



Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

Tribunal: Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal - Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Processo: 6912/20.8T8STB

Relator: RICARDO MARQUES

Descritores: HIPOTECA
INDIVISIBILIDADE DA HIPOTECA
PRÉDIO RÚSTICO
PRÉDIO URBANO
LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ

Data da decisão: 26-10-2021

Sumário: I -O aspecto central da presente acção pode dividir-se a partir de dois factos nucleares: 1.º As partes constituíram uma hipoteca voluntária sobre um prédio rústico composto de vinha, com área de vinte e quatro mil novecentos e sete vírgula cinco metros quadrados; 2.º Posteriormente a tal hipoteca, o 1.º Autor adquiriu a terceiros, um prédio urbano (casa), distinto do prédio rústico, já previamente existente e que registalmente foi unificado com a parte rústica, fazendo, agora, um só prédio, que os Autores não pretendem que se inclua na garantia hipotecaria.

II – A hipoteca configura um direito real de garantia, que confere credor o direito de ser pago pelo valor de certas coisas imóveis, ou equiparadas, pertencentes ao devedor ou a terceiro, com preferência sobre os demais credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo (cf. n.º 1 do art.º 686.º do CCiv.).

III – O prédio hipotecado, na sua configuração inicial, já não existe. Compõe-se agora, de uma diferente forma, com uma individualidade física, económica e jurídica una, onde está uma construção que integra (faz parte) desse mesmo prédio.

IV - Por tudo isto, temos de concluir que houve lugar a ampliação do objecto material da hipoteca (que além da parte rústica, passou a contar com uma



Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

nova parte urbana) e não tendo sido comunicada essa aquisição à Ré, torna-se lógico concluir que não houve qualquer acordo para excluir ou incluir aquela construção na hipoteca.

V - Por essa razão, tendo a hipoteca onerado o prédio rústico inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo (.....) da freguesia de (.....), o qual agora – por iniciativa do 1.º Autor – está qualificado como misto, passou a abranger o vínculo sobre todo o prédio, incluindo as construções ou benfeitorias nele implantadas, independentemente do aumento do valor, uma vez que nenhuma convenção existe em contrário - artigos 691º, nº1, al. c) e 696º do CCiv. Deste modo, o princípio da indivisibilidade da hipoteca não permite que se ordene a redução do prédio objecto da referida hipoteca exclusivamente à parte rústica do identificado prédio, nem que se determine à consequente rectificação do registo o que, de resto, implicaria uma divisão proporcional e rateada do valor do prédio (uno) por critérios que não são claros¹.

VI - Litiga com má-fé (má fé material) quem tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar (art.º 542º, n.º 2 al. a) do CPC), ou quem tiver alterado a verdade dos factos ou omitido factos relevantes para a decisão da causa (art.º 542º, n.º 2 al. b)). E litiga também com má-fé (má fé instrumental) quem violar de forma dolosa ou gravemente negligente o dever de cooperação (art.º 542º, n.º 2 al. d) do CPC), que lhes impõe o dever agir de boa-fé e observar os deveres de cooperação com o tribunal e entre si, por forma a se poder obter, com eficácia e brevidade a justa composição do litígio (art.º 8º).

¹ Vd., rejeitando estas divisões proporcionais de hipotecas sobre imóveis que fizeram a unificação física, económica e jurídica de dois (quando só um estava originária e formalmente hipotecado), Ac. do STJ de 12-07-2005, proc. 05B2012, disponível em www.dgsi.pt



Processo: 6912/20.8T8STB
Referência: 93225198

Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

VII - Face às razões de facto e de direito supra indicadas, julgo a acção improcedente e, em consequência: Absolvo a Ré dos pedidos; Absolvo os Autores do pedido de condenação como litigantes de má fé.

Jurisprudência: Acórdão do TRE de 07-04-2022 Proc: 6912/20.8T8STB.E1, relatora Maria João Sousa e Faro, disponível na internet:

<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/825b8793bfea4d7f80258822004d0d11?OpenDocument>



Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

SENTENÇA

I – RELATÓRIO

MSCC, NIF (.....), com domicílio à Rua (.....) e **VMPCC**, NIF (.....), com domicílio à Rua (.....), deduziram a presente acção declarativa contra **HSTC**, NIF (.....), com sede ao Edifício (.....), pedindo que seja declarado que a parte urbana do prédio misto descrito na Conservatória do Registo Predial de (.....) sob a descrição nº (.....) da freguesia de (.....), inscrita na matriz anteriormente sob o artigo (.....) e, actualmente, sob o (.....), não integra o prédio objecto da hipoteca constituída a favor da Ré, com a consequente redução do prédio objecto da referida hipoteca exclusivamente, à parte rústica e, por via disso, que seja determinada a rectificação do registo, na referida descrição predial, apresentação (.....) e averbamento respectivo feito pela apresentação (.....), de forma a que a hipoteca se limite a incidir sobre a parte rústica do prédio misto constante da referida descrição.

Em alternativa, pedem a condenação da Ré a pagar aos Autores, *se e quando* executar a identificada hipoteca, a quantia correspondente ao valor comercial actual da referida parte urbana, a apurar em liquidação de sentença.

Sustentam para o efeito, em síntese, que o 1º Autor e a mulher, outorgaram escritura pública de abertura de crédito com hipoteca e fiança, através da qual constituíram hipoteca voluntária sobre o prédio rústico composto de vinha, com a área de 24907,5m², situado em (.....), inscrito na matriz rústica sob o artigo (.....), da freguesia de (.....), destinado a vinha e descrito na Conservatória do Registo Predial de (.....) sob a descrição (.....), mútuo garantido no qual o 2.º Autor e ex-mulher eram devedores.

O crédito veio a ser cedido pela CEMG à Ré.

No imóvel (rústico) hipotecado, encontrava-se previamente implantado um prédio urbano que posteriormente à constituição da hipoteca voluntária, foi adquirido pelo 1º Autor, convertendo o referido prédio rústico em prédio misto, o qual, levado a registo, passou indevidamente a integrar o objecto da hipoteca.

Devidamente citada, a Ré excepcionou a ilegitimidade activa do 2.º Autor.

Contestou os pedidos por inadmissibilidade de redução da hipoteca, tanto mais que foram os Autores que tiveram a iniciativa de requerer o registo do prédio como misto, não se encontrando o pedido formulado dentro dos pressupostos legais de redução. Mais sustentou que a tratar-se de uma benfeitoria no prédio rústico, a mesma está abrangida pela hipoteca.

Por fim, defendeu que houve má fé dos intervenientes na escritura, os quais ocultaram do mutuante a existência de uma construção edificada na parcela de terreno, que não foi regularizada na Conservatória do Registo Predial, havendo, por isso *venire contra factum proprium*, uma vez que o pedido de redução da hipoteca à parte rústica é contraditório e inconciliável com a alegada existência do prédio urbano (omitido) antes da constituição da hipoteca, implicando que a ser procedente o tal pedido, redunde numa redução da parcela garantida, o que não é consentido pelas regras que regulam a hipoteca.

Pede, por fim, a condenação dos Autores como litigantes de má fé.

Os Autores responderam à matéria de excepção e ao pedido de litigância de má fé, pugnando pela sua improcedência.

Houve audiência prévia, onde os autos foram saneados e condensados. Julgou-se improcedente a excepção dilatória de ilegitimidade.

Efectuou-se audiência de julgamento, observando-se o legal formalismo.

II – SANEAMENTO

Mantém-se válidos os pressupostos processuais já conferidos no despacho saneador.



Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

III – THEMA DECIDENDUM – OBJECTO DO LITÍGIO

Se a hipoteca do Réu se estende a todo o imóvel que fez a unificação física, económica e jurídica de dois, quando antes só um estava hipotecado.

Importa ainda apurar se os Autores litigam de má fé.

IV – MATÉRIA DE FACTO

IV – A) FACTOS PROVADOS COM INTERESSE PARA A CAUSA

- 1) Em 10 de Dezembro de 2008, foi outorgada escritura pública na qual VMPCC, por si e na qualidade de representante de TC, de MSCC e mulher, MLAP, ajustaram com a CEMG, um acordo de “abertura de crédito com hipoteca e fiança”, pelo qual a CEMG, na qualidade de mutuante, abriu um crédito em conta corrente a favor dos mutuários
- 2) Para garantia das obrigações emergentes desse acordo, as partes ajustaram ainda a constituição de hipoteca voluntária a favor da CEMG sobre o seguinte imóvel, ao qual atribuíram o valor de €190.000,00:

“Prédio rústico composto de vinha, com área de vinte e quatro mil novecentos e sete vírgula cinco metros quadrados, situado em (.....), na freguesia de (.....), do concelho de (.....) sob o número (.....), da citada freguesia de (.....) registado o prédio a favor dos representados do segundo outorgante pela inscrição requisitada pela Apresentação (.....), e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo (.....)da freguesia de (.....)”

- 3) A referida hipoteca foi constituída *“para garantia de todas as obrigações emergentes do presente contrato para a parte devedora, e, ainda, do seguinte até ao limite máximo de capital de cento e vinte e cinco mil euros:*

a) Pagamento de toda e qualquer letra, livrança, cheque ou extracto de factura de que a CEMG seja portadora e em que a parte devedora e/ou o segundo e terceira outorgantes, isoladamente, em conjunto ou solidariamente com terceiros se haja obrigado por aceite, subscrição, saque, aval ou endosso e, ainda, que por actos diferentes;

b) Pagamento de toda e qualquer quantia que a referida CEMG tenha emprestado ou venha a emprestar, através de mútuo, abertura de crédito, saldos devedores ou descobertos em contas de depósito, e de que a parte devedora e/ou o segundo e terceira outorgantes isoladamente, em conjunto ou solidariamente com terceiros seja devedora, e ainda de qualquer crédito concedido pela CEMG proveniente de contrato de desconto, ou de aceite em títulos de crédito dos quais seja sacadora a parte devedora e/ou o segundo e terceira outorgantes, por forma isolada, solidária ou conjunta;

c) Reembolso de quaisquer quantias que a CEMG tenha despendido ou venha a despende por quaisquer garantias bancárias já prestadas ou a prestar, de que seja ordenadora a parte devedora e/ou o segundo e terceira outorgantes, por forma isolada, solidária ou conjunta;

d) Pagamento de juros à taxa nominal anual de treze vírgula sete cinco zero zero por cento, que incidam sobre qualquer montante em dívida à CEMG e provenientes de qualquer das operações atrás referidas;

e) Pagamento da cláusula penal que incide sobre o capital em dívida, à sobretaxa de quatro por cento ao ano, correspondente ao tempo da mora;”

- 4) A mencionada hipoteca voluntária foi registada em 20/10/2008, a favor da CEMG.



Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

- 5) No prédio aludido em 2), está implantado, desde data não concretamente apurada, mas pelo menos desde 1942, uma edificação composta de rés-do-chão, com 2 divisões para habitação e uma dependência para arrecadação, com 2 portas e 2 janelas, com área de 105m².
- 6) A edificação aludida em 5) estava anteriormente inscrita na matriz sob o artigo (.....) da freguesia da (.....) o artigo (.....) da freguesia de (.....) e, inicialmente, sob o artigo (.....) da freguesia de (.....).
- 7) Na referida casa residiu JFD e família, até pelo menos à morte do primeiro.
- 8) Em 15 de Julho de 2009, após a morte do referido JFD, os seus herdeiros, viúva AC e filha MECFD, outorgaram um escrito particular, com reconhecimento notarial de assinaturas, denominado “contrato de cessão de créditos”, pelo qual declararam ceder a MSCC e mulher, MLAP, os direitos sobre o prédio urbano aludido em 5), pelo valor global de mil oitocentos e trinta e nove euros e sessenta e seis cêntimos, com todos os acessórios, pertenças e direitos inerentes, incluindo o eventual direito à aquisição do terreno sobre que se encontra edificada a construção, quer seja a título de acessão imobiliária quer a outro título.
- 9) Nesse acto, declararam que “*tal construção por ser inseparável do terreno sobre que se encontra edificada, sem perda da sua identidade, constitui uma benfeitoria, traduzindo-se num direito de crédito sobre os donos do terreno*”.
- 10) Após o momento aludido em 8), MSCC e mulher, MLAP, liquidaram e pagaram o imposto de selo e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMI) devido.
- 11) Em seguida, MSCC e mulher, MLAP, inscreveram em registo o prédio aludido em 5) e 6), sob a descrição (.....), com a mesma área de 24907,54m², e qualificado como prédio “misto” as seguintes características:
*“Matriz n.º: (.....) Natureza: Rústica
Secção n.º: (.....)
Freguesia: (.....)
Matriz n.º: (.....)
Composição e confrontações:
Parte rústica: Vinha.
Parte urbana: R/C para habitação e arrecadação com a.c. de 105m²
Norte: JB;
Sul: ASN;
Nascente: OSA;
Poente: (.....).
Desanexado do prédio n.º (.....)”*
- 12) Após a modificação aludida em 11), o referido prédio passou a constar como unificado sob o artigo matricial de (.....) da União de Freguesias de (.....), do concelho de (.....).
- 13) A hipoteca aludida em 4), ficou a incidir, após a modificação referida em 11), sobre o conjunto do prédio referido em 12).



Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

- 14) Em 02/07/2013, foi inscrito em registo, a favor da CEMG, penhora sobre o prédio aludido em 11) e 12), pela quantia exequenda de €87.153,23, resultante do proc. executivo n.º (.....), no qual, entre outros, o 2.º Autor é executado.
- 15) Em 15/06/2016 foi sujeita a registo a cessão do referido crédito garantido por hipoteca, da CEMG
- 16) Os Autores não comunicaram à Ré o acordo mencionado em 8) e 9).

IV – B) FACTOS NÃO PROVADOS COM INTERESSE PARA A CAUSA

Inexistem.

IV – C) MOTIVAÇÃO DA DECISÃO DE FACTO

A convicção do Tribunal formou-se, quanto aos factos provados e não provados, com base na sua livre apreciação da prova (com excepção dos documentos que fazem prova plena – art.º 607.º n.º 4 e 5 do CPC), aliado às regras de lógica e experiência da vida comum, da forma que se passa concretamente a explicitar:

Os factos 1) a 4) e 11) a 15) resultam da conjugação (não posta em crise pelas partes), do contrato de abertura de crédito com hipoteca e fiança que conforma o doc. 1 junto com a PI e da certidão permanente que conforma o doc. 6 junto com a PI.

A respeito dos factos 5) a 7), o Tribunal valorou, conjugadamente, o teor dos documentos 2 e 3 juntos com a petição (que indicam a data de inscrição na matriz do referido prédio urbano pertencente a JD em 1942), com os depoimentos coerentes e corroborantes entre si das testemunhas CR, CL e CM, as quais referiram que conhecem o prédio rústico e urbano e recordam-se de sempre lá verem construída a habitação há pelo menos 30 anos (CR e CM) ou mais (CL: que com 61 anos de idade, diz que desde pequeno, sempre ali conheceu a casa, então pertencente a JD e família).

As mencionadas testemunhas explicaram a sua razão de ciência, dando conta de saberem da aquisição da parte rústica pelo 1.º Autor (que ali explorou a vinha), altura em que na parte urbana (na casa), ainda ficou a residir JD e família, pelo menos até à morte deste.

No que concerne aos factos 8) a 10), o Tribunal valorou os documentos n.º 5, 9 e 10, juntos com a petição inicial.

Por fim, o facto 16) foi admitido por acordo (art.º 574.º n.º 2 do CPC), o qual tendo sido alegado pela Ré, não mereceu oposição dos Autores na resposta oferecida.

V – DO DIREITO

a) Do mérito da acção

O aspecto central da presente acção pode dividir-se a partir de dois factos nucleares:

1.º As partes constituíram uma hipoteca voluntária sobre um prédio rústico composto de vinha, com área de vinte e quatro mil novecentos e sete vírgula cinco metros quadrados;

2.º Posteriormente a tal hipoteca, o 1.º Autor adquiriu a terceiros, um prédio urbano (casa), distinto do prédio rústico, já previamente existente e que registalmente foi unificado com a parte rústica, fazendo, agora, um só prédio, que os Autores não pretendem que se inclua na garantia hipotecaria.

Vejamos.

A hipoteca configura um direito real de garantia, que confere credor o direito de ser pago pelo valor de certas coisas imóveis, ou equiparadas, pertencentes ao devedor ou a terceiro, com preferência



Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

sobre os demais credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo (cf. n.º 1 do art.º 686.º do CCiv.).

Em regra, a hipoteca tem por objecto somente a coisa hipotecada, tal como se formalizou e existia fisicamente quando se constituiu.

No entanto, esta estende-se e abrange, nos termos do art.º 691.º n.º 1 do CCiv.:

“a) *As coisas imóveis referidas nas alíneas c) a e) do n.º 1 do artigo 204.º;*

b) *As acessões naturais;*

c) *As benfeitorias, salvo o direito de terceiros.*”

Uma vez constituída, e salvo convenção entre as partes, a mesma é indivisível, “(...) *subsistindo por inteiro sobre cada uma das coisas oneradas e sobre cada uma das partes que as constituam, ainda que a coisa ou o crédito seja dividido ou este se encontre parcialmente satisfeito*” (art.º 696.º do CCiv.). Desta forma, ao abrigo deste princípio de indivisibilidade, são indiferentes para o titular do direito de hipoteca quaisquer modificações objectivas ou subjectivas que ocorram relativamente ao seu objecto, subsistindo a hipoteca por inteiro se, posteriormente à sua constituição, o bem hipotecado for dividido em vários bens com autonomia jurídica, ou for total ou parcialmente alienado a terceiro.

Portanto, para efeitos da alínea a) do art.º 691.º n.º 1 do CCiv, a hipoteca abrange as árvores, os arbustos e os frutos naturais, enquanto estiverem ligados ao solo; os direitos inerentes aos imóveis mencionados nas alíneas anteriores; e as partes integrantes dos prédios rústicos e urbanos (art.º 204.º n.º 1 al. c) a e) do CCiv.).

Abrange também, tudo o que acresça ao prédio hipotecado por efeito da natureza (art.º 691.º n.º 1 al. b) e 1325.º e ss., ambos do CCiv.).

E, por fim, abrange as benfeitorias, que, na forma legal, são consideradas as despesas feitas para conservar ou melhorar a coisa (n.º 1 do art.º 216.º do CCiv.).

Atendendo a uma visão dinâmica deste direito de garantia e à extensão aludida pela lei, a doutrina faz notar que “*a hipoteca mantém-se não obstante as alterações materiais verificadas na coisa, seja por via da redução ou aumento, derivados nomeadamente de acessão natural (artigos 1327.º e seguintes do Código Civil)² ou benfeitoria, como dispõe o artigo 691.º do Código Civil.*”³

Sendo assim, compreende-se que a relação entre a indivisibilidade da hipoteca e a sua extensão, tem subjacente a ideia de não prejudicar o credor hipotecário, que conta – legitimamente – com o objecto da garantia do crédito ao tempo da constituição e sobre o qual, com o devedor, confiou a segurança do seu crédito.

De facto, a literalidade da alínea c) do art.º 691.º n.º 1 do CCiv., parece indicar que a extensão da hipoteca se limita às despesas feitas para conservar ou melhorar a coisa (n.º 1 do art.º 216.º do CCiv.).

Todavia, “*devemos colocar-nos aqui de sobreaviso contra uma outra regra, embora esta não expressa numa disposição legal, como a do art.º 11.º do Código, mas corrente na jurisprudência, segundo a qual não se deve distinguir onde a lei não distingue (ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus). Não pode dar-se a esta regra um sentido absoluto e dogmático como o que muitas vezes se lhe vê atribuído, sob pena de se tornar impossível a interpretação restritiva. Com efeito, devemos muitas vezes distinguir onde a lei não distingue; ou melhor, onde a lei, atendendo não só ao seu texto ou só à sua letra, não distinguiu. A regra só é válida quando, dizendo que a lei não distingue, pudermos entender que ela não*

² Como referem Pires de Lima/Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, Vol. I, 4.ª Ed., Coimbra Ed., 1987, pp. 712, a lei só alude às acessões naturais e não às industriais, pois, neste último caso, se o proprietário do bem hipotecado vier a adquirir a propriedade do todo (bem primitivo mais a acessão), terá de compensar o titular da acessão e não se justificaria que só o credor hipotecário beneficiasse desse acréscimo, que pressupõe uma contrapartida.

³ Romano Martinez/Fuzeta da Ponte, *Garantias de cumprimento*, 5.ª ed., Almedina, 2006, pp. 197.



Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

*distingue no seu espírito, cuja determinação é a única coisa que importa ao intérprete. Mas a lei pode não distinguir na letra e contudo distinguir no espírito, e isto é o importante*⁴.

De facto, basta pensar que a hipoteca de um prédio rústico perderia muito do seu valor se não abrangesse a construção de um prédio urbano que sobre ele vem a ser feita, pelo que ainda que a lei não seja clara se ali se compreendem as construções, tanto a doutrina como a jurisprudência vêm assinalando que os princípios que regem a hipoteca para isso apontam⁵.

É por isso que o Supremo Tribunal de Justiça já decidiu que “o artigo 691º, alínea c), do Código Civil pode ser interpretado no sentido abrangente, de forma a estender-se à construção urbana em cujo área hipotecada estiver implantado o edifício construído, que embora constituindo uma unidade jurídica, económica e jurídica autónoma e distinta da unidade hipotecada, não está fraccionada, de modo a permitir projectar sobre cada fracção o valor proporcional correspondente ao crédito hipotecário”⁶ e que “a hipoteca sobre um terreno estende-se ipso jure aos edifícios nele incorporados e ainda que em execução, o título de arrematação transfere directamente para o arrematante a propriedade da coisa arrematada.”⁷

De resto, o próprio Ac. do TRL de 08-10-2019 (citado pelos Autores) refere-o, ao dar conta que “a solução de a hipoteca se estender às construções resulta de uma interpretação lata da palavra “benfeitorias” inserta naquele preceito, considerando-se aí como benfeitorias as obras destinadas a conservar ou melhorar a coisa, ainda que a transformem, ou seja, que lhe alterem a natureza ou o destino.”

Este caminho é trilhado há muito pela doutrina de referência, nomeadamente, pelo autor do anteprojecto do Código Civil nesta matéria (Adriano Vaz Serra), lendo-se na RLJ, ano 101º, pág. 296, escreve que “A solução de a hipoteca se estender às construções resulta de uma interpretação lata da palavra «benfeitorias» do artigo 691º, alínea c), considerando-se aí como benfeitorias as obras destinadas a conservar ou melhorar a coisa, ainda que a transformem (isto é que lhe alterem a natureza ou o destino).”⁸

Coisa diferente, no entanto, são os casos em que Pires de Lima/Antunes Varela chamam de “adições” ou “acrescentos” resultantes de aquisições, como a do proprietário de um prédio rústico hipotecado que lhe junta um terreno contíguo que adquiriu ou o prédio urbano hipotecado onde vem a ser construído um novo andar. “Pelo que respeita às adições resultantes de aquisições, deve entender-se que não são abrangidas pela hipoteca, além do mais, porque esta, em consequência da sua especialidade, não pode estender-se ipso iure aos imóveis adquiridos, uma vez que estes não se encontram especificados no título constitutivo da hipoteca, nem, conseqüentemente, no registo predial.”⁹

Portanto, a fundamental diferença entre as “adições” ou “acrescentos”, que as exclui do âmbito da garantia hipotecária, é a sua autonomia e existência independente, que lhes confere a possibilidade de ser objecto de direitos separados do bem hipotecado.

Neste caso, o 1.º Autor e esposa ajustaram um “contrato de cessão de créditos”, para aquisição dos direitos sobre o prédio urbano implantado no seu prédio rústico, que ali configuraram como uma benfeitoria e, por isso, traduzindo-se num direito de crédito sobre os donos do terreno.

⁴ Vd. Cabral de Moncada, *Lições de Direito Civil*, 4.ª ed., 1995, Almedina, pp. 155, nota 2.

⁵ Proc. 877/14.2T8LLE-G.E1, disponível em www.dgsi.pt, que contém uma síntese da doutrina e jurisprudência mais relevante sobre o tema, onde há confluência no sentido de que se a hipoteca tiver por objecto um terreno e neste for feita uma construção, a hipoteca estende-se aos edifícios nele posteriormente implantados a esta, pois, de contrário, seria diminuído o valor do prédio hipotecado e da garantia do credor hipotecário, já que o terreno por si só não teria o mesmo valor que tinha antes da construção.

⁶ Ac. do STJ de 12-07-2005, proc. 05B2012, disponível em www.dgsi.pt

⁷ Ac. do STJ de 14-10-1997, proc. 97A128, disponível em www.dgsi.pt

⁸ *Apud* Ac. do TRE de 25-05-2017, proc. 877/14.2T8LLE-G.E1, disponível em www.dgsi.pt

⁹ Pires de Lima/Antunes Varela, *sup. Cit.*, pp. 713. No mesmo sentido, AA.VV., Isabel Menéres Campos, *Comentário ao Código Civil, Direito das Obrigações*, UCE, 2018, pp. 923.



Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

Com aquele acto, as partes dispensaram a compra e venda pública, unificando os prédios (parte rústica e urbana) por via da aquisição da «benfeitoria», enquanto crédito sobre os donos do terreno.

E, dito isto, embora a lei civil não conheça a figura do prédio misto¹⁰ e esta seja uma qualificação fiscal¹¹ com reflexos no registo predial (art.º 82.º n.º 1, al. b) do CRPre.), não se poderá negar que o prédio misto – necessariamente composto de uma parte rústica e de uma parte urbana – traduz uma só realidade económica e constitui um só prédio (neste caso e hoje, sob a descrição nº (.....), com a área de 24907,54m², e qualificado registalmente como prédio “misto” unificado sob o artigo matricial de (.....) da União de Freguesias de (.....), do concelho de (.....)). Como tal, apesar de derivar de uma construção já existente à data da hipoteca (e por ela não abrangida, porque não pertencente aos Autores a essa data), não há como negar que os titulares do direito não mantiveram a autonomia jurídica dos prédios, antes ligaram o seu destino, tornando-o um só prédio.

De uma forma simples: o prédio hipotecado, na sua configuração inicial, já não existe. Compõe-se agora, de uma diferente forma, com uma individualidade física, económica e jurídica una, onde está uma construção que integra (faz parte) desse mesmo prédio.

Por tudo isto, temos de concluir que houve lugar a ampliação do objecto material da hipoteca (que além da parte rústica, passou a contar com uma *nova* parte urbana) e não tendo sido comunicada essa aquisição à Ré, torna-se lógico concluir que não houve qualquer acordo para excluir ou incluir aquela construção na hipoteca.

Por essa razão, tendo a hipoteca onerado o prédio rústico inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo (.....) da freguesia de (.....), o qual agora – por iniciativa do 1.º Autor – está qualificado como misto, passou a abranger o vínculo sobre todo o prédio, incluindo as construções ou benfeitorias nele implantadas, independentemente do aumento do valor, uma vez que nenhuma convenção existe em contrário - artigos 691º, nº1, al. c) e 696º do CCiv.

Deste modo, o princípio da indivisibilidade da hipoteca não permite que se ordene a redução do prédio objecto da referida hipoteca exclusivamente à parte rústica do identificado prédio, nem que se determine à consequente rectificação do registo o que, de resto, implicaria uma divisão proporcional e rateada do valor do prédio (uno) por critérios que não são claros¹².

Como tal, o pedido principal dos Autores terá de improceder.

Em alternativa, pedem os Autores que caso se entenda que a autonomização da parte urbana não é viável, deverá o Réu ser condenado a pagar aos Autores, se e quando executar a identificada hipoteca, a quantia correspondente ao valor comercial actual da referida parte urbana, a apurar em liquidação de sentença, e que o mesmo receberá, a mais e indevidamente, aquando do pagamento, na execução.

Com o devido e óbvio respeito, este pedido não pode proceder por tudo o quando já dissemos. Se a hipoteca abrange o direito correspondente ao prédio como conformado agora – como misto, integrando a construção lá existente –, não há razão para condenar o Réu a pagar aos Autores a quantia correspondente ao valor comercial da referida parte urbana, na medida em que a limitação do direito do Réu apenas sucede em função da limitação do estipulado na escritura de constituição de hipoteca (€190.000,00), já que as partes não ajustaram a redução da hipoteca (art.º 718.º e ss. do CCiv.).

¹⁰ O artigo 204º, nº2, do CCiv. distingue apenas os prédios rústicos dos prédios urbanos.

¹¹ Cf. art.º 5.º do Código do IMI: “1 — Sempre que um prédio tenha partes rústica e urbana é classificado, na íntegra, de acordo com a parte principal. 2 — Se nenhuma das partes puder ser classificada como principal, o prédio é havido como misto.”

¹² Vd., rejeitando estas divisões proporcionais de hipotecas sobre imóveis que fizeram a unificação física, económica e jurídica de dois (quando só um estava originária e formalmente hipotecado), Ac. do STJ de 12-07-2005, proc. 05B2012, disponível em www.dgsi.pt



Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

O credor não fica beneficiado conquanto não receberá mais do que a garantia do seu crédito, sendo que a parte urbana não pode ser excluída pelas razões já apontadas¹³: seria cindir, por outra via, aquilo que não se consentiu nos termos que *supra* constam, com o que a acção deve improceder.

b) Da litigância de má fé

A Ré pretende a condenação dos Autores como litigantes de má fé, quanto (segundo sustenta), os AA deduziram pretensão cuja improcedência não poderia ser desconhecida, porquanto foram os próprios a promover a convolação do prédio rústico em misto, pelo que, de acordo com o regime legal aplicável, a pretensão de reduzir a hipoteca à parte rústica é “totalmente desprovida de base legal” e, por outro lado, não alegaram factos subsumíveis à al. b) do n.º 2 do artigo 720.º CC, pelo que em face do princípio do dispositivo, estavam cientes de que o Tribunal ficaria impedido de ordenar a redução da hipoteca nos termos requeridos.

Defende ainda que os Autores fizeram do processo um uso manifestamente reprovável, pois requereram a redução de hipoteca à parte rústica, sabendo que no momento da constituição da hipoteca tinham conhecimento da existência de uma construção implantada no terreno e não informaram o Credor.

Os Autores defenderam-se sustentando que as razões aduzidas na petição são as necessárias e suficientes para o pedido feito, pelo que litigam de boa-fé, no convencimento, da sua razão e sustentados nos factos e nos documentos, tanto mais que o imóvel pré-existia à data da constituição da hipoteca e que entre 1942 e 2009 sempre teve autonomia económica, material, matricial, fiscal e jurídica, o qual era propriedade, à altura da constituição da hipoteca, de pessoa diferente dos Autores e, por isso, não integrava o título constitutivo da hipoteca.

Dito isto, pois bem, litiga com má-fé (má fé material) quem tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar (art.º 542º, n.º 2 al. a) do CPC), ou quem tiver alterado a verdade dos factos ou omitido factos relevantes para a decisão da causa (art.º 542º, n.º 2 al. b)). E litiga também com má-fé (má fé instrumental) quem violar de forma dolosa ou gravemente negligente o dever de cooperação (art.º 542º, n.º 2 al. d) do CPC), que lhes impõe o dever agir de boa-fé e observar os deveres de cooperação com o tribunal e entre si, por forma a se poder obter, com eficácia e brevidade a justa composição do litígio (art.º 8º).

No caso da má-fé material (ou substancial), a parte sabe que não tem razão, mas actua no sentido de conseguir uma decisão de mérito que não corresponde à verdade e à justiça.

A lei impõe ao apresentante da petição que pondere a razoabilidade da sua actuação processual, por forma a evitar que deduza pretensão com falta de fundamento sério e pune uma atitude irreflectida ou sem qualquer base mínima de apoio, devendo este basear-se em factos ou em normas jurídicas que sejam razoáveis, de modo a permitir concluir a provável razão do demandado. E o mesmo se diga em relação ao direito de defesa.

Em qualquer caso, as partes têm o dever de dizer a verdade e não podem, de forma consciente ou gravemente culposa, afirmarem factos que não sejam verdadeiros, ou negarem factos que sabem que não são verdadeiros, ou em relação aos quais, lhes era claramente exigível esse conhecimento¹⁴.

Mas mais, mesmo que não fosse assim, i. é, mesmo que não tenham direito ao que pedem, uma coisa é não ter direito e outra, bem diferente, é ter deduzido pretensão cuja falta de fundamento não devessem ignorar, tendo alterado a verdade dos factos e actuando com o claro objectivo de conseguir uma decisão de mérito que não correspondesse à verdade e à justiça.

¹³ No mesmo sentido, recusando esta lógica de verificar aqui um benefício do credor que deva ser restringido, vd.Ac. do TRE de 25-05-2017, proc. 877/14.2T8LLE-G.E1, disponível em www.dgsi.pt

¹⁴ Vd. António Santos Abrantes Gerales, *Temas Judiciários*, I, Vol. I, Almedina, 1998, p. 320-321.



Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal

Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

Com efeito, a pretensão legal está sujeita à probidade e rectidão do comportamento das partes no processo, pelo que as condutas gravemente negligentes ou dolosas devem ser sancionadas.

O dever de litigar de boa-fé, com respeito pela verdade, é corolário do princípio da cooperação e de boa-fé processual, a que se reportam os art.º 7.º e 8.º do Código de Processo Civil e em qualquer caso, a conclusão pela actuação da parte como litigante de má-fé será sempre casuística, não se deduzindo mecanicamente da previsibilidade legal das alíneas do art.º 542º do Código de Processo Civil.

Desta forma, a responsabilização e condenação da parte como litigante de má-fé só deverá ocorrer quando se demonstre nos autos, de forma manifesta e inequívoca, que a parte agiu conscientemente ou com negligencia manifestamente reprovável, com vista a impedir ou a entorpecer a acção da justiça.

No caso *sub judice*, os Autores pedem que seja excluída do objecto da hipoteca, uma aquisição predial que transformou o objecto hipotecado (portanto, o prédio rústico hipotecado é hoje um prédio diferente, misto, devendo – nesta concepção – a hipoteca restringir-se à parte rústica).

Ora, o Tribunal, após a apreciação que fez, concluiu pela improcedência dos pedidos. No entanto, como consta da fundamentação exarada, tal não é uma questão que a lei resolva de um modo claro ou simples: antes pelo contrário!

É, pois, matéria que foi resolvida com base nas normas e princípios gerais que regulam a matéria da hipoteca. Os Autores justificaram devidamente as razões da sua pretensão com argumentos racionais, claros, compreensíveis e, de um modo geral, não desprovidos de sentido, sendo até de salientar que não choca – de modo algum – as conclusões a que chegam e que fundamentam os pedidos feitos.

É por isso que cremos não existir qualquer suporte factual sério ou suficiente para concluirmos por uma condenação por litigância de má-fé, considerando-se que a aludida litigância de má-fé não resulta provada, nem se manifesta nos autos, não se demonstrando qualquer actuação dolosa ou gravemente negligente com vista a conseguir um objectivo ilegal, a impedir a descoberta da verdade, ou a entorpecer a acção da justiça, não decorrendo a verificação de actuação de litigância de má-fé, por si só, da circunstância de fazer um pedido que não é procedente.

Uma vez que cada vez mais são recorrentes os pedidos de litigância de má-fé, salienta-se que para a condenação como litigante de má-fé, necessário se torna que se esteja perante uma situação donde não possam surgir dúvidas sobre a actuação dolosa ou gravemente negligente da parte, situação esta que julgamos não se mostrar comprovada nos autos, não podendo considerar-se, atento o concreto factualismo dos autos e na ausência de qualquer outro, um acto de dolo ou negligência grave e, não decorrendo, ainda, dos autos, por qualquer forma, a actuação dolosa da parte com vista a deduzir pretensão cuja falta de fundamento não devia ignorar, nem, sequer, a verificação de lide temerária baseada em erro grosseiro ou culpa grave, com vista ao mesmo fim.

Entendemos assim que o pedido de condenação dos Autores como litigantes de má fé está votado ao insucesso.

Custas do incidente a cargo da Ré, fixadas em 1 UC (art.º 7.º n.º 4 e tabela II anexa ao RCP).

VI – DECISÃO

Face às razões de facto e de direito *supra* indicadas, **julgo a acção improcedente** e, em consequência:

A) Absolvo a Ré dos pedidos;

B) Absolvo os Autores do pedido de condenação como litigantes de má fé.

Custas da acção a cargo dos Autores (art.º 527.º n.º 1 e 2 do Código de Processo Civil) e do incidente de litigância de má fé a cargo da Ré, fixando este em 1 UC.

Registe e notifique.



Processo: 6912/20.8T8STB
Referência: 93225198

Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal
Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3
Palácio da Justiça, Rua Claudio Lagrange 2904-504 Setúbal
Telef: 265541300 Fax: 265541499 Mail: setubal.judicial@tribunais.org.pt

Setúbal, d.s.

Assinado digitalmente pelo Juiz de Direito signatário, Dr. Ricardo J. Marques, na data supra aposta, observando no processamento a ortografia pretérita ao «novo acordo ortográfico», devendo a presente decisão ser impressa e junta ao processo por se mostrar relevante à ulterior tramitação da causa, bem como à sua célere e prática consulta física no processo (cf. art.º 28.º n.º 1 da Portaria n.º280/2013 de 26.08, com as alterações da Portaria n.º 170/2017 de 25.05).