

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 98/08.3TBVIS-A.C1.S1

Relator: HELDER ALMEIDA
Sessão: 06 Dezembro 2018
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: REVISTA
Decisão: CONCEDIDA A REVISTA

INDIVISIBILIDADE

HIPOTECA

FRACÇÃO AUTÓNOMA

FRAÇÃO AUTÓNOMA

OPOSIÇÃO À EXECUÇÃO

EXTINÇÃO

HIPOTECA VOLUNTÁRIA

REGISTO PREDIAL

Sumário

I - Incidindo a hipoteca sobre duas fracções autónomas, o princípio da indivisibilidade da hipoteca implica que ambas respondam pela totalidade do crédito hipotecário. O direito assegurado pela hipoteca plural, assegurado e expresso pelo valor máximo garantido, é uno, não se multiplicando pelo número de bens onerados.

II - Tendo as partes fixado contratualmente o valor máximo garantido em € 375 875, é inviável considerar que, por apelo ao que consta do registo predial da hipoteca de cada uma das fracções, aquele valor corresponde ao dobro desse montante.

III - Se assim não fosse: i) os restantes credores hipotecários seriam indevidamente prejudicados na hipótese de a venda de uma das fracções garantir o pagamento da integralidade do crédito hipotecário; ii) o disposto no art. 697.º do CC careceria de sentido – porquanto não seria possível ao devedor opor-se à execução com fundamento da desnecessidade da sua extensão; iii) e a hipoteca apenas se extinguiria com a satisfação da globalidade do montante resultante da duplicação.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça [\[1\]](#)

I - RELATÓRIO

1. Por apenso aos AUTOS DE EXECUÇÃO em que é Exequente AA, LDA. - (HABILITADA NO BB PLC) e Executada CC - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA. vieram:

1. A FAZENDA NACIONAL reclamar um crédito no montante global de 7.442,17€ a título de IMI sobre as frações A e B do prédio inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1114 da freguesia de ... - fls. 2 a 10;

2. A CAIXA DD, S.A. reclamar o pagamento de um crédito hipotecário no montante global de 751.750,00€ nos termos e com os fundamentos constantes de fls. 15 a 23, cujo teor se dá por integralmente reproduzido.

2. Notificados para o efeito, veio EE, LDA impugnar o crédito reclamado pela DD, SA alegando, em síntese, que os créditos alegados e em causa não existem na medida em que se encontram garantidos por outras hipotecas e por diversas aplicações financeiras, relativamente às quais a DD, SA se recusou a prestar informações, e cujo valor global ascende a 2.350.000,00€ (dois milhões trezentos e cinquenta mil euros), isto é, superior ao crédito reclamado.

Por outro lado, mais refere que o valor máximo garantido pelas hipotecas é de 375.875,00€, em função das duas frações, e não o indicado valor por cada uma destas mesmas frações.

Por fim, insurge-se ainda quanto ao crédito indicado no ponto 4) do artigo 6.º da Reclamação, no valor de 56.473,35€ (fls. 21), afirmando que a DD, SA requereu a adjudicação de um imóvel no âmbito de uma outra acção executiva com a qual liquidou integralmente esse valor.

3. A DD, SA, por sua vez, respondeu, alegando, além do mais, que a Impugnante invoca factos relativamente aos quais é estranha na medida em que ela e a devedora do crédito reclamado - FF, Lda. - são pessoas coletivas distintas, sublinhando que se limitou a reclamar um crédito a que considera ter direito.

Insurge-se ainda quanto à alegada inexistência do crédito e de que o mesmo se encontre pago, impugnando ainda o argumento de que existem outros bens que asseguram o seu pagamento, pois que de acordo com o artigo 788.º, n.º 1, do Código de Processo Civil, apenas pode exigir o pagamento do seu crédito pelo produto dos bens penhorados nestes autos e não por quaisquer outros.

Contesta ainda a leitura da Impugnante, de acordo com a qual o valor máximo assegurado pela hipoteca vale em bloco para as duas frações e não para cada uma delas.

Relativamente à adjudicação realizada no processo n.º 2560707.6 TBVIS, cujos termos correram pelo extinto ... Juízo Cível deste Tribunal, refere que não obstante o bem lhe ter sido efetivamente adjudicado, certo é que a mesma foi insuficiente para saldar todos os valores em dívida à data, mantendo-se por liquidar a quantia de 56.473,35€ (31.754,68€ a título de capital e 24.718,67€ a título de juros).

Pede, por último, a condenação da Impugnante como litigante de má-fé em multa e indemnização condigna.

4. Foi designada audiência prévia, na qual foi proferido despacho saneador, com identificação do objeto do litígio e enunciação dos temas de prova - cf. fls. 181 a 184.

5. Procedeu-se à realização da audiência e discussão e julgamento, após o que foi proferida **sentença**, finda com o seguinte *dispositivo*:

- “Nestes termos, decide-se:

1) Julgar a impugnação apresentada pela executada parcialmente procedente e, em consequência, decide-se reconhecer os créditos reclamados pela DD, SA, reduzindo, no entanto, a garantia hipotecária que incide sobre as duas frações penhoradas para o valor máximo de 375.875,00.

2) E em consequência, procede-se à respetiva graduação da seguinte forma:

a. Em primeiro lugar, os créditos hipotecários da DD, SA até ao limite máximo de 375.875,00.

b. Em segundo lugar, o crédito da exequente;

Custas da reclamação da DD, SA, pela própria DD, SA e pela executada, na proporção do respetivo decaimento.

Custas da reclamação da Fazenda Nacional, pela executada.

Valor - 759.192,17 (correspondente à soma dos créditos reclamados: 7.442,17 da Fazenda Nacional + 751.750,00 da CGD, SA).

As custas da presente ação saem precípuas do produto dos bens liquidados (artigo 541 ° do Código de Processo Civil)."

6. Inconformadas, a Credora DD, SA e a Impugnante EE, Ld.^a interpuseram competentes **recursos de apelação** para a Relação de ..., a qual, por Acórdão de fls. 479 e ss., decidiu:

- Conceder provimento ao recurso interposto pela Reclamante DD; SA, alterando a decisão proferida no sentido de considerar o crédito reclamado de 751.750,00 Euros como verificado e reconhecido, e garantido pelos dois imóveis penhorados, nos parcelares de 375.875,00 Euros, por cada imóvel penhorado.

- Negar provimento ao recurso interposto pela Impugnante EE, Ld.^a, mantendo nessa parte a decisão recorrida.

7. De novo irresignada a Impugnante EE, Ld.^a interpôs o vertente **recurso de revista**, cuja alegação encerra com as seguintes **conclusões**:

I) O titular do bem, que não é devedor, não pode ter a mesma posição do devedor, uma vez que a "sua responsabilidade" se limita à do alcance da hipoteca.

II) Da escritura de constituição de hipoteca junta de fls. 29 a 32 resulta que a sociedade FF – Gestão Imobiliária, Lda. constituiu hipoteca sobre as frações penhoradas à ordem dos presentes autos para garantia das obrigações pecuniárias assumidas ou a assumir por alguma das operações ali identificadas "(...) até montante de DUZENTOS E CINQUENTA MIL EUROS, respetivos juros à taxa anual onze vírgula quarenta e cinco por cento, acrescida de uma sobretaxa até quatro por cento ao ano, em caso de mora, a título de cláusula penal e despesas moratórias fixadas, para efeitos de registo, em dez mil euros, sendo o valor máximo assegurado pelo referido contrato de 375.875,00€, tal como consta da certidão do registo predial.

III) A hipoteca sobre determinado imóvel ou imóveis só garante o pagamento do capital e acessórios registados, até ao montante máximo registado, e, relativamente a juros, só os respeitantes a 3 anos, quer o imóvel pertença ao

devedor quer a terceiro.

IV) O princípio da especialidade que caracteriza a garantia hipotecária reporta-se ao seu objecto – indispensabilidade dos elementos individualizadores da coisa sobre que incide a garantia – e ao crédito – deve estar suficientemente determinado e quantificado o montante máximo que a dívida pode atingir – isto é, o valor que a hipoteca garante, bem como o seu fundamento, os juros e os acessórios do crédito devem constar do registo, sob pena de nulidade (art. 96º do CRP).

V) Exigindo-se que a quantia máxima garantida pela hipoteca conste do registo, é esse o valor máximo do crédito que a hipoteca garante.

VI) Assiste ao adquirente do imóvel o direito de expurgar a hipoteca, nos termos do disposto no art. 721º do CC e dentro dos limites fixados no registo predial (artigo 96º do CRP).

VII) Daí que a garantia resultante dessa hipoteca, nunca poderia ultrapassar aquilo a que se designa de capital máximo e acessórios, no caso concreto de 375.875.00 €.

VIII) Se a hipoteca recair sobre dois ou mais prédios, a garantia incide por inteiro sobre cada um deles, mas o valor do crédito a ser reconhecido não pode ser a multiplicação do valor de capital máximo e acessórios por cada um deles, como resulta do duto acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Coimbra.

IX) É através do registo da hipoteca, efetuado na Conservatória do Registo Predial que se estabelece o plafond até ao qual funciona a garantia hipotecária, embora sendo sempre necessário comprovar qual o quantitativo concreto de capital, despesas e juros preenchidos ou /e concedidos, se assim não fosse estaríamos perante um caso em que o credor beneficiaria de uma garantia hipotecária por força de um crédito que ele parcialmente não tinha.

X) É o registo predial que limita o valor máximo garantido pela hipoteca, pelo que nunca se poderá reconhecer um crédito garantido por hipoteca, acima desse valor.

XI) Até ao valor máximo de capital e acessórios constantes do registo predial o crédito está garantido pela hipoteca, acima desse valor deixa de estar, como resulta claramente do disposto no artigo 693º do Código Civil.

XII) É deste dispositivo legal, bem como do disposto no artigo 96º, nº 1 do CRP que resulta o objecto da hipoteca, aquilo que por esta é garantido.

XIII) O artigo 663º do Código Civil é uma norma de ordem e interesse público, revestindo, pois, carácter imperativo, podendo ser invocada por qualquer legítimo interessado, tal como deve ser oficiosamente aplicada pelo tribunal.

XIV) A hipoteca sobre determinado imóvel só garante o pagamento do capital e acessórios registados, até ao montante máximo registado, e, relativamente a juros, só os respeitantes a 3 anos.

XV) Tendo revogado a decisão da 1ª Instância, o Tribunal recorrido violou, entre outros, os artigos 663º e 721º do Código Civil e artigo 96º do Código do Registo Predial e 615º, alínea d) do Código de Processo Civil.

E assim conclui no sentido de, com o provimento do recurso, dever o Acórdão Recorrido ser revogado e substituído por outro que julgue integralmente procedente a impugnação do crédito da DD, fixando-se o montante máximo reconhecido do seu crédito garantido por hipoteca dos dois imóveis em 375.875,00 €, tudo com as legais consequências.

8. Não foram apresentadas *contra-alegações*.

Nada a tal opondo, ***cumpre decidir***:

II - FACTOS

- Acham-se considerados como **provados** e relevantes para a decisão os que seguem:

1) Por escritura pública outorgada em 22/10/2001, no Segundo Cartório Notarial de ..., e em garantia das obrigações pecuniárias assumidas, ou a assumir, decorrentes de quaisquer operações bancárias, nomeadamente mútuos, aberturas de crédito de qualquer natureza, descobertos em contas de depósito à ordem, letras, livranças, cheques, extractos de factura, warrants, garantias bancárias, fianças, avales e empréstimos obrigacionistas, até ao montante de duzentos e cinquenta mil euros, respectivos juros à taxa anual de onze vírgula quarenta e cinco por cento, acrescida de uma sobretaxa até quatro por cento ao ano, em caso de mora, a título de cláusula penal e despesas não moratórias fixadas, para efeitos de registo, em dez mil euros, a sociedade FF Gestão Imobiliária, Lda. constituiu HIPOTECA GENÉRICA a

favor da DD, SA sobre as seguintes frações autónomas: a) Fração Autónoma, designada pela letra "A", correspondente ao R/Ch. esq, sito em ..., destinada a habitação, inscrita na matriz predial urbana da freguesia de ... sob o artigo 1114 - A e descrita na Conservatória do Registo Predial de ... sob o nº 417 - A; e b) Fração Autónoma, designada pela letra "B", correspondente ao R/Ch. dto, sito em ..., destinada a habitação, inscrita na matriz predial urbana da freguesia de ... sob o artigo 1114 - B e descrita na Conservatória do Registo Predial de ... sob o nº 417-B.

2) A hipoteca referida no ponto anterior encontra-se registada pela cota Ap. 33 de 2001/10/19 e convertida em definitiva pela Ap. 42 de 2001/12/12, com indicação do valor máximo garantido de 375.875,00€.

3) As frações autónomas supra-identificadas encontram-se penhoradas nos presentes autos pela ap. 38 de 2013/05/31.

4) No âmbito da referida hipoteca, foram outorgados os seguintes contratos entre a DD, SA e a FF, Lda:

1) Um contrato de abertura de crédito em conta corrente de utilização simples, formalizado por documento particular, outorgado em 22/10/2001 e dado como perfeito em 23/10/2001, posteriormente alterado por contratos de 03 de Janeiro de 2002 e dado como perfeito na mesma data e de 11/11/2002 e dado como perfeito em 12/11/2002, na Agência da reclamante de ..., até ao montante de 925.000,00€, atualmente registado com o nº PT 003...2, destinado a apoiar a empresa para ocorrer a necessidades temporárias de tesouraria, quantia que desde logo se confessou devedora e que deveria ser creditada na conta de depósitos à ordem nº 074...0, aberta na Agência da reclamante em ... - ..., por uma ou mais vezes, mediante pedido escrito da executada, sendo que, clausulou-se para o contrato descrito, que o capital mutuado venceria juros à taxa correspondente à EURIBOR a três meses, acrescida de um spread de 1%, o que se traduzia numa taxa de juro nominal de 3,250% ao ano a que correspondia uma taxa efectiva de 4,473% ao ano, sendo que, os juros seriam contados dia a dia, sobre o saldo do capital em dívida, vencendo-se de 3 em 3 meses, a contar da data da perfeição do contrato, sendo, ainda, devida uma comissão de disponibilidade e gestão cobrada trimestral e postecipadamente sobre o montante do crédito contratado, a contar da data da perfeição do contrato, sendo que, em caso de mora, os juros seriam calculados à taxa mais elevada de juros remuneratórios para operações ativas da mesma natureza, acrescida da sobretaxa até 4% ao ano;

2) Um contrato de abertura de crédito simples, formalizado por Escritura Pública e Documento Complementar anexo, outorgado em 17/06/2003, na Agência de reclamante de ..., perante o primeiro ajudante principal do Segundo Cartório Notarial de ..., até ao montante de 350.000,00€, atualmente registado com o nº PT 003...1 por razões de renumeração interna, destinado à construção de imóvel, quantia que desde logo se confessou devedora e que deveria ser creditada na conta de depósitos à ordem nº 074...0, aberta na Agência da reclamante em ... - ..., por uma ou mais vezes, na sequência de vistorias a realizar, sendo que no dia da realização do contrato foi creditada a quantia de 7.000,00€ na referida conta, sendo que, clausulou-se para o contrato descrito, que o capital mutuado venceria juros à taxa correspondente à EURIBOR a três meses, acrescida de um spread de 2,5%, o que se traduzia numa taxa de juro nominal de 4,735% ao ano a que correspondia uma taxa efetiva de 5,079% ao ano, sendo que, os juro?-. seriam contados dia a dia, sobre o saldo do capital em dívida, vencendo-se em prestações postecipadas e sucessivas, a primeira com vencimento três meses após a data da celebração do presente contrato, sendo que, em caso de mora, os juros seriam calculados à taxa mais elevada de juros remuneratórios para operações activas da mesma natureza, acrescida da sobretaxa até 4% ao ano;

3) Um contrato de abertura de crédito simples, formalizado por Escritura Pública e Documento Complementar anexo, outorgado em 16/03/2004, no Segundo Cartório Notarial de ..., até ao montante de 650.000,00€, atualmente registado com o nº PT 003...1, destinado à construção de imóvel, quantia que desde logo se confessou devedora e que deveria ser creditada na conta de depósitos à ordem nº 074...0, aberta na Agência da reclamante em ... - ..., por uma ou mais vezes, na sequência de vistorias a realizar, sendo que no dia da realização do contrato foi creditada a quantia de 70.850,00€ na referida conta, sendo que, clausulou-se para o contrato descrito, que o capital mutuado venceria juros à taxa correspondente à EURIBOR a três meses, acrescida de um spread de 2,5%, o que se traduzia numa taxa de juro nominal de 4,750% ao ano a que correspondia uma taxa efetiva de 5,116% ao ano, sendo que, os juros seriam contados dia a dia, sobre o saldo do capital em dívida, vencendo-se em prestações postecipadas e sucessivas, a primeira com vencimento três meses após a data da celebração do presente contrato, sendo que, em caso de mora, os juros seriam calculados à taxa mais elevada de juros remuneratórios para operações ativas da mesma natureza, acrescida da sobretaxa até 4% ao ano.

4) Um contrato de abertura de crédito simples, formalizado por Escritura Pública e Documento Complementar anexo, outorgado em 25/06/2004, no Segundo Cartório Notarial de ..., até ao montante de 215.000,00€, atualmente registado com o nº PT 003...1, destinado à construção de imóvel para venda, quantia que desde logo se confessou devedora e que deveria ser creditada na conta de depósitos à ordem nº 074...0, aberta na Agência da reclamante em ... - ..., por uma ou mais vezes, na sequência de vistorias a realizar e em função do grau de realização do investimento financiado, sendo que no dia da realização do contrato foi creditada a quantia de 51.300,00€ na referida conta, tendo-se clausulado para o contrato descrito, que o capital mutuado venceria juros à taxa correspondente à EURIBOR a três meses, acrescida de um spread de 2,5%, o que se traduzia numa taxa de juro nominal de 4,750% ao ano a que correspondia uma taxa efetiva de 5,095% ao ano, sendo que, os juros seriam contados dia a dia, sobre o saldo do capital em dívida, vencendo-se em prestações postecipadas e sucessivas, a primeira com vencimento três meses após a data da celebração do presente contrato, sendo que, em caso de mora, os juros seriam calculados à taxa mais elevada de juros remuneratórios para operações ativas da mesma natureza, acrescida da sobretaxa até 4% ao ano;

5) Um empréstimo sob a forma de desconto de livrança, que adquiriu o nº PT 003...6, formalizado por documento particular datado de 30/11/2006, no montante de 125.000,00€, na sequência do qual foi endossado e entregue à DD, SA uma livrança, no mencionado valor, vencida em 13/02/2007, da qual a DD, SA se tornou dona e legítima por portadora, sendo que, o referido empréstimo vence juros à taxa mais elevada de juros compensatórios que estiver em vigor na DD, SA para operações ativas da mesma natureza (atualmente 11,45%), acrescida de 4% a título de cláusula penal.

5) A mutuária FF deixou de cumprir as suas obrigações emergentes dos contratos atrás referidos, encontrando-se em dívida à DD, SA, à data de 24/06/2013, as seguintes quantias:

1) Empréstimo PT 003...2

Capital	106.389,45€
Juros de 23/01/2009 a 24/06/2013	76.650,36€
Comissões	3.500,20€
Num total de	186.540,01€

2) Empréstimo PT 003...1

Capital	350.000,00€
Comissões	804,85€
Num total de	701,499,77€

3) Empréstimo PT 003...1

Capital	445.850,00€
Juros de 16/03/2007 a 24/06/2013	441.217,38€
Comissões	2.215,14€
Num total de	889.282,52€

4) Empréstimo PT 003...1

Capital	31.754,68€
Juros de 06/06/2008 a 24/06/2013	24.718,67€
Num total de	56.473,35€

5) Empréstimo PT 003...6

Capital	125.000,00€
Juros de 26/02/2007 a 24/06/2013	126.877,89€
Comissões	30,00€
Num total de	251.907,89€

6) Foram constituídas junto da DD, SA as seguintes aplicações financeiras, depositadas, entre outras, nas contas de títulos n.º 000000000, n.º 000000000, n.º 000000000, n.º 000000000, apólice 000000000 e apólice 000000000:

1. Valor Nacional de 2008, no valor de capital de 150.000,00 €, cujo vencimento ocorreu em 10.11.2008 e referente à aplicação garantida n.º 000000000;

2. Valor Nacional de 2009, no valor de capital de 200.000,00 €, cujo vencimento ocorreu em 13.12.2009 e referente à aplicação garantida n.º 000000000;

3. Valor Nacional de 2008, no valor de capital de 50.000,00 €, cujo vencimento ocorreu em 10.11.2008 e referente à aplicação garantida n.º 000000000;

4. Valor Ouro de 2009, no valor de capital de 50.000,00 €, cujo vencimento ocorreu em 17.05.2009 e referente à aplicação garantida n.º 000000000;

5. Valor Ouro de 2012, no valor de capital de 50.000,00 €, cujo vencimento ocorreu em 17.05.2012 e referente à aplicação garantida n.º 000000000;

6. GG Optimizer, no valor de capital de 100.000,00 €, cujo vencimento ocorreu em 22.03.2010 e referente à aplicação garantida n.º 000000000

7. GG Maximizerll, no valor de capital de 100.000,00 €, cujo vencimento ocorreu em 03.11.2008 e referente à aplicação garantida n.º 000000000;

8. GG Maximizerll, no valor de capital de 100.000,00 €, cujo vencimento ocorreu em 03.11.2008 e referente à aplicação garantida n.º 000000000;

9. DD Novembro 2006, no valor de capital de 200.000,00 €, cujo vencimento ocorreu em 03.11.2006 e referente à aplicação garantida n.º 000000000;

10. DD Europa 2010, no valor de capital de 200.000,00 €, cujo vencimento ocorreu em 04.01.2010 e referente à aplicação garantida n.º 000000000;

11. DD Energia 2008, no valor de capital de 250.000,00 €, cujo vencimento ocorreu em 07.03.2008 e referente à aplicação garantida n.º 000000000;

12. CS Valorização, no valor de capital de 150.000,00 €, cujo vencimento ocorreu em 22.12.2009 e referente à aplicação garantida n.º 0000000000;

13. CS Valorização, no valor de capital de 100.000,00 €, cujo vencimento ocorreu em 04.01.2010 e referente à aplicação garantida n.º 000000000;

14. Valor Nacional 2008, no valor de capital de 50.000,00 €, cujo vencimento ocorreu em 10.11.2008 e referente à aplicação garantia n.º 000000000;

15. Valor Ouro 2009, no valor de capital de 50.000,00 €, cujo vencimento ocorreu em 17.05.2009 e referente à aplicação garantia n.º 000000000;

16. Valor Ouro 2012, no valor de capital de 25.000,00 €, cujo vencimento ocorreu em 17.05.2012 e referente à aplicação garantia n.º0000000000;

17. GG Optimizer, no valor de capital de 150.000,00 €, cujo vencimento ocorreu em 22.03.2010 e referente à aplicação garantia n.º0000000000;

18. GG Maximizerll, no valor de capital de 100.000,00 €, cujo vencimento ocorreu em 03.08.2013 e referente à aplicação garantia n.º 0000000000;

19. Saldos de depósitos provenientes da subscrição de Apólices de Seguro na Companhia HH, S.A., inscritas nos balcões da DD é referentes a valores de subscrição de capital 150.000,00 €, 100.000,00 € e 25.000,00 €, tudo num total de aplicações, financeiras no valor de 2.350.000,00 € (dois milhões, trezentos e cinquenta mil euros).

7) No âmbito da execução 2560/07.6TBVIS do extinto ... Juízo Cível do Tribunal Judicial da Comarca de ..., a ora DD, SA reclamou créditos quanto à operação PT 003...1 - a referida no n.º4 do ponto 3) -, pelo valor de 224.406,18 €, garantido por hipoteca específica sobre prédio urbano descrito na CRP de ... sob o n.º 1444/19980225, freguesia de ..., inscrito na matriz com o artº 1269º, o qual veio a ser adquirido pela ora reclamante por 215.000,00€, na venda ocorrida em 11/06/2008.

8) O valor da venda (215.000,00€) foi insuficiente para liquidar o crédito ali reclamado (224.406,18€, acrescido dos juros entretanto vencidos), pelo que, após aplicação do produto da venda subuiu a quantia reclamada no n.º4 do ponto 3) da reclamação pela DD, SA: 31.754.

- E como **não provados** e com interesse para a dedição os que seguem:

1) Os créditos reclamados pela DD, SA e identificados em 5) dos factos assentes tenham sido pagos pela afetação das aplicações financeiras identificadas em 6).

2) A executada apenas aceitou adquirir as frações em causa convencida que inexistia qualquer crédito a favor da DD, SA.

III - DIREITO

1. Como inequivocamente flui do disposto nos arts. nos arts. 684.º, n.º3 e 685.º-A, n.ºs 1, ambos do Cód. Proc. Civil, o âmbito do recurso é fixado em

função das conclusões da alegação do recorrente, circunscrevendo-se, exceptuadas as de conhecimento oficioso, às questões aí equacionadas, sendo certo que o conhecimento e solução deferidos a uma[s] poderá tornar prejudicada a apreciação de outra[s].

De tal sorte, e tendo em mente esse conjunto de finais proposições com que a Impugnante ultima as respectivas alegações, cuidemos da única questão em tal contexto, no essencial, suscitada, qual seja, saber se o crédito da Reclamante DD deve ser considerado verificado e reconhecido pelo valor pela mesma reclamado - € 751.750,00 -, ou, ao invés, por essoutro valor defendido pela dita impugnante - 375.875,00.

Com efeito,

2. Tendo a sentença apelada decidido neste último sentido propugnado pela Impugnante, o Acórdão ora em crise, como visto, revogando-a, estatuiu em consonância com a pretensão deduzida e defendida pela Reclamante, erigindo como valor do atinente crédito esse apontado - € 751.750,00.

3. Não obstante, ambas as decisões assentaram os respectivos veredictos no normativamente disposto em sede do art. 696.º do Código Civil; só que, enquanto a 1.ª Instância entendeu que o valor do crédito da Reclamante corresponde ao valor máximo garantido pela hipoteca [conjunta] sobre as duas fracções e tal como consta, em relação a cada uma delas, do registo - € 375.875,00 [Factos n.ºs 1 e 2], a Relação, diferentemente, entendeu que o valor desse crédito se consubstancia naquele resultante desse valor máximo da hipoteca, mas tendo ainda em conta a sua incidência sobre uma e outra dessas fracções, e portanto multiplicado em função destas, seja - € 751.750,00.

4. Pois bem.

Sob a epígrafe - “Indivisibilidade”-, textua o sobredito art. 696.º do Cód. Civil [\[2\]](#) que “[s]alvo convenção em contrário, a hipoteca 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”.

Como dimana da apontada epígrafe, neste preceito consagra-se o princípio da indivisibilidade ou da solidariedade da hipoteca, o qual – como decorre do ensinamento do Prof. Mário Júlio de Almeida Costa^[3] - releva de uma das características fundamentais que a doutrina assinala a essa especial garantia.

E assim, e seguindo na mesma douda exposição, elenca o aludido Mestre, tomando em conta o conjunto dessas características:

- “ a) a realidade, ou seja, a sua natureza de direito real, de onde resulta todo um conjunto de consequências; “máxime” a eficácia em relação a terceiros; b) a especialidade, que se traduz no facto de a hipoteca pressupor a determinação da coisa sobre que recai, do montante do crédito assegurado, dos seus acessórios e respectivo fundamento [ver o art. 96.º do Cód. do Reg. Predial]; c) a publicidade, segundo a qual o registo é requisito de eficácia da hipoteca, inclusive em relação às partes (hipotecas voluntárias), ou mesmos requisito constitutivo (hipotecas legais e judiciais); d) a **indivisibilidade**, quer dizer, estabelece-se, supletivamente, que a garantia conserva o seu objecto originário, ainda que se verifique divisão da coisa ou do crédito, ou este se encontre em parte extinto, assim, como, sendo oneradas várias coisas, cada uma delas responde pela dívida por inteira; e) a acessoriedade, decorrente da ligação da garantia hipotecária à dívida garantida, mas que não impede a cessão da hipoteca para segurança de outro crédito.”

5. Como logo se alcança, no caso em exame importa essa última vertente do ora enfocado princípio da indivisibilidade, no sentido, pois, de que incidindo a hipoteca sobre várias coisas – “*in casu*”, as duas fracções dadas em garantia à aqui Reclamante e objecto de penhora na execução a que a presente Reclamação respeita -, cada uma delas responde pela totalidade da dívida. Respondem, pois, solidariamente e, por isso que também se apelide o princípio a que nos vimos atendo como da solidariedade^[4], e a hipoteca, desse modo abrangente constituída, como hipoteca solidária ou plural^[5].

6. Sem embargo, anote-se que – como salienta Luís Manuel Telles de Menezes Leitão^[6] – a despeito de comportar uma pluralidade de coisas, e subsistir indiferenciadamente sobre cada uma de tais coisas, ainda que elas venham a ser objecto de divisão – hipótese em que ficarão as coisas resultantes dessa divisão integralmente oneradas [“*est tota in toto, et tota in qualibet parte*”] -, a hipoteca é una.

Assim, e uma vez que – como também escreve L. Miguel Pestana de Vasconcelos^[7] – a hipoteca assegura o crédito [além dos seus acessórios que resultem do registo – juros, despesas do registo e da constituição da hipoteca, cláusula penal: cfr. art. 96.º, n.º 1, al. a), do Cód. Reg. Predial] – , temos que, independentemente do número de coisas por ela abrangidas, o direito assegurado e expresso no valor máximo garantido é também único, ou seja, não se multiplica por cada uma das coisas oneradas, de modo a haver de considerar-se tantas obrigações – e/ou somatório de valores – quantas essas coisas afectas.

E daí que – como resulta da exposição de Maria Isabel H. Menéres Campos -, “[a] hipoteca solidária extingue-se mediante satisfação do crédito sobre uma das coisas afectadas, tendo por consequência a extinção da hipoteca relativamente a todas elas, ainda que o prédio executado seja apenas um.”^[8]

No mesmo sentido, Salvador da Costa^[9], começando por escrever, em anotação ao ora ventilado art. 696.º, que a sua previsão “[...] reporta-se a situações tais como a de o direito de hipoteca incidir sobre uma pluralidade de coisas ou sobre uma coisa constituída por uma pluralidade de partes ou elementos”, logo acrescenta que “[a] indivisibilidade da hipoteca tem como consequência que, nas referidas situações, o credor hipotecário possa executar por sua escolha, qualquer dos prédios ou a parte deles unitariamente objecto do direito, independentemente do direito de crédito garantido haver sido dividido ou parcialmente satisfeito.

Assim, constituída a hipoteca sobre várias fracções autónomas de um prédio, o credor hipotecário pode executar a hipoteca sobre qualquer uma delas.”

E um passo adiante, referindo entretanto que “[e]xpurgadas do direito de hipoteca uma ou mais fracções prediais, ele mantém-se indivisível sobre as restantes e, consequentemente, se alguma delas for objecto de penhora, o credor hipotecário pode reclamar na execução, a totalidade do direito de crédito subsistente.

Assim, se a hipoteca judicial abranger dois prédios para pagamento de determinado montante de capital e juros, ela subsiste por inteiro sobre cada um deles”;

- mais expende: “[i]ndependentemente do número de pessoas que a constituam, há unidade de hipoteca sobre várias coisas se constituída para garantia de satisfação de certo direito de crédito, cujo valor determina o da

garantia.

O princípio supletivo da indivisibilidade da hipoteca refere-se ao direito de garantia por ela veiculado e não à coisa sobre que incide, podendo esta ser fragmentada, caso em que cada parte serve de garantia à totalidade do respectivo direito de crédito.

7. Nestes tão autorizados termos, pois, sendo o direito de hipoteca, independentemente do número de coisas abarcado, um único, e sendo o valor da respectiva garantia - o seu “*quantum*” máximo -, determinado - e equipolente- ao desse direito ao serviço do qual se encontra, baixando ao caso “*sub judice*”, não podemos deixar de sufragar, salvo sempre o muito respeito, esse entendimento vertido na sentença apelada, designadamente quando nela, entre o mais, se consigna:

- “[...]constituindo a hipoteca uma garantia real do cumprimento das responsabilidades obrigacionais assumidas em determinado contrato, ela não pode, naturalmente, assegurar mais do que aquilo que foi efectivamente contratado.”

E outrossim: “Aquilo que emerge da escritura de constituição de hipoteca junta de fls. 29 a 32 é que a sociedade FF- Gestão Imobiliária, Lda. constituiu hipoteca sobre as frações penhoradas à ordem dos presentes autos para garantia das obrigações pecuniárias assumidas ou a assumir por alguma das operações ali identificadas “(...) *até montante de DUZENTOS E CINQUENTA MIL EUROS, respectivos juros à taxa anual onze vírgula quarenta e cinco por cento, acrescida de uma sobretaxa até quatro por cento ao ano, em caso de mora, a título de cláusula penal e despesas moratórias fixadas, para efeitos de registo, em dez mil euros (...)*”.

Isto é, aquilo que as partes expressamente acordaram entre si é que o valor máximo assegurado pelo referido contrato é de 375.875,00, tal como consta do registo, e não a soma dos dois valores (751.750,00), na medida em que não foi *esse o* valor que as partes acordaram com a constituição da aludida hipoteca.

É certo, como bem refere a DD, SA, que no registo de cada uma das referidas fracções consta a menção de que o montante máximo garantido é de 375.875,00 , todavia. tal não significa que caso o credor obtenha o pagamento desse valor, por exemplo, com a venda de uma das frações, possa prosseguir com a venda da outra fração para obter o pagamento de um qualquer outro crédito de que eventualmente seja titular ^[10], pois que aquilo que foi acordado

entre as partes é que a hipoteca incidia efectivamente sobre as duas identificadas fracções, mas para acautelar um pagamento máximo de 375.875,00€, nada mais.”

Para bem concluir: “Pelo que, nesta parte, procede a impugnação.”

8. Aliás, a assim se não considerar – e antes que o valor do direito a fazer valer por parte do credor hipotecário se multiplica pelo numero do bens abrangidos -, além do já referido e injustificado prejuízo de que seria[m] vítima [s] credor[es] com hipoteca[s] sobre os mesmos bens – e, portanto, com direito a ser[em] satisfeito[s], ao menos, com o resíduo da venda das coisas hipotecadas -, também ao disposto no art. 697.º faleceria todo o sentido; na medida em que dispondo que “ *[o] devedor que for dono da coisa hipotecada tem o direito de se opor não só a que outros bens sejam penhorados na execução enquanto se não reconhecer a insuficiência da garantia, mas ainda a que, relativamente aos bens onerados, a execução se estenda além do necessário à satisfação do direito do credor.* [\[11\]](#)”

Na verdade, contanto que a execução se contivesse dentro do valor, não [apenas] do crédito hipotecário, mas do somatório de valores, de sua parte, garantidos por cada um dos bens onerados, vedado estaria ao devedor deduzir oposição à execução, posto que ultrapassando o respectivo âmbito o necessário para a satisfação desse tal dito crédito.

Cenário que a previsão desse normativo, manifestamente, não comporta e, bem ao invés, proscreeve.

O mesmo ocorrendo com o estatuído na al. a), do art. 730.º, no sentido – e como consequência do predito carácter acessória da garantia [\[12\]](#) – de que “*[a] hipoteca extingue-se pela extinção da obrigação a que serve de garantia.* [\[13\]](#)”

Com efeito, a ser de validar, sempre ressaltando o muito respeito, o entendimento perfilhado no douto Acórdão – corroborando o da Reclamante -, a extinção [exacta, precisa] do crédito hipotecário – notadamente mediante o respectivo pagamento -, estando ele guarnecido – como no caso aqui ajuizado - por uma pluralidade de coisas, nunca poderia conduzir à extinção da correspondente hipoteca, senão efectuando o devedor o pagamento da globalidade das responsabilidades decorrente da cumulação de tais oneradas coisas.

Como ressalta à evidência, de todo, uma vez mais, não é esse o sentido e alcance do preceito em foco.

9. Aqui chegados, há que concluir, pois, pela vitória do recurso em apreço, pelo que, sem mais, se finda com a seguinte

IV - DECISÃO

Termos em que, **concedendo parcialmente a revista, revoga-se o Acórdão recorrido, reprimando, no segmento ora apreciado, a sentença apelada.**

Custas da revista pela Reclamante/Recorrida.

*

*

Lisboa e Supremo Tribunal de Justiça, 06 de dezembro de 2018

Helder Almeida (Relator)

Oliveira Abreu

Ilídio Sacarrão Martins

[1] Rel.: Helder Almeida

Adjs.: Exm.^o Conselheiro Oliveira Abreu e
Exm.^o Conselheiro Ilídio Sacarrão Martins.

[2] Ao qual respeitam os demais preceitos doravante a citar sem menção de origem.

[3] Cfr. *Direito das Obrigações*, 12.^a ed., Almedina, p. 946.

[4] Por todos, vide Rui Pinto Duarte, in *Cód. Civil Anotado*, Coord. Ana Prata, Vol. I, Almedina, p. 881.

[5] Cfr. Maria Isabel Helbling Menéres Campos, in *Da Hipoteca Caracterização, Constituição e Efeitos*; Almedina, pp. 119 e ss..

[6] Cfr. *Garantias das Obrigações*, Almedina, p. 222.

[7] Cfr. *Direito das Garantias*, Almedina, p. 198.

[8] Sublinhados nossos.

[9] Cfr. *O Concurso de Credores*, 4.^a ed., Almedina, pp. 78-79; sendo os sublinhados a inscrever nossos.

[10] Do que resultaria –dizemos nós - o indevido prejuízo de outro credor que, ainda que posteriormente – em segundo grau-, fosse também titular do direito de hipoteca voluntária sobre as mesmas fracções, conforme o consentido pelo art. 713.º.

[11] Sublinhado nosso.

[12] Neste sentido, *i. a.*, A. Santos Justo, in *Direitos Reais*, 3:^a ed., C. Editora, pp. 477-478.

[13] Sublinhado nosso.