de Cacela, concelho de Vila Real de Santo António, composto de terra de cultura e cultura arvense, com área de 345.100 m, inscrito na respetiva matriz predial rústica sob o artigo ... secção... e descrito na Conservatória do Registo Predial de ..., com o número ..34, só se considera consumada e perfeita com o pagamento do preço em falta, tal como julgado na sentença de 04-07-2011;



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

b. Que sejam declarados nulos os registos de aquisição de 3/15 do prédio em apreço a favor da ré BB LDA., bem como da transmissão do imóvel dos autos a favor do réu CC, a que correspondem as apresentações n^{os} ..04, de 20-05-2015, e ..24, de 13-12-2017;

c. Que o direito a 3/15 do prédio em apreço seja separado da massa insolvente e restituído à autora.

Alegou, para tanto, que é dona e legítima proprietária de 3/15 indivisos do prédio identificado, posição que lhe adveio por sucessão hereditária e partilha, a qual foi registada na Conservatória respetiva através da apresentação n^o ..48, em 26-03-2009. Mais alegou que, através de contrato-promessa de compra e venda celebrado em 20-11-2008, prometeu vender à ré BB LDA. e esta prometeu comprar à autora o seu direito a 3/15 daquele prédio pelo preço de € 650.000,00, tendo recebido de sinal a quantia de € 30.000,00 e estipulando-se que a quantia em dívida de € 620.000,00 seria paga no ato da assinatura da escritura definitiva de compra e venda, a outorgar no prazo e demais condições previstas nesse contrato-promessa, o qual ficou sujeito ao regime de execução específica previsto no artigo 830^o do Código Civil. Que a ré BB LDA. reforçou o sinal no montante de € 20.000,00, nada mais tendo pago por conta do referido preço, ficando assim em dívida a quantia de € 600.000,00. Alegou que, interpelada esta ré para a realização da escritura definitiva do contrato prometido a mesma não compareceu, o que levou a autora a intentar uma ação de execução específica que correu termos sob o n^o .../09.1TB..., no Juiz .. do Juízo Central Cível de ..., onde foi proferida sentença, em 04-07-2011, transitada em julgado em 15-10-2012, pela qual foi parcialmente julgada procedente a ação e, conseqüentemente, declarada substituída a declaração negocial da ré e assim transmitida para a ré BB LDA., por venda, a propriedade do direito a 3/15 indivisos do prédio rústico em apreço, pelo preço e condições constantes do contrato-promessa e a ré condenada no pagamento dos juros vencidos e vincendos desde a data da outorga de escritura definitiva, 28 de maio de 2008, a que faltou, até à data da prolação da decisão judicial em causa sobre a quantia de € 600.000,00. Alegou também a autora que na sequência dessa sentença a ré BB LDA. nada pagou à autora mas, através da apresentação ..04, de 20-05-2015, registou a seu favor a aquisição de 3/15 daquele imóvel. Após, na sequência da sua apresentação, foi esta ré declarada insolvente, continuando a autora sem recebeu o preço da venda no valor de € 600.000,00, pelo que, em 21-02-2017 intentou contra a MASSA INSOLVENTE DE BB LDA. e os credores da insolvência, nos termos do artigo 146^o, n^o 2, do CIRE, uma ação destinada a declarar resolvido o mencionado contrato de compra e venda aperfeiçoado com a sentença de execução específica referida, onde foi igualmente pedido a condenação da BB LDA. a devolver à autora 3/15 indivisos do indicado prédio, bem como o cancelamento do registo dessa aquisição. Mais alegou a autora que o Sr. Administrador de Insolvência vendeu ao réu CC o identificado prédio, incluindo a parte de 3/15 adquirida com base na sentença de execução específica. Este adquirente foi advertido na escritura publica celebrada da pendência da ação referida, razão pela qual não é terceiro de boa fé em relação à matéria da causa nestes autos cuja factualidade é igualmente



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

descrita naquela ação. Alegou ainda a autora que a transmissão da propriedade só se encontrava perfeita e consumada com o pagamento do restante preço. O registo da aquisição a favor da BB LDA. só podia ter sido lavrado demonstrado o pagamento do preço, pelo que, tendo sido lavrado sem tal demonstração, deve concluir-se que teve por base um título insuficiente para a prova legal do facto registado, o que gera a sua nulidade, nos termos do artigo 16º, alínea b), do Código do Registo Predial.

Citados os réus, veio, a 07-11-2019, a MASSA INSOLVENTE DE BB LDA. apresentar a sua contestação, pugnando pela improcedência da ação e conseqüente absolvição da mesma dos pedidos. Alegou para tanto que a sentença proferida no processo de execução específica do contrato promessa não condicionou a transmissão da propriedade ao pagamento do preço ainda em dívida, transferindo-se a propriedade por mero efeito do contrato (tendo no caso a declaração negocial do faltoso sido substituída por aquela sentença já transitada em julgado), não sendo o pagamento do preço uma condição para que os efeitos reais ocorram. Mais alegou esta ré que era a insolvente quem à data da transmissão do prédio ao réu BB tinha a posse do mesmo e atuava como sua proprietária, à vista de todos e sem oposição. Concluiu que o registo não padece de qualquer nulidade.

Na mesma data, também a Parvalorem, S.A., na qualidade de credora, veio apresentar a sua contestação, requerendo que seja julgada procedente a exceção de litispendência e, em consequência, sejam os réus absolvidos do pedido de separação e restituição de 3/15 do prédio ou que a presente ação seja julgada improcedente, absolvendo-se os réus de todos os pedidos formulados. Invocou desde logo esta ré a exceção de litispendência, alegando que um dos pedidos formulados pela autora consiste na separação da massa insolvente do direito a 3/15 do prédio em apreço e a sua restituição à mesma. Acontece que esta separação e restituição foi já peticionada no âmbito da ação de verificação ulterior de créditos e outros direitos que correu termos sob o apenso E. Alegou que não obstante nesta ação também ser demandado CC, o pedido relativo à separação do direito de 3/15 do prédio em causa apenas importa no que respeita aos demais réus, MASSA INSOLVENTE DE BB LDA., BB LDA. e credores da insolvência. Mais se defendeu esta ré por impugnação, contestando que a propriedade dos 3/15 do prédio rústico em apreço pertença à autora. Mais alegou que a própria autora reclamou os seus créditos emergentes do contrato de compra e venda em ação executiva, no PER da ora insolvente e no próprio processo de insolvência do qual os presentes autos constituem apenso, designadamente reclamou a totalidade do preço da compra e venda que lhe era devido face à execução específica do contrato-promessa de compra e venda e à correspondente transferência da propriedade do direito para a ... LDA. Alegou esta ré contestante que tal significa que a autora se conformou de forma expressa e manifesta com a execução do contrato que foi requerida por ela própria e com os efeitos dali emergentes. Pugnou esta ré contestante que a falta de pagamento do preço não é fundamento de resolução do contrato de compra e venda, conforme resulta do artigo 886º do Código Civil, pelo que o registo de aquisição a favor da insolvente não padece de qualquer nulidade. Por outro lado, quanto à alegação da autora de que o



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

registo deveria ter sido lavrado sob condição, refere que inexistem registos provisórios sob condição, mas sim provisórios, por dúvidas ou por natureza, mas que tal não se aplica ao caso dos autos porquanto o registo teve por base uma sentença bastante para o efeito, ao que acresce que o registo não tem efeitos constitutivos do direito em causa, conforme decorre do artigo 4º do Código do Registo Predial.

A 21-07-2020, contestou o réu CC, afirmando ser o proprietário do prédio em causa, tendo depositado o preço e sendo a venda a seu favor autorizada judicialmente, estando de boa fé em relação à matéria em causa nestes autos. Pugnou pela improcedência da ação e pela sua absolvição.

Convidada pelo tribunal, veio a autora, a 20-11-2020, responder à matéria da exceção de litispendência suscitada, pugnando não se verificar a mesma por serem diversas as partes, as causas de pedir e os pedidos.

Entendendo o tribunal que os autos continham todos os elementos para uma decisão por escrito do mérito da causa, foram as partes notificadas, não tendo formulado qualquer oposição a tal faculdade, alegando por escrito quanto a tal mérito.

Objeto do litígio e questões a resolver

O objeto do litígio consiste no apuramento da nulidade do registo de aquisição do direito de propriedade de 3/15 do prédio rústico no ..., denominado “.....”, da freguesia de Vila Nova de Cacela, concelho de Vila Real de Santo António, composto de terra de cultura e cultura arvensis, com área de 345.100 m, inscrito na respetiva matriz predial rústica sob o artigo ... secção... e descrito na Conservatória do Registo Predial de ..., com o número ..34, a favor da ré BB LDA.

Para o efeito, importa apurar se tal registo poderia ter sido efetuado sem que se mostrasse demonstrado o pagamento do preço inerente à compra e venda.

Antes, porém, incumbe apurar se ocorre a invocada exceção de litispendência.

Saneamento

O tribunal é competente em razão da nacionalidade, da matéria e da hierarquia.

O processo não enferma de nulidades que o invalidem na totalidade.

As partes são dotadas de personalidade e capacidade judiciárias e estão devidamente patrocinadas.

Não existe nem foi arguida qualquer outra exceção dilatória de que cumpra conhecer neste momento, para além da invocada litispendência, cujo conhecimento se remete para a fundamentação jurídica *infra*.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

Fundamentação de Facto

Factos Provados

Consideram-se provados os seguintes factos com relevância para a decisão da causa, baseados em alegações e documentos juntos aos autos e que não foram impugnados e ainda com base no teor integral dos próprios autos:

1. A autora AA adquiriu por sucessão hereditária e partilha 3/15 do prédio rústico no ..., denominado "...", da freguesia de Vila Nova de Cacela, concelho de Vila Real de Santo António, composto de terra de cultura e cultura arvense, com área de 345.100 m, inscrito na respetiva matriz predial rústica sob o artigo ... secção... e descrito na Conservatória do Registo Predial de ..., com o número ..34, tendo registado tal aquisição na Conservatória do Registo Predial de ... pela Ap. ..48 de 26-03-2009 - cfr certidão de registo predial junta aos autos como documento 1 da petição inicial, constante de fls. 8 a 13 do suporte físico dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

2. Em 20 de Novembro de 2008 a A. celebrou com a sociedade BB LDA., sociedade comercial por quotas, com sede na Rua..., em Lisboa, registada na Conservatória do Registo Comercial de ... sob o nº85 que é também o seu NIPC, contrato promessa de compra e venda do referido prédio - cfr. documento n.º 2 junto com a petição inicial, constante de fls. 13 verso a 14 verso do suporte físico dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

3. Foi nesse contrato estipulado que o preço do negócio prometido seria de € 650.000,00, sendo pago nos seguintes termos e condições:

a. No ato de assinatura do presente Contrato, a Segunda Outorgante [BB S.A.] pagará à Primeira [a ora autora], o montante de € 30.000,00 (trinta mil euros) de que este documento dará quitação;

b. A quantia restante e em dívida de € 620.000,00 (seiscentos e vinte mil euros) será paga no ato de assinatura da escritura definitiva de Compra e Venda, a qual se realizará no prazo máximo de seis meses, prazo este que se entende necessário à concretização da adjudicação judicial do Bem em causa e seu registo definitivo na Conservatória do Registo Predial de ...;

c. A todo o tempo, a Segunda Outorgante poderá fazer entregas de dinheiro a título de reforço de sinal e pagamento, as quais serão contabilizadas e deduzidas no montante final e em dívida - cfr. cláusula 4ª do documento n.º 2 junto com a petição inicial, constante de fls. 13 verso a 14 verso do suporte físico dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

4. Nos termos da cláusula 6.ª do contrato em referência, determina-se que:

A - Sem prejuízo do disposto na cláusula 1.ª deste Contrato, se a Promitente-Compradora deixar de cumprir a obrigação, por causa que lhe seja imputável, tem a Promitente-Vendedora a faculdade de fazer suas todas as quantias recebidas;



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

Caso o incumprimento seja imputável à Promitente-Vendedora poderá a Promitente-Compradora exigir o dobro das importâncias pagas.

B - Em qualquer dos casos, a Contraente não faltosa, pode, em alternativa, requerer a Execução Específica do Contrato nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil.

5. Porque a sociedade BB LDA., promitente compradora, não cumpria com o estipulado no contrato-promessa, a ora autora intentou no Tribunal de Judicial de ... uma ação declarativa, que correu termos nesse tribunal sob o nº .../09.1TB..., pedindo que aquela sociedade, ré no processo, fosse condenada a: - cumprir o contrato-promessa outorgado em 20 de novembro de 2008, nos termos do artigo 830º, nº 1, do Código Civil; - no pagamento de €2500,00, a título de danos patrimoniais; - no pagamento de €125.000,00, a título de danos não patrimoniais; - no pagamento de juros moratórios à taxa legal de 4%, ora liquidados em €1.709,59, e ainda nos vincendos à mesma taxa até ao cumprimento integral do contrato-promessa; - no pagamento de sanção pecuniária compulsória, nos termos do disposto no artigo 829º-A do Código Civil, no valor de €250,00 ao dia, desde a data de trânsito em julgado até ao efetivo cumprimento da condenação; - em custas e procuradoria condigna - cfr. documento n.º 3 junto com a petição inicial, constante de fls. 15 a 29 verso do suporte físico dos autos, cujo teor integral aqui se dá por integralmente reproduzido.

6. Em 04-07-2011, foi proferida sentença no processo referido no facto anterior, sentença que transitou em julgado a 15-10-2012, e pela qual foi decidido: “Por todo o exposto, decide-se julgar parcialmente procedente a presente ação, e em consequência: a) Declaro substituída a declaração negocial da Ré, e assim transmitida para a R. BB Lda., por venda, a propriedade do direito a 3/15 indivisos do prédio rústico, sito no ..., denominado “.....”, da freguesia de Vila Nova de Cacela, concelho de Vila Real de Santo António, inscrito na respetiva matriz sob o artigo ... secção..., e descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º/.....03, pelo preço e condições constantes do contrato promessa de fls. 24 a 26; b) Condene a Ré no pagamento dos juros vencidos e vincendos desde a data da outorga da escritura definitiva, 28 de Maio de 2009, a que faltou, até à data da prolação da presente decisão judicial, sobre a quantia de € 600 000,00 (seiscentos mil euros); c) Absolvo a Ré do demais peticionado. Custas pela Autora e pela Ré, na proporção de 1/5 e 4/5 respetivamente (art.º 446.º, n.ºs 1 e 2, e art.º 449.º, n.º 1, ambos do Código de Processo Civil)” - cfr. documento n.º 3 junto com a petição inicial, constante de fls. 15 a 29 verso, cujo teor integral aqui se dá por integralmente reproduzido.

7. A ré BB LDA., não pagou à autora o montante a que foi condenada pela sentença supra aludida.

8. Com tal fundamento, instaurou a autora execução desta sentença, a 13-07-2011, contra BB LDA., mediante requerimento executivo no qual descreveu os seguintes factos: “1 - Por sentença no âmbito do processo nº .../09.1TB..., secção Única do tribunal de Comarca de ... , no qual a exequente



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

requereu a execução específica do contrato de promessa, foi a executada condenada na substituição da declaração negocial da Ré pelo tribunal e assim, transmitida para a executada, por venda, a propriedade do direito a 3/15 indivisos do prédio rústico, ..., denominado “.....”, da freguesia de Vila Nova de Cacela, concelho de Vila Real de Santo António, inscrito na respetiva matriz sob o artigo ... secção..., e descrita na Conservatória do Registo Predial de ... sob o nº/.....03, pelo preço e condições constantes do contrato promessa de fls. 24 a 26 (junto aos autos) e conseqüentemente, a entrega da quantia de € 600.000,00 (seiscentos mil euros) a título de capital à exequente; § 2 - A executada também foi condenada no pagamento dos juros vencidos desde a data da outorga da escritura definitiva, 28 de maio de 2009, que faltou, até à presente data e vincendos no montante de € 50.958,90 (cinquenta mil novecentos e cinquenta e oito euros e noventa cêntimos). § 3 - A executada ainda não procedeu ao pagamento da quantia em dívida, encontrando-se em dívida o montante de € 650.958,90 (seiscentos e cinquenta mil novecentos e cinquenta e oito euros e noventa cêntimos). § 4 - A sentença em causa constitui-se como título executivo, nos termos do disposto na al. a) do art. 46º do Código de Processo Civil.” - cfr. requerimento executivo junto aos autos com a contestação da Parvalorem, S.A., constante de fls. 101 a 103 do suporte físico dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

9. Em 20-05-2015 a ré BB LDA. requereu na Conservatória do Registo Predial de ... o registo da aludida decisão judicial, tendo a mesma sido registada nos termos seguintes: “1ª Conservatória do Registo Predial de ... AP. ..04 de 2015/05/20 14:32:45 UTC - Decisão Judicial Registado no Sistema em: 2015/05/20 14:32:45 UTC SUJEITO(S) ATIVO(S): ** BB LDA NIPC85 Sede: Rua ... Localidade: Lisboa SUJEITO(S) PASSIVO(S): ** AA NIF56 PARTE DISPOSITIVA: Proferida decisão de transmissão, por venda, de 3/15 a favor do sujeito ativo ... LDA.” - cfr. documento nº 1 junto com a petição inicial constante de fls. 8 a 13 do suporte físico dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

10. A ré BB LDA., requereu a sua insolvência que foi decretada por sentença datada de 26-08-2016, transitada em julgado em 19-09-2016, foi declarada a insolvência de BB LDA. - cfr. sentença inserta nos autos principais na data indicada, constante de fls. 151 a 156 do seu suporte físico, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

11. A autora intentou a presente ação em 12-02-2019.

12. A autora intentou a ação para verificação ulterior de créditos e outros direitos, nos termos do artigo 146º do CIRE, que constitui o apenso E, em 21-02-2017, contra MASSA INSOLVENTE DE BB LDA., CREDORES DA INSOLVÊNCIA DE BB LDA. e BB LDA., tendo a citação das mesmas tido lugar em junho de 2017, pedindo que seja declarado resolvido o contrato de compra e venda aperfeiçoado com a sentença de execução específica proferida no processo .../09.1TB..., bem como o antecedente contrato-promessa, declarando-se perdido o respetivo sinal a favor da autora, condenando-se a massa insolvente a restituir à autora os 3/15 indivisos do prédio rústico no ..., denominado “.....”, da freguesia de Vila Nova de Cacela, concelho de Vila Real de Santo António, composto de terra de cultura e cultura arvenses,



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

com área de 345.100 m, inscrito na respetiva matriz predial rústica sob o artigo ... secção... e descrito na Conservatória do Registo Predial de ..., com o número ..34 - cfr. petição inicial e petição aperfeiçoada juntas ao apenso E, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

13. Como fundamento da sua pretensão, alega a autora que face ao incumprimento da ré BB LDA. decorrente da falta e pagamento do preço, tem a mesma direito a resolver a compra e venda, o que requer - - cfr. petição inicial e petição aperfeiçoada juntas ao apenso E, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

14. No âmbito do indicado apenso E, foi proferida sentença em 09-02-2021, transitada em julgado, que julgou a ação improcedente, absolvendo os réus de todos os pedidos formulados - cfr. sentença junta ao indicado apenso, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

15. A 20-09-2016 a aqui autora remeteu ao Sr. Administrador de Insolvência carta registada com aviso de receção datada de 19-09-2016, pela qual formulou requerimento de reclamação de créditos por apenso ao processo de insolvência da sociedade BB Lda., requerendo que lhe seja reconhecido um crédito no montante global de € 774.246,57, qualificado como crédito garantido até ao montante de € 672.000,00 por se encontrar este garantido por hipoteca e o remanescente no montante de € 130.060,27 como crédito comum. Fundamenta a sua pretensão, alegando que “1. No âmbito do processo n.º .../09.1TB..., que correu termos na Secção Única do Tribunal Judicial de ..., a insolvente viu a Tribunal Judicial da Comarca de ... sua declaração negocial na compra de 3/15 avos de prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de ..., freguesia de Vila Nova de Cacela sob n.º ..34/.....03 substituída pelo tribunal, concretizando-se o negócio em que deveria pagar à requerente € 600.000,00 (seiscentos mil euros), conforme sentença condenatória que se junta como DOC.1. § 2. No âmbito do mesmo processo, foi a insolvente ainda condenada no pagamento dos juros vencidos e vincendos desde o dia 28-05-2009 a 31-03-2011, num total de € 44.186,30 (quarenta e quatro mil, cento e oitenta e seis euros e trinta cêntimos). § 3. Perante o incumprimento da decisão judicial, a requerente viu-se forçada a registar a hipoteca judicial, o que ocorreu a 01-10-2015, pela Ap. ..09 - cfr. certidão permanente (...). § 4. A requerente tem assim um crédito a seu favor de € 644.186,30 (seiscentos e quarenta e quatro mil, cento e oitenta e seis euros e trinta cêntimos), acrescido de juros vencidos, calculados sobre o capital em dívida à taxa legal, desde o dia 31-03-2011 a 29-08-2016, no montante de € 130.060,27 (cento e trinta mil e sessenta euros e vinte e sete cêntimos)” - cfr. cópia da reclamação de créditos junta aos autos com a contestação da credora ..., S.A., constante de fls. 104 verso e 105 do suporte físico dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

16. A 15-12-2016, no Apenso de Reclamação de Créditos (Apenso B), o Sr. Administrador de Insolvência juntou a lista de credores a que alude o artigo 129.º do CIRE, incluindo na mesma o reconhecimento do crédito à aqui autora, na sequência do aludido no antecedente facto provado, no montante de € 774.246,57 (setecentos e setenta e quatro mil duzentos e quarenta e seis euros e



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

cinquenta e sete cêntimos) - cfr. lista junta ao indicado apenso, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

17. Não foi apresentada qualquer impugnação à lista aludida no facto provado que antecede - cfr. Apenso B, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

18. No âmbito do processo de insolvência, em 13-12-2017, o Sr. Administrador de Insolvência, vendeu ao réu CC a totalidade do prédio rústico no ..., denominado “.....”, da freguesia de Vila Nova de Cacela, concelho de ..., composto de terra de cultura e cultura arvenses, com área de 345.100 m, inscrito na respetiva matriz predial rústica sob o artigo ... secção... e descrito na Conservatória do Registo Predial de ..., com o número ..34, incluindo a parte de 3/15 adquirida com base na sentença de execução específica - cfr. documento nº 4, consubstanciado em escritura pública de compra e venda, junto com a petição inicial, constante de fls. 30 a 32 verso do suporte físico dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

19. De tal escritura pública de compra e venda, outorgada entre DD, na qualidade de administrador de insolvência da sociedade BB LDA., como primeiro outorgante, e CC, como segundo outorgante, consta que o primeiro outorgante declarou *“que sobre o identificado prédio ainda se mostra registada uma ação, provisória por natureza nos termos da alínea a) do nº 1 do artigo 92º do Código do Registo Predial, tendo como sujeito ativo AA e sujeito passivo a Massa Insolvente, na qual foi pedido: “ser declarada a resolução do contrato de compra e venda aperfeiçoado com a sentença de execução específica, bem como o antecedente contrato-promessa, condenando-se o sujeito passivo/ré a restituir ao sujeito ativo/autora três/quinze avos do prédio; e ser ordenado o cancelamento do registo de transmissão”, pela apresentação dias mil setecentas e trinta e nove, de vinte e dois de fevereiro do corrente ano e seu averbamento de retificação efetuado ontem.”* - cfr. documento nº 4, consubstanciado em escritura pública de compra e venda, junto com a petição inicial, constante de fls. 30 a 32 verso do suporte físico dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

Factos não provados

Inexistem quaisquer outros factos provados ou não provados com relevância para a decisão da causa.

Motivação

A convicção do tribunal relativamente à decisão fática supra exarada baseou-se no teor dos elementos documentais constantes dos autos e não impugnados, designadamente aos que supra se mencionaram, designadamente o processado nos autos principais de insolvência e nos apensos aos quais ali se aludiu.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

Fundamentação de Direito

Atentos os factos que acima se deram como provados, importa proceder à sua qualificação jurídico-legal, de acordo com as soluções plausíveis de direito e, de modo particular, procurar responder às questões que supra se elencaram.

I. Quanto à matéria de exceção

Desde logo, cumpre aferir da procedência da exceção de litispendência invocada pela credora Parvalorem, S.A. na sua contestação. No entendimento desta ré contestante, existe litispendência entre a presente ação e a ação que correu termos sob o apenso E.

A ação que constitui o apenso E foi instaurada pela aqui autora em 21-02-2017, tendo a citação ocorrido em junho de 2017 e a aqui ré Parvalorem, S.A. contestado a 25-07-2017, enquanto que os presentes autos deram entrada em juízo em 12-02-2019. Após a apresentação da contestação da indicada ré Parvalorem, S.A. nestes autos, sobreveio, naquele apenso E, a sua sentença, a 14-01-2021, entretanto transitada em julgado.

Nos termos do nº 1 do artigo 580º do Código de Processo Civil (CPC), *As exceções da litispendência e do caso julgado pressupõem a repetição de uma causa; se a causa se repete estando a anterior ainda em curso, há lugar à litispendência; se a repetição se verifica depois de a primeira causa ter sido decidida por sentença que já não admite recurso ordinário, há lugar à exceção do caso julgado.*

Dispõe ainda o nº 2 deste artigo que *Tanto a exceção da litispendência como a do caso julgado têm por fim evitar que o tribunal seja colocado na alternativa de contradizer ou de reproduzir uma decisão anterior.*

A exceção em causa foi corretamente deduzida nesta ação, conforme decorre do regime estatuído no artigo 582º do CPC que determina que:

1 - A litispendência deve ser deduzida na ação proposta em segundo lugar.

2 - Considera-se proposta em segundo lugar a ação para a qual o réu foi citado posteriormente.

O que importa determinar é, então, se a presente ação configura uma repetição da ação instaurada sob o apenso E.

Para o efeito, importa atender ao disposto no artigo 581º, do CPC, nos termos do qual:

1 - Repete-se uma causa quando se propõe uma ação idêntica a outra quanto aos sujeitos, ao pedido e à causa de pedir.

2 - Há identidade de sujeitos quando as partes são as mesmas sob o ponto de vista da sua qualidade jurídica.

3 - Há identidade de pedido quando numa e noutra causa se pretende obter o mesmo efeito jurídico.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

4 - Há identidade de causa de pedir quando a pretensão deduzida nas duas ações procede do mesmo facto jurídico. Nas ações reais a causa de pedir é o facto jurídico de que deriva o direito real; nas ações constitutivas e de anulação é o facto concreto ou a nulidade específica que se invoca para obter o efeito pretendido.

Ora, conforme bem explicitado pela autora na sua resposta à exceção, datada de 20-11-2020, em fundamentação a que se adere, no caso dos presentes autos, não há identidade de partes, nem de pedidos, nem de causas de pedir.

Quanto às partes, há que nota que na presente ação também é parte CC que não figurou como parte no aludido apenso E, na qual tem interesse em contradizer.

Também os pedidos são diferentes atendendo a que naquele Apenso E se pede a resolução do contrato de compra e venda e a perda do sinal, enquanto nesta ação se pede a declaração de que a transmissão do bem a favor da ré BB LDA. só se considere consumada e perfeita com o pagamento da parte do preço em falta, declarando-se, em conformidade com tal pedido, a nulidade dos registos de aquisição do bem em apreço a favor da ré BB LDA. e, posteriormente, a favor do réu CC, surgindo a separação de tal bem da massa insolvente como uma consequência dos distintos pedidos formulados em cada uma das ações, mas que não interfere com a sua individualidade própria.

Por último, também não se verifica identidade de causas de pedir, uma vez que no Apenso E a autora formula um pedido de resolução do contrato, enquanto que nesta ação a causa de pedir reside na circunstância do registo efetuado a favor da ré BB LDA. ter sido indevidamente lavrado, sem se mostrar paga a totalidade do preço, o que, no entendimento da autora, gera a sua nulidade, bem como a nulidade dos registos subsequentes.

Em face do exposto, conclui-se pela improcedência da exceção de litispendência/caso julgado.

II. Quanto ao mérito da ação

Invocou a autora a nulidade do registo da aquisição de 3/15 do prédio rústico no ..., denominado ".....", da freguesia de Vila Nova de Cacela, concelho de Vila Real de Santo António, composto de terra de cultura e cultura arvensis, com área de 345.100 m, inscrito na respetiva matriz predial rústica sob o artigo ... secção... e descrito na Conservatória do Registo Predial de ..., com o número ..34, a favor da ré BB LDA.

Integrou tal nulidade na alínea b) do artigo 16º do Código do Registo Predial, nos termos do qual:

O registo é nulo:

(...)

b) Quando tiver sido lavrado com base em títulos insuficientes para a prova legal do facto registado;

(...)



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

Ora, no entendimento da autora expresso na petição inicial, a sentença de execução específica proferida no processo .../09.1TB..., desacompanhada do comprovativo do pagamento do preço da compra e venda, configura um título insuficiente para que fosse lavrado o registo de aquisição de 3/15 do identificado prédio a favor da sociedade ré BB LDA.

Resulta efetivamente da factualidade provada que o preço acordado no contrato promessa para a compra e venda não foi integralmente pago.

Sucede que a sentença proferida naquela ação, já transitada em julgado, declarou transmitida a propriedade de 3/15 indivisos do identificado prédio a favor da ré BB LDA.

É certo que consta dessa sentença que tal transmissão é feita pelo preço e condições constantes do contrato-promessa, mas não condicionou aquela transferência de propriedade ao pagamento deste preço.

O cumprimento do contrato-promessa aludido na factualidade provada, operou-se com o trânsito em julgado da sentença judicial que declarou transmitida a favor da aqui ré BB LDA. o direito de propriedade dos indicados 3/15 indivisos.

Nos termos do artigo 874º do Código Civil, *Compra e venda é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço.*

O encontro de vontades entre comprador e vendedor subjacente à compra e venda, bem como a transmissão da propriedade do direito em questão, ocorreu também com o trânsito em julgado da sentença proferida no âmbito da ação de execução específica.

O artigo 886.º do código Civil é claro ao determinar expressamente que:

Transmitida a propriedade da coisa, ou o direito sobre ela, e feita a sua entrega, o vendedor não pode, salvo convenção em contrário, resolver o contrato por falta de pagamento.

O que vale por dizer que o pagamento do preço não é condição da transmissão da propriedade sobre a coisa.

Neste sentido refere o Professor Almeida Costa que: *Face ao disposto neste artigo [886º do Código Civil] após a transferência da posse da coisa vendida, somente é possível ao vendedor assegurar a propriedade dela, com base no não recebimento do preço, se convencionou uma cláusula de reserva do domínio ou de reserva de resolução do contrato.*

O contrato de compra e venda operou assim os seus efeitos fundamentais, designadamente, a transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito [artigo 869.º, alínea a), do Código Civil].

Assim, não tendo havido qualquer declaração em contrário, o contrato em causa mostra-se cumprido e por essa via operada a transmissão da propriedade sobre a coisa, sendo aquela sentença de execução específica título suficiente para o registo de aquisição a favor da ré BB LDA. dos indicados 3/15 indivisos sobre o prédio rústico no ..., denominado “.....”, da freguesia de Vila Nova de Cacela,



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

concelho de Vila Real de Santo António, composto de terra de cultura e cultura arvenses, com área de 345.100 m, inscrito na respetiva matriz predial rústica sob o artigo ... secção... e descrito na Conservatória do Registo Predial de ..., com o número ..34.

Tendo já sido transmitida a propriedade, a Autora é atualmente apenas detentora de um direito de crédito emergente da obrigação de pagamento do preço da compra e venda incumprida pela Insolvente [cfr. artigo 879.º, alínea c), do Código Civil], direito este, aliás, que a mesma assumiu e cujo exercício se mostra plasmado nas atuações processuais da mesma, nomeadamente na reclamação de créditos que formulou junto do Administrador de Insolvência, aludida na factualidade provada.

Termos em que não ocorre a apontada nulidade de registo, im procedendo assim a totalidade das pretensões formuladas pela autora.

Decisão

I. Do litígio

Pelo exposto:

A. Julgo improcedente a exceção de litispendência invocada pela ré contestante Parvalorem S.A.;

B. Julgo a presente ação improcedente, absolvendo todos os réus de todos os pedidos formulados pela autora.

II. Das custas

A decisão que julgue a ação condenará em custas a parte que a elas tenha dado causa, entendendo-se que dá causa às custas do processo a parte vencida, na proporção em que o for - artigo 527º, nº 1 e 2, do CPC.

Assim sendo, condeno a autora ao pagamento das custas, por força do seu decaimento.

Valor da ação

A autora atribuiu à presente ação o valor da € 600.000,00 (seiscentos mil euros), correspondente à parte do preço não paga, tendo os réus contestantes aceite este valor.

Termos em que se fixa este montante como o valor da causa, nos termos conjugados dos artigos 301º, nº 1, 305º e 306º do Código de Processo Civil.

Registe e notifique.

Lisboa, 17-10-2022 (15 e 16/10: sábado e domingo)