



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:2022:23566.17.1T8LSB.F
Processo: 23566/17.1T8LSB-F
Relator: Irina Alves
Descritores: Nulidade do contrato de compra e venda de prédio
Simulação absoluta
Abuso de direito
Data da 09-11-2022

Decisão:

Sumário:

- I. O encontro de vontades entre comprador e vendedor subjacente à compra e venda, bem como a transmissão da propriedade do direito ocorreu com a outorga da respetiva escritura.
- 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. 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.
- IV. Se resulta da própria factualidade alegada na petição inicial para uma coincidência entre a vontade real e a vontade declarada das 1ª e 2ª rés no sentido da transmissão da propriedade do imóvel em causa, não ocorre a apontada nulidade, por inexistir simulação.
- V. Tendo o autor adotado uma posição clara e inequívoca em relação à liquidação do imóvel, adotando comportamentos que expressaram a sua vontade na venda do mesmo, a sua atuação, com a instauração da presente ação, não pode deixar de se entender como enquadrando um abuso de direito.

Saneador-Sentença

Nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 591.º, n.º 1, alínea d), e 595.º, n.º 1, alínea b), ambos do Código de Processo Civil, passo a conhecer de imediato do mérito da presente ação de impugnação da resolução em benefício da massa insolvente.

Relatório

AA intentou a presente **ação de processo comum** contra BB- INVESTIMENTOS E PROJECTOS, LDA., CC, S.A. e MASSA INSOLVENTE DA CC, S.A., pedindo que a mesma seja julgada procedente em ordem a que:



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

- a. A venda do imóvel (fração “A” do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de ... com o nº .. e inscrito na matriz sob o artigo ...º) a favor da 2ª ré (CC, S.A.) seja considerada um negócio simulado, em absoluto;
- b. A venda do imóvel a favor da 2ª ré seja considerada nula;
- c. Os registos da venda e da hipoteca cancelados;
- d. O imóvel seja declarado propriedade da 1ª ré.

Alegou, para tanto, que no ano de 2017, a 2ª ré, CC - ..., S.A., sentiu necessidade de contratar um financiamento bancário em ordem a poder continuar o seu objeto, mas no decurso das negociações que encetou com a banca, rapidamente percebeu que não iria conseguir o dito financiamento por não ter bens suficientes para garantir a operação pois não possuía qualquer ativo imobiliário. A única solução que a 2ª ré conseguiu encontrar foi transferir a seu favor o referido imóvel, tendo sido dados os seguintes passos: primeiro, o novo gerente da 1ª ré, DD, que também era Presidente do Conselho de Administração da 2ª ré, começou por dar a entender aos sócios daquela, na fase da outorga dos contratos-promessa de cessão de quotas que o valor de mercado do imóvel rondava os € 288.000,00, quando na realidade valia muito mais pois se não valesse não poderia ter servido para garantir o financiamento de € 700.000,00; subsequentemente, mas ainda na fase da outorga dos contratos-promessa de cessão de quotas, alegadamente numa assembleia geral da 2ª ré, foi aprovado pelos acionistas presentes autorizar a aquisição do imóvel; depois, ainda na fase dos contratos-promessa de cessão de quotas, o novo gerente da 1ª ré, DD, que também era Presidente do Conselho de Administração da 2ª ré, apresentou uma ata de uma assembleia Geral daquela, nunca realizada, a todos os sócios, em cujo teor constava que a venda do imóvel tinha sido aprovada, solicitando a aposição das respetivas assinaturas. Uma vez cumpridos esses passos, outros dois foram dados em simultâneo: a propriedade do imóvel foi transferida por € 159.070,33 mediante escritura pública outorgada pelo novo gerente da 1ª ré, DD que também era Presidente do Conselho de Administração da 2ª ré na posição de vendedor e pelo mesmo e por EE, vogal do Conselho de administração da 2ª ré, na posição de comprador; o imóvel foi hipotecado para garantir um financiamento de € 700.000,00 mediante escritura pública outorgada pelo indicado DD e por EE, já na posição de proprietário, e pelo Banco Comercial Português, S.A. na posição de credor hipotecário. Mais alegou o autor que na escritura pública de transferência da propriedade do imóvel a favor da 2ª ré foi declarado pelos outorgantes que a mesma havia realizado o pagamento integral do preço à 1ª ré e que esta tinha recebido. Contudo, o preço, para além de estranhamente baixo, não foi realmente pago. Com efeito, a transferência de propriedade do imóvel não passou disso mesmo, sem o correspondente pagamento real do preço com o único propósito de tornar a esfera patrimonial da 2ª ré apetecível para a banca em termos de garantia. Isto significa, no entendimento do autor, que a transferência da propriedade do imóvel a favor da 2ª ré não passou de uma simulação absoluta por não existir negócio dissimulado, razão pela qual é nula. Em tal sentido, invocou ainda a circunstância de a 1ª ré, na



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

reclamação de créditos formulada, subscrita por DD, ter invocado que o preço da venda do imóvel não foi pago. Mais alegou o autor que a simulação em apreço o prejudicou porque o único património da 1ª ré (do qual é sócio com uma quota de 6,25% do seu capital social) era o imóvel em causa, a fonte de lucro da 1ª ré era o arrendamento do indicado imóvel, com a transferência do imóvel a favor da 2ª ré a 1ª ré deixou de ter esse lucro, pelo que a quota do autor deixou de ter qualquer valor, e só o valor do imóvel nunca poder ser inferior a € 700.000,00 por ser este o valor que o mesmo garante por conta do financiamento que a 2ª ré contratou com o Banco Comercial Português, S.A., logo, o valor da quota do autor, se o imóvel não deixasse de ser um bem da 1ª ré corresponderia a 6,25% de € 700.000,00, o que perfaz o valor de € 43.750,00, montante em que deve ser computado, no mínimo, o prejuízo do autor.

Citados os réus, veio, a MASSA INSOLVENTE DE CC - ..., S.A., apresentar a sua contestação, alegando que o autor litiga em abuso de direito, na modalidade de *venire contra factum proprium* e pugnando pela improcedência da ação e conseqüente absolvição da mesma dos pedidos.

Alegou para tanto que

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

Objeto do litígio e questões a resolver

O objeto do litígio consiste no apuramento da nulidade do contrato de compra e venda da fração “A” do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de ... com o nº .. e inscrito na matriz sob o artigo ...º por simulação absoluta.

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.



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 sociedade CC - ..., S.A. foi declarada insolvente por sentença datada de 14-11-2017, transitada em julgado em 11-12-2017 - cfr. sentença constante dos autos principais dos quais os presentes constituem apenso, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

2. No âmbito do respetivo processo de insolvência foi apreendido o seguinte bem:

i. Fração autónoma designada pela letra “A” do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de ... com o nº .. e inscrito na matriz sob o artigo ...º - cfr. auto de apreensão junto ao Apenso D (Apreensão de bens) a 18-04-2018, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido;

3. Da certidão de registo predial respeitante à indicada fração autónoma constam os seguintes registos:

i. Ap., de 27-02-2017 - Aquisição por compra a favor de CC, ..., S.A., figurando como sujeito passivo a sociedade BB- Investimentos e Projectos, Lda.;

ii. Ap, de 27-02-2017 - Hipoteca voluntária a favor do Banco Comercial Português, S.A., para garantia de empréstimo, com um capital assegurado de € 700.000,00 e até um montante máximo assegurado de € 938.000,00

- cfr. certidão predial junta com o requerimento de 05-06-2018 ao Apenso D, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

4. Do escrito denominado “Contrato Promessa de Cessão de Quota”, outorgado entre AA, designado Primeiro Contraente, e CC, ..., S.A., denominada Sociedade, representada no ato por DD e EE, designada Segunda Contraente, datado de 16 de fevereiro de 2017, constam, designadamente, as seguintes Cláusulas:

Cláusula Primeira

Os Primeiros Contraentes são titulares de uma quota no valor nominal de EUR. 312,50 (trezentos e doze euros e cinquenta cêntimos), correspondente a 6,25% (seis vírgula vinte e cinco por cento) do capital social da sociedade BB- Investimentos e Projectos, Lda., com sede na (...), adiante simplesmente designada Quota.

Cláusula Segunda

Pelo presente Contrato-Promessa, os Primeiros Contraentes:

a. *Prometem ceder à Segunda Contraente, que, por sua vez, promete comprar-lhe a Quota.*



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. *Obrigam-se a votar favoravelmente na Assembleia Extraordinária da BB- Investimentos e Projectos, Lda., agendada para a presente data, deliberação de autorização de venda da fracção autónoma designada pela letra “A” do prédio sito à Av. ..., em Lisboa, descrita na Conservatória do Registo Predial de ... sob o nº .., correspondente ao artigo matricial nº ...º, da freguesia de S. Domingos de Benfica, Lisboa, propriedade da BB- Investimentos e Projectos, Lda., a favor da sua sócia CC, Técnicas de Medição e Informática, S.A. (...), pelo preço de EUR.: 159.070,33 (cento e cinquenta e nove mil e setenta euros e trinta e três cêntimos), correspondente ao valor contabilístico do referido imóvel, conforme minuta de ata que desde já se anexa ao presente contrato promessa e dele fica afazer parte integrante.*

Cláusula Terceira

1. *O preço total da venda da Quota é de EUR. 18.000,00 (dezoito mil euros) (o Preço), (...)*
- cfr. documento 1, junto com o requerimento de 05-03-2020, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

5. O contrato definitivo de cessão de quota não foi celebrado.

6. Por escritura pública de compra e venda, datada de 27-02-2017, em que figuram como outorgantes DD e EE, o primeiro na qualidade de gerente e em representação da sociedade BB- Investimentos e Projectos, Lda. e ambos na qualidade de administradores e em representação da sociedade CC - ..., S.A., foi dito pelo primeiro: *Que pela presente escritura, e mediante o preço de cento e cinquenta e nove mil e setenta euros e trinta e três cêntimos, que para a sociedade sua representada já recebeu, vende à sociedade CC, ... S.A., livre de quaisquer ónus ou encargos, a fração autónoma designada pela letra “A”, correspondente ao rés-do-chão - estabelecimento/comércio, com arrecadação, com o valor patrimonial de 159.070,00€, do prédio urbano, em regime de propriedade horizontal, sito na Avenida ..., na freguesia de São Domingos de Benfica, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o número quarenta e quatro, da anterior freguesia de Benfica, submetido ao regime de propriedade horizontal (...)* e, pelos outorgantes foi dito: *Que para a sociedade que ambos representam aceitam a presente venda, nos termos exarados (...)* - cfr. escritura pública de compra e venda junta como Doc. 3 do Requerimento Probatório de 28-04-2021, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

7. A BB- Investimentos e Projectos, Lda. tem por objeto social a realização de instrumentos e projetos respeitantes a construções da mesma natureza - cfr. certidão permanente junta aos autos a 22-06-2020 (Ref.ª 396991958), cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

8. A CC - ..., S.A. tinha por objeto social a prestação de serviços e consultadoria no âmbito da pesquisa e gestão dos recursos naturais, renováveis e não renováveis, o desenvolvimento de atividades relacionadas com o processamento de dados para o apoio a inventários, inquéritos, projetos e obras, nomeadamente a sua observação e controlo, utilizando para tal a deteção remota aérea e espacial,



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

fotogrametria , medições diretas, cálculo e estatística, a produção de cartografia topográfica ou temática de base topográfica e de cartografia hidrográfica, bem como a importação, representação e comercialização desse tipo de serviços e ainda de equipamentos e produtos destinados aos mesmos fins - cfr certidão permanente junta aos autos a 22-06-2020 (Ref.^a 396992106), cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

9. O capital social da 1^a R. é representado por seis quotas, inicialmente de:

- a) 50,00%, pertença da 2^a R.
- b) 25,00%, pertença de FF
- c) 06,25%, pertença de GG
- d) 06,25%, pertença de HH
- e) 06,25%, pertença de II
- f) 06,25%, pertença de AA

- cfr. certidão permanente junta aos autos a 22-06-2020 (Ref.^a 396991958), cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

10. Mais tarde, em 2015.06.03, a 2^a R. adquiriu a quota de JJ pelo que passou a deter 56,25% do capital social da 1^a R. e, em 2017.10.26, adquiriu as quotas de HH e II, pelo que passou a deter 68,75% do capital social da 1^a R. - cfr. certidão permanente junta aos autos a 22-06-2020 (Ref.^a 396991958), cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

11. Em face do exposto, à data da propositura da ação, o capital social da 1^a ré estava representado por seis quotas de:

- a) 50,00%, pertença da 2^a R.
- b) 25,00%, pertença de FF
- c) 06,25%, pertença da 2^a R.
- d) 06,25%, pertença da 2^a R.
- e) 06,25%, pertença da 2^a R.
- f) 06,25%, pertença de AA

- cfr. certidão permanente junta aos autos a 22-06-2020 (Ref.^a 396991958), cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

12. O capital social da 2^a R. é representado por ações nominativas, à data da propositura da ação de:

- a) 92,06%, pertença de KK
- b) 01,61%, pertença de LL
- c) 01,15%, pertença de MM
- d) 01,15%, pertença de NN
- e) 01,15%, pertença de OO



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

- f) 01,15%, pertença de PP
- g) 00,69%, pertença de QQ, Lda.
- h) 00,33%, pertença de RR
- i) 00,28%, pertença de SS
- j) 00,13%, pertença de TT, Herdeiros
- k) 00,07%, pertença de UU, Lda.
- l) 00,03%, pertença de VV
- m) 00,03€, pertença de WW
- n) 00,20€, pertença de CC - ..., S.A.

- cfr certidão permanente junta aos autos a 22-06-2020 (Ref.ª 396992106), cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

13. Em 2016.07.08, a 2ª R., ainda a representar 56,25% do capital social da 1ª R., convocou todos os sócios para uma Assembleia Geral, a realizar em 2016.07.25, pelas 15.00, na sede - cfr. Doc. 3 junto com a petição inicial cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

14. A ordem de trabalhos desta convocatória era a seguinte:

- a) Apreciação de imparidades identificadas nas contas e apreciação da gestão da empresa dos anos de 2009 a 2012 e deliberar sobre medidas a tomar;
- b) Apreciar os Relatórios de Gestão e Contas dos Exercícios da sociedade nos anos de 2013, 2014 e 2015;
- c) Apreciar a carta de renúncia apresentada pelo Gerente XX;
- d) Deliberar a eleição de novo(s) Gerente(s)

- cfr. Doc. 1 junto com a petição inicial cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

15. Em 2016.07.18, o autor solicitou, por carta registada, com aviso de receção, dirigida à 1ª R., o envio de informação, por escrito, dos Relatórios de Gestão e Contas dos Exercícios de 2009 a 2012 e da identificação das imparidades identificadas nas contas, bem como dos Relatórios de Gestão e Contas dos Exercícios de 2013 a 2015, tudo para análise prévia à referida Assembleia Geral - cfr. Doc. 2 junto com a petição inicial cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

16. Na referida Assembleia Geral:

- a) A renúncia do Gerente, XX foi aceite;
- b) foi aprovada a nomeação de DD para o cargo de Gerente da 1ª R.,
- c) o novo Gerente ficou "...desde já mandatado como representante especiais para o exercício do direito de indemnização na importância de € 209.106,45" e "para apresentação de competente queixa crime".

- cfr. Doc. 3 junto com a petição inicial cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.



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

17. Em Assembleia de Credores que teve lugar nos autos principais de insolvência dos quais os presentes constituem apenso, datada de 23-03-2018, foi constituída a Comissão de Credores, tendo o autor sido empossado como vogal da mesma, e deliberado e aprovado o prosseguimento dos autos para a liquidação do ativo - cfr. ata de 23-03-2018, constante dos autos principais, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

18. O imóvel apreendido para a massa, fração “A” do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de ... com o nº .. e inscrito na matriz sob o artigo ...º, foi colocado à venda na plataforma E-Leilões com o valor mínimo de venda de e 291.200,00, conforme indicado pelo credor hipotecário - cfr. atas da Comissão de Credores juntas ao apenso de Liquidação por requerimento de 09-11-2018, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

19. Chegou ao Sr. Administrador da Insolvência uma proposta de compra do imóvel no valor de EUR 292.000,00 (duzentos e noventa e dois mil euros) que foi rejeitada pelo autor em reunião de Comissão de Credores, conforme se pode verificar pela ata da respetiva Comissão de 08.11.2018, submetida no apenso da liquidação do ativo em 09.11.2018 - cfr. atas da Comissão de Credores juntas ao apenso de Liquidação por requerimento de 09-11-2018, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

20. No seguimento de tal recusa, o autor declarou - em 08.11.2018 - expressamente, que o imóvel deveria voltar a ser vendido por um valor substancialmente superior, além de que se comprometeu, a título gratuito, no prazo de 45 dias, a diligenciar pela resolução da divergência de áreas que existiria no imóvel e proceder à sua convergência junto do registo predial e da Autoridade Tributária, conforme ficou vertido em ata - cfr. atas da Comissão de Credores juntas ao apenso de Liquidação por requerimento de 09-11-2018, 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.

Os restantes factos que não se consideraram provados nem não provados não se afiguram relevantes.

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

Mais se atendeu ao teor das alegações efetuadas pelo autor na sua petição inicial e não impugnadas pela ré contestante, os quais se consideram provados por acordo, nos termos do nº 2 do artigo 574º do Código de Processo Civil.

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.

Quanto ao mérito da ação

Invocou o autor a nulidade do contrato de compra e venda da fração autónoma designada pela letra “A” do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de ... com o nº .. e inscrito na matriz sob o artigo ...º decorrente de simulação absoluta.

Alegou, para tanto, que indicia tal simulação o não pagamento do preço, contrariamente ao consignado na escritura respetiva, para além de que as partes, vendedora e compradora, apenas pretenderem aumentar a garantia patrimonial dos créditos desta outorgante, ora 2ª ré.

Sucedo que o pagamento do preço não é um elemento do qual dependa a perfeição da compra e venda.

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 com a outorga da respetiva escritura.

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].



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

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.

Tanto assim é que, com base em tal circunstância, reclamou a vendedora BB- Investimentos e Projectos, Lda. os seus créditos derivados da falta de pagamento de tal preço.

A questão de na escritura se ter consignado que o preço foi integralmente pago não permite concluir que as partes, ou melhor, os outorgantes, não queriam que operasse a transmissão da propriedade para a 2ª ré.

Aliás, só com tal transmissão da propriedade poderia esta última ver aumentado o seu património para garantia patrimonial de empréstimos que entendesse contrair, o que é desde logo alegado pelo próprio autor e que infirma, assim, a verificação dos pressupostos da simulação.

Conforme bem alega a ré massa insolvente na sua contestação, se o único propósito da sociedade CC era tornar a sua esfera patrimonial mais apetecível para a banca, então teremos que concluir que a vontade real daquela sociedade era mesmo a aquisição do imóvel, o que resulta dos próprios termos como o autor configura a ação.

Dispõe o artigo 240º do Código Civil:

1. *Se, por acordo entre declarante e declaratário, e no intuito de prejudicar terceiros, houver divergência entre a declaração negocial e a vontade real do declarante, o negócio diz-se simulado.*
2. *O negócio simulado é nulo.*

Ora, no caso dos presentes autos a própria factualidade alegada na petição inicial aponta para uma coincidência entre a vontade real e a vontade declarada das 1ª e 2ª rés no sentido da transmissão da propriedade do imóvel em causa com vista a aumentar a garantia patrimonial da 2ª ré, visando facilitar a obtenção de financiamento bancário por parte da mesma.

Termos em que não ocorre a apontada nulidade, por inexistir simulação, não tendo sido alegados factos suficientes para que possa concluir-se nesse sentido, improcedendo assim a totalidade das pretensões formuladas pelo autor.

Mais se refira que, de qualquer forma, e ainda que assim se não entendesse, sempre a pretensão de cancelamento do registo de hipoteca teria de improceder porquanto o autor nada alegou relativamente à má-fé do beneficiário desta hipoteca, o Banco Comercial Português, S.A., nem contra ele fez seguir a ação. É que, nos termos do artigo 243º do Código Civil a *nulidade proveniente da simulação não pode ser arguida pelo simulador contra terceiro de boa fé.*

Quanto ao abuso de direito por parte do autor

Mais se defendeu a ré, alegando que o autor atua em abuso de direito na modalidade de *venire contra factum proprium*.



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

Efetivamente, ainda que se não concluisse como supra pela improcedência da pretensão das pretensões do autor, sempre teria de se concluir ser ilegítimo o exercício do direito do mesmo de pedir a nulidade do negócio em causa por simulação.

E tanto assim é quanto não pode deixar de se concluir, na decorrência, aliás, daqueles que são os factos que supra se consideraram provados sob as alíneas 17) a 20), que o autor sempre manifestou uma posição clara e inequívoca em relação à liquidação do imóvel, adotando comportamentos que expressaram a sua vontade na venda do mesmo, embora por um preço superior. A sua atuação, com a instauração da presente ação, em face daquele seu comportamento manifestado designadamente nas reuniões da Comissão de Credores, que integra como Vogal, não pode deixar de se entender como enquadrando um abuso de direito.

Conforme bem alega a ré na sua contestação, é certo que a lei substantiva concede a arguição de nulidade, por qualquer interessado, a todo o tempo, mas, não obstante, não pode o autor dispor dessa faculdade depois de ter adotado comportamentos que de forma expressa indicavam uma intenção (a venda do imóvel no processo de insolvência por um valor superior - *factum proprium*) completamente contrária aos fins do direito que agora se arroga (*venire contra*).

Nos termos do artigo 334º do Código Civil, *é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.*

Ora, no caso a atuação do autor excede manifestamente os limites impostos pela boa fé.

Decisão

I. Do litígio

Pelo exposto, julgo a presente ação improcedente, absolvendo os réus dos pedidos formulados pelo autor.

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, nºs 1 e 2, do CPC.

Assim sendo, condeno o autor ao pagamento das custas, por força do seu decaimento.

Valor da ação

Fixo em € 159.070,33 (cento e cinquenta e nove mil e setenta euros e trinta e três cêntimos) o valor da ação, nos termos conjugados dos artigos 301º, nº 1, 305º e 306º do Código de Processo Civil.

Registe e notifique.



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

Lisboa, 09-11-2022