

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 6564/16.0T8LSB-A.L1-2

Relator: LAURINDA GEMAS

Sessão: 23 Maio 2019

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: NEGAR PROVIMENTO

EMBARGOS DE EXECUTADO

NOTARIADO

HONORÁRIOS

Sumário

I - O pagamento da conta (de honorários) respeitante aos atos notariais de reconhecimento de assinaturas fica a cargo de quem requereu a prática do ato, sendo a responsabilidade dos interessados solidária.

II - Não obstante os atos notariais de reconhecimento presencial de assinaturas estejam integrados numa operação negocial mais vasta, envolvendo três sociedades, é de concluir, no contexto fáctico provado, que quem requereu a prática de tais atos ou, pelo menos, neles tinha interesse, foi a sociedade executada, pois era a titular dos direitos reais de habitação periódica para cuja transmissão foi necessário o reconhecimento das assinaturas apostas por dois dos seus administradores nos respetivos certificados prediais.

III - Ainda que uma das sociedades envolvidas possa ter informado - bem ou mal, aqui não importa - a executada de que os “custos de aquisição” com as operações a realizar seriam suportados pela compradora, um tal facto não vincula o Notário exequente.

IV - Não estando provado que o exequente disso tivesse conhecimento, não é pelo facto de ter tardado cerca de um ano a emitir a fatura, nem pela forma continuada como os atos foram praticados e o seu elevado número que se pode considerar existir abuso do direito.

V - Ao valor dos honorários que seja devido acrescem os respetivos juros de mora vencidos desde a interpelação daquela sociedade.

VI - Está revogado o n.º 8 do art. 10.º da Portaria n.º 385/2004, de 16-04, que estabelecia valores fixos para os seguintes atos notariais: reconhecimentos, termos de autenticação, tradução e notificações.

Texto Integral

Imobiliária Construtora GP..., S.A. interpôs o presente recurso de apelação da sentença que julgou parcialmente procedentes os embargos de executado que deduziu, por apenso à ação executiva para pagamento de quantia certa, sob a forma de processo ordinário, que lhe move PA....

No requerimento executivo, apresentado em 02-03-2016, este Exequente veio exigir o pagamento da quantia 140.185,21 €, alegando que:

1. *O ora Exequente é Notário, competindo-lhe, enquanto profissional dotado de fé pública, a prática de diversos actos, nomeadamente a realização de reconhecimentos de assinatura com menção especial a pedido.*
2. *A dívida é certa, líquida e exigível.*
3. *O pagamento de conta pode ser exigido judicialmente, quando não satisfeito voluntariamente.*
4. *O título executivo que serve de base à presente Execução é uma nota de honorários de notário, nos termos do disposto na alínea d) do número 1 do artigo 703.º do C.P.C. e número 2 do artigo 19.º do Decreto-Lei 26/2004, de 4 de Fevereiro.*
5. *Fica dispensada a exposição sucinta dos factos, por os mesmos já constarem no título executivo, nos termos do artigo 724.º, número 1, alínea e).*

(...) O crédito do ora Exequente corresponde a:

- € 125.440,00 (cento e vinte e cinco mil, quatrocentos e quarenta euros), a título de capital em dívida;*
- € 14.745,21 (catorze mil, setecentos e quarenta e cinco euros e vinte e um cêntimos), a título de juros de mora vencidos até à presente data, calculados às sucessivas taxas legais em vigor para as obrigações de natureza comercial;*
- Aos montantes acima referidos, deverão ainda acrescer os juros vincendos até integral e efectivo pagamento dos montantes em dívida e, bem assim, os custos havidos com o presente processo executivo”.*

Juntou dois documentos: um certificado notarial, elaborado em 19-02-2016, e uma Fatura, n.º 2015/5419, datada de 04-11-2015, na qual consta: (i) como cliente/destinatária do serviço a Executada; (ii) no descritivo “Actos Reconhecimento de assinatura com menções especiais [4.000]” e “Honorários total 128.000,00”; (iii) e no valor total a pagar (considerando o acréscimo de IVA de 29.440 € e o valor retido de IRS de 32.000 €) 125.440 €.

No referido certificado, faz-se constar designadamente o seguinte:

“No dia dezanove de Fevereiro de dois mil e dezasseis, o Notário PA..., com Cartório Notarial sito na Rua ..., número ..., ... andar, em Lisboa, CERTIFICA que:

Nos termos do Estatuto do Notariado aprovado pelo D.L 26/2004 de 4 de Fevereiro, secção III, trata a retribuição do Notário na sua função incindível de oficial público e profissional liberal.

Nos termos do nº 1 do artº 17 do citado diploma legal o Notário é retribuído pela prática de actos notariais, nos termos constantes da tabela aprovada por portaria do Ministério da Justiça.

O nº 2 refere que a tabela pode determinar montantes fixos, variáveis entre mínimos e máximos, ou livres, e o Notário elabora a respectiva conta, com a especificação de todas as verbas que a compõem e menciona nela, a importância total a cobrar - artº 18.

O pagamento da conta fica a cargo de quem requerer a prática do acto, sendo a responsabilidade dos interessados solidária. O pagamento da conta pode ser exigido judicialmente quando não satisfeito voluntariamente servindo de título executivo a conta assinada pelo Notário no que respeita aos montantes constantes da tabela e aos encargos legais - artº 19.

A tabela de honorários e encargos notariais foi aprovada pela portaria nº 385/2004, de 16 de Abril pela qual o artº 1.º, desta portaria, sob a epígrafe honorários, menciona que pelos actos praticados pelos notários são cobrados os honorários e encargos constantes da tabela, acrescidos do imposto sobre o valor acrescentado e do imposto de selo, quando a ele houver lugar, nos termos legais.

Na tabela afixada no Cartório os honorários aplicados ao reconhecimento de assinatura com menção especial a pedido são € 16,00 por cada assinatura. Anexo conta registo número (...), de 02/07/2014”.

Citada a Executada, deduziu oposição, defendendo-se, na petição de embargos, apresentada em 24-05-2016, por impugnação de facto e de direito, pugnano pela sua absolvição do pedido. Mais requereu que fosse admitida a intervenção principal provocada das sociedades NB..., S.A. e G... Unipessoal, Lda..

Alegou, para tanto e em síntese, que:

- A transmissão dos direitos reais de habitação periódica (DRHP) teve lugar no âmbito de operações de venda de um imóvel do então BE..., S.A. à G..., Lda., que implicavam a compra do estabelecimento hoteleiro nele existente, que era o edifício principal, (propriedade do BE..., S.A. e arrendado à Executada entre novembro de 2010 e 31 de janeiro de 2014, sobre o qual incidiam direitos reais de habitação periódica, a maior parte dos quais eram da titularidade da Executada) e de outros imóveis autónomos (propriedade da Executada) e que faziam parte da exploração, tais como o campo de ténis, piscina, jardim e esplanada, e ainda os bens móveis e os DRHP;
- Todas essas compras e vendas e respetivas condições foram negociadas

exclusivamente pelo BE..., S.A. e pela compradora, a G..., Lda., tendo o BE... informado a Executada de que as despesas com as operações de venda, incluindo a transmissão dos DRHP, seriam pagas pela compradora, em conformidade, aliás, com o art. 878.º do CC, pelo que não é a Executada a responsável pelo pagamento da quantia exequenda;

- A Executada não teve outra intervenção nos negócios realizados para além da que adveio da sua presença na respetiva formalização;

- O número de reconhecimentos de assinatura não está correto, pois o número de títulos foi de 2.709 a que corresponderiam, caso não se considerasse como ato único, um total de 5.418 assinaturas;

- Só em 23 de abril de 2014 (na véspera da escritura) foi dado conhecimento à Executada de quem era a sociedade compradora, data da escritura e Notário, tendo essa data ata, hora e Cartório Notarial sido escolhidos pelo BE..., S.A. e pela G... Unipessoal, Lda.;

- Ninguém, e muito menos o Exequente, transmitiu à Executada que esta tinha despesas a pagar, em particular as respeitantes ao reconhecimento das assinaturas dos títulos de DRHP;

- À Executada não foi pedido o pagamento do reconhecimento das assinaturas nos títulos de DRHP, por altura em que os reconhecimentos foram feitos, em julho de 2014, nem sequer em data próxima dos reconhecimentos;

- Apenas em setembro, princípio de novembro de 2015, teve a Executada conhecimento de que os reconhecimentos não tinham sido pagos, e somente em 4 de novembro de 2015 foi pelo Exequente remetida à Executada a fatura dada à execução;

- Os reconhecimentos foram feitos como se de ato único se tratasse, resultando do art. 10.º, n.º 8, da Portaria n.º 385/2004, de 16 de abril, uma arbitrariedade, desproporcionalidade e excesso que justifica que seja declarado inconstitucional.

O Exequente/Embargada apresentou Contestação, na qual declarou que não se opunha à requerida intervenção principal e defendeu a improcedência dos embargos, sustentando, em síntese, que, nos termos legais, os honorários do Exequente com os reconhecimentos das assinaturas constantes dos títulos de DRHP são da responsabilidade da Executada, por ser a beneficiária do ato, disso lhe tendo sido conhecimento pelo Exequente, sendo este alheio a algum eventual acordo que aquela possa ter feito com terceiros no sentido de que estes assumissem uma tal dívida; não existe a invocada inconstitucionalidade.

Por despacho de 04-04-2018, indeferiu-se o incidente de intervenção principal provocada deduzido na petição de embargos.

Realizou-se audiência prévia, na qual foi proferido despacho saneador tabelar e de identificação do objeto do litígio e enunciação dos temas da prova. Assim, considerou-se que o objeto do litígio consiste em *“aferir se a executada se encontra obrigada ao pagamento da quantia constante do título executivo ou se o pagamento de tal quantia é da responsabilidade de terceiro, e ainda se o art.10º, nº 8 da Portaria nº385/2004 de 16 de Abril, viola os princípios constitucionais de proporcionalidade e de proibição do excesso ínsitos no art.18º da Constituição da República Portuguesa”*.

Quanto aos temas da prova, foram enunciados nos seguintes termos:

- “- Apurar se o exequente realizou 8 mil reconhecimentos de assinaturas em 4 mil títulos ou realizou apenas 5418 reconhecimentos em 2709 títulos;*
- Apurar se as operações de compra e venda referidas nos arts.7º a 9º e 32º da PI de embargos foram negociadas entre o BE..., SA (BE..., Sa) e a G..., Unip., Lda, e só na véspera da escritura foi dado conhecimento à executada de quem era o comprador, da hora da escritura e do notário;*
- Apurar se o BE..., Sa informou a executada de que todas as despesas com as operações de venda, incluindo a transmissão dos direitos reais de habitação periódica, seriam pagas pelo comprador G..., Unip., Lda;*
- Apurar se os títulos de direito real de habitação periódica, apesar de ainda não formalmente transmitidos ao BE..., Sa já eram de sua propriedade desde a dação em pagamento, mantendo-se na posse da executada até à cessação do arrendamento por força do direito de exploração hoteleira e enquanto esta durou, tendo sido, entregues ao BE..., Sa logo que este os solicitou em 24-04-2014;*
- Apurar se ninguém, designadamente o exequente, transmitiu à executada que esta tinha despesas a pagar com o reconhecimento das assinaturas dos títulos de direito real de habitação periódica, ou antes se a executada sempre soube desde a primeira hora, pelo menos por parte do exequente, que devia o valor relativo aos reconhecimentos”*.

Realizou-se audiência final, com a prestação de declarações de parte (pelo Administrador da Executada/Embargante) e produção de prova testemunhal. Após, foi, em 17-12-2018, proferida a sentença (recorrida), cujo dispositivo tem o seguinte teor:

“Pelo exposto, julgo os presentes embargos parcialmente procedentes e em consequência determino o prosseguimento dos autos de que a presente execução constitui apenso mas apenas relativamente à quantia de €84954,24 de capital, acrescida de juros de mora legais desde a data de interpelação da executada para pagamento da factura (16.11.2015, conforme consta da matéria provada) até integral pagamento.

Custas por embargante e embargada, na proporção do decaimento”.

Desta decisão veio a Executada/Embargante interpor o presente recurso de apelação, pedindo a revogação da sentença recorrida. Formulou, na sua alegação, as seguintes conclusões:

«I - Da matéria de facto

1. A matéria do art. 32º da petição inicial de embargos deve ser dada como provada e com a seguinte redacção:

As operações de compra e venda entre o antigo BE... e a sociedade G... Unipessoal, Lda. de todos os imóveis, móveis e direitos que integram o estabelecimento hoteleiro denominado S..., direitos nos quais se incluem os DRHP, foram negociados exclusivamente pelo Banco e pela G....

2. A matéria do art. 44º da petição inicial de embargos deve ser dada como provada e com a seguinte redacção:

Se à oponente tivesse sido transmitido que seria esta a pagar os custos com os reconhecimentos das assinaturas nos DRHP, esta teria recorrido aos seus advogados para efectuar os reconhecimentos.

II - Da matéria de Direito

1. Os DRHP são registados na Conservatória do Registo Predial como parte incidível do imóvel, que oneram, mas a sua transmissão não é sujeita a registo.

2. A transmissão e registo dos DRHP opera pela declaração da aquisição aposta no campo "Endossos e Averbamentos" do respectivo título, com o correspondente reconhecimento de assinaturas.

3. O reconhecimento das assinaturas constantes do título de DRHP consubstancia o acto de registo desses títulos, não havendo outros encargos, nem lugar a posterior registo na Conservatória.

4. É este o sentido convencional da redacção do nº 4 da cláusula 2ª do contrato junto à petição inicial como doc. 3, bem como de toda a economia do negócio globalmente realizado.

5. Donde, a responsabilidade pelo pagamento dos reconhecimentos é do adquirente dos títulos, conforme também dispõe o art. 878º do CC.

III - Juros de mora

1. Os juros de mora apenas são devidos a partir da determinação judicial da exigibilidade do pagamento (Cfr. art. 805º do CC).

IV - Inconstitucionalidade da Portaria nº 385/2004, de 16 de Abril

1. O art. 10º, nº 8 da Portaria nº 385/2004, de 16 de Abril, na medida em que permite margem de arbitrariedade e de controlo do excesso, como é o caso dos autos, é inconstitucional por violação do princípio da proporcionalidade e da proibição do excesso, ínsitos no nº 2, parte final, do art. 18º da CRP, pelo que se requer a declaração de inconstitucionalidade da referida norma».

Foi apresentada alegação de resposta pelo Exequente/Embargado, defendendo que é de manter a sentença recorrida. Formulou, na sua alegação, as seguintes conclusões:

«a) Sem prejuízo do supra exposto, o Exequente reitera, mais uma vez, e bem, não ser sua pretensão contraditar, no que concerne à alteração da decisão proferida quanto à matéria de facto, com a apresentação das presentes contra-alegações de recurso;

b) Sendo objeto do recurso interposto pela Executada, a matéria de que as operações de compra e venda foram negociadas exclusivamente pelo NB..., S.A. e pela sociedade G... Unipessoal, Lda., matéria esta invocada na petição inicial da Executada (cfr. artigo 32.º), o Recorrido não tem obrigação de a conhecer;

c) Quanto ao demais, a formulação do Douto Tribunal “a quo”, ao reconhecer o devido pagamento de capital, acrescido de juros desde a data da interpelação da Executada para pagamento, não merece qualquer censura;

d) Aliás, no caso dos presentes Autos, nunca em momento algum se colocaria em tese, serem os juros de mora contabilizados apenas, a partir do trânsito em julgado da sentença, conforme invocado pela Executada na apresentação do recurso;

e) Por muito que pretenda a Executada que, os juros sejam contabilizados a partir do trânsito em julgado da sentença, a verdade é que vem sendo entendido pela nossa Jurisprudência não aplicar-se o supra exposto;

f) Na melhor das hipóteses, aplicar-se-ia os respetivos juros de mora a partir da citação para a ação executiva;

g) Neste sentido vide, por exemplo, os já supra referidos, Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 30 de Janeiro de 2001 e Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 19 de Junho de 2018;

h) Ora, tendo a interpelação judicial para cumprir com o pagamento em dívida sido realizado em 16 de Novembro de 2015, e, sendo o título dado à ação executiva uma factura, não se compreende a posição adotada pela Executada;

i) Facilmente se percebe que, a alegação da Executada carece de qualquer fundamento lógico, legal, doutrinal ou jurisprudencial;

j) Inequivocamente, existe uma factura, emitida e certificada pelo Exequente, que não pode ser esquecida, servindo de fundamento e dada à execução, pelo que, os juros são devidos desde a data de interpelação judicial para pagamento;

k) Pelo exposto, nesta parte, deve o recurso interposto pela Executada ora Recorrente, ser rejeitado por improcedente, na medida em que carece de todo e qualquer fundamento legal, jurisprudencial ou doutrinal.

- l) Ademais, quando a Executada invoca, inconstitucionalidade da Portaria n.º 385/2004, de 16 de Abril, não está nada mais, nada menos, que a realizar, mais uma vez, um devaneio em absoluto;*
- m) Não existiu qualquer inconstitucionalidade da Portaria supra referida, conforme foi alegado pelo ora Exequite e conforme foi determinado pela Douta Sentença, e, conforme V. Exas. Venerandos Juizes Desembargadores poderão verificar;*
- n) A verdade é que as horas de trabalho do Recorrido, ora Exequite, foram menosprezadas desde a petição de embargos apresentada pela Executada;*
- o) E nunca, em momento algum, poderá ser o trabalho realizado por qualquer pessoa, menosprezado, seja em que ramo/matéria/profissão for;*
- p) Ao contrário do que alega a Executada, não poderão existir limites para os valores cobrados pelos actos continuados e em número elevado, uma vez que, cada assinatura aposta em cada documento terá que ser reconhecido;*
- q) Quando se diz que foram realizadas 5418 assinaturas, foram realizados também reconhecimentos de todas estas assinaturas, pelo que, o tempo e o trabalho despendido, terão que ser valorizados, designadamente, com o pagamento dos honorários do ora Exequite;*
- r) Assim, o recurso deverá pois improceder totalmente, mantendo-se, conseqüentemente, a decisão impugnada».*

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

II - FUNDAMENTAÇÃO

Como é consabido, as conclusões da alegação do recorrente delimitam o objeto do recurso, ressalvadas as questões que sejam do conhecimento oficioso do tribunal (artigos 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1, do CPC).

Face ao teor das conclusões da alegação de recurso, identificamos as seguintes questões a decidir:

- 1.ª) Se deve ser alterada a decisão da matéria de facto provada, aditando-se a factualidade alegada nos artigos 32.º e 44.º da petição de embargos;
- 2.ª) De quem é a responsabilidade pelo pagamento dos honorários relativos aos atos notariais (reconhecimentos presenciais das assinaturas constantes dos títulos de DRHP) a que se referem a fatura e o respetivo certificado dados à execução;
- 3.ª) A concluir-se ser a Executada, ora Apelante, a responsável, desde quando são devidos os respetivos juros de mora;

4.ª) Se o valor cobrado a título de honorários se mostra desproporcionado e excessivo, designadamente por força da aplicação do disposto no art. 10.º, n.º 8, da Portaria n.º 385/2004, de 16 de abril, devendo ser declarada a inconstitucionalidade deste normativo.

Factos provados

Na sentença recorrida foram considerados provados os seguintes factos (com indicação discriminada, entre parênteses, dos meios probatórios de suporte) [alterámos a redação em conformidade com o Acordo Ortográfico, retificando os lapsos de escrita, e aditámos o que consta entre parênteses retos, ao abrigo do art. 607.º, n.º 4, *ex vi* do art. 663.º, n.º 2, ambos do CPC]:

1 - A Executada foi proprietária do prédio urbano denominado “Aparthotel S... 1”, situado no Carvoeiro, Freguesia do Carvoeiro - Lagoa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagoa sob o n.º ... da referida freguesia e inscrito na matriz predial urbana de Lagoa sob o art. ... até 9 de novembro de 2010 [retificando-se o lapso de escrita da sentença, que refere a data 9 de novembro de 2101], destinado a exploração hoteleira (acordo e doc. 1 da p.i. de embargos).

2 - Em 9 de novembro de 2010, por escritura da mesma data, a Executada transmitiu o identificado bem imóvel, por dação em pagamento, ao agora NB..., S.A., anterior BE..., S.A., cf. doc. 1 da p.i. de embargos ora dado por reproduzido (acordo e doc. 1 da p.i. de embargos) [tendo os procuradores que outorgaram na escritura em nome e representação deste Banco declarado que *“aceitam a dação em cumprimento nos termos exarados, considerando extintas as mencionadas dívidas no valor total de € 4.000.000,00 (quatro milhões de euros), das quais dão quitação”*].

3 - Por contrato de arrendamento da mesma data, a Executada tomou de arrendamento ao BE..., S.A. o referido imóvel para aí continuar a exploração hoteleira daquele estabelecimento, que sempre teve desde o final da construção em 1976 até 2014, cf. doc. 2 da p.i. ora dado por reproduzido (acordo e doc. 2 da p.i. de embargos).

4 - O referido arrendamento durou entre novembro de 2010 e 31 de janeiro de 2014, data em que também terminou a exploração hoteleira pela Executada Embargante (acordo).

5 - Sobre o identificado imóvel incidiam diversos Direitos Reais de Habitação Periódica a maior parte dos quais a Executada também era a titular (acordo).

6 - Esses DRHP (Direitos Reais de Habitação Periódica) eram unos e incidíveis do estabelecimento hoteleiro de que a Executada foi a proprietária (sendo que relativamente ao imóvel principal que o integrava apenas foi

proprietária até 9 de novembro de 2010) e exploradora desde a abertura do estabelecimento até 31 de janeiro de 2014 (Docs. 2 e 3 da p.i.).

7 - O BE..., S.A., agora NB..., S.A. foi proprietário do imóvel [isto é, do referido prédio urbano denominado Aparthotel S... 1, situado em Carvoeiro, lote n.º ..., concelho de Lagoa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagoa (Algarve) sob o n.º ...] até 24 de abril de 2014, data em que o vendeu a G... Unipessoal, Lda., conforme aludido no considerando 1 (um) do contrato de Compra e Venda do Estabelecimento e DRHP, celebrado em 24-04-2014, entre a Executada e a G... Unipessoal, Lda. que constitui o doc. 3 da p.i. e ora se dá por reproduzido (doc. 3, considerando 1 da p.i., e acordo) [aí constando designadamente o seguinte:

«Pressupostos:

Pelas respectivas Outorgantes foi declarado e garantido, sendo pressuposto determinante da vontade de contratar das demais, que:

Um - Na presente data, a G... adquiriu ao BE..., S.A., sendo assim a atual proprietária e legítima possuidora do prédio urbano (...) denominado Aparthotel S... 1, situado em carvoeiro - Lote n.º ..., concelho de Lagoa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagoa (Algarve) sob o número ... (...)

Dois - Na presente data, a G... adquiriu ainda à GP... os seguintes prédios:

a) Prédio urbano, correspondente a um terreno para construção denominado Lote ..., com a área total de 863,75 metros quadrados, sito na Urbanização S..., na freguesia de Carvoeiro, concelho de Lagoa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagoa (Algarve) sob o n.º ... (...)

b) Prédio urbano, correspondente a um terreno para construção denominado Lote ..., com a área total de 1148,05 metros quadrados, sito na Urbanização S..., na freguesia de Carvoeiro, concelho de Lagoa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagoa (Algarve) sob o n.º ... (...);

c) Prédio urbano, correspondente a um edifício composto por uma zona coberta de esplanada, zona de serviços e cave com balneários e zona de serviço e piscina, sito no Carvoeiro, concelho de Lagoa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagoa (Algarve) sob o n.º ... (...)

Três - O imóvel referido no Pressuposto um, está licenciado para fins turísticos em conjunto com os imóveis identificados no Pressuposto Dois, com a tipologia de Hotel-Apartamento e com a categoria de 4 estrelas, denomina-se empreendimento turístico "Aparthotel S... Um" (doravante designado por empreendimento turístico), encontra-se sujeito ao regime de habitação periódica conforme título constitutivo inscrito na Conservatória do Registo Predial de lagoa, sob o número ..., incidindo sobre as respectivas unidades de alojamento direitos parcelares de habitação periódica, melhor discriminados e

identificados a listagem que constitui o anexo A) que deste contrato faz parte integrante.

Quatro - A GP... tem vindo a explorar com exclusividade e desde a respectiva abertura ao público o estabelecimento comercial turístico sito nos imóveis identificados nos Pressupostos anteriores, igualmente denominado "Aparthotel S... Um", sendo que até 09 de Novembro de 2010 foi, simultaneamente, proprietária e entidade exploradora do referido empreendimento turístico, mantendo a qualidade de entidade exploradora desde então e até 31 de janeiro de 2014.

Cinco - A GP... é titular de 2709, dos 3050 constituídos, direitos reais de habitação periódica, perpétuos, titulados por Títulos de Registo do Direito de Habitação Periódica (certificados prediais) e relativos aos períodos de tempo de cada ano e referentes às unidades e alojamento discriminadas e identificadas no Anexo A já referidos no Pressuposto Três (adiante "DRHP'S").
(...)

Sete - A G... tem interesse na aquisição dos DRHP'S, os quais uno e incidíveis do negócio jurídico global, composto pela aquisição dos imóveis melhor identificados nos pressupostos um e dois supra, considerando em especial que:

a) A GP..., em 31 de janeiro de 2014, terminou a actividade de exploração do empreendimento turístico, por força da caducidade, que operou pelo decurso do prazo em 08 de Novembro de 2012, do contrato de arrendamento celebrado entre ela e o BE..., não sendo a GP... titular perante o BE... de quaisquer direitos, créditos ou emergentes de sua vigência ou sua cessação.

b) Na presente data a GP... transmitiu à G... os três imóveis onde se encontram implantados infra-estruturas e equipamentos de uso comum do empreendimento turístico instalado no imóvel identificado no pressuposto um.

c) Na presente data a GP... transmitiu, também, à G... os móveis afectos à actividade comercial do empreendimento turístico instalado no imóvel identificado no Pressuposto Um.

d) Pelo presente contrato, a GP... transfere para a G... a gestão, administração e exploração do empreendimento, transferindo-se assim, também, os poderes, deveres e obrigações a ela ligados perante os titulares do DRHP's, bem como os necessários para a cobrança de quaisquer valores em dívida pelos titulares dos DRHP's, e mesmo relativamente aos processos judiciais que estão em curso.

Oito - Para efeitos da transferência referida no Pressuposto anterior, a GP... declara que, na presente data, os montantes em dívida, a título de prestações periódicas, pelos titulares de DRHP são os que constam no Anexo B, os quais se encontram parcialmente exigidos judicialmente nos autos que, no Anexo C,

vão identificados por referência à respectiva fase processual. (...)

Considerando o constante dos Pressupostos antecedentes, que ficam a fazer parte integrante do presente contrato, as Outorgantes contratam nos seguintes termos:

Da transmissão dos DRHP 'S

Primeira

Pelo contrato a GP..., na qualidade de promitente, vende à G..., a totalidade dos 2709 direitos reais de habitação periódica referidos no Pressuposto Quinto e melhor descritos no Anexo A, pelo preço de 1 € (um euro) cada, preço que as partes consideram adequado aos respectivos interesses, considerando o referido nos Pressupostos, maxime no Sete.

Segunda

1. Com vista ao cumprimento da obrigação estabelecida na Cláusula Primeira, a GP... compromete-se a endossar à G..., no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da outorga do presente contrato, os Títulos de Registo dos Direitos de Habitação Periódica (certificados prediais), os quais ficam nesta data depositados no Cartório Notarial a cargo do Dr. PN... para o reconhecimento presencial das assinaturas.

2. Caso o endosso dos títulos à G... não ocorra no prazo previsto no número anterior, a GP... fica obrigada ao pagamento de (...) euros por cada dia de atraso, a título de cláusula penal, não se responsabilizando a GP... por qualquer atraso para além daqueles 30 dias que seja da responsabilidade do Notário.

3. A transmissão dos DRHP 's operará no dia da entrega efetiva dos títulos, sendo que, a G... declara que tem conhecimento do direito à resolução que lhe é conferido nos termos do artigo 16º do Dec. Lei 275/93, de 05 de Agosto, na redação dada pelo Dec. Lei 37/2001 de 10.03, podendo exercê-lo no prazo de 14 dias seguidos a conta da referida data da entrega.

4. Será da responsabilidade da G... o cumprimento das obrigações registrais legalmente impostas relativamente aos direitos reais de habitação periódica objecto do presente contrato.

Dos montantes devidos pelos Titulares dos DRHP 's

Terceira

1 - Pelo presente contrato e com a transmissão da gestão e administração dos DRHP 's a G... assume, a gestão e cobrança da totalidade dos créditos identificados no Pressuposto Oito (...)

Do empreendimento e Exploração Turística

Cláusula quarta

A GP... expressamente declara e garante que, com a transmissão dos imóveis identificados no Pressuposto Dois, conjugada com a aquisição pela G... do

imóvel identificado no Pressuposto Um, a G... reúne na sua titularidade todos os imóveis onde se encontra implantado o empreendimento turístico, considerado este na globalidade e nele se integrando todas as infra-estruturas de apoio à identificada unidade hoteleira denominada "Aparthotel S... Um" e/ ou equipamento de uso comum do empreendimento, nomeadamente court de ténis, piscina, estacionamento automóvel e parque infantil.

Declarações e Garantias

Cláusula quinta

A GP... renuncia expressamente, e com efeitos após 31 de janeiro de 2014, à exploração do empreendimento turístico, obrigando-se a obter do respectivo Responsável Operacional a desvinculação do mesmo a tal cargo e a fazer a comunicação desta alteração da entidade exploradora ao Turismo de Portugal, IP, no prazo máximo de oito dias, mediante, nomeadamente, o respectivo registo no RNET. (...)]»].

8 - A compra do imóvel pela G... ao então BE..., S.A. implicava a compra do estabelecimento hoteleiro, no qual se incluíam os bens imóveis, os DRHP e ainda outros imóveis autónomos do edifício principal, mas que faziam parte da exploração, tais como o campo de ténis, a piscina, jardim e esplanada, e ainda os móveis (doc. 3, considerando 7, da p.i., FM..., VB..., MG..., JS... e AP...).

9 - Esses dois imóveis (campo de ténis, piscina, jardim e esplanada) foram pela Executada vendidos à G... Unipessoal, Lda. na mesma data - 24 de abril de 2014, cf. doc. 5 da p.i., ora dado por reproduzido (doc. 5 da p.i) [mediante escritura pública outorgada no Cartório Notarial de Lisboa de PA..., tendo sido declarado pelos primeiros outorgantes, AS... e OM..., na qualidade de Presidente do Conselho de Administração e Vogal, em nome e representação da sociedade Imobiliária Construtora GP..., S.A., que vendem em nome da sociedade sua representada à sociedade G... Unipessoal, Lda. - representada por MG..., única sócia e única gerente desta sociedade, e que declarou aceitar a venda -, o prédio urbano composto por terreno para construção com a área de 863,75 m², denominado por lote ..., situado na Urbanização S..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagoa (Algarve) sob o n.º ... da referida freguesia, o prédio urbano composto por terreno para construção com a área de 1148,05 m², denominado lote ..., situado na Urbanização S..., descrito na referida Conservatória sob o n.º ... da freguesia da Lagoa, e o prédio urbano descrito na mesma Conservatória sob o n.º ... da mesma freguesia].

10 - As negociações das compras e vendas em que foram intervenientes a ora Executada e a G..., Unipessoal Lda. e respetivas condições foram intermediadas pelo então BE..., S.A., sendo que a Executada apenas conheceu a identificação concreta da compradora, G..., Lda., através de responsáveis do

BE..., S.A., alguns dias antes da celebração das escrituras e contratos (docs. 6, 10, e 11 da p.i., AP..., FM..., VB...).

11 - Os negócios referentes aos DRHP eram condições de compra e venda dos imóveis e do estabelecimento pela G..., Unipessoal Lda. como forma de esta poder dar continuidade à exploração do identificado estabelecimento hoteleiro (doc. 3, considerando 7, da p.i.).

12 - Precedendo a formalização dos contratos e escrituras realizadas a 24-04-2014, os DRHP na posse da Executada foram entregues a pedido ao BE..., S.A. (doc. 10 da p.i., FM..., MJ..., VB...).

13 - O BE..., S.A. informou a Executada de que os custos de aquisição com as operações de venda a realizar, que incluíam os DRHP, seriam suportados pelo comprador, nos termos do doc. 6 junto a p.i. ora dado por reproduzido (doc. 6 da p.i., VB..., e FM...).

14 - O Exequente assenta o pedido executivo numa fatura com data de 4 de novembro de 2015, junta ao requerimento executivo e ora dada por reproduzida, que, por ofício com a mesma data, dirigiu à Executada (acordo e fatura junta ao requerimento executivo) [fatura n.º 2015/5419, na qual consta: (i) como cliente/destinatária do serviço a Executada; (ii) no descritivo “*Actos Reconhecimento de assinatura com menções especiais [4.000]*” e “*Honorários total 128.000,00*”; (iii) no valor total a pagar (considerando o acréscimo de IVA de 29.440 € e o valor retido de IRS de 32.000 €), o montante de 125.440 €].

15 - O número de títulos transmitido foi de 2709 (doc. 3).

16 - Dá-se por reproduzido um título de registo de Direito de Habitação Periódica, com as assinaturas reconhecidas em 02-07-2014 conforme doc. junto aos autos em 01-10-2018, ora dado por reproduzido. (doc. apresentado por requerimento de 01-10-2018) [constante de fls. 102 a 104-v., constando designadamente desse “*Título de registo do direito de habitação periódica (certificado predial)*” os seguintes dizeres:

“Conservatória do Registo Predial de Lagoa

Prédio n.º .../...

Denominação - Aparthotel S... Um

Localização - Carvoeiro - Lagoa

Fração autónoma - FFF].

Parcela habitacional - ...º andar (...º piso) - Apartamento n.º ...

Proprietário do imóvel - Imobiliária Construtora GP..., SARL

(...) Período de tempo do direito de habitação Semana - 1

Início 1.º sábado do ano - (12 h)

Termo sábado seguinte - (10 h)

Limite de duração do direito de habitação periódica - Perpétua

O Conservador do Registo Predial

(assinatura ilegível)

(...) Endossos e averbamentos

Aquisição a favor de G... Unipessoal, Lda. (...) deste título, do Aparthotel S... Um, sito na freguesia do Carvoeiro, concelho de Lagoa, pelo preço de 1,00 € (um euro).

(duas assinaturas ilegíveis)

Notário

PN...

Reconheço as assinaturas no documento anexo que é um título de Registo de Direito de habitação Periódica, de PC..., e AS..., feito pelos próprios na minha presença, titulares dos cartões de cidadão com os números (...), que outorgam na qualidade de administradores, em representação da sociedade comercial anónima com a firma "Imobiliária Construtora GP..., S.A.", com poderes para o acto, conforme verifiquei pela certidão do registo comercial permanente com o código de acesso número (...) consultada hoje no respectivo site.

Cartório Notarial de PN...

Lisboa, 2 de julho de 2014

Conta n.º (...)

A Adjunta

(assinatura)].

17 - À Executada não foi pedido o pagamento do reconhecimento das assinaturas nos títulos de DRHP, por altura em que os reconhecimentos foram feitos, em julho de 2014, nem em data próxima dos reconhecimentos (AP..., MG..., IC...).

18 - Apenas em setembro/princípio de outubro de 2015, a Executada teve conhecimento de que os reconhecimentos não tinham sido pagos, nas circunstâncias descritas nos pontos seguintes (AP...).

19 - Em finais de setembro de 2015, o Exequente PN... convidou o Administrador da Oponente, Dr. AS..., para almoçar, ao que este acedeu por o conhecer há vários anos (acordo e AP...).

20 - Nesse almoço o Exequente informou em jeito de desabafo o Administrador da Oponente de que os reconhecimentos dos DRHP ainda não tinham sido pagos, expressando-se do seguinte modo: "Sabe, o Sr. SC... não paga nada a ninguém" (AP...).

21 - A referência ao Sr. SC... reside no facto de o mesmo ser familiar da sócia - gerente da firma "G... Unipessoal, Lda." e de ter sido com aquele que se desenvolveu toda a negociação para a venda das propriedades, estabelecimento, móveis e direitos do estabelecimento hoteleiro denominado S..., de que a Executada foi proprietária e entidade exploradora (AP...).

22 - A esta informação/desabafo o administrador da Oponente respondeu não

ser responsável pelos custos dos reconhecimentos (AP...).

23 - O Exequente em 04-11-2015 remeteu à Oponente o ofício e fatura que serve de título à presente execução (fatura junta ao processo principal e acordo).

24 - Em 16 de novembro de 2015 a Oponente recebeu carta de interpelação para pagamento, através do advogado do Exequente, Dr. JC..., cf. doc. 7 da p.i., ora dado por reproduzido (doc. 7 da p.i. e acordo).

25 - Que foi respondida pelos advogados da Oponente em 3 de dezembro de 2015, na qual se declina formalmente a obrigação do pagamento dos reconhecimentos nos títulos de DRHP, cf. doc. 8 da p.i., ora dado por reproduzido (doc. 8 da p.i. e acordo).

26 - A Oponente devolveu de imediato ao Exequente a fatura que recebeu, cf. doc. 9 da p.i. ora dado por reproduzido (doc. 9 da p.i. e acordo).

27 - O BE... já era proprietário do imóvel principal que integrava o estabelecimento comercial à data da realização das escrituras (doc. 2 da p.i.)

28 - Os títulos de DRHP que estavam na posse da Executada foram entregues ao BE..., S.A. logo que este o solicitou, o que ocorreu através de e-mail de 24 de abril de 2014 constante do doc. 10 da p.i, ora dado por reproduzido (doc. 10 da p.i., FP... MJ... e VB...).

29 - Em 22 de abril de 2014 um responsável do BE..., S.A. informou o assessor da administração da Oponente, Dr. FP..., dos valores propostos pelo BE..., S.A. para os títulos dos DRHP e inerente redução dos valores propostos para os lotes de jardim, piscina e esplanada e campo de ténis, e bens móveis e outros, de forma a manter-se o valor global do negócio, conforme doc. 6 da p.i cujo teor se dá por reproduzido (doc. 6 da p.i e VB..., e FM...).

30 - Na mesma data, a uma questão/preocupação de índole fiscal colocada pelo assessor de administração da Oponente, uma responsável do BE..., S.A., de nome VB..., informou a Oponente de que *“os custos de aquisição serão suportados pelo Comprador, neste caso a empresa do Sr. SC...”*, cf. doc. 6 da p.i., ora dado por reproduzido (doc. 6 da p.i. e VB..., e FM...).

31 - Só em 23 de abril de 2014 (véspera da escritura) é dado conhecimento à Oponente de quem é concretamente a sociedade compradora, hora da escritura e notário, cf. doc. 11 da p.i., ora dado por reproduzido (doc. 11 e AM...) [que tem o seguinte teor: *Boa tarde Dr. AM..., A escritura está agenda no Cartório do PR... pelas 16h de amanhã. A sociedade adquirente será a G... Unipessoal, Lda., com sede na Avenida ..., Lote ..., ...º andar, Freguesia de Belém, concelho de Lisboa, com o número único (...), Melhores cumprimentos”*].

32 - Data, hora e Notário escolhidos pelo BE..., S.A. (VB... e JS...).

33 - Ninguém então transmitiu à Oponente que esta tinha despesas a pagar,

em particular das que dissessem respeito ao reconhecimento das assinaturas nos títulos de DRHP (AP..., FM... e VB...).

34 - Os títulos de DRHP estão depositados nas instalações do Exequente (IC...).

[35 - Na tabela afixada no Cartório do Exequente os honorários aplicados ao reconhecimento de assinatura com menção especial a pedido são 16,00 € por cada assinatura - facto alegado no Requerimento executivo, por remissão para o certificado notarial junto com o mesmo, admitido por acordo.

36 - Para a transmissão de cada título de DRHP foram apostas duas assinaturas, obrigando-se a Executada com as assinaturas em conjunto de dois Administradores - facto alegado nos artigos 18.º da Petição de embargos e 45.º da Contestação, provado por acordo e pela certidão permanente de fls. 72-81-v.]

Factos não provados

Na sentença recorrida, decidiu-se ainda que:

Nada mais se provou com relevância para causa, nomeadamente o alegado no art. 32.º da p.i. (que as operações de compra e venda foram negociadas exclusivamente pelo Banco e pela G...), e em parte do art. 35.º e 6.º da p.i., ou seja, que o BE..., S.A. já fosse proprietário do estabelecimento hoteleiro à data das escrituras (provando-se apenas ser proprietário do imóvel principal) e que a Executada apenas fosse proprietária do estabelecimento hoteleiro até 9 de novembro de 2010, e bem assim o alegado no art. 13.º e 19.º da contestação (o número de títulos em que foi feito o reconhecimento de assinaturas foi de 4000, num total de 8000 reconhecimentos), 16.º e 17.º da contestação (razões da data da emissão da fatura e pagamento do imposto), 18.º e 32.º [da contestação] (que a Executada sabe desde a primeira hora pelo Exequente que devia o valor relativo aos reconhecimentos, tendo-lhe sido transmitido na realização dos atos e posteriormente), 24.º e 25.º [da contestação] (conversação ocorrida no almoço).

1.ª questão - Da impugnação da decisão relativa à matéria de facto provada

Antes de avançarmos, importa que façamos algumas considerações prévias a respeito do quadro normativo aplicável ao recurso quando versa sobre matéria de facto e tenha por objeto a reapreciação da prova gravada.

Dispõe o artigo 640.º do CPC, sobre o ónus a cargo do recorrente que impugne a decisão relativa à matéria de facto, que:

“1 - Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;

b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;

c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.

2 - No caso previsto na alínea b) do número anterior, observa-se o seguinte:

a) Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes;

b) Independentemente dos poderes de investigação oficiosa do tribunal, incumbe ao recorrido designar os meios de prova que infirmem as conclusões do recorrente e, se os depoimentos tiverem sido gravados, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda e proceder, querendo, à transcrição dos excertos que considere importantes.

3 - O disposto nos n.ºs 1 e 2 é aplicável ao caso de o recorrido pretender alargar o âmbito do recurso, nos termos do n.º 2 do artigo 636.º.”

É conhecida a divergência jurisprudencial a respeito da aplicação deste normativo e da sua conjugação com o disposto no n.º 1 do art. 639.º do CPC, atinente ao ónus de alegar e formular conclusões, vindo o STJ a firmar jurisprudência no sentido do “conteúdo minimalista” das conclusões da alegação, conforme espelhado no acórdão do STJ de 06-12-2016 - Revista n.º 2373/11.0TBFAR.E1.S1 - 1.ª Secção, sumário citado na compilação de acórdãos do STJ, “Ónus de Impugnação da Matéria de Facto, Jurisprudência do STJ”, disponível em www.stj.pt, bem como o acórdão do STJ de 01-10-2015, no processo n.º 824/11.3TTLRS.L1.S1, disponível em www.dgsi.pt.

Nesta linha, tem sido entendido resultar da conjugação do disposto nos artigos 639.º e 640.º do CPC que o ónus principal a cargo do recorrente exige que, pelo menos, sejam indicados nas conclusões da alegação do recurso, com precisão, os concretos pontos de facto da sentença que são objeto de impugnação, sem o que não é possível ao tribunal de recurso sindicarem eventuais erros no julgamento da matéria de facto.

Por outro lado, tendo o recurso por objeto a reapreciação da prova gravada, torna-se necessária, também sob pena de rejeição do recurso na respetiva parte, a observância do mais previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 640.º, ou seja, a indicação exata, no corpo da alegação de recurso, das passagens da gravação em que se funda o recurso ou a transcrição dos excertos tidos por relevantes.

Sempre sem perder de vista que, na decisão da matéria de facto, o Tribunal

apenas pode considerar os factos essenciais que integram a causa de pedir (ou as exceções), bem como os factos instrumentais, complementares ou concretizadores que resultem da instrução da causa, e os factos notórios e de que tem conhecimento por via do exercício das suas funções (art. 5.º do CPC), estando-lhe vedado, por força do princípio da limitação dos atos consagrado no art. 130.º do CPC, conhecer de matéria que, ponderadas as várias soluções plausíveis da questão de direito, se mostra irrelevante para a decisão de mérito. São manifestações do princípio dispositivo e do princípio da economia processual que se impõem ao juiz da 1.ª instância aquando da seleção da matéria de facto provada/não provada na sentença, mas também na 2.ª instância, no que concerne à apreciação da impugnação da decisão sobre a matéria de facto.

Assim, conforme referido no acórdão da Relação de Lisboa de 27-11-2018, proferido no processo n.º 1660/14.0T8OER-E.L1, a jurisprudência dos Tribunais superiores vem reconhecendo que *“a reapreciação da matéria de facto não constitui um fim em si mesma, mas um meio para atingir um determinado objetivo, que é a alteração da decisão da causa, pelo que sempre que se conclua que a reapreciação pretendida é inútil – seja porque a decisão sobre matéria de facto proferida pela primeira instância já permite sustentar a interpretação do direito aplicável ao caso nos termos sustentados pelo recorrente, seja porque ainda que proceda a impugnação da matéria de facto, nos termos requeridos, a decisão da causa não deixará de ser a mesma – a reapreciação sobre matéria de facto não deve ter lugar, por constituir um ato absolutamente inútil, contrariando os princípios da celeridade e da economia processuais (arts. 2.º, n.º 1, 137.º, e 138.º do CPC).”* Neste sentido, além dos acórdãos aí citados - acórdãos da [Relação de Guimarães de 10-09-2015, no processo 639/13.4TTBRG.G1](#), e [11-07-2017, no processo n.º 5527/16.0T8GMR.G1](#), da [Relação do Porto de 01-06-2017, no processo n.º 35/16.1T8AMT-A.P1](#), e do STJ de 13-07-2017, no processo 442/15.7T8PVZ.P1.S1) -, veja-se ainda o acórdão do STJ de 17-05-2017, no processo n.º 4111/13.4TBBERG.G1.S1, todos disponíveis em www.dgsi.pt. Vejamos então se assiste razão à Apelante quando pugna pela insuficiência da decisão da matéria de facto.

Artigo 32.º da petição de embargos

Este artigo tem o seguinte teor:

“Com efeito, as operações de compra e venda entre o antigo BE..., SA e a sociedade G... UNIPESSOAL, LDA de todos os imóveis, móveis e direitos que integravam e ainda integram o estabelecimento hoteleiro denominado S..., sito no Carvoeiro, Lagoa, direitos nos quais se incluem os DRHP, foram negociados

exclusivamente pelo Banco e por G...”.

Pretende o Apelante que se dê como provado que:

“As operações de compra e venda entre o antigo BE... e a sociedade G... Unipessoal, Lda. de todos os imóveis, móveis e direitos que integram o estabelecimento hoteleiro denominado S..., direitos nos quais se incluem os DRHP, foram negociados exclusivamente pelo Banco e pela G...”.

Importa não perder de vista que, na presente ação executiva, o Exequente exige o pagamento da conta de honorários, nos termos do art. 19.º do Estatuto do Notariado, relativos aos reconhecimentos presenciais das assinaturas dos legais representantes (Administradores) da Executada GP..., nos certificados prediais que titulam os direitos reais de habitação periódica (DRHP) transmitidos por esta sociedade à G....

E que essa transmissão se fez com o contrato de compra e venda consubstanciado no documento 3 (cuja cópia consta de fls. fls. 38 a 43-v.) celebrado entre a Executada GP... e a G..., tendo no contrato sido considerado que os DRHP eram *“uno e incindíveis do negócio jurídico global, composto pela aquisição dos imóveis”*, imóveis esses que eram o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagoa sob o n.º ... da freguesia de Lagoa Carvoeiro, comprado pela G... ao BE..., e os prédios descritos na mesma Conservatória sob os n.ºs ..., ... e ..., comprados pela G... à Executada GP.... Ademais, embora não conste dos factos provados, verifica-se, pela análise do documento 4, de fls. 44 a 46, que foi também celebrado entre a Executada GP... e a G... contrato de compra e venda dos bens móveis de que aquela era proprietária e possuidora e que tinha destinado à actividade a que se dedicava de exploração do estabelecimento comercial turístico denominado *“Aparthotel S... Um”*.

Portanto, a única operação de compra e venda celebrada entre a G... e o BE... foi a atinente ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagoa sob o n.º ..., sendo pois inaceitável falar-se em *“operações de compra e venda entre o antigo BE..., SA e a sociedade G... UNIPESSOAL, LDA de todos os imóveis, móveis e direitos que integravam e ainda integram o estabelecimento hoteleiro denominado S..., sito no Carvoeiro, Lagoa, direitos nos quais se incluem os DRHP”*.

Naturalmente, não tem qualquer relevância dar como provado que o contrato de compra e venda celebrado entre o BE... e a G... foi negociado exclusivamente entre estas sociedades, partes contratantes.

Estaria, porventura, a Apelante a reportar-se, no artigo 32.º da sua petição de embargos, aos contratos de compra e venda que celebrou com a G...? Isto é, ao contrato compra e venda dos três referidos prédios, ao contrato de compra e venda dos DRHP e ao contrato de compra e venda dos bens móveis?

Mas, se assim é, nada mais importa dar como provado, tendo em conta os factos que já se encontram provados, designadamente que as negociações das compras e vendas em que foram intervenientes a ora Executada e a G... e respetivas condições foram intermediadas pelo então BE..., sendo que a Executada apenas conheceu a identificação concreta da compradora, G..., através de responsáveis do BE..., alguns dias antes da celebração das escrituras e contratos (cf. ponto 10 da matéria de facto provada), e que só em 23 de abril de 2014, na véspera da escritura, é que foi dado conhecimento à Apelante de quem era concretamente a sociedade compradora (cf. ponto 31 da matéria de facto provada).

Acresce ainda estar provado, não tendo sido impugnado pela Apelante no presente recurso, que, em 22 de abril de 2014, um responsável do BE..., S.A. informou o assessor da administração da Oponente, Dr. FP..., dos valores propostos pelo BE..., S.A. para os títulos dos DRHP e inerente redução dos valores propostos para os lotes de jardim, piscina e esplanada e campo de ténis, e bens móveis e outros, de forma a manter-se o valor global do negócio, conforme doc. 6 da p.i cujo teor se dá por reproduzido.

Aliás, resulta deste documento que a forma como decorreu a negociação dos contratos que vieram a ser celebrados entre a Executada e a G... foi sendo transmitida e acompanhada por aquela, não obstante a referida intermediação do BE..., pelo que jamais poderia ser dado como provado que os contratos “*foram negociados exclusivamente pelo Banco e pela G...*”, como se tudo se passasse à margem da Executada. Aliás, até a própria Apelante reconhece, na sua alegação de recurso, que o preço contratado pelos imóveis que vendeu foi “acertado” entre o seu Administrador AP... e o Sr. SC... (familiar da sócia gerente da G... com quem se desenvolveu toda a negociação para a venda das propriedades, estabelecimento, móveis e direito do estabelecimento hoteleiro - cf. ponto 21 da matéria de facto provada), o que obviamente afasta a ideia de uma negociação exclusiva entre o Banco e esta compradora.

Portanto, em face da matéria de facto dada como provada, e que não foi impugnada no presente recurso, e as conclusões de direito constantes da alegação de recurso, é inevitável concluir pela irrelevância, imprecisão e falta de prova do facto que a Apelante pretende ver aditado. Não só não se trata de facto essencial, complementar ou concretizador (de factos essenciais), em que se baseie qualquer exceção (que, aliás, não identifica), como, ao pretender que esse facto seja aditado ao elenco dos factos provados, não visa a Apelante dele extrair presunção para prova de factos atinentes a matéria de exceção, muito menos contraprova de qualquer um dos factos que foram dados como provados (que não questiona). O que, aliás, é evidenciado pela alegação da recurso, já que não retira da eventual prova desse facto qualquer conclusão de

direito.

Não se vê, pois, razão para censurar a decisão recorrida por não ter incluído no elenco dos factos o que consta do referido artigo 32.º da petição de embargos, improcedendo, neste particular, a impugnação da decisão sobre a matéria de facto.

Artigo 44.º da petição de embargos

Este artigo tem o seguinte teor:

“Se tal fosse transmitido à oponente esta teria meios internos através dos seus advogados para efectuar os reconhecimentos, sem qualquer custo, por incluído nos honorários da avença mensal”.

Pretende a Apelante que se dê como provado que:

“Se à oponente tivesse sido transmitido que seria esta a pagar os custos com os reconhecimentos das assinaturas nos DRHP, esta teria recorrido aos seus advogados para efectuar os reconhecimentos”.

Desde já adiantamos que esta factualidade se mostra também irrelevante no contexto dos factos provados e face às conclusões de direito constantes da alegação de recurso.

Sem prejuízo de maior desenvolvimento que adiante faremos, desde já lembramos que a transmissão por ato entre vivos de direitos reais de habitação periódica se faz mediante declaração das partes no certificado predial, com reconhecimento presencial das assinaturas do alienante (cf. art. 12.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto, que aprova o Regime Jurídico da Habitação Periódica). E que a atividade dos notários não é realizada gratuitamente, sendo devidos honorários pelos atos praticados (cf. art.s 17.º e 19.º do Estatuto do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26/2004, de 4 de fevereiro).

Ora, a Embargante nem sequer alegou quem lhe poderia hipoteticamente ter transmitido que *“seria esta a pagar os custos com os reconhecimentos das assinaturas nos DRHP”*, mormente que teria sido o Exequente, e muito menos alegou que este bem sabia que se à Executada tivesse sido transmitido que teria de pagar as despesas atinentes ao reconhecimento das assinaturas nos títulos de DRHP, esta teria optado por recorrer aos serviços dos seus advogados, único facto que poderia assumir relevância jurídica, no contexto que adiante iremos analisar.

Por outro lado, está provado que ninguém transmitiu à Executada que esta tinha despesas a pagar respeitantes ao reconhecimento das assinaturas nos títulos DRHP (cf. ponto 33 da matéria de facto provada). E que o então BE... informou a Embargante de que os custos de aquisição com as operações de venda a realizar, que incluíam os DRHP, seriam suportados pela compradora.

Terá, portanto, a Embargada confiado, bem ou mal, aqui não importa, que essas importâncias não lhe iriam ser exigidas, porque seriam assumidas pela G....

Note-se, que a Apelante não pretende que se dê como provado que esse acordo efetivamente existiu, limitando-se a interpretar o contrato consubstanciado no documento 3 junto com a petição de embargos (cláusula 2.ª, ponto 4), para concluir que um tal acordo existiu.

Importará, pois, em sede de enquadramento jurídico dos factos, apreciar se a (eventual) existência de um tal acordo e o facto de ter sido transmitida aquela informação à Apelante implica que esta não possa ser considerada responsável pelo pagamento dos honorários exigidos.

Mas não tem qualquer relevância um tal facto meramente hipotético, no contexto dos factos provados e tendo em conta as conclusões de direito formuladas pela Apelante. Portanto, há que aplicar o direito aos factos provados e não a factos meramente hipotéticos, desprovidos, no caso em apreço, de relevância jurídica.

Daí que não mereça censura a sentença recorrida por não ter incluído no elenco dos factos provados o que foi alegado no referido art. 44.º da petição de embargos.

Improcede, pois, neste particular, a impugnação da decisão sobre a matéria de facto provada.

Enquadramento jurídico

2.ª questão – Responsabilidade pelo pagamento dos honorários

A Apelante invoca o disposto no art. 878.º do CC (nos termos do qual “*Na falta de convenção em contrário, as despesas do contrato e outras acessórias ficam a cargo do comprador*”). Porém, é indispensável atentar nas normas especiais atinentes à cobrança de honorários pelo Notário.

Assim, nos termos do art. 1.º do Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 322-A/2001, de 14 de dezembro (com sucessivas alterações):

*“1 - Os actos praticados nos serviços dos registos e do notariado estão sujeitos a tributação emolumentar, nos termos fixados na tabela anexa, sem prejuízo dos casos de gratuidade, isenção ou redução previstos no presente diploma.
2 - As isenções e reduções emolumentares estabelecidas na lei não abrangem a participação emolumentar e os emolumentos pessoais devidos aos conservadores, notários e oficiais dos registos e do notariado pela sua intervenção nos actos”.*

O art. 3.º deste Regulamento Emolumentar estabelece que: *“A tributação emolumentar constitui a retribuição dos actos praticados e é calculada com base no custo efectivo do serviço prestado, tendo em consideração a natureza dos actos e a sua complexidade”*. Veja-se ainda o que dispõem os artigos 11.º, 12.º e 20.º desse Regulamento.

Ademais, preceitua o art. 17.º do Estatuto do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26/2004, de 4 de fevereiro, que:

“1 - O notário é retribuído pela prática dos atos notariais, nos termos constantes de tabela aprovada por portaria do Ministério da Justiça.

2 - A tabela pode determinar montantes fixos, variáveis entre mínimos e máximos, ou livres e é revista periodicamente pelo menos de dois em dois anos.

3 - Sempre que os montantes a fixar sejam variáveis ou livres deve o notário proceder com moderação, tendo em conta, designadamente, o tempo gasto, a dificuldade do assunto, a importância do serviço prestado e o contexto sócio-económico dos interessados”.

Por seu turno, determina o art. 19.º do Estatuto do Notariado que:

“1 - O pagamento da conta respeitante a ato notarial fica a cargo de quem requereu a prática do ato, sendo a responsabilidade dos interessados solidária.

2 - O pagamento da conta respeitante a outros atos cuja competência seja legalmente atribuída ao notário é efetuado nos termos previstos em legislação própria.

3 - O pagamento da conta pode ser exigido judicialmente, pelo notário ou por interveniente, credor de outro interveniente de acordo com a conta, quando não satisfeito voluntariamente, servindo de título executivo a conta assinada pelo notário no que respeita aos montantes constantes da tabela e encargos legais ou da legislação que defina os custos do procedimento.

4 - O notário pode exigir, no âmbito da prática de atos notariais, a título de provisão, quantias por conta dos honorários ou despesas, sob pena de recusa da prática do ato, exceto dos testamentos”.

A Portaria n.º 385/2004, de 16 de abril, alterada pela Portaria n.º 574/2008, de 4 de julho, aprovou a tabela de honorários e encargos da atividade notarial exercida ao abrigo do Estatuto do Notariado, prevendo no seu art. 1.º que:

“Pelos actos praticados pelos notários são cobrados os honorários e encargos constantes da presente tabela, acrescidos do imposto sobre o valor acrescentado e do imposto do selo, nos termos legais”.

E o art. 9.º desta Portaria estabelece ainda que:

“1 - A obrigação de pagamento dos custos dos actos notariais recai sobre quem tiver requerido a prestação de serviços ao notário sendo solidariamente

responsáveis todos os outros interessados no acto; no caso de a conta não ser satisfeita espontaneamente deve ser cobrada em execução, servindo de título o respectivo documento, assinado pelo notário.

2 - São gratuitas as rectificações resultantes de erros imputáveis ao notário, bem como a sanção e a revalidação de actos notariais.

3 - O notário não pode abster-se de cobrar os custos integrais resultantes da aplicação desta tabela.

4 - O notário pode exigir, a título de preparo, o pagamento antecipado do custo provável dos actos, bem como as despesas que o notário deva fazer em nome do interessado, necessárias à outorga do acto”.

Vejamos, em face dos factos provados, se podemos considerar ter sido requerida pela Executada a prestação de serviços a que se referem os honorários cujo pagamento está a ser exigido na execução (ou, pelo menos, se aquela era interessada nos reconhecimentos efetuados).

Estão em causa os serviços prestados, em julho de 2014, no Cartório do Exequente, atinentes ao reconhecimento presencial das assinaturas de dois Administradores da Executada, apostas em 2.709 (e não 4.000, como havia sido alegado) certificados prediais/títulos de registo dos direitos de habitação periódica que foram transmitidos/vendidos pela Executada à G..., venda que se insere numa operação mais abrangente de venda do empreendimento turístico “Aparthotel S... Um”, que incluiu a venda pelo então BE... de um prédio àquela sociedade, bem como a venda de três prédios e bens móveis pela Executada à referida compradora (cf. designadamente os pontos 5, 6, 8, 12, 15 e 17 da matéria de facto provada).

As compras e vendas em que foram intervenientes a Executada e a G... foram intermediadas pelo então BE..., sendo que, a solicitação deste, o conjunto dos títulos de DRHP, que estavam na posse da Executada, foram entregues ao BE... (cf. pontos 10 e 28 da matéria de facto provada).

Foi transmitido ao Presidente do Conselho de Administração da Executada que a escritura de compra e venda dos imóveis seria realizada no Cartório Notarial do Exequente, como veio a suceder.

Em 24 de abril de 2014, este Administrador e um outro Administrador firmaram o contrato consubstanciado no doc. 3, comprometendo-se a endossar à G... os títulos de registo dos direitos de habitação periódica (certificados prediais), os quais, conforme expressamente previsto no ponto 1 da cláusula segunda do contrato de compra e venda dos DRHP, ficaram “nessa data depositados no cartório Notarial a cargo do Dr. PN... para o reconhecimento presencia das assinaturas”.

E, posteriormente, dois Administradores da Executada apuseram as suas assinaturas nos referidos 2709 títulos, as quais foram reconhecidas

presencialmente no Cartório Notarial do Exequente.

Assim, não obstante os atos em questão nos autos estejam integrados numa operação negocial mais vasta, envolvendo outras duas sociedades, parece-nos inevitável concluir que quem requereu a prática dos atos de reconhecimento presencial de assinaturas e dele beneficiou direta e efetivamente foi a Executada.

Na verdade, ainda que possa ter sido por intermédio do então BE... que tenha inicialmente sido solicitada/agendada a feitura desses atos, não há dúvida que os Administradores da Executada se apresentaram no Cartório Notarial do Exequente, em representação da Executada, e assim requereram, de facto, sem margem para dúvida, os reconhecimentos das suas assinaturas. Há aqui um comportamento concludente nesse sentido.

Portanto, ainda que o BE... possa ter informado - bem ou mal, aqui não importa - a Executada de que os “*custos de aquisição*” com as operações a realizar seriam suportados pela compradora (seja o que for que isso abranja e/ ou se interprete dessa forma abrangente o estatuído no ponto 4 da cláusula segunda do contrato de compra e venda dos DRHP, o que não nos parece forçoso - cf. artigo 236.º do CC), um tal facto em nada vincula o Exequente, pois não está sequer provado que o Exequente disso também tivesse conhecimento. Aliás, está por esclarecer de que forma esses custos seriam suportados pela compradora, mormente se seriam direta ou indiretamente suportados (isto é, se haveria um ulterior reembolso).

Assim, são aplicáveis ao caso as citadas normas especiais atinentes à cobrança de honorários pelo Notário, sendo de concluir, como fez o tribunal recorrido, que “*foram as partes contratantes (a executada e a G..., sa) quem acordou que fosse o notário exequente a prestar aquele serviço, e nessa sequência quem solicitou ao exequente a prestação do serviço de reconhecimento das assinaturas em causa*”.

Mesmo que assim não se entendesse, é indesmentível que a Executada era uma das interessadas no reconhecimento presencial das assinaturas, considerando que se comprometera a endossar à G..., no prazo máximo de 30 dias a contar de 24-04-2014, os títulos de registos dos direitos de habitação periódica (certificados prediais), os quais tinham ficado depositados no Cartório Notarial a cargo do Exequente precisamente para o reconhecimento presencial das assinaturas.

De novo, lembramos que, nos termos do art. 12.º, n.º 1, do Regime Jurídico da Habitação Periódica, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto: “*A oneração ou a transmissão por acto entre vivos de direitos reais de habitação periódica faz-se mediante declaração das partes no certificado predial, com reconhecimento presencial das assinaturas do constituinte do ónus ou do*

alienante, respectivamente, e está sujeita a registo nos termos gerais”.

Portanto, para que a transmissão a que se a Executada se obrigara se pudesse realizar era indispensável o reconhecimento presencial das assinaturas dos seus administradores. Também isto foi acertadamente referido na sentença recorrida, afirmando-se: *“Ou seja, o direito real de habitação periódica, encontrando-se titulado por um certificado predial, é transmissível ou onerável por simples endosso ou averbamento, endosso que constitui assim o meio de alienação desse direito (cf Ac. STJ de 25.03.2004, proferido no proc 04B074, pág. 4, parte final e anot 7, disponível in www.dgsi.pt).*

Tal endosso implica o reconhecimento presencial das assinaturas do declarante, sendo que no caso de se tratar de pessoa colectiva, implicará o reconhecimento presencial das assinaturas dos seus legais representantes, com menção dessa qualidade.

Tal reconhecimento presencial, que poderá ser efectuado por notário ou por advogado, consubstancia assim uma formalidade ad constitutionem da transmissão do direito.

Coisa diferente é a posterior inscrição da transmissão no registo predial nos termos gerais, pois essa inscrição destina-se apenas a dar publicidade à transmissão (transmissão já constituída e concluída com o endosso e correspondente reconhecimento presencial das assinaturas dos endossantes). Está em causa portanto um custo de uma formalidade necessária à transmissão dos DRHP para a G..., Lda.”.

Portanto, sendo a Executada interessada no reconhecimento presencial das assinaturas dos seus Administradores, pois dessa formalidade dependia a válida transmissão dos direitos de habitação periódica a que se obrigara, sempre seria solidariamente responsável pelo pagamento dos honorários em causa (conforme decorre dos normativos acima citados).

E, atento o disposto no art. 518.º do CC, pode ser-lhe exigido, como foi, o pagamento da totalidade da quantia devida: *“Ao devedor solidário demandado não é lícito opor o benefício da divisão; e, ainda que chame os outros devedores à demanda, nem por isso se libera da obrigação de efectuar a prestação por inteiro”.*

Também neste particular se mostra acertada a sentença recorrida, quando aí se afirma que *“ainda que não se considerasse que a executada solicitou o serviço, esta sempre seria - enquanto parte contratante da compra e venda dos DRHP- interessada nos actos de reconhecimento das assinaturas dos seus legais representantes apostas nos certificados, actos necessários à transmissão. E como tal seria solidariamente responsável pelo respectivo pagamento, conforme expressamente se prevê no art 19 do Estatuto de Notariado e no art 9º da Portaria 385/2004, podendo portanto ser*

individualmente demandada para o efeito, nos termos dos arts 518.º e ss do CC.

Do supra exposto resulta que a executada não pode rejeitar perante o exequente o pagamento dos honorários devidos por tais reconhecimentos”.

Destarte, conclui-se ser a Executada responsável pelo pagamento dos honorários relativos aos referidos atos notariais de reconhecimento presencial das assinaturas dos seus (dois) Administradores apostas em 2709 títulos de DRHP.

3.ª questão - Juros

Defende a Apelante que os juros de mora apenas são devidos a partir da determinação judicial da exigibilidade do pagamento, nos termos do art. 805.º do CC.

Não tem razão.

A obrigação exequenda é exigível e líquida, resultando claramente do invocado art. 805.º do CC, conjugado com o disposto no art. 806.º do mesmo Código, serem devidos juros de mora desde a data em que a Executada/ Embargante foi interpelada para pagar.

Considerou-se na sentença recorrida que essa data era 16-11-2015, por ter sido quando a Executada recebeu a carta de interpelação para pagamento, através do advogado da Exequente - cf. ponto 24. Não vemos razão para divergir deste entendimento, im procedendo, neste particular, as conclusões da alegação de recurso.

4.ª questão - Desproporcionalidade e excesso do valor cobrado

A Apelante encerra as conclusões da sua alegação de recurso invocando a inconstitucionalidade do art. 10.º, n.º 8, da Portaria n.º 385/2004, de 16 de abril, sustentando que tal normativo “permite margem de arbitrariedade e de controlo do excesso”, como é o caso dos autos.

Todavia, a verdade é que esse normativo não foi, nem podia ter sido, aplicado ao caso em apreço, uma vez que, conforme acertadamente se refere na sentença recorrida, essa norma se encontra revogada.

O n.º 8 do art. 10.º da Portaria n.º 385/2004 estabelecia valores fixos para os seguintes atos: reconhecimentos, termos de autenticação, tradução e notificações. Porém, o art. 1.º da Portaria n.º 574/2008, de 4 de julho, alterou o aludido art. 10.º, revogando o seu n.º 8. No Preâmbulo desta Portaria justifica-se essa opção do legislador: “*O regime dos preços livres passa a valer como regra para todos os actos que não se encontram previstos na tabela e*

que sejam praticados por notários privados. Para o efeito, procedeu-se à eliminação da tabela de honorários e encargos notariais, aprovada pela Portaria n.º 385/2004, de 16 de Abril, dos actos relativamente aos quais passou a existir concorrência de outros profissionais, que assim passam a estar sujeitos ao regime dos preços livres. Assim, também nestes casos o preço do acto notarial deixará de ser fixo, cabendo ao notário a definição do preço dos actos notariais sujeitos a este regime de preços livres. A título de exemplo, passam a estar sujeitos ao regime dos preços livres os actos relativos à compra e venda de imóveis e à constituição de sociedades de capital social mínimo, para além dos reconhecimentos, termos de autenticação e tradução, cujos preços já tinham sido liberalizados com a alteração introduzida pela Portaria n.º 1416 -A/2008, de 19 de Dezembro”.

Na sentença recorrida, descreve-se da seguinte forma o cálculo que levou a concluir ser devido o montante de 84.954,24 €: “O montante total dos serviços prestados facturado foi de €128.000, cf factura dada à execução, o que equivale, considerando o valor unitário de €16,00 por cada assinatura, a 8000 reconhecimentos em 4000 títulos, já que cada título contém o reconhecimento de duas assinaturas apostas por dois administradores da executada. Aliás, a própria factura indica essa quantidade (4000).

Todavia, conforme consta do doc 3 da p.i. o número global de DRHP a transmitir era de 2709, o que implicava 5418 assinaturas (duas por cada titulo), pelo que não poderia ser facturado o valor de €128.000,00 que corresponde a 8000 assinaturas.

Assim, terá que reduzir-se o valor global dos serviços ao máximo de €86.688,00 (correspondente a 5418 assinaturas), a que, conforme resulta das operações constantes da factura, acresce IVA de 23% (no valor de €19.938,24), deduzindo-se, a título de retenção de IRS, o montante correspondente a 25% (no valor de €21.672,00), pelo que o montante final de honorários a pagar pela executada corresponderá a €84.954,24”.

A Apelante não questiona este cálculo, sendo certo que o valor unitário de cada reconhecimento que foi considerado é de 16 €. Aliás, a Apelante nem sequer questiona este valor unitário, mas apenas o valor global petitionado, que, na perspetiva da Apelante, reputa de excessivo, atendendo a que se trata de atos continuados e em número elevado.

Face à argumentação da Apelante, cumpre apreciar se a cobrança do valor em causa se mostra desproporcionada, e, nessa medida, abusiva, sendo certo que o abuso do direito constitui uma válvula de escape do sistema, sendo de conhecimento oficioso.

Vejamos.

Além do citado art. 17.º do Estatuto do Notariado, lembramos o que dispõe o

art. 3.º da referida Portaria n.º 385/2004:

“1 - Os honorários constituem a retribuição dos actos praticados e são calculados com base no custo efectivo do serviço prestado, tendo em consideração a natureza dos actos e a sua complexidade.

2 - Sempre que os montantes a fixar sejam livres, deve o notário proceder com moderação, tendo em vista, designadamente, o tempo gasto, a dificuldade do assunto, a importância do serviço prestado e o contexto sócio-económico”.

Sem embargo do que dispõem estes normativos, importa ter presente que qualquer decisão deve ser norteada sempre por uma ideia de justiça que por vezes não se coaduna com a aplicação cega das regras legais. Circunstâncias da vida que a generalidade e abstração das leis não podem contemplar justificam, em certos casos, a intervenção de princípios gerais de direito, em especial o princípio geral da boa-fé, para que o resultado ou solução a que se chega possa servir melhor esse ideal de justiça. Nessa linha, o abuso do direito surge-nos como uma “válvula de escape”, de conhecimento officioso, estando consagrado no art. 334.º do CC, na conceção objetiva: o excesso patente dos limites impostos pela boa-fé, não se tornando necessário que tenha havido a consciência de se excederem esses limites.

Para determinar quais os limites impostos pela boa-fé ou pelos bons costumes o julgador deve ter em atenção às concepções ético-jurídicas dominantes na coletividade, devendo ainda, para apurar do fim social ou económico do direito, considerar os juízos de valor positivamente consagrados na lei. Não resistimos aqui a citar o acórdão do STJ de 21-09-1993 in CJ III - 19, pela sua atualidade e clareza: *“a complexa figura do abuso do direito é uma cláusula geral, uma válvula de segurança, uma janela por onde podem circular lufadas de ar fresco, para obtemperar à injustiça gravemente chocante e reprovável para o sentimento jurídico prevalente na comunidade social (...) em que, por particularidades ou circunstâncias especiais do caso concreto, redundaria o exercício de um direito por lei conferido; existirá abuso do direito quando, admitido um certo direito como válido em tese geral, aparece, todavia, no caso concreto, exercitado em termos clamorosamente ofensivos da justiça, ainda que ajustados ao conteúdo formal do direito, dito de outro modo, o abuso do direito pressupõe a existência e a titularidade do poder formal que constitui a verdadeira substância do direito subjectivo mas este poder formal é exercido em aberta contradição, seja com o fim (económico e social) a que esse poder se encontra adstrito, seja com o condicionalismo ético-jurídico (boa fé e bons costumes) que, em cada época histórica envolve o seu reconhecimento”.*

Na lição de Antunes Varela, in “Das Obrigações em Geral”, Volume I, 6.ª edição, pág. 516, *“para que haja lugar ao abuso do direito é necessário a existência de uma contradição entre o modo ou fim com que o titular exerce o*

seu direito e o interesse a que o poder nele consubstanciado se encontra adstrito". A doutrina, em que avulta Menezes Cordeiro, in "Teoria Geral do Direito Civil", 1.º Vol. 1987/88, pág. 373 e seguintes, e a jurisprudência dos tribunais superiores, vêm elaborando uma série de hipóteses típicas concretizadoras da cláusula geral da boa-fé. Destacam-se a proibição de *venire contra factum proprium*, que visa impedir uma pretensão incompatível ou contraditória com a anterior conduta do pretendente; a *suppressio*, que se caracteriza-se por o exercente de um direito deixar passar um tal lapso de tempo sem exercer esse direito que, quando o faça, contraria a boa-fé; reconduz-se à figura da *surrectio*, em que, por força da boa-fé, o exercente vê, contra ele ou em termos que ele deva respeitar, formar-se um direito que, de outro modo, não existiria; o exercício em desequilíbrio, que se verifica quando o exercente de um direito exerce uma atividade que causa danos a outrem inutilmente ou quando provoca uma desproporção inadmissível entre a vantagem própria e o sacrifício que impõe a outrem.

Volvendo ao caso dos autos, a questão que se coloca é, pois, a de saber se é ilegítimo o exercício do direito (de crédito atinente a honorários) pelo Exequente, por exceder manifestamente os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.

Ora, não nos parece que o lapso de tempo decorrido entre a prestação de serviços em apreço (em julho de 2014) e a emissão da fatura (novembro de 2015) pudesse levar a Executada, na pessoa dos seus legais representantes, a confiar que tal importância não lhe seria exigida, para assim caracterizar como abusivo, por contrário à boa-fé, o exercício do direito por parte do Exequente. Na verdade, a complexidade da operação em causa, considerada no seu conjunto, o número elevado de atos praticado, o valor significativo de honorários cuja cobrança se pretendia e até o facto de o Exequente e o referido Administrador da Executada, AS..., se conhecerem há vários anos, poderá explicar essa demora. Certamente o Exequente estaria disponível para aceitar o pagamento fosse por quem fosse (por qualquer uma das sociedades envolvidas), aguardando algum tempo para que a emissão da fatura pudesse refletir a realidade dos factos.

De salientar que, pese embora a fatura tenha sido emitida em novembro de 2015, já em setembro de 2015 o Exequente desenvolveu contactos junto daquele Administrador da Executada, convidando-o para almoçar, almoço em que abordou o assunto de que os reconhecimentos dos DRHP ainda não tinham sido pagos.

Assim, no contexto descrito, a demora do Exequente na emissão e envio da fatura, não obstante possa ser censurável, não chega a ultrapassar os limites impostos pela boa-fé ou pelos bons costumes, por ser normal que o Exequente

estivesse disposto a ver esclarecida a situação e a aceitar que o pagamento dos honorários devidos fosse efetuado “tardamente” pela Executada (até pelo valor elevado em questão) ou assumido por outra das duas sociedades envolvidas na referida operação imobiliária, o que deveria ser refletido na fatura.

Por outro lado, lembramos que, sem embargo do facto descrito em 30 da sentença, não está provado (e não foi sequer alegado) que o Exequente tinha conhecimento de que havia sido transmitido à Executada que seria a compradora a suportar os “*custos de aquisição*” (seja o que for que isso signifique).

É certo que, quando da celebração da escritura de venda dos prédios, não foi transmitido pelo Exequente (ou outro funcionário do Cartório Notarial) à Executada (portanto, aos seus Administradores) que teria despesas a pagar atinentes aos reconhecimentos das assinaturas nos títulos de DRHP (cf. pontos 31 a 33 da matéria de facto provada), mas daí não decorre também, até pela qualidade das pessoas envolvidas, Administradores de sociedade anónima, que pudessem confiar que os honorários relativos à prática desses atos notariais não tinham de ser pagos. É evidente que aqueles Administradores sabiam (não podiam desconhecer) serem devidos honorários, por força da lei aplicável, tratando-se de mais um aspeto a ter em consideração, aquando das negociações, como, aliás, parece ter sucedido.

Ademais, não obstante o valor de honorários em questão seja elevado, a verdade é que também diz respeito a um número muito significativo de atos. E não poderá ser apenas por esse facto que se justifica a redução do valor dos honorários. É que, sublinhamos, não resulta da matéria de facto provada como é que os atos em questão foram concretamente realizados, mormente o tempo (exato ou mesmo aproximado) que foi despendido com a sua prática ou o número de funcionários envolvidos. Sendo certo que, ainda que os reconhecimentos possam ter sido realizados de forma continuada, não se pode considerar, como defende a Embargante, que o foram “*como se de acto único se tratasse*” (cf. art. 11.º do Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado). Estamos, pois, perante uma pluralidade de atos notariais.

Lembramos que, nos termos do artigo 17.º da Portaria n.º 385/2004, de 16 de abril, a tabela de preços dos atos será obrigatoriamente afixada no Cartório Notarial em local a que o público tenha acesso, tabela que estava afixada no Cartório do Exequente e na qual constava o valor de 16 € para o reconhecimento presencial de cada assinatura, com menção especial a pedido. De salientar que a Executada não questiona esse valor unitário, não o considerando, pois, exagerado. Veja-se, aliás, a título comparativo, que, nos termos do art. 27.º, n.º 7, do Decreto-Lei n.º 322-A/2001, de 14 de dezembro,

que aprovou o Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado, os valores previstos para emolumentos diversos e comuns são os seguintes:
“7.1 - Pelo reconhecimento de cada assinatura e de letra e assinatura - (euro) 12;

7.2 - Pelo reconhecimento que contenha, a pedido dos interessados, menção de qualquer circunstância especial - (euro) 16,50”.

Esse valor é, sem dúvida, consideravelmente superior ao preço de venda de cada DRHP (1 € - um euro). Mas é evidente, até porque as partes assim o declararam, que este foi o preço que consideraram *“adequado aos respectivos interesses”* (cf. cláusula primeira do contrato), não se podendo olvidar que o contrato se inseriu numa operação imobiliária bem mais abrangente, que incluiu a venda de quatro prédios e a venda dos bens móveis utilizados na atividade de exploração do estabelecimento turístico *“Aparthotel S... Um”*. A Executada é uma sociedade anónima que invoca a existência de acordo pelo qual a compradora suportaria o pagamento das despesas em questão, sendo, pois, de admitir que poderá assumir o pagamento de despesas atinentes ao exercício da sua atividade social e que saberá fazer valer junto dos demais intervenientes (designadamente as referidas sociedades comerciais) na referida operação imobiliária os (eventuais) direitos que daí possam advir, por força daquele pagamento.

Assim, não é de concluir, em face dos factos provados, que seja abusiva a exigência do pagamento dos honorários no valor indicado na sentença recorrida, mostrando-se, acertadas as considerações aí desenvolvidas a respeito desta questão, designadamente quando se afirma:

“Parece-nos portanto inexistir violação do princípio da proporcionalidade que decorre do art 18º nº2 parte final da CRP.

Por outro lado, o valor atribuído à transmissão de cada DRHP resulta de negociação entre as partes no quadro de uma operação que envolvia alienações de outros bens entre as mesmas partes, não podendo fundamentar um juízo de inconstitucionalidade por desproporcionalidade com o preço de cada reconhecimento, até porque, na sequência da alteração e posterior eliminação do nº 8 do art 10º que constava da versão inicial da Portaria, se trata actualmente de um serviço de preço livre, sujeito a concorrência, podendo o beneficiário optar livremente pelo prestador do serviço que mais lhe convier.

Pelo exposto, entende-se não haver lugar à referida inconstitucionalidade”. Não merecendo censura este entendimento, im procedem as conclusões da alegação de recurso.

Vencida a Apelante, é responsável pelo pagamento das custas do presente

recurso (artigos 527.º e 529.º, ambos do CPC).

III - DECISÃO

Pelo exposto, decide-se negar provimento ao recurso e, em consequência, confirmar a sentença recorrida e condenar a Apelante no pagamento das custas do recurso.

D.N.

Lisboa, 23-05-2019

Laurinda Gemas
Gabriela Cunha Rodrigues
Arlindo Crua