

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 3566/20.5T8FNC-G.L1-1**

**Relator:** NUNO TEIXEIRA

**Sessão:** 28 Janeiro 2025

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** IMPROCEDENTE

**INSOLVÊNCIA**

**ARRENDAMENTO**

**SIMULAÇÃO**

**CADUCIDADE**

**PRESCRIÇÃO**

## Sumário

I - Se com a acção proposta se pretende a declaração de nulidade, por simulação, de um contrato de arrendamento que teve por objecto um imóvel apreendido a favor da massa insolvente, não lhe é aplicável o prazo de caducidade do direito de resolução previsto no artigo 120º, nº 1 do CIRE, nem o prazo de prescrição previsto no artigo 123º, nº 1 do CIRE, já que a nulidade pode ser arguida independentemente de prazo (artigo 286º do Código Civil).

II - Não cumpre o ónus de especificação previsto na alínea b) do n.º1 do artigo 640.º do CPC a impugnação da matéria de facto em que os Recorrentes se limitam a consignar que o teor de um documento conjugado com a inspecção judicial levaria a dar como provados todos os factos elencados como não provados.

III - Segundo o artigo 240º, nº 1 do Código Civil, para o negócio se considerar simulado é necessário que se verifiquem os seguintes requisitos: i) que haja uma divergência intencional entre a vontade real e a vontade declarada; ii) que a falta de concordância entre o que se declara e o que se quer, resulte de um acordo (pactum simulationis) entre o declarante e o declaratário; e iii) que tenha como intenção enganar terceiros.

IV - Preenche aqueles requisitos, e, portanto, deve ser declarado nulo por simulação, o “contrato de arrendamento para habitação de duração limitada” celebrado entre o devedor insolvente e uma sociedade - de que a filha daquele é sócia gerente -, que teve por objecto um prédio urbano apreendido a favor da massa insolvente, provando-se que, com a celebração daquele contrato, os

outorgantes não pretenderam dar e receber de arrendamento, respectivamente, mas tão somente dificultar a venda judicial do imóvel, de modo a que o primeiro pudesse continuar a residir no prédio em questão.

## **Texto Integral**

*Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa,*

1. MASSA INSOLVENTE DE EA., representada pelo Sra. Administrador da Insolvência, veio por apenso aos autos principais de Insolvência, propor a presente acção sob a forma de processo comum contra EA., e a sociedade O.L.C. UNIPessoal, LDA., pela qual pede seja declarada a nulidade, por simulação, do contrato de arrendamento celebrado em 4 de Maio de 2018 entre o 1.º R./Insolvente, na qualidade de senhorio, e a 2.ª R., na qualidade de arrendatária, ou, caso assim não se entenda, subsidiariamente, seja julgada procedente a impugnação pauliana, declarando-se a ineficácia daquele contrato de arrendamento.

Alega, em síntese, que no dia 04/05/2018, foi celebrado entre os RR. um contrato de arrendamento que teve por objecto um prédio urbano (composto de casa de dois pavimentos e logradouro, com a área total de 827m<sup>2</sup>, sendo 410m<sup>2</sup> de área coberta e 417m<sup>2</sup> de área descoberta, tendo no rés-do-chão uma divisão, cozinha, casa de banho, vestíbulo, despensa e garagem, e no primeiro andar cinco divisões, três casas de banho e vestíbulo, sito no Funchal, descrito na Conservatória do Registo Predial de Funchal sob o n.º (...), inscrito na matriz predial urbana sob o artigo (...), com o valor patrimonial tributário actual de 422.392,25 €, determinado no ano de 2021), apreendido a favor da massa insolvente, ora Autora, contrato esse simulado, uma vez que o 1.º R./Insolvente nunca quis dar de arrendamento o imóvel que constitui a sua casa de habitação, nem nunca a 2ª R. quis tomar o imóvel de arrendamento. Regularmente citados, ambos os RR. deduziram contestação, defendendo-se por excepção e impugnação. Por excepção, arguíram: *i)* a incompetência do tribunal em razão da matéria e ilegalidade da acção apresentada por apenso; *ii)* a ilegalidade da pretensão à anulação do negócio jurídico - contrato de arrendamento; e, *iii)* a caducidade do direito de acção - prescrição (sic). Por impugnação, negaram que o referido contrato de arrendamento tivesse sido simulado.

Notificada para o efeito, veio a Autora pronunciar-se quanto às excepções arguidas pelos RR.

Após os articulados, realizou-se audiência prévia no decurso da qual foi proferido despacho saneador que julgou improcedente a excepção dilatória de

incompetência absoluta, a que se seguiu despacho que admitiu os pedidos subsidiários, fixou o objecto do processo, indicou os factos assentes e enunciou os temas da prova. Do despacho saneador, na parte em que julgou improcedente a excepção dilatória de incompetência absoluta, foi interposto recurso que foi admitido, a subir em separado, por despacho datado de 13 de Janeiro de 2024.

Por fim, realizada a audiência de julgamento, foi proferida sentença que, julgando a acção procedente, decidiu *“declarar nulo, por simulado, o contrato de arrendamento celebrado no dia 04 de Maio de 2018 entre EA., na qualidade de senhorio, e a sociedade O.L.C. UNIPESSOAL, LDA., na qualidade de arrendatária, que tem por objecto o prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Funchal sob o n.º (...).”*

Inconformados com a sentença vieram os RR. interpor o presente recurso, cujas alegações terminam com as seguintes conclusões, que se transcrevem:

A) “Os presentes autos tiveram origem numa ação proposta pela Massa Insolvente do recorrente/insolvente, nos termos da qual se deduziu um pedido de declaração de simulação de negócio jurídico, contrato de arrendamento celebrado em 2018.

B) A ação interposta continha, ínsita uma outra ação que foi a de impugnação pauliana. Nos termos do disposto no artigo 120º do CIRE no seu número 1 diz-se”. Podem ser resolvidos em benefício da massa insolvente os atos prejudiciais à massa, praticados dentro dos dois anos anteriores à data do início do processo de insolvência.

C) O contrato de arrendamento entre o recorrente/réu EA. e a recorrente/Ré O.L.C., foi celebrado em 04 de maio de 2018. O processo de insolvência foi apresentado em 23 de setembro de 2020, ou seja, vários meses após o prazo de dois anos previsto na lei para que pudesse ser resolvido o contrato de arrendamento A recorrida usou do fundamento da simulação, para lograr violar o prazo determinado na lei e suprarreferido, sendo certo que se entende não existir qualquer prova da simulação tal como a lei a define.

D) O direito de ação caducou, porquanto a ação não consubstanciou uma mera ação para decretamento de simulação, pelo que deveria ter sido indeferida liminarmente.

E) Errou. A Mama. Juiz ao não aplicar o disposto nos artigos 120º a 126 do CIRE.

F) A sentença recorrida apreciou apenas a matéria relativa à simulação do negócio tal como peticionado pela recorrida. O tribunal recorrido fundou a sua convicção na apreciação da prova produzida nos autos, ou seja, a prova documental, e com base nessa prova deu como factos 1 a 30. Tal matéria não contém prova de simulação de negócio jurídico. No que diz respeito ao

contrato de arrendamento.

G) Conjugação dos factos dados como provados e a análise da matéria dada como provada, não encontra ligação ou seja os pontos A a H não são diretamente contraditados por documentos sobre os quais se baseou o tribunal para dar como provada a simulação, devendo os factos não provados terem sido considerados provados, ainda considerada a matéria de facto provada, pois esta não contradiz aquela.

H) Sendo evidente a contradição é manifesto o erro na apreciação da prova.

I) A convicção do tribunal, baseia-se essencialmente nos documentos, já que os depoimentos de parte negam a simulação,

J) O Código Civil define como negócio simulado, no nº 1 do artigo 241º" aquele em que por acordo entre declarante e declaratório, e no intuito de enganar terceiros, há divergência entre a declaração negocial e a vontade real do declarante. É necessário que ocorram em simultâneo três requisitos:

- Intencionalidade da divergência entre a vontade e a declaração,
- Acordo simulatório (pactum simulatárias)
- Intuito de enganar terceiros.

K) O ónus da prova da verificação cumulativa dos três requisitos, porque são constitutivos do respetivo direito, cabe a quem invoca a simulação, ou no caso dos autos recorridos à recorrida, conforme previsto no artigo 342º do Código Civil.

L) Cabia à Recorrida provar que as declarações constantes do contrato de arrendamento não tinham como objetivo o que ali se encontra escrito.

M) Cabia também à recorrida demonstrar a intenção de enganar terceiros, à data de 2018.

N) Com cabia à recorrida demonstrar que não conseguiu vender o imóvel, na verdade nunca o colocou à venda, nem demonstrou que o preço tivesse sofrido uma baixa pelo facto de existir o contrato. Nada mais do que presunções e hipóteses, são os fundamentos da recorrida, que de forma errada, encontraram eco na sentença.

O) A simulação depende da consciência e intencionalidade na divergência entre a vontade declarada e a vontade real quando essa declaração ocorre.

P) Da factualidade dada como provada não se poderia concluir pela existência de qualquer facto que possa sustentar uma intenção enganadora em relação a credores ou terceiros.

Q) Assim sendo, por não se mostrarem provados nos autos recorridos, factos suficientes para a verificação dos pressupostos essenciais e que caracterizem de alguma forma o negócio simulado, em conformidade com o que é previsto nos artigos 24º e 241º do Código civil, não pode pois, ser admitida a decisão do tribunal, declarando a nulidade do contrato por simulação subjetiva."

Por sua vez, a recorrida, MASSA INSOLVENTE, apresentou as suas contra-alegações, que conclui assim:

1. O negócio em causa nos autos - contrato de arrendamento - não foi resolvido pela Sra. Administradora de Insolvência, nem tão pouco esta é uma ação de resolução, não se tendo a Massa Insolvente feito valer do instituto da resolução de negócio em benefício da massa insolvente, nos termos do disposto no artigo 120.º do CIRE.
2. Não sendo esta uma ação de resolução, nem tendo havido qualquer declaração resolutiva do negócio em benefício da massa insolvente, não tem aqui aplicação o prazo de caducidade do direito de resolução previsto no artigo 120.º, n.º 1 do CIRE.
3. E, *mutatis mutandis*, também não será de aplicar o prazo de prescrição do direito, previsto no artigo 123.º, n.º 1 do CIRE.
4. Donde, a presente acção é tempestiva, uma vez que a nulidade, decorrente da simulação, pode ser invocada a todo o tempo (cfr. artigo 286.º do Código Civil).
5. Pelo que, deve improceder a invocada excepção da caducidade do direito de ação.
6. Os Recorrentes impugnam a decisão relativa à matéria de facto, alegando, no essencial, que os factos dados como não provados deveriam ter sido todos respondidos afirmativamente e, como tal, dados como provados.
7. Os Recorrentes, na impugnação da decisão de facto, não cumpriram com o respectivo ónus de impugnação. Apreciadas as alegações e conclusões da apelação, verificamos que os Recorrentes se limitam a alegar que todos os factos não provados deveriam ter sido julgados como provados, não indicando, contudo, quais os concretos meios probatórios que impunham a decisão diversa.
8. De forma genérica e conclusiva, tão só discordam do sentido da decisão, ou seja, fazem uma confusa e deficiente impugnação da matéria de facto, que não obedece aos requisitos legalmente impostos.
9. A que se juntam as manifestas insuficiências ou deficiências argumentativas, a que subjaz a recusa ou a incapacidade do recorrente de trazer para as alegações de recurso a efectiva apreciação crítica dos meios de prova que influíram ou que deveriam ter influído na decisão impugnada, em que os Recorrentes praticamente se cingem a considerações genéricas sobre alegados erros de valoração e de decisão, sem confrontar com argumentos substanciais que deem credibilidade à sua pretensão.
10. E estas omissões não são apenas omissões relativas às conclusões do recurso, mas sim de todo o texto do mesmo, pelo que, mesmo que se considere que não é de exigir nas conclusões a reprodução do que alegou anteriormente,

ainda assim, há incumprimento de tal ónus, porque nem no texto das alegações encontramos tal impugnação.

11. Assim, pela total falta de cumprimento e exercício do ónus de impugnação, pelo menos da inobservância dos termos em que a lei o estabelece, em especial na alínea b) do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 640.º do CPC, e também pela completa ausência de fundamento do alegado erro na apreciação da prova, deve o presente recurso, nesta parte, ser rejeitado, sem possibilidade de despacho de aperfeiçoamento.

12. Não se deve reconhecer às conclusões trazidas à discussão pelos Recorrentes virtualidade bastante para alterar a decisão proferida pelo Tribunal “a quo”, devendo esta Relação rejeitar a reapreciação da matéria de facto, objeto desta parte da apelação.

13. Sendo manifesto, além do mais, que são absolutamente inócuas todas as asserções referidas nos factos não provados, por não serem concludentes, tratando-se antes de matéria conclusiva, que resulta da tese argumentativa dos Recorrentes, de vagas alegações, não tendo, da prova produzida nos autos, sido recolhidos quaisquer indícios que as corroborem.

14. Dos factos provados resulta, indubitavelmente, que o contrato de arrendamento celebrado entre os Recorrentes em 4 de Maio de 2018 é um negócio simulado.

15. O Recorrente EA. nunca quis dar de arrendamento o imóvel que ainda hoje constitui a sua casa de habitação, nem nunca a Recorrente O.L.C. UNIPESSOAL, LDA. quis tomar o imóvel de arrendamento.

16. Com a oneração do imóvel, através da celebração de tal contrato de arrendamento, pretendeu o Recorrente EA. dificultar a venda do mesmo, ou no âmbito das várias ações executivas que contra si já pendiam, algumas das quais já com penhora do referido imóvel, ou numa futura insolvência, a que acabou por se apresentar um ano e meio depois.

17. E para isso contou com a ajuda da sua filha HC., nas vestes de única sócia e gerente da Recorrente O.L.C. UNIPESSOAL, LDA..

18. Tanto mais que ambos, pai e filha, são Advogados de profissão, pelo que, bem sabiam que tal ónus era um factor susceptível de dificultar qualquer venda judicial, por consubstanciar uma contingência que potencialmente diminui não só o número de interessados no imóvel, como também o seu valor venal, como de resto assinalou este Tribunal da Relação de Lisboa em Acórdão proferido em 19 de março de 2024, neste mesmo processo, do recurso interposto da decisão proferida em sede de despacho saneador, que julgou improcedente a excepção da incompetência material do Juízo de Comércio do Funchal para o julgamento da presente ação (Processo: 3566/20.5T8FNC-H.L1, 1ª Secção).

19. O Recorrente EA. dispôs do seu único imóvel, aquela que é ainda hoje a sua casa de morada, em proveito da sociedade Recorrente O.L.C.

UNIPESSOAL, LDA., da qual a sua filha é única sócia e gerente, com o objectivo de continuar a habitar a casa e retardar a liquidação do imóvel.

20. As partes contratantes tinham perfeito conhecimento da simulação, resultando da factualidade apurada nos autos que o pacto simulatório existiu, que é quanto basta à caracterização da simulação, consubstanciada numa falsidade ideológica ou intelectual, que levou à discrepância entre o conteúdo do documento (contrato de arrendamento) e a verdade.

21. Na realidade, nunca o Réu/Recorrente EA. quis dar o imóvel de arrendamento, até porque lá continuou a residir, e nunca a Ré/Recorrente O.L.C. UNIPESSOAL, LDA. quis tomar o imóvel de arrendamento e, muito menos, nunca o quis destinar a alojamento local ou ao comércio em geral, actividades essas que de resto nem sequer se incluem no vasto leque de actividades que integram o seu alargado objecto social.

22. As partes outorgantes não tiveram o propósito de celebrar o declarado “contrato de arrendamento”, nem quiseram as mesmas concluir entre si qualquer outro negócio, sendo esta, portanto, uma simulação absoluta, pois que sob o negócio simulado não existiu na verdade qualquer outro negócio que as partes quisessem efectivamente realizar.

23. O negócio simulado está ferido de nulidade, a qual deve ser declarada nos autos, nos termos do artigo 240.º n.º 2 do Código Civil.

Por fim, também o MP apresentou as suas contra-alegações, cujas conclusões se seguem:

1. Face a tudo o anteriormente exposto, analisada a prova, na perspectiva dos concretos pontos de factos questionados, não se evidencia existir qualquer erro no julgamento da matéria de facto.

2. Por um lado, da sentença recorrida resulta que o tribunal a quo analisou a documentação junta - entre as quais os documentos juntos pelo R.-, considerou as declarações, tudo sopesou no âmbito da livre apreciação da prova.

3. Da decisão recorrida e da sua confrontação com os elementos de prova referidos pelo recorrente não se infere que, no processo de valoração e decisão, no âmbito da livre apreciação, tenha o tribunal a quo actuado contra a lei ou de modo desconforme à prova produzida ou aos ditames da razão, da lógica e da experiência comum.

4. Acresce que, o Apelante centrou o seu recurso num alegado erro de julgamento que se prende com a censura da matéria de facto dada como não provada, todavia não observou o ónus de fundamentar a discordância quanto à decisão de facto que impugnou, limitando-se a manifestar o seu desagrado

pelas respostas dadas pelo tribunal a quo, fazendo a sua própria leitura dos factos que, na sua perspectiva, deveria ter sido considerada e que, segundo essa análise, os factos não provados deveriam ter sido provados. Mas sem concretizar quais as provas que impunham essa decisão.

5. Devendo, por isso o recurso da matéria de facto ser rejeitado, nos termos do artigo 640º, do CPC.

6. Ademais, não se acolhe a argumentação do recorrente quando alega que a pretensão da autora mediante a presente acção está prescrita. Contrariamente ao que defende o recorrente, entendemos que a autora intentou uma acção de nulidade com fundamento na simulação do contrato de arrendamento e não lançou mão da resolução de acto em benefício da massa, não sendo assim aplicável o regime jurídico desse instituto, como decidiu doutamente o tribunal recorrido.

7. Por fim, a sentença recorrida não padece de qualquer erro de interpretação e aplicação das normas jurídicas aplicáveis ao caso concreto, em face dos factos provados concluiu que os mesmos consubstanciam a existência de negócio jurídico simulado, como justificou e bem, portanto, a decisão que se impunha seria como foi a procedência da acção.

Foi proferido despacho que admitiu correctamente o recurso interposto como de apelação, com subida imediata, nos próprios autos e com efeito devolutivo. Colhidos os vistos, cumpre decidir.

2. Como é sabido, o teor das conclusões formuladas pelos recorrentes define o objecto e delimitam o âmbito do recurso (artigos 608º, nº 2, 609º, 635º, nº 3 e 639º, nº 1 todos do Código de Processo Civil).

Assim, atendendo ao teor das alegações apresentadas pelos Recorrentes, as questões a apreciar são as seguintes:

- caducidade do direito de acção;
- impugnação da matéria de facto, caso seja admissível; e
- pressupostos para a declaração de nulidade do contrato de arrendamento celebrado, por simulação.

#### 2.1. *Caducidade do direito de acção.*

Ao deduzir as suas alegações os Recorrentes voltaram a insistir que o *“direito de acção caducou, porquanto a acção não consubstanciou uma mera acção para decretamento da simulação, pelo que deveria ter sido indeferida liminarmente.”* (cf. alínea D) das conclusões).

Contudo, sustenta a Recorrida que, não se tratando de uma acção de resolução, não tem aqui aplicação o prazo de caducidade do direito de resolução previsto no artigo 120º, nº 1 do CIRE.

Também na sentença impugnada se chegou à conclusão que a presente acção

é tempestiva, em virtude de a nulidade poder ser invocada a todo o tempo, conforme decorre do artigo 286º do Código Civil.

Ora, como decorre da factualidade dada como provada, não subsistem quaisquer dúvidas, que o Administrador da Insolvência (AI) não recorreu à resolução do contrato de arrendamento celebrado entre os RR.. Na verdade, a protecção conferida pela resolução em benefício da massa insolvente, prevista nos artigos 120º e ss. do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas (doravante CIRE), é alcançada mediante simples declaração resolutiva da eficácia dos negócios jurídicos celebrados pelo devedor antes da declaração da sua insolvência, sem necessidade de propositura de uma acção judicial tendente à anulação ou à resolução do negócio jurídico. Esta resolução só poderá ser efectuada pelo AI, mediante carta registada com aviso de recepção (artigo 123º, nº 1 do CIRE), podendo, no entanto, ser usada outra forma de comunicação, desde que garanta a respectiva segurança e prova. [\[1\]](#)

Não foi, certamente, a resolução do contrato de arrendamento celebrado entre o insolvente e a Ré sociedade que o AI pretendeu obter com a presente acção. O pedido principal formulado refere, expressamente, a declaração de nulidade, por simulação, do contrato de arrendamento celebrado em 4 de Maio de 2018 entre o 1ª Réu, na qualidade de senhorio, e o 2ª Réu, na qualidade de arrendatário. Subsidiariamente, pediu-se a impugnação pauliana, com a declaração de ineficácia daquele contrato de arrendamento. Acresce que, como causa de pedir, foram alegados factos que, no entendimento da Autora, preenchem os requisitos da simulação constantes do artigo 240º do Código Civil. Se, hipoteticamente, se tratasse de uma acção judicial para resolução daquele contrato de arrendamento em benefício da massa insolvente Autora, teriam de ser alegados factos dos quais se pudesse retirar os requisitos essenciais que resultam do artigo 120º do CIRE: 1) o acto ser prejudicial à massa; 2), o acto ter sido praticado em determinado período anterior à data do início do processo de insolvência (2 anos na versão da Lei nº 16/2012, de 20 de Abril); 3) haver má fé do terceiro (que se presume quando no acto tenha participado pessoal especialmente relacionada com o insolvente, nos termos do nº 4).

Não sendo esta uma acção de resolução - da qual não decorre qualquer declaração resolutiva do negócio em benefício da massa insolvente - não lhe é, portanto, aplicável o prazo de caducidade do direito de resolução previsto no artigo 120º, nº 1 do CIRE, nem o prazo de prescrição previsto no artigo 123º, nº 1 do CIRE.

Pelo contrário, sendo a simulação sancionada com a nulidade (artigo 240º, nº 2 do Código Civil), esta “é invocável a todo o tempo por qualquer interessado e pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal (artigo 286º do Código Civil).

Ou seja, decorre do seu regime geral, que a “nulidade pode ser arguida independentemente de prazo, com o limite da eventual aquisição por usucapião dos direitos aparentemente emergentes do negócio nulo”. [2] Em suma, não ocorrendo a invocada exceção de caducidade do direito de acção, improcedem as conclusões A) a E).

## 2.2. Impugnação da matéria de facto.

Nas suas alegações (alínea G)) vieram os Recorrentes impugnar a decisão proferida sobre a matéria de facto, pretendendo que os factos dados como não provados sejam considerados provados, porque, segundo sustentam, “os pontos A a H não são diretamente contraditados por documentos sobre os quais se baseou o tribunal para dar como provada a simulação”.

Contudo, tanto a Recorrida Massa Insolvente, como o MP, entendem que os Recorrentes não cumpriram o ónus de fundamentar a discordância quanto à decisão de facto impugnada, designadamente pela inobservância do disposto no artigo 640º, nº 1, alínea b) e nº 2 do CPC, e também “pela completa ausência de fundamento do alegado erro na apreciação da prova” (cf. ponto 11 das conclusões recursórias da Recorrida Massa Insolvente).

Na verdade, no que respeita à impugnação da decisão sobre a matéria de facto, verifica-se que a motivação do recurso apenas contém o seguinte: “Da matéria dada como não provada entende-se que a decisão deveria ser outra a saber:

- o facto A resulta de errada apreciação da prova, pois o documento 7 conjugado com a inspeção judicial deveria ter sido decidido da seguinte forma” Já em 2018 o muro que suporta o terreno adjacente ao prédio urbano referido em 3 encontrava-se em perigo de derrocada”

Ou seja, afirmativamente.

O facto B) deveria ter sido decidido da seguinte forma: O contrato referido em 12 foi celebrado com vista a que fossem realizadas obras de conservação no prédio urbano referido em 3.

Ou seja, afirmativamente.

O Facto C) deveria ter sido decidido da seguinte forma: O contrato referido em 12 foi celebrado com a OLC, Unipessoal Lda com vista a garantir que fossem realizadas obras de conservação no prédio referido n número 3, para o efeito a sociedade assumiu no âmbito do contrato, a obrigação de financiar as obras de conservação do prédio urbano referido em 3.

O Facto referido em D deveria ter sido decidido afirmativamente da seguinte forma: Como contrapartida das obras, o insolvente concedeu à sociedade OLC, Unipessoal Lda o direito de rentabilizar o prédio urbano através da sua afetação ao alojamento Local.

O facto referido em E deveria ter sido decidido afirmativamente

*Os factos referidos em F e G não tiveram nos autos prova em contrário ao afirmado pelo recorrente EA..*

*O facto referido em H deveria ter sido decidido da seguinte forma: Em março de 2023, o valor das obras necessárias para reparar o prédio urbano foi estimado em 195.500, 30 euros conforme orçamento apresentado nos atos (cf. Documento nº 7 da contestação)."*

Para além da forma genérica e conclusiva usada, cremos que a impugnação da decisão de facto em análise não cumpre todos os requisitos impostos pelo artigo 640º do CPC para a respectiva admissibilidade.

Com efeito, decorre daquele preceito que, se for impugnada a decisão proferida sobre a matéria de facto, o recorrente tem o ónus de especificar, sob pena de rejeição da alegação nessa parte:

- os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados (artigo 640º, nº 1, alínea a));
- os concretos meios probatórios, constantes do processo ou do registo ou gravação nele realizada, que imponham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida (artigo 640º, nº 1, alínea b));
- a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas (artigo 640º, nº 1, alínea c).

Segundo comentam ABRANTES GERALDES, PAULO PIMENTA e PIRES DE SOUSA, a alínea b) do nº 1 do artigo 640º do CPC impõe sobre o apelante "o ónus de fundamentar a discordância quanto à decisão de facto proferida, ónus esse que actua numa dupla vertente: cabe-lhe rebater, de forma suficiente e explícita, a apreciação crítica da prova feita no tribunal *a quo* e tentar demonstrar que tal prova inculca outra versão dos factos que atinge o patamar da probabilidade prevalecente. Deve o recorrente aduzir argumentos no sentido de infirmar diretamente os termos do raciocínio probatório adoptado pelo tribunal *a quo*, evidenciando que o mesmo é injustificado e consubstancia um exercício incorreto da hierarquização dos parâmetros de credibilização dos meios de prova produzidos, ou seja, que é inconsistente". [\[3\]](#)

Ora, apesar de a sentença impugnada dedicar mais de dez páginas à motivação da matéria de facto provada e não provada, os Recorrentes limitam-se a afirmar, sem qualquer justificação, que "*o documento 7 conjugado com a inspecção judicial*" deveria resultar na afirmação do que foi dado como não provado nas alíneas A) a H), sendo certo que, relativamente ao que consta das alíneas F) e G), afirmam tão simplesmente que "*não tiveram nos autos prova em contrário ao afirmado pelo recorrente EA.*" sem sequer referirem o que teria dito este em contrário. Ou seja, os Recorrentes apenas expressam a sua discordância relativamente ao sentido da decisão. Não dirigem qualquer apreciação crítica ao que ficou a constar da motivação da sentença,

designadamente que o tribunal havia confirmado que o prédio, apesar de necessitar de obras, não mostrava sinais evidentes de “perigo de derrocada”, aderindo ao teor do relatório pericial de que o prédio é habitável (pág. 24, parágrafos 4º e 5º), e nem sequer fazem qualquer referência à afirmação que finaliza a motivação de que *“do teor do documento junto com a contestação, intitulado “Orçamento”, não decorrer que o mesmo é referente ao prédio urbano referido em 3.”* Com efeito, o documento 7 a que se alude nas alegações dos Recorrentes corresponde a um orçamento elaborado em papel timbrado da sociedade “Rectacomum, Construção Civil, Limitada”, destinado à obra de “reabilitação de muro suporte”, não se identificando o prédio ou o lugar onde fica tal muro.

Assim, cremos que a impugnação da matéria de facto não cumpre o ónus de especificação previsto na alínea b) do n.º1 do artigo 640.º do CPC, quando os Recorrentes se limitam a consignar que o teor de um documento conjugado com a inspecção judicial levaria a dar como provados todos os factos elencados como não provados.

Como tal, não se admite o recurso, na parte respeitante à impugnação da matéria de facto.

3. Na sentença deram-se por assentes os seguintes factos:

1. Por petição inicial datada de 23 de Setembro de 2020, veio EA. requerer que seja declarado o estado da sua insolvência (cfr. petição inicial constante dos autos principais);

2. Por sentença datada de 24 de Setembro de 2020, proferida no âmbito do processo n.º 3566/20.5T8FNC, que corre termos no Tribunal Judicial da Comarca do Funchal – Juízo de Comércio do Funchal – Juiz 2, foi declarado insolvente EA. (cfr. prova documental junta com a PI);

3. A favor da Massa Insolvente foi apreendido o seguinte bem imóvel (cfr. auto de apreensão datado de 06 de Outubro de 2020 e certidão de registo predial): *“Prédio urbano composto de casa de dois pavimentos e logradouro, com a área total de 827m2, sendo 410m2 de área coberta e 417m2 de área descoberta, tendo no rés-do-chão uma divisão, cozinha, casa de banho, vestíbulo, despensa e garagem, e no primeiro andar cinco divisões, três casas de banho e vestíbulo, sito na (...), Funchal, descrito na Conservatória do Registo Predial de Funchal sob o n.º, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo, com o valor patrimonial tributário actual de 422.392,25€, determinado no ano de 2021, correspondente à VERBA 1 do Auto de Apreensão de Bens lavrado em 6 de Outubro de 2020, e cuja aquisição a favor do insolvente se encontra registada pela AP. 7 de 1994/08/08”;*

4. Sobre o prédio referido em 3. encontram-se registados os seguintes ónus

(cfr. certidão de registo predial):

- Ap. 24 de 1996/03/04 - Hipoteca voluntária registada a favor do BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A., para garantia de Empréstimo no valor de 30.000.000,00 Escudos, equivalente a 149.639,37 Euros, sendo o montante máximo assegurado de capital e acessórios de 45.510.000\$00, equivalente a 227.002,92 €;

- Ap. 2607 de 2012/08/27 - Penhora a favor do BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, S.A., para garantia da quantia exequenda de 449.146,86 €;

- Ap. 4691 de 2015/06/03 - Penhora a favor do BANCO SANTANDER TOTTA, S.A., para garantia da quantia exequenda de 178.752,12 €;

- Ap. 2743 de 2015/09/28 - Penhora a favor do BANCO SANTANDER TOTTA, S.A., para garantia da quantia exequenda de 23.446,34 €;

- Ap. 1525 de 2017/09/13 - Penhora a favor da FAZENDA NACIONAL, para garantia da quantia exequenda de 8.660,02 €;

- Ap. 1729 de 2018/01/11 - Penhora a favor da FAZENDA NACIONAL, para garantia da quantia exequenda de 13.836,28 €;

- Ap. 1714 de 2018/11/12 - Penhora a favor da FAZENDA NACIONAL, para garantia da quantia exequenda de 162.852,69 €;

- Ap. 20 de 2019/03/14 - Penhora a favor da FAZENDA NACIONAL, para garantia da quantia exequenda de 165.568,40 €;

5. Para além do prédio urbano referido em 3., foi apreendido a favor da massa insolvente o veículo automóvel de matrícula 23-86-MD, de marca MERCEDES, sendo que sobre o mesmo encontram-se registados os seguintes ónus (cfr. prova documental de fl. 6 verso - apenso "B"):

Credor	Valor garantido	Ónus	Data
Banco Comercial Português, S.A.		Penhora	27/08/2012
Fazenda Nacional		Penhora	18/10/2018

6. No âmbito do processo n.º 3566/20.5T8FNC-D foram reclamados e reconhecidos por sentença de verificação e graduação de créditos datada de 26 de Janeiro de 2023, os seguintes créditos vencidos (cfr. sentença de verificação e graduação de créditos - apenso "D");

Credor	Créditos vencidos (€)
FAZENDA NACIONAL	171.395,05
BTL	158.859,25

CGD, SA.	108.235,67
HEFESTO	81.912,37
INSOLVE II LX, SARL	249.347,64
INSOLVE II LX, SARL	374.195,13
ISSM, IP-RAM	124.012,55
LC ASSET, SARL	623.610,46
LISGARANTE	545.321,23 <sup>[4]</sup>
LX INVESTMENT PARTNERS II, SARL	70.986,30
NOVO BANCO, S.A.	148.250,39
CABOT	564.844,95 <sup>[5]</sup>
TOTAL	3.220.970,98

7. Por sentença datada de 29 de Outubro de 2021, proferida no âmbito do processo n.º 3556/20.5T8FNC-C e transitada em julgado, o Tribunal decidiu qualificar como culposa a insolvência de EA., nos termos do artigo 186.º, nºs 1 e 2, alíneas a) e d), do CIRE (cfr. sentença proferida no âmbito do apenso “C”);

8. Do teor da “ACTA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA NÚMERO DEZOITO DOS SÓCIOS” da sociedade BRASILITE - INDÚSTRIA TRANSFORMADORA DE RESINAS PLÁSTICAS UNIPESSOAL, LDA., datada de 10 de Abril de 2018, consta o seguinte com interesse para a boa decisão da causa (cfr. prova documental junta ao apenso “C”):

“(…).

*(...) o sócio EA. delibera ceder as suas duas quotas sociais de que é titular nos valores de 249.398,95€, pelo preço de 2.000,00€ (...), e de 2.244.590,54€, pelo preço de 3.000,00€ (...), ao Sr. MB., (...), valor pago por transferência bancária, que o cessionário declara já ter recebido (...);*

9. Do teor da certidão de registo comercial da sociedade BRASILITE - INDÚSTRIA TRANSFORMADORA DE RESINAS PLÁSTICAS UNIPESSOAL, LDA. decorre que EA. transmitiu as suas quotas, respectivamente, nos valores nominais de 2.244.590,54€ e 249.398,95€, a favor de MB., conforme MENÇÕES (i) DEP 631/2018-05-16 e (ii) DEP 632/2018-05-16 - TRANSMISSÃO DE QUOTAS (cfr. prova documental junta ao apenso “C”);

10. Do teor da “ACTA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA NÚMERO VINTE E UM DOS SÓCIOS”, datada de 10 de Abril de 2018, da sociedade FRANCA INDUSTRIAL - INDÚSTRIA DE RECICLAGEM DA MADEIRA LIMITADA - EM LIQUIDAÇÃO (ZONA FRANCA DA MADEIRA), consta o seguinte com interesse para a boa decisão da causa (cfr. prova documental

junta ao apenso “C”):

“(…).

*Primeiro: Avaliar e deliberar a transmissão por venda da totalidade das quotas da sociedade ao Sr. MB. (...).*

*Segundo: Pelo valor de 5.000.00€ (...), proceder à realização da venda e transmissão da totalidade das quotas da sociedade.*

*Terceiro: Autorizar o gerente da sociedade Sr. EA. a representar a sociedade na transmissão da totalidade das quotas sociais.*

(...)”;

11. Do teor da certidão de registo comercial da sociedade FRANCA INDUSTRIAL - INDÚSTRIA DE RECICLAGEM DA MADEIRA LIMITADA - EM LIQUIDAÇÃO (ZONA FRANCA DA MADEIRA) decorre que EA. transmitiu a sua quota no valor nominal de 630.000,00€ a favor de MB, conforme MENÇÃO - DEP 253/2018-05-10 (cfr. prova documental junta ao apenso “C”);

12. No dia 04 de Maio de 2018, entre EA., na qualidade de primeiro outorgante, e a sociedade OLC, UNIPessoal, LDA., na qualidade de segundo outorgante, foi celebrado um acordo designado por “*contrato de arrendamento urbano de duração limitada*”, do qual consta o seguinte com interesse para a boa decisão da causa (cfr. prova documental junta aos autos):

“EA., casado, natural da freguesia de (...), portador do cartão do cidadão número (...), contribuinte fiscal nº (...), com domicílio profissional (...), Madeira, adiante designado como PRIMEIRO CONTRAENTE ou SENHORIO;  
E

O.L.C.- UNIPessoal, LDA, (...), neste acto representado pela Sócia-Gerente HC., (...), adiante designado como SEGUNDO CONTRAENTE ou INQUILINO;

Entre os Contraentes é celebrado livre e de boa fé e mutuamente acordado o presente contrato de arrendamento para habitação de duração limitada nos termos da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro alterada pela Lei 31/2012 de 14 de Agosto e demais legislação aplicável, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objeto do Arrendamento)

O PRIMEIRO CONTRAENTE é dono e legítimo proprietário do prédio urbano em propriedade total, localizado na ....., n.º 9, freguesia de São Martinho Concelho do Funchal, ilha da Madeira, com o artigo matricial n.º ..., e inscrito na matriz predial sob o artigo n.º ..., com a Licença de Utilização n.º ....., emitida pela Câmara Municipal do Funchal em 02/05/1996.

## CLÁUSULA SEGUNDA

(Declaração de Vontade)

Pelo presente contrato, o PRIMEIRO CONTRAENTE dá de arrendamento ao SEGUNDO CONTRAENTE, o imóvel melhor identificado no artigo anterior, e este aceita o arrendamento do imóvel identificado na Cláusula Primeira.

## CLAÚSULA TERCEIRA

(Destino do Arrendamento)

O imóvel arrendado destina-se ao alojamento local ou comércio em geral reconhecendo o SEGUNDO CONTRAENTE a sua boa aptidão e que o mesmo realiza cabalmente o fim a que se destina, e o PRIMEIRO CONTRAENTE, tendo em consideração o objecto do presente contrato, desde já autoriza o subarrendamento parcial de muito curta duração, a terceiros, comprometendo-se o SEGUNDO OUTORGANTE a cumprir e a fazer cumprir aos sublocatários as regras legais em cada momento aplicáveis e as condições contratuais, assumindo-se como único responsável perante o PRIMEIRO CONTRAENTE por qualquer dano ou prejuízo que possa resultar para esta, sob pena de resolução contratual.

## CLÁUSULA QUARTA

(Duração, Renovação e Oposição à Renovação)

O presente contrato de arrendamento celebrado pelo período de 12 (doze) anos, com Início em 01.04.2018 e término em 30.04.2030, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de 6 (seis) anos, exceto se for denunciado ou resolvido nos casos e termos previstos na lei ou deduzida oposição à renovação conforme a seguir indicado:

- a) O PRIMEIRO CONTRAENTE, pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao SEGUNDO CONTRAENTE com uma antecedência não inferior a 180 (cento e oitenta) dias do termo do contrato.
- b) O SEGUNDO CONTRAENTE pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao PRIMEIRO CONTRAENTE com uma antecedência não inferior a 120 (cento e vinte) dias do termo do contrato;
- c) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, o SEGUNDO CONTRAENTE pode denunciar o contrato, mediante comunicação à PRIMEIRA CONTRAENTE desde que decorrido um terço de duração inicial do contrato, com a antecedência 120(ceno e vinte) dias do termo pretendido.

## CLÁUSULA QUINTA

(Renda)

1. A renda anual é de €1800,00 (mil e oitocentos euros), que deverá ser pago de uma só vez pelo INQUILINO até ao oitavo dia do mês de Maio e será paga através de cheque ou transferência bancária através do NIB .....
2. No acto e assinatura do presente contrato o SEGUNDO CONTRAENTE entrega ao PRIMEIRO, a quantia de € 600,00 (seiscentos euros), relativos ao pagamento a título de caução, por eventuais estragos verificados na Fração e acerto de contas finais das despesas de consumos de água, luz e gás, valor esse a ser devolvido em singelo pelo SENHORIO no termo do presente contrato de arrendamento, na proporção das ditas despesas se a elas houver lugar, até 30 dias após a desocupação do imóvel.
3. Na data da celebração do presente contrato, o SENGUNDO CONTRAENTE entregará ainda à PRIMEIRO, a quantia de €1800,00 (mil e oitocentos euros) respeitante período do contrato de arrendamento do imóvel.
4. Até ao dia 8 de Maio de 2019, deverá a SEGUNDO CONTRAENTE pagar a renda referente ao de 2019 e assim sucessivamente.
5. O não pagamento atempado de alguma das rendas confere ao SENHORIO o direito de exigir uma indemnização Igual ao dobro do montante devido, nos termos do art. 1041º do Código Civil, acrescido do pagamento da totalidade das rendas devidas até ao final do contrato a título de indemnização, e a cumulativamente a resolver o contrato por falta de pagamento da renda.

#### CLÁUSULA SEXTA

(Outros Encargos do locado)

Fica expressamente convencionado, entre PRIMEIRO E SEGUNDO CONTRAENTES, que é da exclusiva responsabilidade do SEGUNDO o pagamento dos encargos e despesas referentes à administração, aquisição do certificado energético, conservação e fruição das zonas de jardim prédio urbano ora arrendado, bem como o pagamento e obtenção das devidas licenças para o exercício da actividade de alojamento local ou comercial.

#### CLÁUSULA SÉTIMA

(Atualização de Renda)

A renda agora estipulada fica sujeita a atualizações sistemáticas, podendo a primeira atualização ser exigida pela PRIMEIRA OUTORGANTE 6 anos após a entrada em vigor deste contrato, e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior, todas tendo como base os coeficientes legalmente fixados.

#### CLÁUSULA OITAVA

(Obrigações do Arrendatário)

1. O SEGUNDO CONTRAENTE deverá fazer um uso prudente do imóvel arrendado e proceder à conservação e limpeza do imóvel arrendado, reparando à sua custa, eventuais deteriorações que venha a causar ou que terceiros causem por sua negligência, estipulando-se desde já, que todas as obras de conservação, beneficiação, manutenção e limpeza necessárias ficarão a seu cargo, incluindo a colocação dos vidros que eventualmente venham a partir-se e a reparação dos pavimentos, equipamentos e utensílios, caso sejam danificados.
2. As Instalações de água, electricidade e sanitárias pertencem ao PRIMEIRO CONTRAENTE e deverão ser mantidas pelo SEGUNDO CONTRAENTE em bom estado de conservação, ficando a seu cargo todas as obras de conservação e de beneficiação das redes de distribuição de água, electricidade, esgotos ou saneamento que sirvam o apartamento arrendado.
3. Correrão por exclusiva conta do SEGUNDO CONTRAENTE as despesas de consumo de água, gás, energia elétrica, telecomunicações, e outras similares, devendo este proceder ao pagamento dos correspondentes serviços ao PRIMEIRO CONTRAENTE que procederá ao correspondente pagamento junto dos fornecedores respetivos.
4. Entregar imóvel arrendado livre e devoluto no dia seguinte ao termo, caducidade ou resolução do presente contrato.

#### CLÁUSULA NONA

(Obrigações Assessórias do Inquilino)

Findo o presente Contrato por denúncia, resolução ou no seu termo, e para além das obrigações já estipuladas na Cláusula Oitava, deverá ainda o SEGUNDO CONTRAENTE restituir de imediato, completamente livre e desocupado de pessoas e bens e respetivo locado, em bom estado de conservação e limpeza que pelo presente título o recebeu.

#### CLÁUSULA DÉCIMA

(Obras no Locado)

1. O SEGUNDO CONTRAENTE poderá fazer no local arrendado obras necessárias à utilização do imóvel, reconhecendo-se desde já a necessidade de reformar os arredores da casa e jardim, bem como a garagem e seus acessos, por se encontrarem antiquados, e fora de uso.
2. À data da assinatura do presente contrato, estima-se a necessidade de realização de obras no valor de € 369.603,00 (trezentos e sessenta e nove mil, seiscentos e três euros, os quais serão reembolsados ao INQUILINO aquando do término do contrato.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

(Resolução)

1. Sem prejuízo do estipulado na legislação vigente, o presente Contrato pode ser resolvido por escrito, pela PRIMEIRA CONTRAENTE, em caso de incumprimento das obrigações contidas em qualquer das cláusulas previstas no presente contrato, devendo o SEGUNDO CONTRAENTE, suportar e pagar todas as despesas judiciais e/ou extrajudiciais decorrentes do seu incumprimento.
2. A resolução do presente contrato não prejudicará a aplicação integral de qualquer das suas cláusulas.
3. A resolução operada nos termos da presente Cláusula produzirá os seus efeitos a partir do dia seguinte à data da receção, pelo SEGUNDO CONTRAENTE da respectiva comunicação por escrito.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

1. Para efeitos de convenção de domicílio mais acordam as partes que as comunicações a que haja lugar entre as Contraentes ao abrigo do contrato, deverão ser efectuadas por carta registada com aviso de recepção, por notificação avulsa ou notificação judicial avulsa por citação Judicial ou por outro meio exigível por lei, deverão realizar-se para as seguintes moradas:
  - PRIMEIRO CONTRAENTE ou Senhorio: domicílio profissional no (...),  
Madeira
  - SEGUNDO CONTRAENTE ou Arrendatário: Centro Comercial ....., sala 303,  
Av. ...., ..., Ponta Delgada
2. Os endereços acima referidos manter-se-ão em vigor até um novo endereço ser comunicado à Contraparte. Qualquer modificação aos endereços indicados no Contrato deverá ser comunicada à Contraparte, no prazo de dez dias após a respectiva alteração, por carta registada com aviso de recepção ou por qualquer outra forma prevista na legislação em vigor.
3. Se uma comunicação remetida por um dos Contraentes a outro Contraente não for por este recebida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não ter procedido ao respectivo levantamento no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, o remetente deve repetir o envio da comunicação decorridos que sejam 15 (quinze) a 30 (trinta) dias sobre a data de envio da primeira comunicação, considerando-se, para todos os efeitos, a segunda comunicação recebida pelo destinatário no décimo dia posterior ao do respectivo envio.

## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

No caso de haver necessidade de recurso a Tribunal, para resolver qualquer

questão emergente do incumprimento do convencionado no presente contrato, por parte de qualquer um dos CONTRAENTES, é a parte vencida obrigada a pagar à parte vencedora todas as custas, encargos e despesas do processo judicial, incluindo honorários de advogados e/ou solicitadores de execução em que a parte vencedora haja de incorrer para fazer face ao litígio.

#### CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA

O presente contrato exprime a única e fiel vontade das partes, ora Contraentes, que o aceitam reciprocamente, sem qualquer tipo de reservas, e obrigam-se nos precisos termos em que o mesmo se acha exarado, sobrepondo-se a qualquer prévio acordo ou entendimento contraditório com os termos aqui expressos.

#### ASSIM O OUTORGARAM

O presente contrato é elaborado em triplicado, no Funchal, no dia 4 de Maio de 2018, constituído por seis páginas, sem escrita no verso, todos valendo coma originais, os quais vão ser rubricados e assinados pelo PRIMEIRO E SEGUNDO CONTRAENTES, sendo um exemplar entregue à Primeira e Segundo Contraentes e um terceiro ao serviço de finanças.

(...)"

13. Na data em que foi celebrado o contrato referido em 12. (a saber: 04 de Maio de 2018) o imóvel referido em 3. encontrava-se onerado nos seguintes termos (cfr. certidão de registo predial junta aos autos):

Credor	Valor garantido	Ónus	Data
Banco de Investimento Imobiliário, S.A.	22.002,92 €	Hipoteca	04/03/1996
Banco Comercial Português, S.A.	449.146,86 €	Penhora	27/08/2012
Banco Santander Totta, S.A.	178.752,12 €	Penhora	03/06/2015
Banco Santander Totta, S.A.	23.446,34 €	Penhora	28/09/2015
Fazenda Nacional	8.660,02 €	Penhora	13/09/2017
Fazenda Nacional	13.836,28	Penhora	11/01/2018

14. O prédio urbano referido em 3. continua a ser a casa de morada de família de EA. e o seu domicílio fiscal (cfr. artigo 8.º da PI);

15. Por ofício datado de 12 de Janeiro de 2021, veio o MUNICÍPIO DO FUNCHAL - DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO informar que “não foi emitida qualquer licença de utilização com o n.º 665/1995” referente ao prédio referido em 3., mas sim “o alvará de licença de

utilização n.º 330/97 emitido em nome de EA. referente ao prédio situado no lote 9 da Urbanização da Ajuda” (cfr. prova documental junta aos autos);

16. Não obstante o referido em 15., EA. e a sociedade OLC - UNIPessoal, LDA. consignaram na CLÁUSULA PRIMEIRA do contrato referido em 12. que o prédio urbano referido em 3. tem a “Licença de Utilização n.º ... emitida pela Câmara Municipal do Funchal em 02/05/1996” (cfr. contrato de arrendamento junto aos autos);

17. Não obstante EA. e a sociedade OLC - UNIPessoal, LDA. terem celebrado o contrato referido em 12., estipulando na CLÁUSULA TERCEIRA que “o imóvel arrendado destina-se ao alojamento local ou comércio em geral”, consignaram nos considerandos do acordo que “entre os contraentes é celebrado livre e de boa fé e mutuamente acordado o presente contrato de arrendamento para habitação de duração limitada nos termos da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro, alterado pela Lei 31/2012, de 14 de Agosto e demais legislação aplicável (...)” (cfr. contrato de arrendamento junto aos autos);

18. No âmbito do acordo referido em 12., EA. e a sociedade OLC - UNIPessoal, LDA. acordaram uma renda anual de 1.800,00€ (cfr. por confissão);

19. No dia 03 de Novembro de 2021, veio EA. submeter junto do TURISMO DE PORTUGAL, I.P. um pedido de registo de alojamento local (cfr. prova documental junta aos autos);

20. O pedido referido em 21. foi deferido, tendo sido atribuído “ao estabelecimento de alojamento local” referido em 12. o número de registo 121051/AL (cfr. prova documental junta aos autos);

21. Não obstante terem celebrado o acordo referido em 12., EA. nunca quis proporcionar à sociedade OLC - UNIPessoal, LDA. o gozo temporário da sua habitação, nem a referida sociedade quis gozar, de forma temporária, do prédio urbano referido em 3. (cfr. artigo 37.º da Petição Inicial);

22. Com a celebração do acordo referido em 12., EA. e a sociedade OLC - UNIPessoal, LDA. pretenderam dificultar a venda judicial do prédio urbano referido em 3., de modo a que o primeiro pudesse continuar a viver no prédio em questão (cfr. artigo 40.º da PI);

23. Em Novembro de 2021, e não obstante o seu fraco estado de conservação, o prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Funchal sob o n.º 665 foi avaliado em 659.220,00€ (cfr. relatório de avaliação datado de 31 de Novembro de 2021 junto aos autos);

24. Do relatório de avaliação datado de 31 de Novembro de 2021, consta que o estado geral do prédio urbano referido em 3. pode ser recuperado com pintura interna e externa, após reparo de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e

eléctricas podem ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas. Eventualmente pode ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes de um ou de outro compartimento. Sendo ainda necessária a revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura (cfr. relatório de avaliação datado de 31 de Novembro de 2021 junto aos autos);

25. A sociedade OLC UNIPESSOAL, LDA. tem um capital social no valor de 500.000,00€ representado por uma quota no valor nominal de 500.000,00€ da titularidade de HC., que é a sua sócia-gerente, conforme INSC. 4 AP.

49/20171205 (cfr. certidão de registo comercial junta aos autos);

26. A sociedade OLC UNIPESSOAL, LDA. tem por objecto social “a produção e comercialização de conteúdos para audiovisuais, edições e impressões de revistas e outras publicações periódicas, multimédia, serviços de informação e comunicação, criação, industrialização, comercialização e representação de produtos no segmento gráfico e do plástico; valorização e processamento de desperdícios e resíduos não metálicos, em produtos destinados a uma nova transformação; compra, venda e revenda de imóveis” (cfr. certidão de registo comercial junta aos autos);

27. Do teor da certidão de registo comercial da sociedade OLC UNIPESSOAL, LDA. (anterior firma: O LIBERAL COMUNICAÇÕES - AUDIOVISUAIS, TV, MULTIMÉDIA, JORNAIS E REVISTAS, LDA), decorre que EA. foi sócio da mesma, entre 24 de Maio de 2011 e 26 de Agosto de 2013, altura em que o insolvente transmitiu a sua quota, no valor nominal de 35.000,00€, a favor de HC., conforme MENÇÃO - DEP. 23209/2013-08-26 - TRANSMISSÃO DE QUOTA(S) (cfr. certidão de registo comercial junta aos autos);

28. HC. é filha de EA. (cfr. assento de nascimento junto aos autos);

29. EA. é Advogado (cfr. artigo 41.º da Petição Inicial);

30. HC. é Advogada (cfr. artigo 41.º da Petição Inicial).

4. Na sentença consignou-se ainda como não provado que:

A. Já em 2018, o muro que suporta o terreno adjacente ao prédio urbano referido em 3. encontrava-se em perigo de derrocada (cfr. artigo 48.º da Cont.);

B. O contrato referido em 12. foi celebrado com vista a garantir que fossem realizadas obras de conservação no prédio urbano referido em 3. (cfr. artigo 48.º da Cont.);

C. Para o efeito referido em B), a sociedade O.L.C., UNIPESSOAL, LDA. assumiu no âmbito do contrato referido em 12. a obrigação de financiar as obras de conservação do prédio urbano referido em 3. (cfr. artigo 48.º da Cont.);

D. Como contrapartida, o insolvente concedeu à sociedade O.L.C.,

UNIPESSOAL, LDA. o direito de rentabilizar o prédio urbano através da sua afectação ao alojamento local (cfr. artigo 48.º da Cont.);

E. Em virtude do referido em D), as partes estipularam uma renda anual de 1.800,00€ (cfr. artigo 48.º da Cont.);

F. À data da sua venda, as quotas das sociedades BRASILITE - INDÚSTRIA TRANSFORMADORA DE RESINAS PLÁSTICAS UNIPESSOAL, LDA. e FRANCA INDUSTRIAL - INDÚSTRIA DE RECICLAGEM DA MADEIRA LIMITADA - EM LIQUIDAÇÃO (ZONA FRANCA DA MADEIRA) já nada valiam (cfr. artigo 39.º da Const.);

G. A venda das sociedades referidas em 32. tinha como objectivo o investimento de terceiros que permitisse o pagamento das dívidas em primeiro lugar ao Estado e depois aos credores, já que as sociedades não tinham valor sem que houvesse injeção de capital (cfr. artigo 40.º da Const);

H. Em Março de 2023, o valor das obras necessárias para reparar o prédio urbano foi estimado em 196.500,30€ (cfr. artigo 50.º da Cont.).

5. Cumpre agora conhecer a última das questões colocadas nas conclusões recursórias e que se prende com os pressupostos para a declaração de nulidade do contrato de arrendamento celebrado por simulação.

No entendimento dos Recorrente esses pressupostos de facto não se verificam, uma vez que *“da factualidade dada como provada não se poderia concluir pela existência de qualquer facto que possa sustentar uma intenção enganadora em relação a credores ou terceiros”* (cf. alínea P) das conclusões recursórias).

Segundo o artigo 240º, nº 1 do Código Civil, *“Se, por acordo entre declarante e declaratário, e no intuito de enganar terceiros, houver divergência entre a declaração negocial e a vontade real do declarante, o negócio diz-se simulado”*

Assim, para o negócio se considerar simulado é necessário que se verifiquem os seguintes requisitos: *i)* que haja uma divergência intencional entre a vontade real e a vontade declarada; *ii)* que a falta de concordância entre o que se declara e o que se quer, resulte de um acordo (*pactum simulationis*) entre o declarante e o declaratário; e *iii)* que tenha como intenção enganar terceiros.

[6]

O primeiro dos mencionados requisitos resulta da circunstância de ambas as partes declararem uma vontade que não corresponde aos efeitos que pretendem alcançar com a celebração do negócio.

Por sua vez, o segundo requisito consiste num conluio entre declarante e declaratário, que pode manifestar-se de forma expressa ou tácita, não estando sujeito a qualquer exigência de forma, podendo ser, como sucede em regra,

consensual.

Por fim, com o terceiro dos requisitos exige-se o propósito de enganar terceiros<sup>[7]</sup> e já não o intuito de prejudicar (*animus nocendi*). Este requisito constitui matéria de facto que deve ser alegada e provada pelo interessado que queira prevalecer-se da simulação.<sup>[8]</sup>

Segundo a jurisprudência, quem queira prevalecer-se da simulação terá que alegar e demonstrar aqueles requisitos.<sup>[9]</sup> Como refere ANA FILIPA MORAIS ANTUNES, citando jurisprudência do STJ, “A divergência entre a vontade real e a vontade declarada constituem matéria de direito e a existência de acordo simulatório, assim como a vontade real e a vontade declarada, matéria de facto - neste sentido v. Acs. do STJ de 14/11/2006 (06B3584) e de 07/05/2009 (08B1170). No sentido de que a determinação da intenção dos contraentes e, designadamente, do intuito de enganar terceiros, constitui matéria de facto, v. Acs. do STJ de 18/12/2003 (03B3794), de 08/10/2009 (4132/06.3TBVCT.S1) e de 16/10/2012 (649/04.2TBPDL.L1.S1). Por outro lado, no pressuposto de existir factualidade bastante, pode o tribunal conhecer e declarar a existência da simulação e o correspondente desvalor jurídico”.<sup>[10]</sup>

No caso dos autos, com interesse para a apreciação da simulação, ficou provado que:

- Entre o Réu EA. e a sociedade OLC - Unipessoal, Limitada (representada pela sócia gerente, HC., filha daquele), foi celebrado um contrato que designaram como “*contrato de arrendamento urbano de duração limitada*”, mediante o qual o primeiro declarou dar de arrendamento à sociedade outorgante o prédio urbano descrito no ponto 3 dos factos provados (apreendido para a massa insolvente), declarando esta, por sua vez, que aceitava o arrendamento do dito prédio;
- Foi ainda declarado que: o contrato de arrendamento celebrado tinha início em 01/04/2014 e termo em 30/04/2030, podendo ser renovado, e que a renda anual era de 1.800,00 €; o local arrendado se destinava ao alojamento local ou comércio em geral; a sociedade outorgante poderia fazer as obras necessárias à utilização do imóvel;
- O prédio referido no ponto 3 dos factos provados, objecto do arrendamento, continua a ser a casa de morada de família de EA. e o seu domicílio fiscal;
- Não obstante terem celebrado o acordo referido em 12., EA. nunca quis proporcionar à sociedade OLC - UNIPESSOAL, LDA. o gozo temporário da sua habitação, nem a referida sociedade quis gozar, de forma temporária, do prédio urbano referido em 3.;
- Com a celebração do acordo referido em 12., EA. e a sociedade OLC - UNIPESSOAL, LDA. pretenderam dificultar a venda judicial do prédio urbano

referido em 3., de modo a que o primeiro pudesse continuar a viver no prédio em questão;

- Em Novembro de 2021, e não obstante o seu fraco estado de conservação, o prédio urbano descrito no ponto 3 dos factos provados foi avaliado em 659.220,00€;<sup>[11]</sup>

Creemos que os requisitos supra enunciados para a Massa Insolvente Recorrida fazer-se prevalecer da simulação para obter a declaração de nulidade do contrato de arrendamento celebrado, se deduzem, sem dúvida, dos factos dados como provados pela 1ª instância. Com efeito, temos por provada a vontade declarada (de dar de arrendamento o prédio apreendido para a massa insolvente), e a vontade real (de continuar a usar o prédio em causa como casa de morada de família do declarante), mas também a intenção de enganar terceiros, uma vez que, onerado o imóvel com um arrendamento, pretendeu o Recorrente EA. dificultar a respectiva venda, quer no âmbito das várias execuções que contra ele haviam já sido instauradas, quer numa futura insolvência, à qual, efectivamente, acabou por se apresentar cerca de um ano e meio depois.

Desta factualidade é ainda legítimo deduzir a divergência entre a vontade real e a vontade declarada. Com efeito, deduz-se da qualidade dos outorgantes (pai e filha, esta como sócia gerente da sociedade) e das circunstâncias em que foi celebrado o contrato (previamente à apresentação do declarante à insolvência, já com várias penhoras incidentes sobre o imóvel, fixação de uma renda de valor simbólico)<sup>[12]</sup>, que nenhum deles pretendeu dar ou receber de arrendamento, mas antes garantir que o prédio em causa se mantivesse como a casa de morada de família do declarante. Neste sentido, pode afirmar-se que existiu entre declarante e declaratório, um acordo de vontades para retirar o imóvel da disponibilidade imediata da massa insolvente. Como se afirma na sentença impugnada, *“entre as partes foi ficcionado o contrato de arrendamento com vista a dificultar a venda judicial do prédio urbano referido em 3., de modo a que EA. pudesse continuar a viver no prédio em questão”*.

Desta feita, mostram-se preenchidos todos os requisitos previsto no artigo 240º, nº 1 do Código Civil para declarar a nulidade, por simulação, do contrato de arrendamento outorgado entre os RR. e que teve por objecto um prédio urbano apreendido para a massa insolvente Autora.

Assim, não tendo ocorrido qualquer erro de interpretação das normas referidas pelos Recorrentes, im procedem na totalidade as conclusões recursórias.

6. Pelo exposto, acordam os Juízes da 1ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa em julgar totalmente improcedente a presente apelação, confirmando

na íntegra a sentença recorrida.  
Custas a cargo dos Recorrentes.

Lisboa, 28/01/2025

Nuno Teixeira

Manuela Espadaneira Lopes

Isabel Maria Brás Fonseca

---

[1] CATARINA SERRA, em *Lições de Direito da Insolvência*, 2ª Edição, pp. 242-243, conclui que “são admitidos outros meios para realizar a resolução, mais ou menos solenes, como, respectivamente, a acção judicial e, em coerência com o regime geral da resolução, a simples declaração à outra parte”, alertando, no entanto, de que o AI deverá “privilegiar a carta registada com aviso de recepção, por ser o meio simultaneamente mais simples e eficaz, e rejeitar, excepto quando absolutamente necessários, os meios que, sendo mais ou menos solenes, possam tornar mais onerosa ou menos segura a resolução”.

[2] MARIA CLARA SOTTOMAYOR, Anotação ao artigo 286º, [coord. LUÍS CARVALHO FERNANDES e BRANDÃO PROENÇA, *Comentário ao Código Civil. Parte Geral*, Lisboa, 2014, pág. 708.

[3] Cf. *Código de Processo Civil Anotado*, volume I, 2ª Edição, Coimbra, 2020, pág. 797.

[4] Crédito reconhecido em sede de sentença de verificação e graduação de créditos: Incidente III, B).

[5] Crédito reconhecido em sede de sentença de verificação e graduação de créditos: Incidente III, C).

[6] Cf. MAFALDA MIRANDA BARBOSA, *Lições de Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra, 2021, pág. 661, bem como MOTA PINTO, *Teoria Geral do Direito Civil*, 4ª Edição (por António Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto), Coimbra, 2005, pág. 466.

[7] Para este efeito, “terceiros” são todos os sujeitos que não tiveram intervenção no acordo simulatório. Segundo o Ac. do STJ de 14/02/2008

(08B180), disponível em [www.dgsi.pt/jStj](http://www.dgsi.pt/jStj), o critério determinante é a ignorância e a não participação no conluio simulatório e não tanto a ausência de intervenção no negócio jurídico celebrado simuladamente.

[8] Cf. ANA FILIPA MORAIS ANTUNES, Anotação ao artigo 240º, *Comentário ao Código Civil. Parte Geral*, pág. 553-554, que a qui se segue.

[9] Neste sentido, STJ, Acs. de 19/05/2002 (02B511), de 14/02/2008 (08B180), de 16/06/2005 (05B1178) e de 14/09/2010 (4432/03.4TJVNF.P1.S1), todos disponíveis em [www.dgsi.pt/jStj](http://www.dgsi.pt/jStj).

[10] Cf. Ob. Cit, pág. 554.

[11] Estes factos não foram objecto de impugnação.

[12] Sendo certo que pelo facto de o preço não corresponder ao valor de mercado, não se poderá, sem mais afirmar a existência de uma simulação de valor.