Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 423/15.0T8LOU-B.P1

Relator: CARLOS PORTELA

Sessão: 08 Setembro 2020

Número: RP20200908423/15.0T8LOU-A.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA A DECISÃO

GARANTIA DE HIPOTECA

TERCEIROS EXECUTADOS

LIMITE DA GARANTIA

JUROS

NORMA DE INTERESSE PÚBLICO

APLICAÇÃO OFICIOSA

Sumário

I - Em face do direito de sequela e da prioridade que a hipoteca confere ao credor, a lei processual em harmonia com a lei substantiva, criou uma situação de legitimidade específica para assegurar a efectividade desta garantia, quando o devedor transmite a terceiro o bem hipotecado.

II - No caso, os terceiros/executados por força do direito de sequela da garantia hipotecária constituída sobre o imóvel de que são proprietários, e pela legitimidade que lhe é conferida pelo disposto no art.º 54º, n.º2 do CPC, tornam-se garantes da dívida dos mutuários, mas apenas até ao limite do valor da hipoteca constituída.

III - A falta de interpelação prévia dos mesmos executados para pôr termo à mora, por forma a evitar o vencimento antecipado das prestações ou para evitar o incumprimento definitivo que dá lugar à resolução do contrato, só permite exigir aos referidos executados o valor das prestações vencidas e dos juros contados até à entrada em juízo do requerimento executivo.

IV - Os executados, titulares do bem hipotecado, não são devedores originários, pelo que, nos termos do n.º2 do art.º 693º do Código Civil, os juros de mais de três anos não podem ser objecto da execução ou sendo-o estão excluídos da garantia hipotecária, sendo créditos comuns sobre os devedores originários.

V - A referida norma do art.º693º, n.º2 do CC é uma norma de ordem e

interesse público, revestindo, assim, carácter imperativo, podendo por isso ser invocada por qualquer legítimo interessado e devendo ser oficiosamente aplicada pelo tribunal.

Texto Integral

Apelação nº 423/15.0T8LOU-B.P1

Tribunal recorrido: Comarca do Porte Este
Lousada - Inst. Central - Secção de Execução
Relator: Carlos Portela
Adjuntos: Joaquim Correia Gomes
António Paulo Vasconcelos

Acordam na 3ª Secção do Tribunal da Relação do Porto

I. Relatório:

O B..., S.A., agora substituído pela C..., S.A., deduziu execução para pagamento de quantia certa contra D..., Lda.", E..., F..., G..., H... e I.... Para tanto apresentou como título executivo uma livrança tendo como relação contratual subjacente um contrato de consolidação e acordo de pagamento, no qual figura a sociedade executada como mutuária, os executados E... e F..., como garantes/avalistas.

Quanto aos demais executados a sua demanda é justificada por serem os actuais proprietários do imóvel hipotecado em garantia do crédito exequendo. Os executados deduziram os presentes embargos de executado, alegando em síntese o seguinte:

- 1º - A ilegitimidade dos executados G..., H... e I... por não serem devedores e não constarem dos títulos executivos, bem com a ilegitimidade dos executados E... e F..., por não constarem como avalistas da livrança;
- 2º - A falsidade da livrança, tendo em contra que o valor em numerário diverge do valor por extenso;
- 3º - A inexigibilidade da quantia exequenda:
 - Por os executados G..., H... e I... não terem sido interpelados para pagar;
 - Por não ter havido interpelação admonitória a converter a mora em incumprimento definitivo do contrato subjacente à emissão da livrança;
 - Por os legais representantes da sociedade executada terem sido notificados para o PERSI, em 25.09.2014, depois do vencimento da livrança, tendo os executados cumprido os termos do PERSI.
- 4º - A extinção pelo menos parcial da dívida exequenda, pois foram efectuados pagamentos que não foram contabilizados pela exequente;
- 5º - A extinção da dívida exequenda, por novação, uma vez que foi acordado

verbalmente com a exequente passarem os filhos dos sócios da sociedade executada a assumir o pagamento da dívida, mediante amortizações mensais de €2.000,00, passando, neste quadro, a ser efectuados diversos depósitos mensais.

A exequente contestando de facto e de direito a pretensão dos executados. Foi proferido despacho saneador, no qual se julgou improcedente a arguida ilegitimidade dos executados, bem como a arguida excepção de falsidade do título executivo.

No mesmo despacho

Definiu-se o objecto do litígio e identificaram-se os temas de prova.

Tal despacho não foi objecto de qualquer reclamação das partes.

Os autos prosseguiram os seus termos, realizando-se a audiência de discussão e julgamento no culminar da qual foi proferida decisão na qual se julgaram os embargos totalmente improcedentes.

*

Os embargantes G..., I... e H..., vieram interpor recurso desta decisão, apresentando desde logo e nos termos legalmente prescritos as suas alegações.

Não foi apresentada resposta.

Foi proferido despacho no qual se considerou o recurso tempestivo e legal e se admitiu o mesmo como sendo de apelação, com subida imediata, nos autos e efeito meramente devolutivo.

Recebido o processo nesta Relação emitiu-se despacho que teve o recurso por próprio, tempestivamente interposto e admitido com efeito e modo de subida adequados.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

*

II. Enquadramento de facto e de direito:

Ao presente recurso são aplicáveis as regras processuais da Lei nº 41/2013 de 26 de Junho.

É consabido que o objecto do presente recurso, sem prejuízo das questões que sejam de conhecimento oficioso obrigatório, está definido pelo conteúdo das conclusões vertidas pelos apelantes/embargantes nas suas alegações (cf. artigos 608º, nº2, 635º, nº4 e 639º, nº1 do CPC).

E é o seguinte o teor das mesmas conclusões:

A. Sendo os Recorrentes meros proprietários do imóvel dado em hipoteca e não devedores das quantias mutuadas, cabe apreciar e aplicar o disposto no art.º 698.º, do CC, que prevê que “sempre que o dono da coisa ou o titular do direito hipotecado seja pessoa diferente do devedor, é-lhe lícito opor ao credor, ainda que o devedor a eles tenha renunciado, os meios de defesa que o

devedor tiver contra o crédito, com exclusão das excepções que são recusadas ao fiador.”

B. E, tendo a recorrida prevalecendo-se do disposto no art.º 781.º, do CC, necessário se torne que interpelou os devedores para o cumprimento imediato, da mesma forma que se torna necessário, nos termos do art.º782.º, do CC, que interpele da mesma maneira os garantes do devedor, sob pena destes continuarem a beneficiar do prazo de pagamento inicialmente acordado.

C. Os Recorrentes, por força do direito de sequela da garantia hipotecária constituída sobre o móvel de que são proprietários e pela legitimidade conferida, nos termos do art.º 54.º, n.2, do CPC, tornaram-se garantes da dívida dos mutuários, até ao limite do valor da hipoteca constituída.

D. E, nesse sentido a faculdade concedida ao credor de exigir antecipadamente o cumprimento de toda a obrigação, em caso de inadimplemento em relação a alguma das prestações acordadas, não é extensiva aos garantes da obrigação, como é o caso dos aqui Recorrentes, que continuam, assim, a beneficiar do prazo de pagamento em prestações inicialmente acordado.

E. Dos factos dados como provados não resulta qualquer dado que demonstre que os ora Executados foram interpelados para qualquer incumprimento ou resolução do contrato, nem a citação operada no âmbito dos presentes autos tem o condão de consubstanciar uma qualquer interpelação para cumprimento, pois, esta não tem por objectivo substituir a interpelação prévia do devedor e dos terceiros devedores assim transformados em co-devedores por força da hipoteca do imóvel de que são proprietários, dado que não lhes permite obstar às consequências não automáticas da mora.

F. Pelo que, Salvo melhor entendimento, não dispõe a Recorrida de título executivo bastante quanto aos Recorrentes, quanto ao valor petitionado nos presentes autos.

G. A falta de interpelação prévia dos Recorrentes para por termo à mora, por forma a evitar o vencimento antecipado das prestações ou para evitar o incumprimento definitivo, permissivo da resolução do contrato, só permite à Recorrida exigir dos Recorrentes o valor das prestações vencidas e juros até à entrada do requerimento executivo e não mais.

H. Assim, padece a sentença recorrida, no que a este aspecto diz respeito, de erro de julgamento, devendo ser revogada.

Com efeito,

I. Dos pontos n.º 6 e 7 da matéria de facto dada como provada consta que a Exequente enviou aos devedores originários o escrito datado de 13.12.2013, duas cartas em cujo teor resulta que a Exequente considera por

imediatamente vencida a dívida em cobrança coerciva nos presentes autos e, do ponto 4., al. d) da matéria de facto dada como provada consta, também, no que ao crédito em cobrança respeita, que foi constituída hipoteca voluntária a favor da Exequente “pela ap.3429, de 26.10.2011, garantindo o máximo de €207.912,00 (sendo €150.000,00 de capital), em garantia de todas e quaisquer obrigações emergentes de empréstimo celebrado entre a sociedade “D..., Ld.ª;”

J. O art.º 693.º, n.2, do CC estipula que a hipoteca assegura os acessórios do crédito que constem do registo, sendo que, tratando-se de juros, tal hipoteca nunca abrange, não obstante convenção em contrário, mais do que os relativos a 3 anos, sem prejuízo de nova hipoteca sobre outros juros em dívida.

K. Os Recorrentes, titulares do bem hipotecado, não são os devedores originários, pelo que, nos termos do n.2, do art.º 693.º, do CC, os juros de mais de três anos não podem ser objecto da execução ou sendo-o estão excluídos da garantia hipotecária, sendo créditos comuns sobre os devedores originários.

L. O art.º 693.º, n.2, do CC, 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.

M. A penhora do imóvel hipotecado não pode, nem afasta, a norma imperativa do art.º 693.º, n.2, do CC, a que o tribunal a quo podia ter recorrido, pois que é de conhecimento oficioso.

N. Norma que os Recorrentes ora invocam e cujo conhecimento oficioso se apela, devendo revogar-se a sentença recorrida no que ao valor de condenação dos Recorrentes diz respeito, afastando-se todo e qualquer juro de mora desde 31.01.2017, por violação da norma imperativa do n.2, do art.º 693.º, do CC e, por inerência, o art.º 96.º, n.1, do Código do Registo Predial. Ainda,

O. A hipoteca é especial no sentido de que se estabelece para determinada responsabilidade.

P. O princípio da especialidade no tocante ao crédito garantido exige - por evidentes razões de protecção de terceiros e do tráfico jurídico em geral - que compreenda apenas o valor do crédito publicitado pelo registo. Mas isso não impede a extensão da garantia que disponibiliza aos acessórios desse crédito - v.g. juros e despesas - desde que esses acessórios constem da inscrição registral (art.º 693.º, n. 1, do CC).

Q. Os Recorrentes são terceiros relativamente ao mútuo concedido, sendo, apenas, os actuais proprietários do bem hipotecado e, para eles vale as regras de protecção de terceiros, conferidas pelas normas que regem o registo dos actos obrigatoriamente registáveis.

P. Tal como consta do ponto 4., al. d), da matéria de facto dada como provada a hipoteca constituída em 26.10.2011, garante o capital de €150.000,00, com um máximo de €207.912,00.

S. E, os Recorrentes garantem apenas na exacta medida da responsabilidade constante do registo constitutivo da hipoteca, ou seja, o imóvel garante, apenas, no que a esse empréstimo diz respeito, o montante de €150.000,00 de capital e não qualquer outro valor.

T. Pois, nos termos das regras do registo e especiais da constituição da hipoteca, o encargo sobre o bem hipotecado no que diz respeito ao capital é de apenas €150.000,00 e não de €157.120,95.

U. Assim, entendem os Recorrentes, salvo melhor entendimento que a sentença a quo padece de erro de julgamento por violação de lei expressa, por inaplicação do art.º 96º, do CRPredial, ou o designado princípio da especialidade, norma essa que visa a protecção de terceiros, sendo portanto, uma norma de natureza imperativa.

Com efeito,

V. Por força da aplicação do disposto no art.º 693.º, n.2, do CC, os Recorrentes não respondem por mais de 3 anos de juros sobre o capital em dívida.

W. Bem como respondem, apenas, pelo capital oriundo da obrigação relacional que deu origem à constituição da hipoteca e que se encontra discriminado no seu registo.

X. Pelo que devem ser recontados os juros devidos pelos Recorrentes sendo que:

- A considerar-se devido o montante petitionado pela Recorrida a título de capital, aos Recorrentes devem ser imputados, apenas, €18.871,73 de juros, correspondentes a 3 anos, por força do artigo 693.º, n.2, do CC.

- A considerar-se devido a título de capital do empréstimo o montante inscrito na constituição da hipoteca, aos Recorrentes devem ser imputados, apenas, €18.016,44 de juros, correspondentes a 3 anos, por força do art.º 693.º, n.2, do CC.

*

Perante o antes exposto, resulta claro que são as seguintes as questões suscitadas no presente recurso:

1ª) A inexigibilidade da dívida;

2ª) A violação do disposto no art.º 693º, nº2 do Código Civil;

3ª) A violação do princípio da especialidade da hipoteca;

4ª) A recontagem do valor dos juros.

*

Como todos já vimos, neste recurso não se impugna a decisão da matéria de facto antes proferida e que é, recorde-se, a seguinte:

Factos provados:

1. Por escritura pública de hipoteca, outorgada em 26.10.2011, submetida às cláusulas constantes do referido documento junto com o requerimento executivo, que aqui se dá por reproduzido, na qual E... e F... figuram, por si e como legal representantes da sociedade “D..., Lda”, na qualidade de primeiros outorgantes e o B... figura na qualidade de segundo outorgante, declararam os primeiros outorgantes, entre o mais: “Que...em garantia do bom cumprimento de todas e quaisquer obrigações...em nome da sociedade comercial..D... e emergentes do contrato de empréstimo celebrado hoje...no montante de cento e cinquenta mil euros...constituem a favor do B..., HIPOTECA sobre...prédio urbano...descrito na Conservatória do Registo Predial de Lousada sob o número trezentos e quarenta/Meinedo”.

2. Por acordo escrito, intitulado “Contrato de Consolidação (Acordo de Pagamento)”, datado de 25.03.2013, submetida às cláusulas constantes do referido documento junto com o requerimento executivo, que aqui se dá por reproduzido, E... e F..., na qualidade de terceiros outorgantes e garantes, o B..., na qualidade de primeiro outorgante, e a sociedade D..., Lda., na qualidade de segunda outorgante, declararam o que consta de tal documento, tendo, além do mais, os terceiros outorgantes declarado aceitar “expressamente todos os termos...do presente contrato, assumindo solidariamente com o(s) segundo(s) outorgante(s) o cumprimento integral de todas as obrigações pecuniárias dele constantes”; declarando os outorgantes que “...para reforço das obrigações...constituem-se nesta data a(s) seguinte(s) garantia(s): 2.1Livrança em branco...com aval dado pelo(s) garante(s)...”.

3. A livrança referida em 2. dos factos provados corresponde à livrança que, depois de preenchida pela exequente, foi apresentada à execução como título executivo, a qual aqui se dá por reproduzida e contém, entre outros, os seguintes dizeres:

- a. Data de emissão: 2013-03-25;
- b. Data de vencimento: 2013-11-23;
- c. Valor em numerário: €83.966,80;
- d. Valor por extenso: “cento e sessenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e sete euros e quarenta e quatro cêntimos”;
- e. Subscritor: “D..., Lda”, com assinatura sobre carimbo;
- f. Constando da parte anterior da livrança as assinaturas dos executados E... e F....

4. Do registo predial do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Lousada sob o n.º 340/19901023, constam as seguintes inscrições relevantes:

- a. Hipoteca voluntária, a favor do B..., pela ap. 266, de 27.02.2009, garantido

- o máximo de €194.740,00 (sendo €140.000,00 de capital);
- b. Hipoteca voluntária, a favor do B..., pela ap. 267, de 27.02.2009, garantido o máximo de €292.110,00 (sendo €210.000,00 de capital);
- c. Hipoteca voluntária, a favor do B..., pela ap. 3071, de 15.01.2010, garantido o máximo de €132.386,00 (sendo €100.000,00 de capital), em garantia de empréstimo concedido à sociedade “J..., Ld^a”;
- d. Hipoteca voluntária, a favor do B..., pela ap. 3429, de 26.10.2011, garantido o máximo de €207.912,00 (sendo €150.000,00 de capital), em garantia de todas e quaisquer obrigações emergentes de empréstimo celebrado entre a sociedade “D..., Ld^a”;
- e. Hipoteca voluntária, a favor do B..., pela ap. 3901, de 27.03.2013, garantido o máximo de €159.132,00 (sendo €106.000,00 de capital);
- f. Aquisição, por compra, a favor dos ora executados G..., I... e H..., pela ap. 2650, de 11.12.2013.

5. Os executados G..., H... e I... nunca foram notificados pelo B..., para os interpelar quanto ao pagamento da quantia em dívida.

6. O B... remeteu à executada F... o escrito datado de 13.12.2013, com a referência 173224, junto com o requerimento executivo, com o teor que aqui se dá por reproduzido, constando do mesmo, além do mais, o seguinte:

Como é do conhecimento de V.Ex^a, encontram-se em incumprimento o Contrato de Mútuo com Hipoteca nº..... e o Contrato de Empréstimo com Hipoteca nº....., celebrados com o B..., S.A. em 16703/2010 e em 25/03/2013.

A situação mantém-se na presente data, dado que resultaram infrutíferos todos os esforços extrajudiciais levados a cabo pelo B....

Face ao incumprimento reiterado, o banco considera imediatamente vencida e exigível a dívida do Contrato de Mútuo com Hipoteca e Fiança nº....., passando, nesta data, V.Ex^a a ser devedor da quantia de €83.966,80, correspondendo ao saldo em dívida daquela operação de crédito, sendo, €67.504,95 de capital, €15701,46 de juros, €628,10 de imposto de selo, €125,09 de comissões e €7,20 de despesas.

Ao supra referido valor acrescem ainda juros de mora vincendos que serão contabilizados até efectivo e integral pagamento dos montantes em dívida.

Relativamente ao Contrato de Empréstimo com Hipoteca nº....., e face ao incumprimento reiterado, o Banco considera imediatamente vencida e exigível tal dívida, pelo que efectuamos o preenchimento da Livrança em branco com a data de emissão de 25/03/2013, subscrito por **D...** e avalizada por V.Ex.^a **E...**, pelo valor de €164.457,44 (centro e sessenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e sete euros e quarenta e quatro cêntimos), correspondendo ao saldo em dívida daquela operação de crédito, sendo €153.258, 63 de capital,

€10.570,59 de juros, €422,80 de imposto de selo, €3,6 de despesas, €201,82 de comissões a qual acresce o valor de €822,80 de imposto de selo (Art.º 23.2 da TGIS), fixando como data de vencimento o dia 23 de Novembro de 2013. Mais se informa que no caso de pagamento imediato da quantia atrás referida o Banco cobrará 4% de imposto de selo sobre os juros anteriormente mencionados.

7. O B... remeteu à executada D..., Lda. o escrito datado de 13.12.2013, com a referência 173224, junto com o requerimento executivo, com o teor que aqui se dá por reproduzido, constando do mesmo, além do mais, o seguinte: Como é do conhecimento de V.Ex.^a, encontram-se em incumprimento o Contrato de Mútuo com Hipoteca e Fiança nº e o Contrato de Empréstimo com Hipoteca nº....., celebrados com o B... S.A., em 16/03/2010 e em 25/03/2013.

A situação mantém-se na presente data, dado que resultaram infrutíferos todos os esforços extrajudiciais levados a cabo pelo B....

Face ao incumprimento reiterado, o banco considera imediatamente vencida e exigível a dívida do Contrato de Mútuo com Hipoteca e Fiança nº....., passando, nesta data, V.Ex.^a a ser devedor da quantia de €83.966,80, correspondendo ao saldo em dívida daquela operação de crédito, sendo, €67.504,95 de capital, €15701,46 de juros, €628,10 de imposto de selo, €125,09 de comissões e €7,20 de despesas.

Ao supra referido valor acrescem ainda juros de mora vincendos que serão contabilizados até efectivo e integral pagamento dos montantes em dívida. Relativamente ao Contrato de Empréstimo com Hipoteca nº....., e face ao incumprimento reiterado, o Banco considera imediatamente vencida e exigível tal dívida, pelo que efectuamos o preenchimento da Livrança em branco com a data de emissão de 25/03/2013, subscrito por V.Ex.^a e avalizado por E... e E..., pelo valor de €164.457,44 (centro e sessenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e sete euros e quarenta e quatro cêntimos), correspondendo ao saldo em dívida daquela operação de crédito, sendo €153.258, 63 de capital, €10.570,59 de juros, €422,80 de imposto de selo, €3,6 de despesas, €201,82 de comissões a qual acresce o valor de €822,80 de imposto de selo (Art.º 23.2 da TGIS), fixando como data de vencimento o dia 23 de Novembro de 2013. Mais se informa que no caso de pagamento imediato da quantia atrás referida o Banco cobrará 4% de imposto de selo sobre os juros anteriormente mencionados

8. O B... remeteu ao executado E... o escrito datado de 13.12.2013, com a referência, junto com o requerimento executivo, com o teor que aqui se dá por reproduzido, constando do mesmo, além do mais, o seguinte: Como é do conhecimento de V.Ex.^a, encontram-se em incumprimento o

Contrato de Mútuo com Hipoteca nº..... e o Contrato de Empréstimo com Hipoteca nº....., celebrados com o B..., S.A. em 16703/2010 e em 25/03/2013.

A situação mantém-se na presente data, dado que resultaram infrutíferos todos os esforços extrajudiciais levados a cabo pelo B....

Face ao incumprimento reiterado, o banco considera imediatamente vencida e exigível a dívida do Contrato de Mútuo com Hipoteca e Fiança nº....., passando, nesta data, V.Ex^a a ser devedor da quantia de €83.966,80, correspondendo ao saldo em dívida daquela operação de crédito, sendo, € 67.504,95 de capital, € 15701,46 de juros, €628,10 de imposto de selo, €125,09 de comissões e €7,20 de despesas.

Ao supra referido valor acrescem ainda juros de mora vincendos que serão contabilizados até efectivo e integral pagamento dos montantes em dívida. Relativamente ao Contrato de Empréstimo com Hipoteca nº....., e face ao incumprimento reiterado, o Banco considera imediatamente vencida e exigível tal dívida, pelo que efectuamos o preenchimento da Livrança em branco com a data de emissão de 25/03/2013, subscrito por **D...** e avalizada por V.Ex.^a **F...**, pelo valor de €164.457,44 (centro e sessenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e sete euros e quarenta e quatro cêntimos), correspondendo ao saldo em dívida daquela operação de crédito, sendo €153.258, 63 de capital, €10.570,59 de juros, €422,80 de imposto de selo, €3,6 de despesas, €201,82 de comissões a qual acresce o valor de €822,80 de imposto de selo (Art.º 23.2 da TGIS), fixando como data de vencimento o dia 23 de Novembro de 2013.

Mais se informa que no caso de pagamento imediato da quantia atrás referida o Banco cobrará 4% de imposto de selo sobre os juros anteriormente mencionados.

9. Após 25.03.2013, foram efectuados vários depósitos na conta bancária titulada pelo executado E..., nomeadamente os seguintes:

- a. €750,00, em Agosto de 2013;
- b. €1.250,00, em Agosto de 2013;
- c. €1.500,00, em Setembro de 2013;
- d. €2.500,00, em Outubro de 2013;
- e. €1.000,00, em Novembro de 2013;
- f. €1.323,10, em Dezembro de 2013;
- g. €2.000,00, em Abril de 2014;
- h. €1.980,00, em Junho de 2014;
- i. €2.000,00, em Julho de 2014;
- j. €2.000,00, em Agosto de 2014;
- k. €2.000,00, em Setembro de 2014;

- l. €2.000,00, em Outubro de 2014;
- m. €2.000,00, em Fevereiro de 2015;
- n. €2.000,00, em Março de 2015;
- o. €2.000,00, em Abril de 2015.

10. O B... remeteu, por intermédio de advogado, aos aludidos E... e F..., que receberam, o escrito junto como documento 2 da petição de embargos, com o teor que aqui se dá por reproduzido, com data de 05.09.2014, do qual, consta, além do mais, o seguinte:

Exmos Senhores

Incumbimos o n/constituente B..., S.A. de entrar em contacto com V.Ex.^{as} no sentido de os instar a proceder à regularização das responsabilidades de V.Ex.^{as} na qualidade de mutuários dos contratos - - -, realizados entre V.Ex.^{as} e a n/constituente.

Nestes termos, informamos para todos os efeitos contratuais e legais de que o nosso constituente B... S.A. procede na presente data à resolução dos contratos - - -, solicitando a V.Ex.^{as} a regularização dos valores em débito infra:

- a) Contrato - €116.305,08 de capital a 9.05.2014 a que acrescem os juros à taxa contratual de 7.70% e de 4% relativa à mora, vencidos até 19.09.2014, no montante de €4.626,68 e de e 185,07 relativo a imposto de selo sobre os juros, tudo no montante global de €120.931,76 a 19.09.2014.
- b) Contrato - €177.137,78 de capital a 19.05.2014 a que acrescem os juros à taxa contratual de 7.70 % e de 4% relativa à mora, vencidos até 19.09.2014, no montante de €7.046,64 e de €281,87 relativo ao Imposto de selo sobre os juros, tudo no montante global de € 184.184,42 a 19.09.2014.
- c) Contrato - €103.059,31 de capital a 20.06.2014 a que acrescem os juros à taxa contratual de 7.70% e de 4% relativo à mora, vencidos até 19.09.2014, no montante de €1.688,17 e de €57,53 relativo a imposto de selo sobre os juros, tudo no montante global de €104.747, 48 a 19.09.2014.
- d) Contrato - €1.595,46 de capital a 13.08.2014 a que acrescem os juros à taxa contratual de 28% relativo à mora, vencidos até 19.09.2014, no montante de €45,91 e de €1,84 relativo ao imposto de selo sobre os juros, tudo no montante global de €1.641,37 a 19.09.2014.

11. O B... remeteu aos aludidos E... e F..., que receberam, os escritos juntos como documento 3 da petição de embargos, com o teor que aqui se dá por reproduzido, com data de 23.09.2014, do qual, consta, além do mais, o seguinte:

Assunto: INTEGRAÇÃO NO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE
REGULARIZAÇÃO DE SITUAÇÕES DE INCUMPRIMENTO (PERSI)

Ex.mo (a/os/as) Sr.(a/s/as)

Decorrente do incumprimento no pagamento da(s) Operação(ões) discriminadas na listagem em anexo no total de1.514,92 Euros (Capital, Juros e Encargos), procedemos à integração de V.Ex. ^a no PERSI - criado no âmbito do Decreto-Lei nº227/2012 de 25 de Outubro, - indicado em referência a partir de 2014-09-18.

De modo a que possamos avaliar a sua capacidade financeira, conforme artigo 15º do mesmo Decreto-Lei nº nº227/2012 de 25 de Outubro, solicitamos que entregue na sua Agência, no prazo máximo de 10 dias, sob pena de darmos o presente procedimento por extinto, a seguinte documentação:

-3 últimos recibos de vencimento e/ou de prestação de serviços e/ou de prestações sociais

-Última Certidão de Liquidação de imposto sobre o rendimento de Pessoas Singulares

12. Na sequência desta última carta, o aludido E... efectuou, em 07.10.2014, o pagamento ao B... da quantia ali referida, no montante de €1.514,92, conforme talão de depósito junto como documento 4 da petição de embargos, com o teor que aqui se dá por reproduzido, contendo descritivo "Persi".

13. O B... remeteu aos aludidos E... e F..., que receberam, os escritos juntos como documento 7 da petição de embargos, com o teor que aqui se dá por reproduzido, com data de 09.04.2015, do qual, consta, além do mais, o seguinte

V.Exa(s) consta(m) como garantas pessoais da(s) operação (ões) contratada(s) entre D... LDA E O B... S.A. (doravante referido por "B..."), assumindo, deste modo, a responsabilidade de devedor(es) solidário(s) e principal(is) pagador (es).

Como é do conhecimento de V.Exa (s), na presente data encontra-se em incumprimento o montante global de 5.784.36€, a que acresce a mora à taxa contratual, fruto do(s) Contrato(s) celebrado(s) entre V.Exa(s) e o B..., o(s) qual (is) passamos a identificar.

Contrato Cred. Escr./Cons/Esp.Com/Gar - Aquisição

Início do incumprimento 2014-04-16

Montante em incumprimento 5.704,36 €

A situação supra descrita mantém-se dado que resultaram infrutíferos todos os esforços extrajudiciais levados a cabo pelo B...

Numa derradeira tentativa, extrajudicial, de liquidação do montante referido no primeiro parágrafo, interpelamos V.Exa.(s) para o pagamento daquele no prazo que para o efeito fixamos em 5(cinco) dias de calendário, contados desde a presente data.

Caso não se verifique a liquidação dentro do prazo aludido no parágrafo precedente, iremos, sem outro aviso, promover a declaração de vencimento

antecipado/resolução daqueles Contratos, passando, imediatamente. V.Ex.a(s) a ser devedor(es) de €67.295,61 a que acresce a mora à taxa contratual, resultante de:

Contrato Montante em dívida Cred. Escr./Cons/Esp.Com/Gar- Aquisição
67.295,61€

*

Factos Não provados:

Não se provaram os seguintes factos potencialmente relevantes:

- a) Os depósitos referidos em 9. dos factos provados destinaram-se ao pagamento da dívida decorrente do contrato e livrança referidos em 2 e 3 dos factos provados.
- b) Os executados acordaram informalmente com o gerente da agência bancária de Lousada do B... no sentido de a dívida decorrente do contrato referido em 2 dos factos provados passar a ser liquidada pelos filhos dos sócios da sociedade "D..., Lda.", mediante amortizações mensais de €2.000,00.
- c) Os executados efectuaram pagamentos da dívida referida em 2 dos factos provados em montante superior ao admitido pela exequente no requerimento executivo (€8.583,00).

*

Passando para a análise das questões que já antes aqui deixamos melhor identificadas, podemos desde já dizer que para nós merecem total acolhimentos os argumentos trazidos aos autos pelos executados/apelantes, G..., I... e H....

Vejamos, pois:

Está comprovado que os executados/apelantes são meros proprietários do imóvel dado em hipoteca e não devedores das quantias mutuadas.

A ser assim, deve ser aplicado ao caso o regime previsto no art.º 698.º do Código Civil segundo o qual "sempre que o dono da coisa ou o titular do direito hipotecado seja pessoa diferente do devedor, é-lhe lícito opor ao credor, ainda que o devedor a eles tenha renunciado, os meios de defesa que o devedor tiver contra o crédito, com exclusão das excepções que são recusadas ao fiador."

Ora, sendo certo que a exequente/apelada se fez prevalecer do disposto no art.º781.º do Código Civil, torna-se necessário que a mesma comprove não só que interpelou os devedores (principais) para o cumprimento imediato do crédito, mas também que comprove que procedeu à interpelação dos garantes do devedor, sob pena destes continuarem a beneficiar do prazo de pagamento inicialmente acordado (cf. art.º 782º do CC).

Por outro lado, não se pode esquecer que os executados ora apelantes, por força do direito de sequela da garantia hipotecária constituída sobre o móvel

de que são proprietários e pela legitimidade que lhes é conferida pelo art.º 54.º, n.2, do CPC, se tornaram garantes da dívida dos mutuários, até ao limite do valor da hipoteca constituída.

A ser deste modo, a faculdade que é concedida ao credor de exigir antecipadamente o cumprimento de toda a obrigação, em caso de inadimplemento em relação a alguma das prestações acordadas, não é extensiva aos garantes da obrigação, no caso os executados/apelantes, os quais por via disso, continuam a beneficiar do prazo de pagamento em prestações inicialmente acordado.

Nos autos não resultou provada a interpelação dos executados/apelantes para o incumprimento ou para a resolução do contrato.

Mais, a citação que teve lugar no âmbito dois presentes autos não pode ser tida como uma verdadeira interpelação para cumprimento, já que a mesma não tem por objectivo substituir a interpelação prévia do devedor e dos terceiros devedores, transformados no caso em co-devedores por força da hipoteca do imóvel de que são proprietários, não lhes dando sequer a possibilidade de obstar às consequências não automáticas da mora.

Têm pois razão os executados aqui apelantes quando afirmam que a exequente/apelada não dispõe nos autos, de título executivo bastante quanto aos Recorrentes, quanto ao valor petitionado nos presentes autos.

Ou seja, a falta de interpelação prévia dos executados/apelantes para por termo à mora, por forma a evitar o vencimento antecipado das prestações ou para evitar o incumprimento definitivo que dá lugar à resolução do contrato, só permite à exequente/apelada exigir daqueles o valor das prestações vencidas e juros até à entrada do requerimento executivo e nada mais.

Mais, ainda:

Nos pontos 6 e 7 da matéria de facto dada como provada ficou a constar que a exequente C... S.A. enviou aos devedores originários o escrito datado de 13.12.2013.

Do conteúdo do mesmo fazem parte duas cartas de cujo respectivo teor resulta que a mesma exequente considera por imediatamente vencida a dívida em cobrança coerciva nos presentes autos.

Por outro lado do ponto 4., al. d) da matéria de facto dada como provada consta que no que ao crédito em cobrança respeita, foi constituída hipoteca voluntária a favor da Exequente “pela ap.3429, de 26.10.2011, garantindo o máximo de €207.912,00 (sendo €150.000,00 de capital), em garantia de todas e quaisquer obrigações emergentes de empréstimo celebrado entre a sociedade “D..., Ld.ª; ”

Ora segundo o disposto no art.º 693.º, n.º 2, do Código Civil, a hipoteca assegura os acessórios do crédito que constem do registo, sendo certo que,

tratando-se de juros, tal hipoteca nunca abrange, não obstante convenção em contrário, mais do que os relativos a 3 anos, sem prejuízo de nova hipoteca sobre outros juros em dívida.

No caso dos autos, os executados ora apelantes, enquanto titulares do bem hipotecado, não são os devedores originários.

A ser assim e nos termos do nº 2, do art.º 693.º, do CC, os juros de mais de três anos não podem ser objecto da execução ou sendo-o estão excluídos da garantia hipotecária, sendo créditos comuns sobre os devedores originários. Subscrevemos, também nós, a ideia de que a referida norma, é uma norma de ordem e interesse público, a qual se reveste de carácter imperativo, podendo ser invocada por qualquer legítimo interessado e devendo ser oficiosamente aplicada pelo tribunal.

Ou seja, a penhora do imóvel hipotecado não pode afastar as regras prescritas no referido artigo 693.º, n.º 2, do CC.

Por outro lado e salvo melhor opinião, deve considerar-se que a aplicação de tais regras, consubstancia questão cujo conhecimento oficioso se impunha e impõe quer na 1ª instância, quer agora no âmbito deste recurso (cf. art.º 608º, nº2 do CPC).

Em face do acabado de expor, a conclusão necessária a extrair é pois a de que quanto aos executados aqui apelantes só são devidos juros de mora até ao dia 31.01. 2017.

Também pensam bem os apelantes/executados E..., F... e G... quando recordam a especialidade da hipoteca e fazem notar que a mesma se estabelece para determinada responsabilidade.

Ora o cumprimento do princípio da especialidade, no que toca ao crédito garantido, exige que o mesmo compreenda apenas o valor do crédito publicitado pelo registo.

Tudo sem impedir a extensão da garantia que disponibiliza aos acessórios desse crédito, como são os juros e despesas, desde que esses acessórios constem do respectivo registo (cf. art.º 693.º, n.º 1, do CC).

Nos autos e sabendo-se como se sabe que os executados ora apelantes são terceiros relativamente ao mútuo concedido, sendo, apenas, os actuais proprietários do bem hipotecado, devem valer para eles as referidas regras de protecção de terceiros, regras essas conferidas pelas normas que no nosso ordenamento jurídico regem o registo dos actos obrigatoriamente registáveis.

Concretizando:

Tal como consta do ponto 4., al. d), da matéria de facto dada como provada a hipoteca constituída em 26.10.2011, garante o capital de €150.000,00, com um máximo de €207.912,00.

Como ficou visto, a garantia dos executados ora apelantes está

necessariamente dependente da responsabilidade que resulta do que constante no registo constitutivo da hipoteca.

Ou seja, o imóvel hipotecado apenas garante, no que a esse empréstimo diz respeito, o montante de €150.000,00 de capital e não qualquer outro valor. Isto porque nos termos das regras do registo e especiais da constituição da hipoteca, o encargo sobre o bem hipotecado no que diz respeito ao capital é de apenas €150.000,00 e não já de €157.120,95.

Em suma, por força da aplicação do disposto no art.º 693.º, n.2, do CC, os executados aqui apelantes não respondem por mais de 3 anos de juros sobre o capital em dívida.

Para além disso, respondem, apenas, pelo capital oriundo da obrigação contratual que deu origem à constituição da hipoteca e que se encontra discriminado no seu registo.

Impõe-se assim a recontagem nos seguintes termos dos juros que são devidos aos executados aqui apelantes:

Sendo devido a título de capital do empréstimo o montante inscrito na constituição da hipoteca, ou seja, €150.000,00, aos executados/apelantes devem ser imputados juros no montante de €18.016,44.

Procedendo como procede o recurso aqui interposto, deve a sentença recorrida ser alterada nos termos acabados de referir.

*

Sumário (cf. art.º 663º, nº7 do CPC):

.....
.....
.....

*

III. Decisão:

Pelo exposto, julga-se procedente o presente recurso de apelação e, em consequência altera-se nos seguintes termos a decisão recorrida:

1) Julgam-se parcialmente procedentes os embargos no que toca aos executados G..., I... e H..., determinando-se quanto a eles, a redução da quantia exequenda no montante de €150.000,00 (cento e cinquenta mil euros), com a imputação a título de juros da quantia de €18.016,44 (dezoito mil e dezasseis euros e quarenta e quatro cêntimos) de juros a que acresce o montante de €720,65 (setecentos e vinte euros e sessenta e cinco cêntimos) de imposto de selo sobre os juros.

2) No mais e no que toca aos executados D..., Lda., E... e F..., mantém-se o antes decidido.

*

Custas em ambas as instâncias a cargo dos embargantes e da embargada, na proporção do respectivo decaimento.

*

Notifique.

*

Porto, 8 de Setembro de 2020

Carlos Portela

Joaquim Correia Gomes

António Paulo Vasconcelos