

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 788/24.3T8PVZ.P1**

**Relator:** MANUELA MACHADO

**Sessão:** 06 Fevereiro 2025

**Número:** RP20250206788/24.3T8PVZ.P1

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** CONFIRMADA

**ARRESTO**

**RECURSO**

**LIMITAÇÃO DO OBJETO DO RECURSO**

## Sumário

No âmbito de um procedimento cautelar de arresto, mostrando-se indiciariamente provado o crédito da requerente/recorrida sobre os requeridos/recorrentes, e não tendo, nas alegações de recurso e suas conclusões, sequer sido abordada a questão do justo receio do credor, de perder a garantia patrimonial do seu crédito, verificando-se que o recurso versa apenas sobre a (in)existência do crédito alegado, encontra-se o Tribunal de recurso impedido de sobre aquela matéria se pronunciar, tendo em conta o disposto nos arts. 635.º, nº 4, 637.º, nº 2, 1ª parte e 639.º, nºs 1 e 2, todos do Código de Processo Civil, independentemente de se entender que, a haver pronúncia sobre tal questão, se poderia concluir que não existem elementos para afirmar o justo receio de perda da garantia patrimonial.

## Texto Integral

Apelação 788/24.3T8PVZ.P1

Acordam na 3.ª Secção do Tribunal da Relação do Porto:

### I - RELATÓRIO

A... - Unipessoal, Lda. veio requerer procedimento cautelar especificado de arresto contra AA, BB, CC, DD, EE, e FF, pedindo o arresto do prédio urbano sito na Rua ..., ..., freguesia ..., concelho de Matosinhos, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ....

Alegou, em suma, ser credora dos requeridos num montante de € 779.563,00, tendo por fonte responsabilidade pré-contratual.

Procedeu-se à produção da prova oferecida sem prévia citação dos requeridos, tendo sido proferida sentença, em que se julgou procedente o procedimento cautelar, e se determinou o arresto do prédio indicado, embora apenas para garantia de um crédito no valor de € 31.550,00.

Citados, os requeridos vieram deduzir oposição, imputando à requerente má fé contratual, por ter apresentado aos requeridos um texto contratual para celebrar o contrato promessa contrário ao negociado e se ter recusado a alterar tal proposta, o que levou a quebra das negociações, para além de impugnar diversa factualidade, concluindo pelo levantamento do arresto.

Procedeu-se à produção da prova indicada pelos requeridos, tendo sido proferida decisão que julgou a oposição totalmente improcedente.

\*

Não se conformando com o assim decidido, vieram os Requeridos interpor o presente recurso, que foi admitido como apelação, a subir de imediato, nos autos e com efeito devolutivo.

Formularam, os recorrentes, as seguintes conclusões das suas alegações:

*O Tribunal “a quo” errou no julgamento da matéria de facto e de direito*  
*1.Vem o presente Recurso interposto da, ainda assim, douta sentença proferida nos autos à margem epigrafados, na qual veio a ser decretada a providência cautelar de arresto, sem audição dos requeridos, e tendo por fonte a responsabilidade pré contratual.*

*2.Os termos estabelecidos nas reuniões que tiveram lugar durante os meses de setembro e outubro de 2023, para negociações de compra e venda do terreno sito na rua ..., ..., em ..., não foram cumpridos pela requerente na minuta de contrato promessa de compra e venda entregue aos requeridos no dia 28.10.2023.*

*3. A Requerente ao fazer a entrega da minuta aos requeridos e depois de lhes ter pedido os respetivos cartões de cidadão para a elaboração da mesma, os requeridos constatarem que todos os pontos previamente estabelecidos entre as partes estavam alterados, não correspondendo ao estabelecido entre as partes que tinham por base um preço de venda de €250.000,00, um sinal de 10% e correspondente a 25.000,00 e a escritura a realizar-se a 120 dias após a assinatura do contrato promessa de compra e venda.*

*4. Na receção e leitura da minuta entregue pela requerente aos requeridos, ficaram atónitos e surpresos com os valores de venda e sinal que estavam plasmados na mesma, bem como o prazo temporal para a escritura.*

5. Os valores plasmados no contrato promessa de compra e venda, valor de venda €237.500,00, o valor do sinal €7.500,00 e escritura realizada a um ano foi o primeiro de muitos erros e omissões que a requerente estabeleceu como premissas nas cláusulas do contrato
6. Na leitura do respetivo contrato, os requeridos ficaram mais surpresos com algumas cláusulas abusivas e que permitiriam, caso o contrato promessa fosse assinado, o controle completo e sem custos por parte da requerente.
7. Nas cláusulas que os requeridos analisaram, uma delas, mais concretamente a cláusula nona, n.º 4, em que lhes é imputado um valor de pagamento de €126.000,00 e de todas as taxas, licenças e outras despesas que poderiam advir do incumprimento por parte dos requeridos, é de estranhar que a quantia vertida no n.º 4 da cláusula nona, corresponde ao pagamento do projeto de arquitetura que a requerida contratualizou com o gabinete de arquitetura devidamente identificado nos autos, sem o conhecimento e consentimento dos requeridos.
8. A intenção da requerente está bem patente e bem clarificada, pois o estudo prévio executado pelo gabinete de arquitetura nunca seria aprovado, pois não contemplava as normas indicadas pela entidade camarária.
9. A testemunha indicada na oposição ao arresto pelos requeridos, Arqt. GG, durante a audiência de julgamento conseguiu provar que o gabinete de arquitetura contratado pela requerente não possuía todas as informações necessárias á elaboração do projeto, no mesmo testemunho que o meritíssimo Juiz “a quo”, não valorizou, e por isso seria imputado aos requeridos, caso assinassem o contrato promessa, a omissão dessas informações segundo o n.º 4 da cláusula nona
10. Agindo a requerente com deslealdade na formação e conclusão dos contratos.
11. Nada poderia ser mais correto e não é de estranhar que este tribunal na sentença que decretou o arresto e julgou a oposição improcedente, tenha colocado como factos não provados a responsabilidade dos requeridos, no pagamento de 25% relativo aos honorários do gabinete de arquitetura, que se cifram em 31.550,00.
12. Embora na audiência que decretou o arresto o limite deste seja de 31.550,00, o valor devido ao gabinete de arquitetura.
13. Tendo o juiz “a quo”, dado o dito por não dito na sentença que julgou improcedente a oposição, dando como não provado que os requeridos concordassem com as diligencias iniciadas pela requerente para a elaboração de um projeto de arquitetura, para um empreendimento a edificar no prédio urbano.
14. Resultando daqui que os requeridos não têm qualquer responsabilidade

*seja financeira ou moral perante a requerente, pelo que o arresto devia ser levantado e não o foi.*

*15. Alegando o juiz “a quo” na fundamentação probatória que este facto não é constitutivo de indemnizar com fonte em responsabilidade pré-contratual.*

*16. A ser assim não existe qualquer interrupção injustificada das negociações, nem os requeridos criaram qualquer expectativa e convicção na requerente, agindo sempre em cumprimento dos princípios mais basilares da boa fé com correção e lealdade ao contrário da requerente que em todo processo negocial (???)*

*A douta decisão recorrida violou, para além das mais aplicáveis, as normas contidas, nos artigos 368 e seguintes do Código de Processo Civil.*

*Termos em que, com o mui douto suprimento de V. Exas., deve ser dado provimento ao recurso, revogando-se a sentença recorrida e substituindo-a por Douto Acórdão que julgue a oposição procedente por provada, com conseqüente levantamento da providencia cautelar de arresto.*

**(Deixa-se consignado que a relatora procedeu à correção dos inúmeros erros ortográficos e palavras incompletas que as conclusões das alegações continham, motivo pelo qual não se transcreveram as conclusões entre aspas, como é nosso hábito fazer)**

A recorrida apresentou contra-alegações, concluindo pela improcedência do recurso.

\*

Após os vistos legais, cumpre decidir.

\*

## II - DO MÉRITO DO RECURSO

### 1. Objeto do recurso

O objeto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação do recorrente, não podendo este tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento oficioso – cfr. arts. 635º, nº 4, 637º, nº 2, 1ª parte e 639º, nºs 1 e 2, todos do Código de Processo Civil.

Atendendo às conclusões das alegações apresentadas pelos Apelantes, as questões a apreciar prendem-se com saber se se mostram cumpridos os requisitos enunciados por lei para a impugnação da matéria de facto e, em caso positivo, se a decisão recorrida padece de erro de julgamento de facto e, ainda e conseqüentemente, de erro de julgamento de direito.

\*

### 2. Fundamentação de Facto

2.1. O tribunal de 1ª instância considerou indiciariamente provada a seguinte matéria de facto:

- a) Durante o mês de Setembro de 2023 o gerente da requerente e os requeridos realizaram diversas reuniões, aos Sábados, nas quais negociaram a compra pela requerente e venda pelos requeridos de um prédio urbano sito na Rua ..., ..., freguesia ..., concelho de Matosinhos, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ...; (arts. 12.º e 14.º da petição inicial)
- b) Em sequência, em 30 de Setembro de 2023, o gerente da requerente e da requerida acordaram em formalizar um contrato-promessa, acordando um preço de venda de €237.500,00, e um sinal de €7.500,00, e o prazo de um ano para realização da escritura definitiva; (arts. 15.º, 20.º, 21.º da petição inicial)
- c) À data, os requeridos sabiam que o requerente pretendia realizar um empreendimento de construção no prédio em vista a comercialização posterior; (art. 18.º da petição inicial)
- d) Posteriormente, o gerente da requerente entregou uma minuta em vista à formalização do contrato-promessa, com os elementos mencionados em c); (arts. 32.º e 34.º da petição inicial)
- e) Na nova reunião acordada para assinar o contrato-promessa os requeridos recusaram fazê-lo nos termos descritos em b), exigindo um preço de €350.000,00, o que o gerente da requerente não aceitou; (arts. 38.º, 39.º, 41.º e 42.º da petição inicial)
- f) A requerente projetava construir no prédio descrito em a) um edifício multi-habitacional, para venda das frações, sendo expectável auferir lucro em montante não apurado; (arts. 71.º, 73.º e 75.º da petição inicial)
- g) Após o descrito em b) e c) a requerente solicitou a um gabinete de arquitetura a elaboração de um estudo prévio em vista ao desenvolvimento de projeto de arquitetura para a construção projetada, com o que despendeu €31.550,00; (art. 78.º da petição inicial)
- h) Não são conhecidos aos requeridos outros bens de valor para além do prédio descrito em a). (arts. 84.º e 85.º da petição inicial)

2.2. E considerou como não provados os factos seguintes:

Que os requeridos concordassem que a requerente iniciasse diligências para fazer elaborar um projeto de arquitetura para um empreendimento a edificar no prédio (art. 22.º da petição inicial).

Que apesar de contraproposta dos requeridos, o gerente da requerente se tivesse recusado a alterar a minuta de contrato referida em d), que continha cláusulas contrárias ao negociado entre as partes (arts. 17.º, 18.º, 24.º e 69.º da oposição).

\*  
\*

### 3. Decidindo:

#### 3.1. Impugnação da matéria de facto

Lidas as alegações de recurso apresentadas pelos recorrentes, parece que os mesmos pretendem a reapreciação da decisão de facto, embora não se perceba bem a que factos em concreto se referem.

Ora, o art. 640.º do CPC estabelece os ónus a cargo do recorrente que impugna a decisão da matéria de facto, nos seguintes termos:

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

- a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;
- b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;
- c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.

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

- a) Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes;
- b) Independentemente dos poderes de investigação oficiosa do tribunal, incumbe ao recorrido designar os meios de prova que infirmem as conclusões do recorrente e, se os depoimentos tiverem sido gravados, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda e proceder, querendo, à transcrição dos excertos que considere importantes.

3. [...]”

O mencionado regime veio concretizar a forma como se processa a impugnação da decisão de facto, reforçando o ónus de alegação imposto ao recorrente, o qual terá que apresentar a solução alternativa que, em seu entender, deve ser proferida pela Relação em sede de reapreciação dos meios de prova.

Recai, assim, sobre o recorrente, o ónus, sob pena de rejeição do recurso, de determinar os concretos pontos da decisão que pretende questionar, ou seja, delimitar o objeto do recurso, motivar o seu recurso através da transcrição das passagens da gravação que reproduzem os meios de prova, ou a indicação das passagens da gravação que, no seu entendimento, impunham decisão diversa sobre a matéria de facto, a fundamentação, e ainda, indicar a solução alternativa que, em seu entender, deve ser proferida pelo Tribunal da Relação. No caso concreto, o julgamento foi realizado com gravação dos depoimentos

prestados em audiência, sendo que os apelantes nem fazem uma indicação dos pontos de facto concretos que seriam alvo de impugnação, não indicam a prova concreta a reapreciar, nem a decisão que sugerem, não se mostrando, assim, suficientemente, reunidos os pressupostos de ordem formal para proceder à reapreciação da decisão de facto.

Nestes termos, não se admite o recurso quanto à impugnação da matéria de facto.

\*

### 3.2. Motivação de direito

Analisada a decisão recorrida, constata-se que o Tribunal a quo decretou o procedimento cautelar pretendido, ou seja, o arresto, embora apenas até ao limite do valor de € 31 550,00, tendo julgado improcedente a oposição, pelo que manteve o arresto que havia decretado sem audiência prévia dos requeridos.

Vejamos.

Nos termos do disposto no art. 619.º do Código Civil, "1. O credor que tenha justo receio de perder a garantia patrimonial do seu crédito pode requerer o arresto dos bens do devedor, nos termos da lei do processo."

Por sua vez, o art. 391.º, nº 1 do CPC dispõe que o credor que tenha justificado receio de perder a garantia patrimonial do seu crédito pode requerer o arresto dos bens do devedor, arresto que, conforme prescreve o nº 2 desse preceito, consiste numa apreensão judicial de bens, à qual são aplicáveis as disposições relativas à penhora.

É de considerar, ainda, o disposto no nº 1 do art. 368.º do Código de Processo Civil que, quanto aos procedimentos cautelares, prevê que para que a providência seja decretada basta a "probabilidade séria da existência do direito", aquilo a que a doutrina chama «fumus boni iuris», e "se mostre suficientemente fundado o receio da sua lesão".

No que diz respeito ao procedimento cautelar de arresto, em concreto, resulta do já referido art. 391.º, nº 1 do CPC, que basta a alegação e prova indiciária da existência de um crédito e do justificado receio de perda da garantia patrimonial desse crédito.

Vejamos, então, se no caso em apreciação esses requisitos se mostram verificados e deve, conseqüentemente, ser mantido o arresto.

Quanto à probabilidade séria da existência do direito, neste caso, um crédito da requerente sobre os requeridos, invoca a requerente/recorrida como fonte do seu crédito a responsabilidade pré-contratual, a qual resulta do disposto no art. 227.º do Código Civil que prevê que "Quem negocia com outrem para conclusão de um contrato deve, tanto nos preliminares como na formação

dele, proceder segundo as regras da boa fé, sob pena de responder pelos danos que culposamente causar à outra parte.”

Deste preceito resulta que para determinação dos pressupostos da responsabilidade na formação do contrato, é preciso que os factos esclareçam o comportamento dos requeridos, nos preliminares contratuais, para assim poder avaliar a sua boa fé.

A prova da má fé dos requeridos, no caso concreto, cabia à requerente, tendo esta, para o efeito, alegado que aqueles se recusaram a assinar o contrato promessa nos termos que haviam acordado.

De facto, do citado art. 227.º do Código Civil resulta que nas negociações preliminares do contrato, as partes devem atuar com lealdade e correção, ou seja, de boa fé, sendo o interesse protegido por essa norma, a confiança.

Desta forma, quem inicia e prossegue negociações, criando na outra parte expectativas legítimas de celebração do negócio, rompendo as mesmas de forma arbitrária e defraudando a confiança que a outra parte tinha formado, incorre em responsabilidade pré-contratual.

Quando está em causa a responsabilidade pré-contratual, tem-se entendido que existe direito a indemnização apenas nos termos do interesse contratual negativo, ou seja, os danos que a requerente não teria sofrido se não tivesse confiado na conclusão do negócio com os requeridos. Podemos incluir nestes danos, por exemplo, despesas tidas com a preparação do negócio, trabalhos que foram sendo efetuados na previsão de que o negócio se viesse a celebrar e que não teriam existido se não tivesse havido confiança na realização do negócio.

Assim, considerando a matéria de facto dada como provada, entende-se que se mostra indiciariamente provado o crédito da requerente/recorrida sobre os requeridos/recorrentes, tal como decidiu o tribunal a quo.

No que diz respeito ao segundo requisito para que possa ser decretado o arresto, ou seja, o justificado receio do credor, de perder a garantia patrimonial do seu crédito, lidas as alegações de recurso e as suas conclusões, constata-se que nem sequer foi abordada tal questão, verificando-se que o recurso versa apenas sobre a (in)existência do crédito.

E sendo assim, tendo em conta o disposto nos arts. 635.º, nº 4, 637.º, nº 2, 1ª parte e 639.º, nºs 1 e 2, todos do Código de Processo Civil, independentemente de se entender que, a haver pronúncia sobre tal questão, se poderia concluir que não existem elementos para afirmar o justo receio de perda da garantia patrimonial, encontra-se este Tribunal impedido de sobre tal matéria se pronunciar, por a questão estar excluída do objeto do recurso. Aliás, ao não fazerem, os recorrentes, a mínima referência ao pressuposto da

«perda da garantia patrimonial», tacitamente (nº 4 do artigo 635º do CPC) restringiram o objeto do recurso à questão da «probabilidade da existência do crédito».

Deste modo, mostrando-se indiciariamente provada a existência do crédito e não podendo ser apreciada qualquer outra questão que pudesse levar à revogação da decisão recorrida, improcede o recurso, mantendo-se a decisão proferida pelo tribunal a quo.

\*

\*

### III- DISPOSITIVO

Pelos fundamentos acima expostos, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação do Porto em julgar a apelação improcedente, e, em consequência, manter a decisão que decidiu decretar o arresto sobre o imóvel identificado. Custas pelos Recorrentes.

Porto, 2025-02-06

Manuela Machado

António Carneiro da Silva

Aristides Rodrigues de Almeida