

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 320/24.9T8ILH-A.P1**

**Relator:** TERESA FONSECA  
**Sessão:** 11 Dezembro 2024  
**Número:** RP20241211320/24.9T8ILH-A.P1  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** APELAÇÃO  
**Decisão:** REVOGADA

## ARRESTO

## CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

## RESOLUÇÃO DO CONTRATO

### Sumário

I - Sendo acordado em contrato-promessa de compra e venda que seria mensalmente entregue pelo promitente comprador quantia determinada a título de reforço do sinal, até à celebração do contrato prometido, e que a falta de pagamento de uma dessas verbas acarretaria automaticamente a resolução do contrato, o promitente vendedor tem direito a fazer seu quanto lhe foi entregue a esse título.

II - Conquanto o promitente comprador se mantenha na posse da coisa prometida vender, o promitente vendedor não é, salvo estipulação em contrário, credor das quantias mensais que corresponderiam ao reforço do sinal, acaso o contrato não tivesse sido incumprido e resolvido.

III - A circunstância de o promitente comprador ter deixado de entregar as quantias acordadas pagar a título de reforço de sinal não gera, por isso, um crédito na esfera jurídica do promitente comprador suscetível de fundar procedimento cautelar de arresto.

### Texto Integral

Proc. 320/24.9T8ILH-A.P1

Sumário

.....

.....  
.....

Relatora: Teresa Maria Fonseca

1.ª adjunta: Anabela Morais

2.ª adjunto: José Eusébio Almeida

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

I - Relatório

AA e BB intentaram procedimento cautelar de arresto contra CC.

Requereram o arresto do veículo automóvel da marca Nissan com a matrícula AL-.-UA e dos saldos da conta bancária n.º ....

Alegaram, em síntese:

- terem celebrado contrato-promessa de compra e venda com o requerido através do qual prometeram vender e o requerido prometeu comprar o prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Ílhavo, freguesia ..., sob o n.º ... e o prédio rústico descrito na Conservatória do Registo Predial de Ílhavo, freguesia ..., sob o n.º ..., pelo preço de €125.000,00;
- que desse valor foi entregue o montante de €12.500,00 a título de sinal e princípio de pagamento;
- que em 8-9-2022 foi lavrado aditamento ao contrato-promessa, em que se previu que promoveriam a legalização de parte da construção que não se encontra regular, que o requerido passaria a estar na posse dos prédios e que no dia 8 de cada mês procederia ao pagamento de € 400,00, a título de reforço de sinal, até à outorga do negócio prometido;
- que o requerido deixou de entregar € 400,00 mensais a partir do mês de janeiro de 2023;
- que o requerido continua a ocupar os prédios, sem que proceda à celebração do contrato definitivo e sem pagamento da quantia de € 400,00 mensais;
- que o requerido apenas tem em seu nome o veículo automóvel com a matrícula AL-.-UA (com reserva de propriedade), bem como conta bancária que identificaram, desconhecendo a estabilidade da sua inserção laboral, o que faz temer pela ausência de garantia patrimonial para solver o crédito que se arrogam.

\*

Após produção de prova, o arresto foi decretado.

Citado, o requerido deduziu oposição, invocando:

- que a celebração do contrato prometido ficou dependente da legalização da totalidade da edificação, irregularidade que de que se veio a aperceber em

29-11-2021, aquando da avaliação do prédio realizada para obtenção de crédito bancário, já que não lhe havia sido explicado que parte da edificação era posterior à emissão do alvará de utilização;

- que, pese embora as suas interpelações e outorga do aditamento ao contrato-promessa de compra e venda, a legalização não veio a ocorrer dentro do prazo definido, nem até à presente data;

- que a legalização do prédio urbano só poderá acontecer com demolições da área exterior coberta, o que altera, em muito, as características do prédio que pretendia adquirir;

- que por força de tal circunstância perdeu o interesse na realização do negócio prometido, o que comunicou aos requerentes;

- que é credor de pelo menos o valor do sinal em dobro (€25.000,00), cujo pagamento é recusado pelos requerentes desde 7-4-2022;

- que é trabalhador por conta de outrem, sendo que essa integração laboral é estável;

- que desde a assinatura do contrato-promessa de compra e venda que mantém estabilidade no seu património, sem alterações do modo de vida, o que torna o receio de perda de garantia patrimonial inexistente.

Subsidiariamente, aduz que o mais que poderá existir é a necessidade de efetuar compensação de créditos.

\*

Procedeu-se à inquirição das testemunhas indicadas pelo requerido e tomaram-se declarações de parte ao mesmo.

Foi proferida decisão que indeferiu a oposição à providência cautelar de arresto, mantendo-se o arresto sobre o veículo automóvel da marca Nissan, com a matrícula AL-.-UA e sobre os fundos da conta bancária sediada na Banco 1..., S.A., com o NIB n.º ..., titulada pelo requerido, até ao valor de €6.000,00.

\*

Inconformado, o requerido interpôs o presente recurso, finalizando com as conclusões que em seguida se transcrevem

A) A recorrente não pode deixar de manifestar nas presentes alegações a sua mais profunda discordância com a decisão recorrida, já que a mesma reproduz uma decisão iníqua, inaceitável e incompreensível para o comum dos cidadãos; de facto,

B) O vencimento da tese preconizada pela decisão recorrida, numa situação como a presente e atenta a factologia em análise, constituiria uma inadmissível violência para o recorrente.

Assim sendo:

C) Quanto à alteração da matéria de facto

- deve ser dado como não provado o facto descrito em 17;  
- os factos 13. e 14. dos factos provados contradizem-se e não encontram eco na prova produzida, nomeadamente documental;  
- assim como deveria ter sido dado como provada a não conformidade do alvará de licença de utilização por obras ilegais no imóvel o que, por si só, e como se demonstrará, torna impossível a venda do imóvel tal qual prometido vender.

1. Ao decidir como decidiu, o tribunal *a quo* violou o disposto nos artigos 351.º do CC e 413.º e 655.º, n.ºs 1 e 2 do CPC;

2. O princípio da livre apreciação da prova mostra-se consagrado entre nós no artigo 607.º n.º 5 do CPC em termos de: «O juiz aprecia livremente as provas segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto; a livre apreciação não abrange os factos para cuja prova a lei exija formalidade especial, nem aqueles que só possam ser provados por documentos ou que estejam plenamente provados, quer por documentos, quer por acordo ou confissão das partes.».

3. Significa isto que, à partida e como regra, todos os meios de prova têm idêntico valor, cometendo-se ao julgador a liberdade da sua valoração.

4. Porém, não se entenda “liberdade de apreciação” como sinónimo de arbitrariedade, em que ao juiz se confira o poder de julgar os factos, como provados ou não provados, “pelo cheiro” ou por convicções/simpatias pessoais.

5. Ao contrário, ela está sempre sujeita ao escrutínio da razão, das regras da lógica e da experiência que a vida vai proporcionando.

6. O julgador deve obediência às regras probatórias plasmadas na lei e será em função delas e das regras da lógica e da experiência que irá formar a sua convicção sobre a realidade que se lhe depara.

7. Resulta evidente que a sentença recorrida incorre em errada apreciação da matéria de facto em resultado de uma incorreta valoração da prova produzida, do que decorre a necessidade de reapreciação da prova produzida, constando dos autos os elementos de prova que serviram de base à decisão sobre os pontos da matéria de facto em causa.

8. Impõe-se assim ao tribunal *ad quem* a reapreciação das provas em que assenta a parte impugnada da decisão recorrida, tendo em atenção o conteúdo das alegações dos recorrentes (e naturalmente das que venham a ser apresentadas pela recorrida), sem prejuízo de oficiosamente atender a quaisquer outros elementos probatórios que hajam servido de fundamento à decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados.

9. Dada a amplitude com que a lei os prevê, os poderes de reapreciação da matéria de facto traduzem-se num verdadeiro e efetivo segundo grau de jurisdição sobre a apreciação do conteúdo da prova produzida, impondo-se ao

tribunal *ad quem* declarar que os pontos de facto impugnados foram mal julgados e, em conformidade com esse julgamento, alterar a decisão proferida sobre os mesmos.

10. Nessa medida, pode mesmo dizer-se que o tribunal *ad quem* atua como tribunal de substituição relativamente ao tribunal recorrido, regime que se revela aceitável como decorrência do concurso dos pressupostos a que alude o n.º 1 do artigo 662º do CPC, a colocar a segunda instância de posse dos mesmos elementos probatórios de que dispunha a primeira.

11. Na primeira ou na segunda instância, a questão é sempre de valoração das provas produzidas em audiência ou em documentos de livre apreciação.

12. Em ambos os casos vigoram para os julgadores de ambos os tribunais as mesmas regras e princípios, dos quais avulta o da livre apreciação da prova ou sistema da prova livre (por contraposição ao regime da prova legal), consagrado no artigo 607.º, n.º 5 do CPC.

13. Quer isto dizer que a prova há de ser sempre apreciada segundo critérios de valoração racional e lógica do julgador, pressupondo o recurso a conhecimentos de ordem geral das pessoas normalmente inseridas na sociedade do seu tempo, a observância das regras da experiência e dos critérios da lógica, tudo se resolvendo, afinal, na formação de juízos e raciocínios que, tendo subjacentes as ditas regras, conduzem a determinadas convicções refletidas na decisão dos pontos de facto sob avaliação.

14. Deve, ela, ainda ser considerada globalmente, conjugando todos os elementos disponíveis e atendíveis - artigo 413.º do CPC.

15. Finalmente, no âmbito dessa valoração das provas no seu conjunto, poderão os julgadores lançar mão de presunções naturais, de facto ou judiciais - artigo 351.º do CC.

16. Numa palavra, o tribunal *ad quem* deverá formar e fazer refletir na decisão a sua própria convicção, na plena aplicação e uso do princípio da livre apreciação das provas, nos mesmos termos em que o deve fazer a primeira instância, sem que se lhe imponha qualquer limitação, relacionada com convicção que serviu de base à decisão impugnada, em função do princípio da imediação da prova.

17. Neste conspecto, o que se conclui é que os factos referidos na douta sentença recorrida em 17. dos factos provados permitem uma leitura que não encontram eco na prova produzida devendo, por isso, ser dados como não provados.

18. Neste conspecto o facto 13. e 14. dos factos provados contradizem-se e não encontram eco na prova produzida nomeadamente, documental porquanto inexistente legalização do imóvel.

19. Assim como, deveria ter sido dado como provado a não conformidade do

alvará de licença de utilização por obras ilegais no imóvel o que, por si só e como se demonstrará, torna impossível a venda do imóvel tal qual prometido vender.

20. Mais, não se verificam os requisitos cumulativos da providência cautelar de arresto i) a existência provável de um crédito “*fumus bonus juris*”, ii) a invocação do justificado receio da perda da garantia patrimonial “*periculum in mora*”, iii) a indicação necessária de bens a arrestar iv) e a adequação e proporcionalidade desses bens à garantia do crédito.

21. Andou mal o Tribunal *a quo* ao considerar que não se exige que o crédito - *in casu* inexistente - seja certo, indiscutível, mas apenas que haja grande probabilidade de ele existir quando a jurisprudência tem considerado precisamente o oposto, nomeadamente, para o preenchimento do requisito atinente à probabilidade da existência de crédito, terá de estar em causa um crédito já constituído, atual, e não um crédito futuro, hipotético ou meramente eventual.

22. Quanto ao justificado receio dir-se-á que os recorridos, ao abrigo do ónus da alegação, não alegaram factos relacionados com qualquer das hipóteses adiantadas, apesar de não terem sido alegados factos que as preenchessem, logo também não podiam ter sido apreciadas por este Tribunal, porquanto,, não se encontra também preenchido o requisito do justo receio de perda da garantia patrimonial, que se traduziria, necessariamente, na imputação ao recorrente de uma intenção astuciosa de diminuir a garantia patrimonial do hipotético crédito dos recorridos, tendo o Tribunal *a quo* concluído nesse mesmo sentido.

Termos em que, e nos melhores de Direito que V. Exas. doutamente suprirão, deverá o presente recurso ser recebido e julgado totalmente procedente, por provado, revogando-se a douta sentença *a quo*, substituindo-se essa decisão por outra que decida pelo levantamento total do arresto.

Com todas as consequências legais, como é de Justiça.

\*

Os requerentes contra-alegaram, finalizando nos moldes seguintes:

1. O presente recurso veio interposto da douta sentença proferida que julgou indeferir a oposição à providência cautelar de arresto requerida por AA e BB contra CC e, em consequência, decide manter o arresto:

- do veículo automóvel da marca Nissan, com a matrícula AL-.-UA;
- dos fundos da conta bancária sediada na Banco 1..., S.A., com o NIB n.º ..., titulada pelo requerido, até ao valor de €6.000,00, como fiel depositário do veículo automóvel mantendo-se o requerido CC.

2. O Requerido, em sede de Alegações, veio discordar da douta Sentença proferida nos presentes autos, com o que não podemos concordar, nem

aceitar.

Se não vejamos,

3. A dita Sentença proferida nos presentes autos encontra-se bem fundamentada e devidamente explicitada, tendo tido o tribunal *a quo* o cuidado de fundamentar, ponto por ponto, a forma como formou a sua convicção.

4. Na verdade impõe-se dizer que em todos os factos provados, o Tribunal demonstra inequivocamente e sabiamente, explanando na dita Sentença, a conjugação de todas as provas.

5. Fazendo-o de forma clara, precisa e rigorosa, como aliás é apanágio de todo o processado, em especial da sentença ora em crise.

6. Não podendo subsistir dúvidas da análise crítica que o Tribunal *a quo* formulou sobre os depoimentos prestados em sede de audiência de discussão e julgamento, conjugados com os articulados que as partes apresentaram, os documentos constantes dos autos, bem como o teor da fundamentação da decisão que decretou o arresto e que se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos e legais efeitos.

7. Considerou e bem o Tribunal que as declarações de parte pelo Requerido expressam a sua versão e as suas razões, não se conseguindo desligar do natural interesse que tem na decisão a proferir (tanto na providência cautelar como na ação principal que corre termos). Confessados alguns factos que eram contrários à sua pretensão e esclarecendo algumas questões relacionadas com as respetivas condições financeiras. Não obstante a natureza sumária do processo, a verdade é que o Requerido poderia ter apresentado mais prova documental para demonstrar as suas condições financeiras, bem como para sustentar o valor do crédito que assumiu junto do Banco 2....

8. Mais considerou o Tribunal *a quo*, quanto à prova testemunhal apresentada, o envolvimento das testemunhas ocorre apenas no âmbito da mediação imobiliária, sendo desconhecedoras da concreta situação financeira do Requerido.

9. A sentença ora em crise não merece, pois, salvo o devido respeito pela opinião contrária, qualquer reparo.

10. Toda a fundamentação de facto encontra-se bem articulada, correspondendo na íntegra ao que sucedeu em sede de audiência de discussão e julgamento, onde se ouviram os depoimentos, analisou a prova carreada aos autos.

11. De igual forma, quanto aos factos não provados também se encontra explicado a forma porque o tribunal os considerou assim.

12. Impõe-se ainda dizer, salvo o devido respeito pela opinião contrária, que o

recurso não constitui meio próprio, para se colocarem questões ou produzir dúvidas quanto aos depoimentos prestados em julgamento, tal deveria ter acontecido no próprio julgamento, na sede própria para se produzir e analisar a prova.

13. Parece-nos, salvo o devido respeito, que o Requerido pretende através do presente recurso “contar novamente a sua versão da história”, “ganhar tempo” e não colocar em crise efetivamente a fundamentação de facto da douda sentença.

14. Os ora Recorridos, impugnam expressamente os excertos transcritos, por não se encontrarem autenticados, nem devidamente identificados, o que não permite aferir se aos mesmos corresponde na íntegra o que consta na gravação, no sistema oficial do tribunal.

15. Por último, por uma questão de economia processual, e por entendermos que a douda sentença se encontra plenamente fundamentada, em nada sendo colocada em crise pelo recurso apresentado, aderimos completamente à fundamentação dela constante, dando aqui a mesma por integralmente reproduzida, quanto a todos os pontos dos factos provados, em especial quanto aos colocados em crise pelo recurso ora interposto, assim como à fundamentação de Direito.

Nestes termos e nos melhores de direito, deve o recurso interposto ser julgado improcedente por falta de fundamento e a douda Sentença proferida ser confirmada na íntegra com as demais consequências legais, fazendo-se a tão acostumada Justiça!

\*

II - Questões a dirimir:

a - da reapreciação da matéria de facto;

b - se o acordado entre as partes e o respetivo incumprimento pelo requerido permite concluir que existe um crédito dos requerentes e se se verifica existir justo receio de perda de garantia patrimonial do crédito.

\*

III - Fundamentação de facto

A. Factos indiciariamente provados

1. O prédio urbano, constituído por casa de rés-do-chão, destinada a habitação, com área de 118m<sup>2</sup>, da freguesia ..., sito na Rua ..., ... Ílhavo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Ílhavo, freguesia ..., sob o n.º ... e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo ... da freguesia ..., ...; e

2. O prédio rústico terreno de cultura e vinha, com área de 3200 m<sup>2</sup>, da freguesia ..., sito na Rua ..., Ílhavo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Ílhavo, freguesia ..., sob o n.º ... e inscrito na respetiva matriz



predial rústica sob o artigo ... da freguesia ..., ... encontram-se inscritos a favor de AA e de BB.

3. Por contrato-promessa de compra e venda celebrado a 19 de novembro de 2021, AA e BB prometeram vender a CC e este prometeu comprar os prédios descritos em 1 e 2, pelo preço global de €125.000,00, entregando de imediato a quantia de €12.500,00, a título de sinal e de princípio de pagamento, tendo este declarado que conhecia os prédios e que aceitava sem reserva, nos termos do negócio, não podendo invocar desconhecimento ou exigir reparações ou alterações dos promitentes vendedores.

4. Mais acordaram que o respetivo contrato de compra e venda seria celebrado por escritura pública ou por documento particular, no prazo de 120 dias, a contar da data de assinatura do contrato-promessa de compra e venda, ou seja, até 18 de março de 2022.

5. Em 02-12-2021, foi efetuada pela sociedade denominada "A...", Lda. avaliação do imóvel para efeitos de obtenção de crédito bancário a favor de CC, sendo este alertado pelo banco de que o imóvel não se encontrava totalmente legalizado porquanto *"existe um telheiro e anexos construídos que não foram considerados nesta avaliação pois não se encontram registados nos documentos nem apresentados em planta"*, bem como não foi facultado o projeto aprovado.

6. Em virtude dos factos referidos em 5, enquanto o imóvel não fosse totalmente legalizado, o banco não iria conceder crédito a CC, nos termos e pelo montante pecuniário em que este o solicitou.

7. Em data anterior à da realização do contrato-promessa compra e venda CC não foi informado por AA e BB da existência de obras posteriores à da emissão do alvará da licença de utilização do prédio descrito em 1.

8. Em virtude dos factos descritos em 5, 6 e 7, em 14-12-2021, CC remeteu missiva a AA e BB, dando nota da falta de legalização do imóvel e que, sem regularização do mesmo, não obteria crédito e, com isso, perderia o interesse no negócio.

9. Nessa sequência, em janeiro de 2022, AA e BB responderam a CC, para além do mais, dando nota que *na verdade, compete-nos junto da Câmara Municipal legalizar as construções, as quais serão legalizadas antes da data da outorga da escritura pública, e, caso não ocorre, nos termos do contrato promessa, comunicaremos, decorrente das circunstâncias, para que seja alterado o prazo, facto, que não pode invocar a mora nem tão pouco a sua carta é uma interpelação admonitória, porque a celebração esta prevista para o dia 18 de março de 2022 (...).*

10. Em 7 de abril de 2022, CC remeteu nova comunicação a AA e BB, com o seguinte teor:

*“ASSUNTO: Incumprimento Definitivo do Contrato-Promessa de Compra e Venda e Perda de Interesse // Interpelação para Devolução do Valor do Sinal em Dobro*

*Exmos. Senhores,*

*Com os melhores cumprimentos.*

*Venho, muito respeitosamente, informar V. Exas. que, não tendo obtido qualquer resposta à minha anterior missiva, nem tendo sido remetidos, no prazo indicado, os documentos necessários para marcação da escritura pública de compra e venda, incumpriram V. Exas. o Contrato-Promessa de Compra e Venda, devendo, por isso, devolver o dobro do valor do sinal, ou seja, €25.000,00 (vinte e cinco mil euros). Com bem sabem, o imóvel que V. Exas. me prometeram vender não se encontra legalizado, facto, arditosamente, omitido por V. Exas. Em janeiro de 2022, através de missiva que me dirigiram, confessaram V. Exas. que o imóvel não se encontrava legalizado, mas que, sendo uma obrigação Vossa, o processo de legalização ficaria concluído até 18 de março de 2022, prazo definido no Contrato-Promessa de Compra e Venda “na verdade, compete-nos junto da Câmara Municipal legalizar as construções, as quais serão legalizadas antes da data da outorga da escritura pública”.*

*Ora, chegados a 18 de março de 2022 e interpelados para o efeito, não entregaram V. Exas. os documentos do imóvel e confessam, uma vez mais, que o imóvel, no prazo contratado, não está legalizado, estando, por isso, impossibilitado de agendar a escritura pública de compra e venda e, conforme comunicações anteriores e por esse motivo, não ter mais interesse no negócio.*

*Ademais, não podem V. Exas. solicitar qualquer prorrogação de prazo porquanto:*

*a) a mesma é extemporânea;*

*b) a falta de legalização não é uma alteração das circunstâncias e, mesmo que fosse, deriva de culpa exclusivamente Vossa;*

*c) não aceito qualquer prorrogação de prazo.*

*Deste modo, tendo V. Exas. falhado o prazo contratado para legalização do imóvel (algo que já deveria ter acontecido antes do contrato promessa de compra e venda), não tendo remetido a documentação necessária e não tendo, ao dia de hoje e depois de ter sido concedido prazo para o efeito, o imóvel legalizado, incumpriram definitivamente o contrato.*

*Consequentemente, conforme contratual e legalmente previsto, devem V. Exas. proceder ao pagamento do dobro do valor entregue a título de sinal estando, neste momento, em dívida, o montante de €25.000,00 (vinte e cinco mil euros [€12.500,00 \* 2 = €25.000,00]).*

*Caso tal montante não seja liquidado no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a contar da receção da presente missiva, avançarei judicialmente para a cobrança do mesmo, sem mais qualquer aviso.*

*Certo da V. melhor atenção e antecipadamente grato pela V. disponibilidade. Atentamente e ao dispor”*

11. Em 16-02-2022, CC foi notificado da oposição à renovação do contrato de arrendamento da casa que habitava, tendo de proceder à entrega da mesma até 30-09-2022 (sic).

12. Na sequência do descrito em 11, em 8 de setembro de 2022, AA e BB, na qualidade de promitentes-vendedores, e CC, na qualidade de promitente-comprador, procederam a um aditamento ao contrato-promessa de compra e venda, estabelecendo que, através dele, a título de reforço de sinal e princípio de pagamento, o promitente comprador pagaria o valor mensal de € 400,00 (quatrocentos euros), com início a 8 de outubro de 2022 e ao dia 8 dos meses subsequentes, até à data de celebração do contrato de compra e venda, passando a ter a posse precária desses imóveis.

13. Convencionaram ainda que o contrato de compra e venda *será celebrado com a obtenção do alvará da licença de utilização, decorrente de o prédio se encontrar em processo de legalização, em que os promitentes vendedores comunicam ao promitente comprador, enviando cópia do alvará da licença de utilização e concedendo um prazo de 60 dias, que se inicia após a receção da comunicação, para a marcação da celebração do contrato de compra e venda, devendo a sua marcação ser efetuada pelo promitente comprador* (cláusula segunda 1.º)

14. Mais convencionaram que a falta de pagamento mensal do reforço a título de sinal, determinaria que se considerasse automaticamente resolvido o contrato-promessa de compra e venda, sem necessidade de qualquer interpelação (cláusula primeira, 3.º).

15. A 08-09-2022, CC tomou posse dos prédios descritos em 1 e 2.

16. Em dezembro de 2022, CC deixou de entregar a AA e BB qualquer quantia pecuniária por conta do descrito em 12, 13 e 14.

17. No dia 27 de outubro de 2023, AA e BB procederam à notificação de CC para a entrega do imóvel, nos termos e nas condições em que o recebeu, até ao dia 10 de novembro.

18. CC permanece a habitar os prédios descritos em 1 e 2, sem que entregue qualquer contrapartida monetária para o efeito.

19. CC desempenha a profissão de técnico de vendas por conta de sociedade denominada “B..., Lda.” desde 22-02-2013, auferindo vencimento líquido no montante de €997,00.

20. CC, com regularidade não concretamente determinada, presta serviços por

conta de sociedade denominada “C...”, auferindo quantia mensal variável que se cifra não ser inferior a € 503,00 nem superior a € 2 003,00.

21. CC é titular da conta bancária sediada na Banco 1..., com o NIB ....

22. Em 22-03-2024, foi arretado saldo da conta bancária identificada em 21, correspondente a €332,75.

23. O veículo automóvel da marca Nissan com a matrícula AL-.-UA encontra-se inscrito a favor de CC, onerado com reserva de propriedade a favor de “Banco 2..., S.A.”, sendo devido pagamento de quantia mensal não concretamente apurada, mas de pelo menos € 407,00, para cumprimento do contrato atinente à respetiva aquisição.

24. Em 21-03-2024 foi efetuado arresto do veículo referido em 23.

\*

#### IV - Fundamentação jurídica

##### a - Da reapreciação da matéria de facto

O recorrente pretende que seja dado como não provado o facto que ficou assente sob o n.º 17, que é o seguinte:

- No dia 27 de outubro de 2023, AA e BB procederam à notificação de CC para a entrega do imóvel, nos termos e nas condições em que o recebeu, até ao dia 10 de novembro.

Em favor da sua tese, invoca o recorrente que não recebeu esta notificação, ao contrário do que se verifica relativamente a todas as demais que lhe são dirigidas, bem como aos requerentes, que reencaminha para vizinha, que as fará chegar àqueles.

Compulsados os autos, constata-se que os requerentes enviaram carta registada com aviso de receção ao requerido, com a data aposta de 27-10-2023, que foi devolvida com a indicação de *não reclamada*.

Uma vez que, tomando em consideração as várias soluções plausíveis de direito, a matéria de facto deve refletir tão fielmente quanto foi apurado, e compulsado o documento em causa, entende-se ser de precisar esta questão.

Assim, o facto identificado sob o n.º 17 passará a adotar a seguinte redação:

- No dia 27 de outubro de 2023, AA e BB procederam à notificação de CC, através de carta registada com aviso de receção, para a entrega do imóvel nos termos e nas condições em que o recebeu, até ao dia 10 de novembro, tendo a carta sido devolvida com a indicação de *não reclamada*.

O recorrente aponta existir contradição entre os factos 13 e 14.

Têm estes o seguinte teor:

13. Convencionaram ainda que o contrato de compra e venda *será celebrado com a obtenção do alvará da licença de utilização, decorrente de o prédio se encontrar em processo de legalização, em que os promitentes vendedores comunicam ao promitente comprador, enviando cópia do alvará da licença de*

*utilização e concedendo um prazo de 60 dias, que se inicia após a receção da comunicação, para a marcação da celebração do contrato de compra e venda, devendo a sua marcação ser efetuada pelo promitente comprador (cláusula segunda 1.º)*

14. Mais convencionaram que a falta de pagamento mensal do reforço a título de sinal, determinaria que se considerasse automaticamente resolvido o contrato promessa de compra e venda, sem necessidade de qualquer interpelação (cláusula primeira, 3.º).

Não está aqui em discussão o acerto ou sequer as virtualidades do clausulado, mas o que consta do acordo firmado entre as partes, por mera transcrição. Inexiste, assim, naturalmente, fundamento para alteração, reproduzindo-se apenas, para melhor esclarecimento, o teor da cláusula em apreço:

*A título de reforço do sinal e princípio de pagamento, o promitente comprador pagará o valor mensal de € 400,00 (quatrocentos euros), início a 8 de outubro do ano de 2022 e sempre até ao dia oito dos meses subsequentes, até à data da celebração do contrato de compra e venda dos imóveis, identificados na cl. primeira, valor a pagar por transferência bancária para o NIB identificado no ponto 2.º desta cláusula, sendo conditio sine qua non a falta do pagamento do reforço a título do sinal mensalmente, considera-se automaticamente resolvido o contrato-promessa, nos termos do art.º 432.º do Código Civil, sem necessidade de qualquer interpelação por a data do pagamento ser perentória, devendo anexar cópia da transferência.*

Outrossim sustenta o apelante que deveria ter sido dado como provada a *não conformidade do alvará de licença de utilização* por obras ilegais no imóvel o que, por si só, torna impossível a venda do imóvel tal qual prometido vender. A desconformidade entre o imóvel implantado e a descrição predial é referida nos pontos 5 a 10 da factualidade apurada e é reconhecida pelos apelados. À mesma se faz referência no aditamento ao contrato-promessa, conforme o ponto 13.

Não há, pois, razões para acolher a pretensão do recorrente.

\*

b - Se se mostram reunidos os pressupostos do decretamento do arresto e sua manutenção.

Dispõe o art.º 619.º/1 do Código Civil (C.C.) que o credor que tenha receio de perder a garantia patrimonial do seu crédito pode requerer o arresto de bens do devedor, nos termos da lei do processo

Nos termos do disposto no art.º 362.º/1 do Código de Processo Civil (C.P.C.), sempre que alguém mostre fundado receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável ao seu direito, pode requerer a providência conservatória ou antecipatória, concretamente adequada a assegurar a

efetividade do direito ameaçado.

Os requerentes intentaram uma providência cautelar de arresto, que é aquela que se mostra adequada à consecução dos seus propósitos e que se fundamenta no receio da perda da garantia patrimonial do seu crédito (art.º 391.º/1 do C.P.C.).

Preceitua o art.º 391.º/1 do C.P.C. que o credor que tenha justificado receio de perder a garantia patrimonial do seu crédito pode requerer o arresto de bens do devedor.

E o art.º 392.º/1 do mesmo Código que o requerente do arresto deduz os factos que tornam provável a existência do crédito e justificam o receio invocado, relacionando os bens que devem ser apreendidos, com todas as indicações necessárias à realização da diligência.

Procedamos a uma breve resenha dos factos, seguida da enunciação dos conceitos fundamentais a propósito do contrato-promessa e da constituição de sinal, a fim de aferir se a situação descrita nos autos se subsume à previsão legal do decretamento de arresto sobre bens do promitente comprador, ora apelante.

Os requerentes alegam deter um crédito sobre o requerido fundado na celebração de contrato-promessa de compra e venda de imóvel em que figuram como promitentes vendedores e o requerido enquanto promitente comprador. Este último entregou-lhes o sinal acordado. Não se encontravam reunidas as condições para a celebração do contrato prometido, por o imóvel carecer de legalização. Em 8-9-2022, as partes celebram aditamento ao contrato, nos termos do qual o imóvel foi entregue ao requerido e em que este se compromete a entregar aos requerentes €400,00 mensais até ao dia 8 de cada mês, a título de reforço de sinal, até à celebração da escritura. Mais convencionam que a falta de pagamento mensal do reforço a título de sinal determinaria que se considerasse automaticamente resolvido o contrato-promessa de compra e venda, sem necessidade de qualquer interpelação. A partir de dezembro de 2022 o requerido deixa de entregar as quantias a cuja entrega se comprometeu. Os requerentes enviam ao requerido uma carta a resolver o contrato, carta que vem devolvida por não reclamada.

Em face do exposto, os requerentes entendem ser credores junto do requerido pelos montantes que este se comprometeu a entregar-lhes mensalmente a título de reforço de sinal - embora não quantifiquem o montante em dívida, é essa a quantia relativamente à qual se arrogam ser credores.

Contrato-promessa é a convenção pela qual ambos os contratantes ou só um deles se obriga a celebrar posteriormente o contrato definitivo - art.º 410.º do C.C..

Caracteriza-se pelo seu objeto, que consiste numa obrigação de contratar, e

que pode ser relativa a qualquer outro contrato, do qual será um contrato preliminar. O contrato-promessa de compra e venda tem por objeto uma prestação de facto positivo, que se traduz na celebração do contrato prometido.

O não cumprimento da obrigação conexa ao contrato promessa é suscetível de assumir a natureza de mora ou de incumprimento definitivo.

A resolução do contrato-promessa só poderá ocorrer se estivermos perante impossibilidade culposa do cumprimento da prestação ou se houver incumprimento definitivo - arts. 808.º e 801.º/2 do C.C. -, isto é, para que o credor possa resolver o contrato não basta a simples mora do devedor, mas que ela se tenha convertido num não cumprimento definitivo. O credor não pode resolver o contrato em consequência da simples mora do devedor. A mora confere apenas ao credor o direito de exigir o cumprimento da obrigação e a indemnização pelos danos causados - art.º 804.º.

Para que a mora se converta em incumprimento definitivo, nos termos do art.º 808.º/1 do C.C., é necessária, em regra, prévia interpelação admonitória, uma interpelação formal, fixando-se prazo suplementar para o cumprimento. O credor deve fixar o prazo complementar atendendo ao circunstancialismo e à função do contrato e à boa-fé, de molde a permitir ao devedor satisfazer o seu dever de prestar. O prazo, destinado a conceder ao devedor uma derradeira hipótese de cumprir, terá de ser razoável em vista dessa finalidade.

Tendo-se o contrato-promessa como definitivamente incumprido, tal constitui fundamento imediato da resolução (cf., neste sentido, Calvão da Silva, *in* "Sinal e Contrato-Promessa", 8.ª ed., p. 130).

Sob a epígrafe "sinal" consigna-se no n.º 2 do art.º 442.º do C.C. que se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente a faculdade de fazer sua a coisa entregue; se o não cumprimento do contrato for devido a este último, tem aquele a faculdade de exigir o dobro do que prestou (...).

O art.º 441.º do C.C. preceitua que no contrato-promessa de compra e venda se presume que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço.

O sinal é a coisa entregue por um dos contraentes ao outro (...) no momento da celebração do contrato ou em data posterior, como garantia do cumprimento; a sua função é (...) servir de garantia à realização do contrato ou ao cumprimento da promessa (Abel Delgado, *Do Contrato-Promessa*, Livraria Petrony, 3.ª ed., 1985, p. 169 e ss. "(...) com o sinal apenas se assinala a efetiva conclusão do contrato e se prefixa a indemnização de perdas e danos para o caso de inadimplência (...).

No caso vertente, as partes, em aditamento ao contrato-promessa, acordaram que a omissão de pagamento da verba mensalmente devida a título de reforço de sinal acarretaria a resolução automática do contrato-promessa.

Trata-se de auto-regulamentação lícita ao abrigo da autonomia privada das partes (art.º 405.º do C.C.).

Procede-se a este excursus jurídico para evidenciar que não assiste razão aos requerentes do arresto na sua assunção de que são credores do requerido pelos montantes que este deixou de entregar mensalmente enquanto reforço do sinal. É que requerentes e requerido acordaram que o não pagamento do reforço do sinal determinaria a resolução do contrato, tendo, além do mais, sido enviada carta ao requerido nesse mesmo sentido. Tendo o contrato-promessa celebrado entre requerentes e requerido sido resolvido automaticamente, os requerentes têm direito a fazer suas as quantias entregues. Já não lhes assiste, porém, o direito a arrogarem-se credores da quantia de € 400,00 mensais a título de reforço do sinal. Com a resolução do contrato deixaram de se vencer tais prestações.

O sinal fixa antecipadamente a indemnização a receber em caso de resolução do contrato. Neste sentido, o art.º 442.º/4 do C.C. prevê que a ausência de estipulação em contrário, não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal ou de pagamento do dobro deste, ou do aumento do valor da coisa ou do direito à data do não cumprimento. O sinal apenas não preclui o direito de indemnização quando seja acompanhado de estipulação em contrário, ou seja, quando exista a convenção a que se reporta o n.º 4 do art.º 442.º do C.C..

No caso dos autos é com fundamento no crédito que se arrogam porque o requerido deixou de lhes entregar os reforços de sinal que os requerentes deduziram o presente procedimento cautelar de arresto.

Decorre do art.º 362.º do C.P.C. que os procedimentos cautelares são requeridos tendo em vista acautelar o efeito útil de ação. São dependência de ação já proposta ou a propor a título principal.

Veja-se que, sendo o arresto dependência de ação a propor, a ação atinente ao incumprimento e resolução do contrato-promessa não poderia comportar, ao menos com êxito, pedido de condenação do requerido a pagar as quantias atinentes ao reforço do sinal em contrato que aqueles têm como resolvido.

Mesmo a haver lugar a qualquer outra indemnização, esta não se funda nos pressupostos do reforço de sinal, desconhecendo-se, naturalmente, se se verificam esses outros pressupostos e qual o valor do eventual prejuízo.

Os factos invocados e a qualificação jurídica que sobre os mesmos incidiu são de molde a permitir concluir que o crédito, tal como descrito pelos requerentes, não existe.



Em suma, não se verifica a probabilidade da existência de crédito dos requerentes, correspondente ao reforço do sinal. Pelo contrário, em face do alegado pelos próprios requerentes, ou seja, pelos fundamentos por si avançados, é manifesto que este não existe. Corresponderia, pois, a uma atividade inútil, como tal proibida por lei (art.º 130.º do C.P.C.), aquilatar do justo receio de perda da garantia patrimonial.

\*

#### V - Dispositivo

Nos termos sobreditos, acorda-se em julgar o recurso totalmente procedente, revogando-se a decisão recorrida que decretou o arresto sobre o veículo automóvel da marca Nissan com a matrícula AL-.-UA e sobre a quantia depositada na conta bancária da “Banco 1..., S.A.”, com o NIB n.º ..., titulada pelo requerido, até ao valor de € 6.000,00.

\*

Custas pelos apelados, por o apelante ter obtido vencimento na sua pretensão (art.º 527.º/1/2 do C.P.C.).

\*

Porto, 11-12-2024

Teresa Fonseca

Anabela Morais

José Eusébio Almeida