

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 3191/20.0T8VLG.P1

Relator: TERESA FONSECA

Sessão: 28 Abril 2025

Número: RP202504283191/20.0T8VLG.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA PARCIAL

AÇÃO DE REIVINDICAÇÃO

VENDA EM PROCESSO EXECUTIVO

NULIDADE DA VENDA

ILEGITIMIDADE SUBSTANTIVA

Sumário

I - As nulidades da decisão respeitam à estrutura e limites da decisão e têm natureza formal, não se confundindo com o erro de julgamento de facto, correspondente a uma distorção da realidade factual, ou com o erro de direito, correspondente à aplicação inadequada da realidade normativa.

II - Em ação de reivindicação de prédio cuja aquisição se funda em compra e venda impende sobre o reivindicante o ónus da alegação e prova de factos constitutivos da aquisição originária, por si ou pelos transmitentes do direito.

III - A procedência da declaração de nulidade de venda em processo executivo no âmbito de processo declarativo demanda que os interessados nesse processo figurem na ação.

IV - Não sendo exequente e executados partes primitivas, nem tendo sido feitos intervir pelo A., a pretensão soçobra por força de ilegitimidade substantiva, que conduz à absolvição do pedido.

Texto Integral

Processo: 3191/20.0T8VLG.P1

*

Sumário

.....

.....

.....

Relatora: Teresa Maria Sena Fonseca

1.º adjunto: José Nuno Duarte

2.ª adjunta: Eugénia Maria Marinho Cunha

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

I - Relatório

AA intentou a presente ação declarativa sob a forma de processo comum contra BB e CC. Alegou que é proprietário da fração autónoma designada pela letra A do prédio urbano sito em ..., Valongo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo com o n.º ... e inscrito na matriz sob o artigo Alega que a fração foi vendida aos RR. no processo n.º ... do Juízo Local Cível da Maia, Juiz 3 (atual proc. ... do Juízo de Execução da Maia, Juiz 2).

Pede:

- a - que seja declarado único e legítimo proprietário da fração autónoma;
- b - que os RR. sejam condenados a reconhecer o seu direito de propriedade;
- c - que os RR. sejam condenados a restituir-lhe definitivamente a fração;
- d - que os RR. sejam condenados a abster-se da prática de qualquer ato que possa colocar em causa o seu efetivo direito de propriedade e posse;
- e - que seja declarada a nulidade da venda judicial do prédio nos autos de execução com o n.º de processo ...;
- f - que seja ordenado o cancelamento da inscrição correspondente à ap. ... de 24-07-2020.

Os RR. contestaram, pugnando pela improcedência da ação. Requereram a intervenção de DD e mulher EE, FF e GG.

Deduziram reconvenção peticionando:

- que seja declarada a nulidade por simulação absoluta dos contratos de compra e venda celebrados por escritura pública de 30/09/1997 e 12/12/2016;
- caso não se entenda que o negócio de 12/12/2016 foi simulado, que seja decretada a nulidade por venda de bem alheio;
- que seja reconhecida e declarada a aquisição derivada da propriedade pelos RR. reconvintes, assim como a aquisição originária do direito de propriedade dos mesmos sobre o imóvel;
- que seja reconhecido e declarado que os RR. reconvintes são os únicos e legítimos proprietários do imóvel;
- que seja ordenado o cancelamento na Conservatória do Registo Predial dos registos constantes das inscrições ap. ... de 12/12/2016 e ap. ... de 26/12/2016;
- que seja ordenada a inscrição a título definitivo no registo predial do seu direito de propriedade sobre o imóvel;

- que os chamados e o A. reconvindo sejam condenados a reconhecer o seu direito de propriedade sobre o imóvel;
- que os chamados e o A. reconvindo sejam condenados a abster-se da prática de qualquer ato que possa colocar em causa o seu efetivo direito de propriedade;
- que o A. reconvindo seja condenado a restituir-lhes definitivamente o imóvel, livre de pessoas e bens;
- que o A. reconvindo seja condenado a pagar-lhes € 1 300,00 a título de indemnização pelos danos causados, respeitantes às rendas que não se encontram a auferir devido à atuação daquele, assim como em todas as rendas que deixarem de auferir, desde a data da reconvenção até à entrega do imóvel.

Foi admitida a intervenção e os pedidos reconventionais.

O A. contestou os pedidos reconventionais, peticionando a absolvição daqueles.

DD e EE contestaram, fazendo seus os articulados apresentados pelo A..

Tendo GG falecido em 25 de maio de 1997, foram habilitados HH, II, JJ, KK e LL, respetivamente cônjuge e filhos.

FF não apresentou contestação.

Foram julgados verificados os pressupostos processuais, identificado o objeto do litígio e fixados temas da prova.

Após audiência de discussão e julgamento, foi proferida sentença que julgou a ação procedente nos seguintes termos:

- a - declarando que o A., AA, é proprietário da fração autónoma designada pela letra A do prédio urbano sito em ..., Valongo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo com o n.º e inscrita na matriz sob o artigo ...;
- b - condenando os RR. BB e CC a reconhecerem o direito de propriedade do A. sobre o prédio, a restituírem esse imóvel ao A. e a absterem-se de praticar atos que perturbem o exercício do direito de propriedade;
- c - declarando a nulidade da venda judicial do prédio referido em a) ao R. BB realizada no processo executivo n.º ..., do Juízo Local Cível da Maia, Juiz 3;
- d - julgando o pedido reconventional improcedente, absolvendo o A./reconvindo AA e os chamados DD, EE, FF, HH, II, JJ, KK e LL dos pedidos;
- não se condenando nenhuma das partes como litigante de má-fé.

*

Inconformados, os RR. interpuseram o presente recurso. Remataram com as conclusões que em seguida se transcrevem.

I. Por sentença proferida em 22/11/2024, decidiu o Tribunal *a quo* julgar procedente a ação proposta pelo Autor e improcedentes as exceções e a reconvenção deduzidas pelos Réus Reconvintes;

II. Por não se conformar com a doutra sentença, vêm os Recorrentes deduzir o presente recurso, pois entendem que a decisão do Tribunal *a quo* assenta numa errada subsunção dos factos ao direito e numa errada valoração, quer da prova documental junta aos autos, quer da prova produzida em audiência de julgamento, mormente, da prova testemunhal e depoimentos e declarações de parte;

III. Entendem, ainda, que o Tribunal *a quo* não decidiu sobre toda a matéria de facto alegada, tendo, por outro lado, incorrido em excesso de pronúncia quanto a questões que não poderia conhecer, não especificando, quanto à sua decisão de invalidade e nulidade da venda executiva, os fundamentos de direito que justificam a sua decisão, e no que respeita ao conhecimento da usucapião, os fundamentos utilizados quanto à posse dos Réus, estarem em oposição com a decisão;

IV. O presente recurso tem por objeto: a impugnação da matéria de facto; a nulidade por os fundamentos estarem em oposição com a decisão - artigo 615º n.º 1 al. c) do CPC; a nulidade por omissão e excesso de pronúncia - artigo 615º n.º 1 al. d) do CPC; nulidade por não especificar os fundamentos de direito que justificam a decisão - artigo 615º n.º 1 al. b) do CPC;

V. Relativamente à impugnação da matéria de facto, impugnam-se os factos descritos em 5), 6), 7), 13), 16), 17), 22), 24) e 29) da matéria de facto provada, uma vez, que da prova (documental, testemunhal e depoimentos/declarações de parte) produzida nos autos, tal factualidade ou não se mostra provada, ou a sua redação deverá ser alterada, por ser incompleta, por da mesma resultarem dúvidas, ou por da mesma resultarem ambiguidades;

VI. Impugnam-se, ainda, os factos descritos em 34), 35), 36), 37), 38), 39) e 439) da matéria de facto não provada, por os mesmos, terem resultado provados, quer da prova documental junta aos autos, quer da prova testemunhal, quer dos depoimentos/declarações de parte prestados nos autos;

VII. O Tribunal *a quo* justificou a sua decisão sobre a matéria de facto, quer na prova documental junta aos autos, quer nos depoimentos e declarações de parte do Autor e do Chamado DD, assim como no depoimento da testemunha do Autor, MM, depoimentos e declarações essas que não merecem qualquer credibilidade, atentas as contradições existentes entre as mesmas;

VIII. Quanto às declarações prestadas por DD é manifesto que a ingenuidade que serviu para o Tribunal *a quo* entender as mesmas como sinceras não resulta de forma alguma demonstrada, quando confrontado com as declarações prestadas pela sua mulher, EE, pelo Autor e pela testemunha MM, face às normais regras de experiência comum;

IX. Veja-se que quanto à questão do imóvel que alegam ter comprado em 30/09/1997, o depoimento de DD é contraditório com o da sua mulher EE

quanto às questões do arrendamento do imóvel, quando o primeiro diz que após o negócio o imóvel esteve arrendado ao senhor que tinha fogões e a mulher diz que após o negócio o imóvel esteve arrendado à sociedade A..., Lda. - leia-se o depoimento de parte de DD - Interveniente Principal na Reconvencção - gravação com início às 09:21:08h e termo às 09:44:34h, conforme ata de audiência final de 27 de Setembro de 2024, segmento de 08:36 a 09:47; leia-se o depoimento de parte de NN - Interveniente Principal na Reconvencção - gravação com início às 09:45:36h e termo às 09:49:35h, conforme ata de audiência final de 27 de Setembro de 2024, segmento de 00:47 a 01:01 e 02:43 a 03:49;

X. Por sua vez, as próprias declarações de parte de DD, chegam mesmo a ser contraditórias entre si, como foi o caso da questão da procuração conferida a FF, que a instâncias da mandatária dos Réus disse que “eles” tinham procuração para os representar em Tribunal, e a instâncias da mandatária do Autor disse que apenas conferiu procuração para a celebração da escritura de 30/09/1997 - leia-se o depoimento de parte de DD - Interveniente Principal na Reconvencção - gravação com início às 09:21:08h e termo às 09:44:34h, conforme ata de audiência final de 27 de Setembro de 2024, segmento 06:02 a 08:36 e 21:20 a 21:27;

XI. Diga-se ainda que a sua ingenuidade relativamente aos negócios imobiliários não pode convencer, pois que DD e NN são os únicos sócios de uma sociedade denominada de “B... LDA.”, que tem por objeto principal a “Compra e venda de imóveis e móveis para revenda, arrendamento, administração e gestão de patrimónios; Mediação e avaliação imobiliária; Gestão de condomínios; Construção civil, construção e reconstrução de edifícios, compra e venda de veículos automóveis”, tudo como consta do documento retirado do sítio da internet <https://publicacoes.mj.pt/>, junto aos autos pelos Réus, em 04/07/2024, através do requerimento com Ref.^a Citius 39539471 (Formulário com Ref.^a 49397157), documento que não foi impugnado pelos chamados, aliás, os mesmos admitiram a veracidade de tal documento, mormente, através do requerimento junto aos autos em 02/09/2024, com Ref.^a Citius 39940963 (Formulário com Ref.^a 49727974);

XII. A falta de credibilidade das suas declarações é ainda acentuada por o mesmo não conseguir precisar ao Tribunal qual o preço efetivamente pago pelo negócio, se 40 mil euros, se 40 mil contos e a forma como pagou o preço, e como entregou o cheque, que segundo o mesmo teria sido entregue no dia da escritura, quando o próprio se encontrava na Suíça e a escritura foi celebrada em Portugal - leia-se o depoimento de parte de DD - Interveniente Principal na Reconvencção - gravação com início às 09:21:08h e termo às 09:44:34h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024,

segmento 03:52 a 08:36, 19:10 a 19:30, 19:39 a 19:43, 21:20 a 21:27;

XIII. Atente-se, ainda, à desconformidade das suas declarações, com o depoimento da testemunha MM, no que concerne à questão de quando tomou conhecimento das penhoras e da falta de registro - dizendo que tomou conhecimento da falta de registro dois ou três dias antes da escritura, e da existência das penhoras apenas no dia da escritura, quando a testemunha MM afirmou que deu conhecimento ao Autor e ao Chamado da existência de penhoras e da falta de registro, algum tempo antes da escritura; e quanto à questão de quando conheceu MM e em que data aquele começou a administrar os seus bens, o Chamado DD afirmou que foi em 2016, quando a testemunha MM refere, primeiramente, que terá conhecido e começado a administrar o património do Chamado em 2014/2015 e, posteriormente, dito que já conhecia o Chamado desde 2012 - leia depoimento de parte de DD - Interveniente Principal na Reconvenção - gravação com início às 09:21:08h e termo às 09:44:34h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmento 10:06 a 11:05, 11:05 a 12:06, 13:00 a 13:34, 16:24 a 16:37; depoimento de MM - gravação com início às 10:18:18h e termo às 10:41:48h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmento de 03:36 a 04:50, 12:12 a 12:38, 15:46 a 16:58;

XIV. Por sua vez, também o depoimento e declarações de parte prestadas pelo Autor AA e testemunha MM nenhuma credibilidade demonstraram, veja-se que quanto à mesma questão de quando teve conhecimento que sobre o imóvel objeto da escritura de 12/12/2016, incidiam penhoras e o mesmo não se encontrava registado em nome de DD e mulher, afirmou o Autor que só teve conhecimento no dia da escritura - leia-se o depoimento/declarações de parte de AA (Autor) - gravação com início às 09:51:51h e termo às 10:17:38h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmento de 03:04 a 04:59; sendo que a testemunha MM afirmou em julgamento, que, algum tempo antes da escritura, comunicou ao Autor e a DD a falta de registro e existência de penhoras sobre o imóvel - leia-se o depoimento de MM - gravação com início às 10:18:18h e termo às 10:41:48h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmento de 03:36 a 04:50;

XV. E as contradições continuaram relativamente à entrega do cheque para pagamento do preço - o Autor afirmou que entregou o cheque para pagamento do preço do negócio de 12/12/2016 a MM - leia-se o depoimento/declarações de parte de AA (Autor) - gravação com início às 09:51:51h e termo às 10:17:38h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmento de 08:50 a 09:15; sendo que MM afirmou que tal cheque foi entregue pelo Autor a DD - leia-se o depoimento de MM - gravação com início às 10:18:18h e termo às 10:41:48h, conforme ata de audiência final de 27 de

setembro de 2024, segmento de 04:50 a 05:17;

XVI. Contradições que se mantiveram no que respeita ao conhecimento de que o imóvel em causa nos presentes autos iria ser vendido em processo executivo; sendo que o Autor disse que nunca viu nenhum edital a anunciar a venda, e só tomou conhecimento da venda do imóvel, quando o mesmo já tinha sido vendido aos Réus, e a testemunha MM disse que tomou conhecimento que o imóvel ia à venda através do Autor, tendo visto o edital quando se deslocou com o Autor à loja para falar com a inquilina - leia-se o depoimento/ declarações de parte de AA (Autor) - gravação com início às 09:51:51h e termo às 10:17:38h, conforme ata de audiência final de 27 de Setembro de 2024, segmento 18:20 a 18:50, 19:40 a 19:45, 20:30 a 22:30; leia-se o depoimento de MM - gravação com início às 10:18:18h e termo às 10:41:48h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmento 08:06 a 09:43, 18:05 a 18:56; - veja-se ainda a contradição do depoimento de parte do Autor, quando, também confrontado com o doc.5, doc.6 e doc.9 junto pelo mesmo às sua PI;

XVII. Saliente-se ainda que quanto à cláusula resolutiva estabelecida na escritura de 12/12/2016, o depoimento de parte do Autor, de certo modo, foi direcionado e sugestionado pelo que se encontrava na própria Petição Inicial, sendo que inicialmente, demonstra que se tratou de uma verdadeira condição resolutiva, para depois dizer que se tratou de uma opção conferida pela cláusula - leia-se o depoimento/declarações de parte de AA (Autor) - gravação com início às 09:51:51h e termo às 10:17:38h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmento 04:59 a 05:57 e 05:57 a 06:08, quando confrontada com a passagem imediatamente anterior, 03:04 a 04:59;

XVIII. Assim, no que respeita à factualidade descrita em 7) - “No entanto, uma vez que as partes mantinham interesse na manutenção do negócio, acordaram em prorrogar o prazo do cancelamento das penhoras.”-, entendemos que a mesma não resulta provada da prova produzida em julgamento, e, por tal motivo, deverá passar a constar dos factos não provados, o que se requer, atendendo que os depoimentos e declarações de parte do Autor, dos Chamados DD e da testemunha MM, os quais fundamentaram a decisão desta matéria de facto pelo Tribunal *a quo*, não merecem qualquer credibilidade, conforme o supra exposto, mostrando-se, várias vezes, contraditórios entre si, assim como, demonstraram ter sido prestados de acordo com a sua própria conveniência e não de acordo com a verdade dos factos, motivo pelo qual, tais depoimentos não poderiam ser credibilizados e atendidos para dar tais factos como provados;

XIX. Caso, assim não se venha a entender, sempre a redação de tal factualidade teria de ser alterada, como infra, se exporá; por sua vez, no que respeita aos factos dados como provados em 5) e 6), jamais poderão tais factos

ser dados como provados de acordo com a redação constante da dita sentença recorrida, não só porque tal factualidade se encontra incompleta, como a mesma, não corresponde, de todo, ao que resulta da prova documental, testemunhal e depoimentos/declarações de parte produzidos nos autos, quanto à questão de saber se tal cláusula confere um direito potestativo ao Autor, como entendeu o tribunal *a quo*, (em nosso entender, erradamente), ou se tal cláusula consubstancia uma verdadeira condição resolutiva, como é entendimento dos aqui Recorrentes;

Deste modo,

XX. Resulta da escritura pública de 12/12/2016, junta pelo Autor à PI como doc.2, que a factualidade descrita em 5) da decisão recorrida se encontra incompleta, faltando o último parágrafo do que aos outorgantes chamaram de “cláusula resolutiva”, o qual dispõe: “Devendo, neste caso o segundo devolver aos primeiros outorgantes o imóvel objeto da escritura”; veja-se, como ficará infra exposto, que tal cláusula é uma verdadeira condição resolutiva, conforme o alegado pelos Réus em sede de contestação, não sendo, pois, inócua a omissão desta factualidade, porque a mesma demonstra os efeitos provocados pela destruição do negócio, caso opere a condição resolutiva nele estipulada;

XXI. Acresce que tal cláusula foi averbada no registo predial, em 30/12/2016, conforme consta do Averbamento de 2016/12/30 - Retificação à ap. ... de 2016/12/26 - conforme doc. 3 junto aos autos pelo Autor com a PI - tendo sido assim publicitada perante terceiros, conferindo-lhes proteção, o que deveria constar da factualidade provada em 5);

XXII. Como consta da sentença recorrida, o tribunal *a quo* considerou que a cláusula constante daquela escritura se trata de uma verdadeira cláusula resolutiva, por entender que das declarações de parte do Autor e do depoimento da sua testemunha MM, tal cláusula foi estipulada naquele contrato, como um verdadeiro direito potestativo que poderia ou não ser exercido pelo Autor, sendo que as partes teriam celebrado o negócio mesmo sem na escritura estar inserida aquela cláusula, e daí, ter dado como provado em 6) que “inicialmente” os Chamados não cancelaram as penhoras no prazo estabelecido, e, dado como provados os factos descritos em 7) quanto a terem acordado prorrogar o prazo estabelecido na referida cláusula; o que é totalmente contrário ao efetivamente previsto na referida cláusula, atendendo que a mesma estabelece uma verdadeira condição resolutiva;

XXIII. Assim, jamais pode proceder a interpretação do tribunal *a quo*, pois que, em primeiro lugar, em nenhum momento das declarações prestadas pelo Autor, ou por DD resulta que aqueles teriam concluído o negócio mesmo sem tal cláusula constar da escritura, bem pelo contrário, ambos demonstraram que foi essencial para o Autor a referida condição para celebrar o negócio -

leia-se o depoimento/declarações de parte de AA (Autor) - gravação com início às 09:51:51h e termo às 10:17:38h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmento 12:46 a 13:13 e leia-se o depoimento de parte de DD - interveniente principal na reconvenção - gravação com início às 09:21:08h e termo às 09:44:34h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmento 14:06 a 15:10; assim como,

XXIV. Da mesma não resulta, qualquer direito potestativo, pois que, ao contrário do que o Autor pretendeu fazer crer, num depoimento que até podemos considerar sugestivo - leia-se o depoimento/declarações de parte de AA (Autor) - gravação com início às 09:51:51h e termo às 10:17:38h, conforme ata de audiência final de 27 de Setembro de 2024, segmento 04:59 a 05:57 e 05:57 a 06:08; do seu depoimento, resulta claro, que no momento da celebração da escritura, o que as partes acordaram foi numa verdadeira condição resolutiva - leia-se as declarações prestadas pelo Autor, imediatamente, antes a ser sugestionado - leia-se o depoimento/declarações de parte de AA (Autor) - gravação com início às 09:51:51h e termo às 10:17:38h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmento 004:32 a 04:59;

XXV. Por sua vez, diga-se, que o Autor e os Chamados DD e EE, em momento algum, impugnam a declaração constante da referida cláusula, nem tão pouco, invocaram quaisquer vícios de vontade, pelo que a decisão do tribunal a quo é nula por excesso de pronúncia nos termos do artigo 615º n.º 1 al. d) do CPC e violadora do princípio do dispositivo - artigo 5º do CPC - leia-se o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 27/04/2023, Processo 2310/19.4T8SXL.L1.S1 (in www.dgsi.pt);

XXVI. Acresce, que, a cláusula encontra-se inserida num negócio formal, tendo sido sujeita a escritura pública, conforme exigência legal - artigo 875º do CC -, e para que tal cláusula não produzisse efeitos no prazo estabelecido de um ano, sempre teriam as partes, antes de estar completado esse prazo, reduzir o alegado novo acordo (prorrogação do prazo previsto na cláusula) a escritura pública, promovendo o registo de tal alteração, de forma a poderem opor essa prorrogação do prazo a terceiros, o que não fizeram - leia-se o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 09/05/2019 (in www.dgsi.pt);

XXVII. Saliente-se, ainda, e como é entendimento da jurisprudência, a interpretação de uma cláusula como a constante da escritura de 12/12/2016, no caso de negócio formal, terá de ser feita de acordo com a doutrina da impressão do destinatário - artigo 236º n.º 1 do CC -, temperada pela exigência do artigo 238º n.º 1 do CC, ou seja, a declaração não pode ser lida com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do documento - veja-se o Acórdão STJ proferido em 19/10/2024, Processo nº 04B2740 e o

Acórdão do STJ proferido em 07/09/2021, Processo 12868/19.2T8LSB.L1.S1 (in www.dgsi.pt);

XXVIII. Qualquer homem médio interpretaria e interpreta tal cláusula no sentido que: se determinado facto (cancelamento das penhoras e registo do imóvel a favor de DD e NN), dentro de determinado prazo (um ano a contar da data da celebração da escritura de 12/12/2016), não acontecer, o negócio fica sem efeito; e nada mais se pode extrair do texto da referida cláusula que não o que a mesma estipula, uma verdadeira condição resolutiva, prevista nos artigos 432º n.º 1, 433º, 434º e 435º do CC; sendo que a própria cláusula descreve, inclusivamente, os efeitos em caso de a condição resolutiva operar - “tendo os primeiros outorgantes de devolver ao segundo o preço integralmente pago bem como compensá-lo de todas as despesas com esta aquisição; Devendo, neste caso o segundo de devolver aos primeiros outorgantes o imóvel objeto da escritura; a referida cláusula foi averbada ao registo de aquisição” - conforme escritura pública de 12/12/2016 junta pelo Autor à PI como doc.2;

XXIX. Deste modo, e face a tudo o exposto, deverão os factos constantes dos pontos 5), 6) e 7) (sendo que o facto descrito em 7) só deverá ser alterado, caso o tribunal *a quem* não o venha a dar como não provado), ser alterados e passar a ter a seguinte redação, o que se requer:

5) Declarando ainda os primeiros outorgantes que os efeitos desta escritura de compra e venda ficam dependentes do registo definitivo a seu favor da fração objeto desta escritura e estabelecendo, como condição resolutiva, a qual chamaram de cláusula resolutiva, que os primeiros outorgantes se comprometem, no prazo de um ano a contar desta data a libertar a fração objeto desta escritura de todos os ónus e encargos existentes na mesma, promovendo todos os atos necessários para o efeito, designadamente o cancelamento junto da Conservatória do Registo Predial das penhoras referidas e se não o fizerem ou não conseguirem efetuar o registo da fração a seu favor que este contrato ficará sem efeito, tendo os primeiros outorgantes de devolver ao segundo o preço integralmente pago, bem como compensá-lo de todas as despesas com esta aquisição; devendo, neste caso o segundo de devolver aos primeiros outorgantes o imóvel objeto da escritura; a referida cláusula foi averbada ao registo de aquisição - Apresentação 602 -, em 30/12/2016.

6) Os vendedores DD e mulher EE não cancelaram as penhoras que incidiam sobre a fração no prazo estabelecido.

7) Decorrido tal prazo, uma vez que as partes mantinham interesse na manutenção do negócio, acordaram em prorrogar o prazo do cancelamento das penhoras, mas não formalizaram tal acordo por escritura pública.

XXX. Quanto aos factos dados como provados em 13) e 16), também os mesmos jamais deveriam constar da factualidade dada como provada, consubstanciando tal decisão sobre a matéria de facto, manifesto erro de julgamento, e excesso de pronúncia, a qual acarreta a nulidade da dita decisão recorrida - artigo 615º n.º 1 al. d) do CPC, o que se requer seja conhecido e declarado;

XXXI. Assim, no que respeita à factualidade dada como provada 13) entendemos que não poderia o Tribunal a quo ter considerado a mesma como provada, para daí concluir pela inexistência de processo executivo pendente e decidir que a venda executiva efetuada ao Recorrente é inválida, pois, tal factualidade não foi alegada pelas partes, nem tal factualidade tem relevância para a decisão sobre o pedido de anulação da venda judicial nos termos do artigo 852º do CC, como foi o peticionado pelo Autor;

XXXII. Ao ter dado como provada tal factualidade e da mesma extraído consequências jurídicas de forma a aferir e decidir sobre a invalidade da venda executiva efetuada ao Autor, por considerar que não existe processo executivo pendente, como na verdade existe, dizendo que executada tinha sido declarada falida e, entretanto, tinha deixado de ter personalidade jurídica e judiciária e por tal motivo não podiam os autos executivos prosseguir, conheceu e decidiu o Tribunal a quo para além do peticionado pelo Autor - o qual peticionou a nulidade da venda por considerar que se tratou de venda de bem alheio de acordo com o artigo 852º CC -, violando, desse modo, o princípio do dispositivo previsto no artigo 5º do CPC, assim como o princípio do caso julgado formal, o qual prescreve que os despachos que recaiam unicamente sobre a relação processual têm, apenas, força obrigatória dentro do processo, artigo 620º n.º 1 do CPC, e por tal motivo, a invalidade da venda executiva nos termos aferidos e decididos pelo Tribunal a quo só poderia ser peticionada e conhecida no próprio processo executivo e não nos presentes autos;

XXXIII. Acresce que, quanto à Executada ter sido declarada falida e liquidada, não podia o tribunal *a quo* daí extrair que a execução não podia prosseguir - leia-se o Tribunal da Relação do Porto, no Acórdão datado de 01/06/2017, acessível in www.dgsi.pt -, não só porque tal questão teria de ser conhecida no próprio processo executivo, como, por sua vez, é entendimento da jurisprudência que a falta de personalidade judiciária não determina, automaticamente, a extinção da instância quanto à parte que carece de personalidade - leia-se o sumário do Acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Lisboa em 27/01/2022, no âmbito do Processo 12382/17.0T8LSB.L1-2 (in www.dgsi.pt);

XXXIV. Motivo pelo qual deverá o facto descrito em 13) ser totalmente

excluído da matéria de facto (provada e não provada), por o tribunal *a quo* não poder conhecer de tal matéria, e por de tal matéria não poder resultar nenhuma consequência jurídica para efeitos da decisão sobre a peticionada anulação da venda judicial nos termos do artigo 852º do CC;

XXXV. No que respeita à factualidade dada como provada em 16), onde se lê - “Despacho que não foi objeto de recurso, nem sofreu qualquer alteração.”, - diga-se, que a mesma não se poderá manter de acordo com a sua redação, não só por poder levar a erros de julgamento, como sucedeu com o tribunal *a quo*, que face a tal factualidade, entendeu que o despacho de 19/12/2017, que ordenou o cancelamento das penhoras, transitou em julgado; como, a redação dada a tal factualidade, não tem relevância para a decisão da causa, uma vez que da mesma nenhuma consequência jurídica se pode retirar;

XXXVI. Pois, ao contrário do que entendeu o tribunal *a quo*, o facto de o sobredito despacho não ter sido objeto de recurso, nem de alteração, não faz com que o referido despacho tenha transitado em julgado, como efetivamente não transitou, e como, aliás, também consta da aludida certidão judicial junta a 23/10/2023;

XXXVII. Dado que as partes no processo executivo onde o aludido despacho, de 19/12/2017, foi proferido, nunca foram notificadas do mesmo, e, por tal motivo a decisão nele contida nunca chegou a transitar em julgado, nos termos do artigo 628º do CPC, pois só a partir da notificação do referido despacho às partes é que se iniciaria o prazo para a interposição de recurso ou reclamação, prazo, findo o qual, se não fosse interposto recurso ordinário ou reclamação, operaria o trânsito julgado;

XXXVIII. Embora a Exequente não tenha sido notificada daquele despacho, ao tomar conhecimento do mesmo, em data que não nos é possível precisar, cerca de um mês depois de ter sido proferido o referido despacho, em 23/01/2018, (e não cerca de 7 meses depois, como refere o tribunal *a quo* na douta sentença recorrida) requereu fosse revogado o cancelamento da penhora, e se averiguasse da legalidade da venda registada sob a Ap... de 2016/12/12 e ap. ... de 2016/12/26 - vendas registadas a favor dos Chamados DD e EE, e do Autor Reconvindo, respetivamente, conforme fls. 75 a 76 da certidão judicial junta aos autos em 26/01/2021;

XXXIX. Quanto à executada, nada consta do processo executivo que a mesma tenha sido notificada do despacho de 19/12/1017, nem nada naquele processo pode fazer concluir que a executada tenha tomado conhecimento do referido despacho - veja-se a tramitação processual - certidão judicial junta em 26/01/2021- o despacho datado de 19/12/2017 encontra-se a fls. 178 dos autos de execução, e o requerimento da exequente de 23/01/2018, consta de fls., 179 e 180 dos autos de execução); sendo que todos os atos processuais

subsequentes a tal despacho são no sentido de a penhora não ser levantada, e os autos prosseguirem, o que levou a que o Juízo de Execução determinasse a venda do imóvel penhorado e em causa nos presentes autos - conforme resulta da certidão judicial junta aos autos em 26/01/2021;

XL. Assim, e não tendo o despacho de 19/12/2017, que ordenou o cancelamento das penhoras, transitado em julgado, deverá o ponto 16) dos factos provados passar a ter a seguinte redação, o que se requer:

16) Despacho que não transitou em julgado.;

XLI. E, em consequência, terá de ser conhecida e declarada a nulidade do registo do cancelamento da penhora - ap. ... de 26 de Janeiro de 2018, nos termos do disposto no artigo 16º al. b) do CRPredial, o que mais uma vez se requer;

XLII. Relativamente à factualidade descrita em 17), embora a mesma se encontre efetivamente provada - com exceção da data do registo da penhora que, entendemos que por erro de escrita, consta como “ap. ... de 21-03-2022” quando, como resulta da certidão do registo predial junto como doc.3 à PI é “ap. ... de 21/03/2002”, o certo é que a sua redação se encontra incompleta, pois da mesma deveria constar que no imóvel cuja venda foi determinada (imóvel cuja nulidade da venda é peticionada nos presentes autos), foi afixado edital de venda, de forma a publicitar a venda judicial do referido imóvel, e de modo a eventuais interessados poderem apresentar propostas de compra e, eventuais lesados, poderem apresentar protesto, ou embargos de terceiro, conforme consta da prova documental junta aos autos, mormente, de fls. 128 a 130 da certidão judicial junta pelos Réus aos autos, em 26/01/2021;

XLIII. Por tal publicidade da venda ter sido matéria alegada pelos Réus em sede de reconvenção (artigos 124 a 128 da Reconvenção), por resultar que houve erro de escrita, por parte do Tribunal a quo, quanto à data de apresentação a registo, e por resultar provado que foi afixado edital de venda no imóvel, deverá a factualidade dada como provada no ponto 17) ser alterada e passar a ter a seguinte redação, o que se requer:

17) Por despacho proferido a 03/04/2019, no âmbito do processo n.º ..., do Juízo Local Cível da Maia, Juiz 3, foi determinado proceder à venda da fração autónoma designada pela letra A do prédio urbano sito em ..., Valongo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo com o n.º ... e inscrita na matriz sob o artigo ..., “com penhora registada pela ap. ... de 21-03-2022 a favor da exequente”, sendo essa venda deprecada ao juízo de execução de Valongo, conforme termos da certidão junta a 23/10/2023, tendo sido afixado no imóvel o devido Edital, conforme fls. 128 a 130 da certidão junta aos autos pelos Réus/Reconvintes, em 26/01/2021.

XLIV. No que respeita à factualidade dada como provada em 22), 24), 29),

também a mesma não poderia ter sido dada como provada de acordo com a prova produzida, mormente, prova documental e prova testemunhal e depoimentos/declarações de parte;

XLV. Assim, relativamente à factualidade descrita em 22), deu o Tribunal a quo como provado que o Chamado DD celebrou, em 05 de maio de 1999, contrato de arrendamento com OO, relativamente à fração em causa nos presentes autos, atribuindo assim, força probatória ao documento 1 junto à réplica pelo Autor/reconvindo;

XLVI. Contudo, tal documento intitulado de contrato promessa de arrendamento, foi devidamente impugnado pelos recorrentes, tendo sido arguida a falsidade quanto ao conteúdo e às declarações nele insertas, nos termos do artigo 444º do CPC, assim como, foi impugnada a reprodução mecânica e requerida a junção aos autos do original, nos termos do artigo 444º n.º 3 do CPC- veja-se o artigo 17º, 18º e 19º da resposta aos documentos junto pelos Réus aos autos, em 19/04/2021;

XLVII. Face a tais impugnações, a prova da veracidade da reprodução mecânica, do conteúdo e das declarações constantes do documento, cabia ao seu apresentante, isto é, ao Autor/Reconvindo;

XLVIII. Contudo, não foi feita por parte do Autor/Reconvindo, nem por parte dos Chamados DD e NN, qualquer prova relativa ao referido documento, pois não só não juntaram o original do contrato aos autos, como não apresentaram qualquer prova testemunhal capaz de confirmar a existência do referido contrato;

XLIX. Relativamente a tal documento, apenas os Chamados DD e EE foram questionados em sede de julgamento, tendo tais depoimentos sido contraditórios entre si, sem que qualquer prova tenha sido feita sobre o alegado contrato de arrendamento, sendo que DD disse que após ter comprado o imóvel o mesmo terá arrendado o referido imóvel, a um senhor que identificou como tendo uns “fogões” (conforme depoimento de parte de DD - Interveniente Principal na Reconvenção - gravação com início às 09:21:08h e termo às 09:44:34h, conforme ata de audiência final de 27 de Setembro de 2024, segmento de 08:36 a 09:47); quando NN afirma que o imóvel esteve arrendado à própria empresa A..., Lda., logo depois de o terem comprado, nunca tendo referido qualquer contrato de arrendamento a um senhor que tinha fogões (conforme depoimento de parte de NN - Interveniente Principal na Reconvenção - gravação com início às 09:45:36h e termo às 09:49:35h, conforme ata de audiência final de 27 de Setembro de 2024, segmento de 00:47 a 01:01 e 02:43 a 03:49;

L. Motivo pelo qual, não poderia o Tribunal a quo dar como provado o teor do referido documento, ou seja, que DD celebrou contrato de arrendamento com

OO;

LI. Assim, tal factualidade terá de ser dada como não provada, passando os factos descritos em 22) a constar da matéria de facto não provada, o que se requer;

LII. Relativamente à matéria dada como provada em 24) e 29) dos factos provados, entendeu o Tribunal a quo que “Desde dezembro de 2016, por si e em continuação dos respetivos ante possuidores, o autor tem usado e fruído a referida fração.” e que “Ao arrendar e pagar os impostos, o autor agiu sobre a fração autónoma identificada pela letra A do prédio urbano sito em ..., inscrito na matriz sob o artigo ..., de modo público e à vista, com conhecimento de todos e sem oposição de quem quer que seja, na convicção de não lesar direitos alheios.”; o que jamais se pode aceitar, pois que tal factualidade não resulta da prova produzida nos autos;

LIII. Veja-se que a prova testemunhal produzida pelo Autor, mormente, depoimento de MM, assim como dos depoimentos/declarações de parte do Autor e de DD, jamais se pode extrair como provada tal factualidade, atenta a falta de credibilidade de tais depoimentos, os quais foram contraditórios entre si e efetuados de acordo com a própria conveniência de cada depoente - leiam-se os pontos VIII a XV// destas conclusões, cujo conteúdo, por uma questão de economia processual se dá aqui por reproduzido e inteiramente integrado;

LIV. Por sua vez, jamais o Autor entrou ou poderia ter entrado, na posse do imóvel, dada a destruição do negócio de 12/12/2016, operada pela verificação da condição resolutiva constante da escritura pública de compra e venda de 12/12/2016 e inscrita no registo predial - conforme doc.2 e doc.3 juntos com a PI -, o que faz com que o mesmo nem sequer seja parte legítima na presente ação de reivindicação e anulação de venda;

LV. Acresce, ainda, o facto de a penhora decretada nos autos de execução e que deu origem à ap. ... de 21/03/2002, se ter mantido desde 21/03/2002 até à venda do imóvel, em 17/07/2020 - certidão judicial junta aos autos em 26/01/2021 que demonstra que a penhora nunca poderia ter sido cancelada porque o despacho de 19/12/2017 não transitou em julgado e doc.3 junto com a PI;

LVI. Pelo que, sempre teria o Tribunal a quo que concluir que o Autor, nunca entrou na posse do imóvel, apenas o tendo detido a título precário;

LVII. E mesmo que a penhora tivesse sido cancelada e o negócio de 12/12/2016 não tivesse sido destruído, como ficará infra exposto, jamais o Autor tinha entrado na posse do imóvel, nem na posse de DD e EE tinha acedido, pois que estes também na sua posse nunca entraram, dado que a posse sempre pertenceu à Executada até passar a ser exercida pelos

Recorrentes, após o terem adquirido através da venda judicial de 17/07/2020, a qual vêm a exercer por si e pelos seus antecessores, até à presente data;

LVIII. Veja-se que, DD e NN nunca ingressaram na posse do imóvel que alegam ter comprado à Executada, em 30/09/1997, pois que sobre o mesmo nunca praticaram quaisquer atos que evidenciassem um *corpus* e um *animus* de proprietários, não tendo a posse saído da alegada vendedora “A..., Lda.” (executada) - leia-se o depoimento de parte prestado por NN em julgamento, quando afirma que após o negócio de 30/09/1997, a loja esteve arrendada à A..., Lda., estando lá os empregados da A... (conforme ata de audiência final de 27 de Setembro de 2024, depoimento de parte de NN - Interveniente Principal na Reconvenção - gravação com início às 09:45:36h e termo às 09:49:35h, segmentos de 00:47 a 01:01 e 02:43 a 03:49);

LIX. Por sua vez, quando foram referidas as humidades no imóvel, conforme o alegado na Réplica, questionado sobre quem reparou as humidades no imóvel, DD disse que deveria ter sido a A... - conforme depoimento de parte de DD - Interveniente Principal na Reconvenção - gravação com início às 09:21:08h e termo às 09:44:34h, conforme ata de audiência final de 27 de Setembro de 2024, segmento de 08:36 a 09:47;

LX. E tanto na posse da Executada o bem permaneceu, que durante anos os Chamados DD e EE, não promoveram o registo do imóvel, alegadamente adquirido por escritura pública datada de 30/09/1997, tendo afirmado que desconheciam que o imóvel não tinha sido registado, não deduziram embargos de terceiro quando o bem imóvel foi penhorado no processo executivo, afirmando, também, que desconheciam a penhora que sobre o imóvel incidia, mesmo tendo sido afixados editais no imóvel - veja-se a certidão judicial junta a 26/01/2021; demonstrando, dessa forma, o desconhecimento total da situação jurídica e material do imóvel;

LXI. Por sua vez, e numa atitude de verdadeira possuidora, a Executada, assim como os seus representantes legais, nunca se opuseram à penhora decretada no processo executivo, alegando que o bem não lhes pertencia, nem tão pouco os representantes legais da executada, Chamados em sede de Reconvenção pelos ora Recorrentes, vieram aos presentes autos alegar que não tiveram a posse do imóvel até o mesmo ser vendido aos Recorrentes através da venda judicial de 17/07/2020, ocorrida no âmbito do processo executivo;

LXII. Acresce que, o facto de os Chamados DD e EE, terem promovido o registo da escritura de compra e venda de 30/09/1997, em 12/12/2016, não significa que tenham entrado na posse do imóvel, como efetivamente não entraram, porque a posse do bem foi sempre exercida pela Executada desde 17/08/1993 (data em que a propriedade do imóvel foi registada em seu nome - Ap. ... de 17/08/1993 - conforme certidão do registo predial junto como doc.3

com a PI), tendo em 21/03/2002 passado a posse da Executada a ser exercida através do Tribunal pela figura do fiel depositário nomeado nos autos de execução, devido à penhora efetuada no âmbito de tal processo executivo e registada através da ap. ... de 21/03/2002 - veja-se a certidão predial junta como doc.3 à PI -, posse exercida de forma pública, pacífica, de boa fé, e sem a oposição de quem quer que seja, como se a Executada verdadeira proprietária do bem fosse, e manteve-se até à transmissão do imóvel ao Recorrente, através da venda judicial efetuada em 17/07/2020; tendo os Recorrentes, imediatamente, iniciado os atos possessórios sobre o imóvel, atenta a figura do constituto possessório - artigos 1263º al. c) e 1264º do CC -, sendo que os atos praticados pelos Recorrentes evidenciaram o *animus* e o *corpus* do direito de propriedade, ao reclamarem as rendas pela locação do imóvel, assim como, ao pagarem o IMI devido pela propriedade do imóvel, posse que foi reconhecida pelo tribunal *a quo*, embora este tenha entendido que apenas a iniciaram, em Setembro de 2020, o que não se concede, violando assim o tribunal *a quo* a figura do constituto possessório prevista nos artigos 1263º al. c) e 1264º do CC, que regulam a transmissão derivada;

LXIII. Venda judicial efetuada ao Recorrente por escritura pública (de 17/07/2020), contrato esse, que ao contrário do entendimento do tribunal *a quo*, é formalmente válido, e portanto, modo legítimo de adquirir, o que faz com que a posse dos Recorrentes seja titulada - artigo 1259º n.º 1 do CC -, leia-se o depoimento prestado pela Sra. Notária, Dra. PP, interveniente na referida escritura pública - conforme depoimento da testemunha do Autor - PP - gravação com início às 10:42:34h e termo às 10:53:47h, conforme ata de audiência final de 27 de Setembro de 2024, segmentos - 01:46 a 07:36, 07:50 a 08:52;

LXIV. A posse exercida pelos Recorrentes, para além de titulada - 1259º n.º 1 do CC - é, ainda, uma posse de boa-fé, pois, como resulta de toda a prova produzida nos autos, quer documental, quer por declarações de parte, quer testemunhal, o Recorrente ao adquirir a posse ignorava que lesava o direito de outrem - artigo 1260º n.º 1 do CC -, e adquiriu-a de forma pacífica, pois não usou de coação física ou moral para obtê-la - artigo 1261º do CC -, e de forma pública, pois exerce a posse sobre o imóvel desde o dia em que celebrou a escritura pública de compra e venda (17/07/2020) de modo a ser conhecida por todos, inclusivamente, pelos interessados, sem oposição de quem quer que seja - artigo 1262º do CC; aliás como resulta da matéria dada como provada em 30), 31), 32), 33) da douta sentença recorrida, matéria de facto para a qual se remete e se dá aqui como inteiramente reproduzida e integrada;

LXV. Os Recorrentes em sede de Reconvenção requereram que a sua posse fosse somada à dos seus antecessores - acessão na posse, artigo 1256º do CC -,

o que só por manifesto erro de julgamento, não foi concedido pelo Tribunal *a quo*, pois que os Recorrentes vêm a exercer a posse em continuação dos seus antecessores, isto é, da Executada, dado, que DD e EE nunca ingressaram na posse do imóvel, assim como o Autor não ingressou, atento o efeito da verificação da condição resolutiva do contrato de 12/12/2016, a qual destruiu o negócio, com efeitos retroativos, tendo o Autor, apenas detido a título precário o referido imóvel;

LXVI. O que significa que somada a posse da Executada, a qual se iniciou em 17/08/1993, e que, no fundo, perdurou até à venda executiva 17/07/2020, à posse dos Recorrentes, que se iniciou em 17/07/2020 e perdura até aos dias de hoje (embora a posse se encontrasse a ser exercida através do Tribunal pela figura do depositário judicial, os seus efeitos ter-se-ão que repercutir na Executada), decorreram mais de 15 e 20 anos e, por tal motivo, os Recorrentes, adquiriram a propriedade do imóvel objeto da venda judicial, não só pela aquisição derivada decorrente da venda executiva de 17/07/2020, mas também através da aquisição originária, por via da usucapião, por se verificar o instituto da acessão na posse previsto no artigo 1256º do CC;

LXVII. Saliente-se, ainda, que o tribunal *a quo* tão pouco poderia conhecer da alegada posse dos Chamados DD e EE, para efeitos da acessão na posse por parte do Autor, pois que os Chamados foram chamados, única e exclusivamente para intervirem na Reconvencção, pelo que o Autor para ver a posse dos antecessores reconhecida, sempre teria que os ter chamado para se associarem a si, na ação “principal” a que deu causa, e, para associados a si prosseguir os pedidos deduzidos contra os Recorrentes; por sua vez, os Chamados, também em nenhum momento do processo, requereram a sua coligação com o Autor de forma a deduzir pedidos contra os Recorrentes, e dessa forma poder-lhes peticionar o reconhecimento da sua eventual posse; pelo que, também aqui, entendemos que o tribunal *a quo* estava impedido de conhecer sobre a eventual posse dos Chamados no sentido de a poder somar à eventual posse do Autor, e por tal motivo a decisão é nula por excesso de pronúncia nos termos do artigo 615º nº 1 al. d) do CPC, nulidade que se requer seja conhecida e declarada;

LXVIII. Motivo pelo qual, deverá ser dada como não provada a matéria de facto descrita em 24) e 29) dos factos provados, passando a mesma a figurar da matéria de facto não provada, o que se requer;

LXIX. Mais, deverá ser revogada a dita sentença recorrida, e conhecida a aquisição derivada e originária da propriedade, por usucapião, pelos Recorrentes, sendo o Autor e os Chamados condenados a reconhecer o direito de propriedade dos Recorrentes sobre o imóvel em causa nos presentes autos, abstendo-se da prática de qualquer ato que possa colocar em causa o efetivo

direito de propriedade dos Recorrentes;

LXX. É ainda, de acrescentar, que da matéria de facto dada como provada e não provada na douta sentença recorrida, não constam factos alegados pelos Recorrentes, em sede de Reconvenção, os quais são essenciais para a decisão da causa, pelo que padece a sentença de nulidade por omissão de pronúncia nos termos do artigo 615º n.º 1 al. d) do CPC;

LXXI. Como ficou supra exposto, de LXIII a LXIX destas conclusões para as quais desde já se remete, pelos Réus Reconvintes foram alegados e provados, factos consubstanciadores da aquisição originária do direito de propriedade do imóvel em causa nos presentes autos, direito que se encontra, inclusivamente, peticionado pelos Réus Reconvintes;

LXXII. Veja-se, que quanto à aquisição originária, nenhuma decisão quanto à matéria de facto foi tomada pelo tribunal *a quo*;

LXXIII. Assim, e face a tudo o supra exposto, e por resultar provada da prova documental junta aos autos, mormente, da certidão judicial junta pelos Réus a 26/01/2021, da escritura pública de 17/07/2020 junta com a PI como doc.6, da comunicação da solicitadora de execução de 29 de setembro de 2020 à arrendatária do imóvel, juntos à PI como doc.11 e 12, deverá passar a constar da matéria de facto dada como provada a seguinte factualidade, o que se requer:

- Desde 17/07/2020, os Réus Reconvintes, por si e em continuação dos respetivos ante possuidores, agem sobre a fração autónoma identificada pela letra A do prédio urbano sito em ..., inscrito sob o artigo ..., e descrita na Conservatória do Registo Predial de Valongo sob o n.º 2323na convicção de serem seus proprietários, de modo público e à vista e com conhecimento de todos e sem a oposição de quem quer que seja, na convicção de não lesar direitos alheios.

- Ao ter comunicado à arrendatária, QQ, que era o novo proprietário do imóvel e que as rendas devidas pelo arrendamento deviam ser pagas a si, e ao pagarem os impostos referentes a tal imóvel, os Réus Reconvintes agiram sobre a fração autónoma identificada pela letra A do prédio urbano sito em ..., inscrito sob o artigo ..., na convicção de serem proprietários da mesma, de modo público e à vista e com conhecimento de todos e sem a oposição de quem quer que seja, na convicção de não lesar direitos alheios.

LXXIV. Acresce, ainda, que, quanto ao pedido de indemnização deduzido pelos Réus Reconvintes, também nenhuma decisão consta relativa a tal matéria de facto, devidamente alegada e peticionada pelos Réus;

L XV. Como resultou das declarações de parte do Réu Reconvinte, devido à situação criada pelo Autor Reconvindo, os Réus não se encontram a tirar rendimentos do imóvel que adquiriram através da venda judicial, não podendo

arrendar o imóvel o que foi pretensão dos mesmos quando o compraram na aludida venda judicial - leiam-se as declarações de parte do Réu Reconvinte, BB - gravação com início às 11:06:26h e termo às 11:20:20h, conforme ata de audiência final de 27 de Setembro de 2024, segmentos de 07:13 a 07:30 e 07:58 a 08:10;

LXXVI. Como resulta provado nos autos, a inquilina QQ, pagava 260,00 euros mensais a título de renda pelo arrendamento da loja, pelo que esse seria o rendimento mensal mínimo, que os Recorrentes poderiam estar a retirar do imóvel durante estes anos;

LXXVII. Motivo pelo qual deverá ser aditada à matéria de facto dada como provada a seguinte factualidade, o que se requer:

- Os Réus nunca retiraram frutos da referida fração devido à reivindicação do imóvel e pedido de anulação de venda deduzidos por parte do Autor, deixando assim de receber a quantia de pelo menos 260,00 euros mensais, a título da renda correspondente a tal imóvel.

LXXVIII. Motivo pelo qual deverá ser revogada a decisão recorrida quanto à matéria de facto, sendo tal matéria alterada em conformidade com o supra requerido, sendo o Autor/Recorrido condenado no pagamento de uma indemnização correspondente ao valor das rendas que os Recorrentes não receberam desde a data da compra - 17/07/2020 - até que o Autor e Chamados reconheçam o direito de propriedade dos Recorrentes sobre o imóvel em causa nos presentes autos, abstendo-se da prática de qualquer ato que possa colocar em causa o efetivo direito de propriedade dos Recorrentes;

LXXIX. No que concerne à factualidade descrita em 34), 35), 36), 37), 38), 39) e 439) da matéria de facto não provada, deverá a mesma passar a constar da matéria de facto provada, pois, que as vontades declaradas pelos intervenientes nas escrituras de compra e venda de 30/09/1997 e 12/12/2016 não correspondem às vontades reais dos outorgantes, uma vez que nenhuma das partes pretendeu vender, nem comprar o prédio objeto das referidas escrituras, tendo tais falsas declarações sido prestadas com o único intuito de enganar terceiros e prejudicar os credores e os potenciais adquirentes do bem em processo executivo;

LXXX. Como é sabido, a prova da simulação encontra-se dificultada, porque, em geral, os simuladores “procuram as trevas, fogem de testemunhas”, como bem entendeu na *Teoria Geral da Relação Jurídica*, II, 1972, p. 207, Manuel de Andrade; motivo pelo qual a prova da simulação é quase sempre indireta, sendo necessário ao julgador fazer uso de presunções judiciais “alicerçadas em indícios condensados pela jurisprudência” - leia-se o Acórdão da Relação de Guimarães de 02/02/2017, proferida no âmbito do processo n. 6420/14.6T8VNF-A.G1 (in www.dgsi.pt);

Ora vejamos,

LXXXI. Como resulta da prova produzida, não há dúvidas que existem vários indícios de que o negócio celebrado em 30/09/1997 é um negócio simulado, e que o mesmo foi celebrado com o intuito de o imóvel não responder por dívidas da sociedade A..., Lda. - veja-se que já em 04/05/1995 a sociedade apresentava dificuldades financeiras, não cumprindo com as suas obrigações - conforme resulta dos factos provados nos pontos 4º, 9º e 10º na sentença que serviu de título executivo, junta como doc.11 à Contestação e cuja certidão judicial foi junta aos autos em 26/02/2021;

LXXXII. A mera falta de registo em nome dos Chamados DD e NN apenas não se logrou fazer porque ficou provisório por dúvidas, não tendo, entretanto, as mesmas sido esclarecidas, e por tal motivo veio o registo a ser cancelado - veja-se a certidão do registo predial junta aos autos em 04/01/2024 -; e, entendemos que o mesmo só não se veio a fazer, porque, entretanto, foi intentada a execução onde foi vendido o imóvel objeto dos presentes autos, foi intentado processo de falência, e a questão do registo ficou adormecida;

LXXXIII. Tanto mais, que 19 anos após a celebração do negócio de 30/09/1997, os Chamados DD e NN vêm a registar o bem e a celebrar escritura de compra e venda com o Autor - escritura de 12/12/2016 -, tentando, assim, concretizar o propósito de o bem não servir para pagamento dos credores, neste caso, da Exequente, atenta a ação interposta pelo Autor e que deu origem aos presentes autos;

LXXXIV. No que respeita ao negócio de 30/09/1997, temos vários indícios de que o negócio celebrado não correspondeu à real vontade das partes, desde logo, o indício *affectio*: veja-se que estamos perante um negócio celebrado com DD e mulher que já havia celebrado outros negócios com a empresa, demonstrando, assim, a existência de uma relação de confiança - vejam-se as escrituras públicas juntas pelo Autor aos autos através do seu requerimento de 18/09/2024;

LXXXV. A reforçar a relação de confiança, temos o facto de: ter sido conferida a FF (sócio-gerente da sociedade vendedora) procuração para os representar em tal escritura enquanto compradores, ao mesmo tempo que aquele representava a própria sociedade vendedora; e o facto de DD não saber precisar se lhe havia sido entregue a escritura e demais documentação, referindo que os sócios iam com frequência à Suíça e que entregavam a documentação aos clientes - leia-se o depoimento de parte de DD -

Interveniente Principal na Reconvenção - gravação com início às 09:21:08h e termo às 09:44:34h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmento de 06:02 a 08:36 -, o que entendemos que contraria as mais elementares regras de experiência comum;

LXXXVI. O que também demonstra a simulação do negócio, é sem dúvida o facto de DD não saber precisar ao Tribunal qual o preço pago, tendo dito que pagou 40 mil, sem conseguir precisar se em euros ou se em contos/escudos, quando na escritura foi declarado 8 milhões de escudos - leia-se o depoimento de parte de DD - Interveniente Principal na Reconvenção - gravação com início às 09:21:08h e termo às 09:44:34h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmento de 06:02 a 08:36; e veja-se o doc.1 junto à PI; saliente-se, ainda, que não foi junto aos autos nenhum comprovativo de pagamento do preço do negócio, nem tão pouco, DD logrou precisar como foi pago o preço, dizendo que o normal seria pagar o sinal em dinheiro e o remanescente em cheque, cheque que, afirma ter entregue no próprio dia da escritura, embora estivesse na Suíça e a escritura tenha sido celebrada em Portugal!!! - leia-se o depoimento de parte de DD - Interveniente Principal na Reconvenção - gravação com início às 09:21:08h e termo às 09:44:34h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmento de 03:52 a 06:02;

LXXXVII. É, também de salientar, a própria postura processual de DD e NN, que em nenhum momento arrolaram prova testemunhal, nem tão pouco juntaram quaisquer documentos aos autos, de forma espontânea, tendo toda a documentação respeitante a DD e NN sido junta aos autos pelo Autor, sendo que a única documentação junta aos autos pelos Chamados DD e EE, foram os extratos bancários, e só o foram, por determinação do Tribunal;

LXXXVIII. Outro indício que se encontra verificado é o indício *retentio possessionis*, pois que DD e a mulher NN nunca chegaram a ingressar na posse do imóvel após a celebração da escritura, como ficou supra exposto nas conclusões de LVII a LXII, e que por uma questão de economia processual aqui se dão por integralmente reproduzidas e integradas;

LXXXIX. Saliente-se que DD e mulher nunca exercitaram qualquer conduta possessória sobre o imóvel durante mais de 19 anos, o que é bem demonstrativo da falta de vontade real de comprar a referida loja; como ficou supra exposto, aqueles não apresentaram, durante mais de 19 anos o imóvel a registo, só tomaram conhecimento das penhoras e da falta de registo com a escritura de 12/12/2016 conforme resulta do depoimento de parte de DD - Interveniente Principal na Reconvenção - ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, gravação com início às 09:21:08h e termo às 09:44:34h, segmento de 10:06 a 11:05;

XC. Acresce, ainda, que das declarações de parte do Chamado, filho do falecido GG, sócio-gerente da sociedade A..., Lda., resulta que aquele trabalhou nos escritórios da empresa, essencialmente, como empregado de escritório e rececionista, declarando não se recordar que os Chamados DD e

NN tenham comprado imóveis à sociedade - leia-se o depoimento de parte de LL - interveniente principal na reconvenção - gravação com início às 09:45:17h e termo às 09:49:51h, conforme ata de audiência final de 18 de outubro de 2024, segmento 00:42 a 03:53;

XCI. Também entendemos como relevante o facto de FF, chamado em sede de reconvenção, enquanto representante da sociedade A..., Lda., não ter tido nenhuma intervenção processual, mesmo depois de notificado para prestar declarações de parte, tendo como que assumido a alegada simulação absoluta do negócio de 30/09/1997;

XCII. Motivo pelo qual, dúvidas não podem existir, face às mais elementares regras da experiência comum que o negócio de 30/09/1997 é simulado e por isso nulo, o que se pretende ver reconhecido e declarado;

XCIII. No que respeita ao negócio de 12/12/2016, temos vários indícios de que o negócio celebrado não correspondeu à real vontade das partes, pois, também quanto a este negócio ficou demonstrado o indício *affectio*, nomeadamente, através da figura de MM, um terceiro que serviu de intermediário do negócio e que Autor e DD descrevem como sendo a pessoa que trata dos seus negócios, da administração dos seus bens, e, especificamente, quanto ao Autor, MM será a pessoa em quem deposita inteira confiança - leia-se o depoimento/declarações de parte de AA (Autor) - gravação com início às 09:51:51h e termo às 10:17:38h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmento 01:23 a 01:52, 03:04 a 4:59, - quanto a DD para além de ser o administrador dos seus bens - leia-se o depoimento de parte de DD - Interveniente Principal na Reconvenção - conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024 - gravação com início às 09:21:08h e termo às 09:44:34h, segmento de 10:06 a 11:05 - foi gerente da sociedade B..., Lda. da qual DD e EE são únicos sócios - veja-se a publicidade do ato societário junto pelos Réus aos autos com o seu Requerimento de 04/07/2024, com Ref.^a Citius 39539471, documento que não foi impugnado por DD, nem pela sua mulher, o qual é de consulta pública no sítio da internet <https://publicacoes.mj.pt>;

XCIV. Como resulta dos depoimentos de parte prestados por DD e pelo Autor, dúvidas não restam que apenas MM sabia o que se passava com o imóvel, tendo sido sempre através dele que foi contratado advogado, que se procedeu ao cancelamento das penhoras junto da conservatória, e também foi através dele que foi apresentado o requerimento de 10/07/2019 junto do processo executivo; diga-se que a testemunha mais sabia sobre o negócio e a referida fração do que as próprias partes, pois que era o homem de confiança do Autor e do Chamado DD nos negócios imobiliários - leia-se o depoimento de MM - gravação com início às 10:18:18h e termo às 10:41:48h, conforme ata de

audiência final de 27 de Setembro de 2024, segmento 01:30 a 03:03, 03:04 a 03:36, 03:36 a 04:50, 04:50 a 05:17, 05:28 a 06:22, 06:22 a 06:39, 06:41 a 07:41, 08:06 a 09:43, 09:48 a 09:51, 12:12 a 12:38, 14:42 a 15:00, 15:46 a 16:58, 16:59 a 17:41, 18:05 a 18:56;

XCV. Outro indício de que o negócio de 12/12/2016 não correspondeu à vontade real do Autor e dos Chamados DD e EE, é o facto de tanto o Chamado como o Autor só terem tomado conhecimento das penhoras e da falta de registo, no dia da escritura (sendo que DD afirma ter sabido dias antes da inexistência de registo a seu favor), e, mesmo assim, se ter concretizado o negócio, com alegado pagamento do preço - leia-se o depoimento de parte de DD - Interveniente Principal na Reconvenção - gravação com início às 09:21:08h e termo às 09:44:34h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmentos 13:00 a 13:34 e 16:24 a 16:37; leia-se o depoimento/Declarações de parte de AA (Autor) - gravação com início às 09:51:51h e termo às 10:17:38h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmento de 08:50 a 09:15, 03:04 a 04:59; leia-se o depoimento de MM - gravação com início às 10:18:18h e termo às 10:41:48h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmento de 04:50 a 05:17, 03:36 a 04:50;

XCVI. Outro indício que demonstra a simulação do negócio é nele ter sido aposta uma condição resolutiva que veio a operar, e assim, destruir o negócio; não se compreende, porque motivo, os Chamados DD e EE, só quase um ano após a celebração do negócio, tenham apresentado requerimento nos autos de execução a pedir o cancelamento das penhoras, incumprindo, assim, o prazo, constante da cláusula resolutiva estipulada no contrato, dando, mesmo a entender, que pretendiam que o negócio fosse destruído - vejam-se os requerimentos 20/11/2017 no qual o advogado nem sequer juntou procuração, o requerimento de 12/12/2017 e 14/12/2017, constantes da certidão judicial junta aos autos pelos Réus em 26/01/2021; ao que acresce o facto de o alegado acordo de prorrogação do prazo de um ano, não ter sido formalizado por escritura pública, conforme o disposto nos pontos XXV a XXVI das presentes conclusões e para os quais se remete;

XCVII. Constitui também indício da simulação, o facto de DD, enquanto investidor, comprar o imóvel, em 1997, por 8.000 contos, e vendê-lo em 2016, por metade do preço, isto é, 20.000 euros; só mesmo a sua falta de solvência o poderia justificar, mas a única justificação que teve para a venda do imóvel, o qual declarou vender por tal preço, foi que estava a ter muito prejuízo com o imóvel, prejuízo que, aliás, nunca comprovou - leia-se o depoimento de parte de DD - Interveniente Principal na Reconvenção - gravação com início às 09:21:08h e termo às 09:44:34h, conforme ata de audiência final de 27 de

setembro de 2024, segmentos de 10:06 a 11:05;

XCVIII. O mesmo se diga quanto ao Autor, enquanto pessoa com formação superior, comprar um bem onerado com penhoras, penhoras essas de valor superior ao valor que declara ter pago pelo bem - veja-se o doc.3 junto com a PI, e a certidão judicial junta aos autos em 26/01/2021, e, mesmo assim realizar a compra e pagar a totalidade do preço, o que vai contra todas as regras da experiência comum;

XCIX. São também relevantes, as contradições entre os depoimentos prestados pelo Autor, pelo Chamado DD e pela testemunha MM, como ficou supra exposto, quanto à data em que este último passou a administrar os bens de DD, quanto às datas em que DD e o Autor tomaram conhecimento das penhoras e da falta de registo, quanto à questão da entrega do cheque, e a quem foi entregue - leia-se o depoimento de parte do Chamado DD - Interveniente Principal na Reconvenção - gravação com início às 09:21:08h e termo às 09:44:34h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmentos de 10:06 a 11:05, 11:05 a 12:06, 13:00 a 13:34, 16:24 a 16:37; leia-se o depoimento/Declarações de parte de AA (Autor) - gravação com início às 09:51:51h e termo às 10:17:38h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmento de 03:04 a 04:59 e 08:50 a 09:15 ; leia-se o depoimento de MM - gravação com início às 10:18:18h e termo às 10:41:48h, conforme ata de audiência final de 27 de setembro de 2024, segmento de 03:36 a 04:50, de 04:50 a 05:17, 03:36 a 04:50, 12:12 a 12:38, 15:46 a 16:58;

C. Refira-se, ainda, como relevante, o facto de o Autor não ter proposto a presente ação junto dos autos de execução, nem ter intentado a presente ação contra a Executada e seus representantes legais, demonstrando assim total desinteresse, em confrontá-los com a presente ação, o que não se compreende;

CI. Por fim, entendemos que resulta também como indício da simulação absoluta do negócio o facto de o Autor não ter junto aos autos todos os extratos bancários, conforme havia sido ordenado pelo Tribunal, para comprovar o “caminho” do dinheiro que serviu para alegadamente pagar o preço do imóvel - vejam-se os documentos bancários juntos aos autos pelo Autor com o Requerimento com Ref.^a Citius 39539107;

CII. É de salientar que, da análise dos extratos bancários juntos, resulta que o saldo disponível na referida conta bancária, em 31 de julho de 2016, ascendia ao montante de 3.027,66 euros, quantia, manifestamente insuficiente para pagamento do alegado preço do imóvel; contudo, em 3 de outubro de 2016, o saldo disponível na referida conta bancária já ascendia a 22.086,51 euros; sucede que o Autor/Reconvindo não juntou aos autos os extratos bancários

referentes aos movimentos efetuados entre 1 de agosto de 2016 a 03 outubro de 2016, nem tão pouco justificou a impossibilidade da sua junção, impedindo, assim que se compreendesse o “rasto do dinheiro”;

CIII. A prova do pagamento do preço sempre caberia ao comprador, não se bastando tal prova com o comprovativo de saída do dinheiro da conta bancária do Autor e comprovativo da entrada de dinheiro na conta bancária do vendedor, quando nenhum cheque foi junto pelo Autor, nem pelos Chamados DD e EE aos autos, nem os extratos bancários em falta;

CIV. Por sua vez, dos extratos bancários juntos pelos Chamados DD e EE aos autos, através do requerimento com Ref.^a Citius 39418192, resultam vários movimentos bancários efetuados depois de 12/12/2016 e até 2/05/2017, consubstanciando os mesmos, transferências de várias quantias superiores a 2000,00 euros para contas bancárias cuja titularidade é desconhecida, sendo que a quantia de 15.000,00 euros foi transferida para a conta de uma sociedade, da qual os Chamados DD e EE são os únicos sócios e que naquela data era gerida pela testemunha MM - B..., Lda. -, sociedade esta constituída dias após a celebração do negócio simulado e em discussão nos presentes autos, isto é, em 26/12/2016, conforme resulta do documento - consulta pública dos atos e para o qual mais uma vez se remete;

CV. Motivo pelo qual, se o negócio de 12/12/2016 ainda existisse na ordem jurídica, que não existe, também, o mesmo não tinha correspondido à vontade real dos seus outorgantes e apenas teria servido para enganar os credores da executada, em manifesto prejuízo dos mesmos, isto é, da Exequente.

CVI. Pelo que mais uma vez se requer seja conhecida e declarada a nulidade de tal negócio por simulação absoluta;

CVII. Face a tudo o exposto relativamente à simulação, e por entendermos que a mesma resulta provada da prova produzida nos autos, deverá a matéria de facto dada como não provada em 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 439, passar a constar da matéria de facto provada;

CVIII. No que concerne à decisão do tribunal *a quo*, que declarou a nulidade da venda judicial por considerar que o Autor/Recorrido, à data da venda judicial, era o proprietário do imóvel objeto da referida venda, entendemos que tal decisão é nula por não especificar os fundamentos de direito que justificam a decisão e por excesso de pronúncia, nos termos do artigo 615º n.º 1 al. b) e d) do CPC, nulidade que requerem seja conhecida e declarada;

CIX. Pois, não só o negócio de 12/12/2016, foi automaticamente destruído por ter operado a condição resolutiva prevista na escritura pública - não tendo, assim, o Autor legitimidade para a presente ação -, como na ação não é parte a executada “A..., Lda.”, representada pelos seus sócios liquidatários, de forma a se encontrar assegurada a legitimidade passiva quanto à questão da anulação

da venda judicial peticionada nos termos do artigo 852º do CC (venda de bem alheio), a qual exige que comprador e vendedor estejam na ação, nos termos do disposto no artigo 31º e 33º do CPC, atenta a forma como a ação é configurada pelo Autor;

CX. Na ação intentada pelo Autor contra os aqui Recorrentes, a Executada/representada pelos seus representantes legais, não é parte;

CXI. A executada, através dos seus representantes, apenas foi “chamada” aos autos de reconvenção, pelos recorrentes, pois, em tal sede, aqueles deduziram pedidos contra aquela na pessoa dos seus representantes (chamados);

CXII. Sendo a reconvenção uma ação enxertada na ação “principal”, e, sendo a reconvenção uma ação autónoma quanto àquela, não poderia o tribunal *a quo* considerar que a legitimidade passiva da ação dita principal, onde é peticionada a nulidade da venda judicial por alegada venda de bem alheio, se encontrava sanada pela intervenção dos chamados representantes da executada, enquanto parte passiva, na reconvenção;

CXIII. Pois, em sede de petição inicial e réplica apresentadas pelo Autor, nenhum pedido foi deduzido contra os representantes da executada ou contra a executada, até mesmo porque nenhum pedido podia ser deduzido contra quem não é parte na ação; e, por tal motivo, estando-se perante um caso de litisconsórcio necessário, não poderia o tribunal *a quo* conhecer do pedido de nulidade, sem que a Executada fosse chamada à ação principal, através dos seus representantes legais - artigo 33º n.º 1 e 2 do CPC;

CXIV. Pelo que, caso o negócio de 12/12/2016 não tivesse sido destruído por ter operado a condição resolutiva, o tribunal *a quo* para poder conhecer do pedido de anulação da venda judicial enquanto venda de bem alheio, teria de ter convidado o Autor a sanar a ilegitimidade passiva, através do competente incidente; não o tendo feito, sempre deveria ter absolvido os recorrentes da instância por verificação da ilegitimidade passiva, por preterição de litisconsórcio necessário - leia-se o Acórdão da Relação de Lisboa de 09/11/2017, proferido no âmbito do Processo 3831/15.3T8LSB.L1-2 (in www.dgsi.pt) e o Acórdão da Relação de Évora de 25/11/2021, proferida no âmbito do Processo 1621/20.0T8STB.E1 (in www.dgsi.pt);

CXV. Pelo que sempre deverá ser revogada a douta decisão recorrida, e em consequência ser declarada a absolvição dos recorrentes da instância quanto ao pedido de declaração de nulidade da venda judicial por se verificar a ilegitimidade passiva, por preterição do litisconsórcio necessário passivo; Caso a nulidade da venda judicial venha a ser confirmada, o que não se concede,

CXVI. Embora não estejamos em sede de ação executiva, e os artigos 840º e 841º do CPC se encontrem previstos para a anulação da venda executiva, o

certo, é que tendo os presentes autos corrido autonomamente, à ação executiva, porque o Autor optou por não reivindicar a propriedade do imóvel junto da execução e a anulação da venda; o certo, é que caso o direito de retenção previsto em tais artigos não se aplicasse à situação dos autos, sempre o direito dos Réus ficaria constrangido e diminuído, situação essa criada pelo Autor, que não apresentou protesto junto do processo executivo, nem junto ao mesmo reivindicou a restituição do imóvel por dele ser proprietário, nem a anulação da venda;

CXVII. Por tal motivo, e nesse caso, entendemos que deverá ser declarado neste processo o direito de retenção que os Réus têm sobre o imóvel, pois só no caso de esta ação proceder, faz sentido ser decretado tal direito, até mesmo porque, o Autor não é parte no processo executivo, e, de outra forma, não se efetivaria o direito de retenção do comprador do bem em processo executivo, previsto no artigo 840º e 841º do CPC;

CXVIII. A douta sentença recorrida julgou ainda improcedente o pedido de condenação do Autor/Recorrido como litigante de má-fé, incorrendo, mais uma vez em erro de julgamento;

CXIX. A ação movida pelo Autor/Recorrido consubstancia um abuso de direito, nos termos do artigo 542º do CPC, pois que o Autor, no momento em que propôs a presente ação, tinha pleno conhecimento que a propriedade do prédio em causa não lhe pertencia, nem nunca lhe pertenceu, agindo com o manifesto intuito de prejudicar os Réus assim como os credores da A..., e, mesmo assim, não se imiscuiu de lançar mão da presente ação de forma a tentar obter através das instâncias judiciais a propriedade de um bem que não lhe pertence, em manifesto prejuízo dos aqui Réus;

CXX. Pelo que deverá a decisão recorrida ser alterada, condenando o Autor/Recorrido como litigante de má-fé, numa multa exemplar, assim como no reembolso de todas as despesas que os Recorrentes tenham com a presente ação, nomeadamente, honorários da mandatária, taxas de justiça, e todas as demais despesas com o processo, nos termos do disposto no artigo 543º n.º 1 do CPC;

CXXI. Face a tudo o exposto, entendemos que a douta sentença recorrida viola o disposto nos artigos 5º, 31º, 33º, 444º, 607º todos do CPC, 875º do CC, 432º n.º 1, 433º e 435º todos do CC, 628º do CPC, 16º al. b) do CRPredial, 162º n.º 2 do CSC, 542º, 824º n.º 2, 892º, 1256º, 1259º n.º 1, 1260º, 1261º, 1262º, 1263º c) e 1264º todos do CC, 349º e 351º 240º n.º 1 e 2 do CC, motivo pelo qual deverá a mesma ser revogada, com as devidas e legais consequências. Termos em que requerem a V. Ex.ªs se dignem conceder provimento ao presente recurso, revogando a douta sentença recorrida, fazendo assim Inteira e São JUSTIÇA.

*

II - Questões a dirimir:

a - da nulidade da sentença;

b - da reapreciação da matéria de facto;

c - se é de manter a decisão de que o A. é o único e legítimo proprietário da fração autónoma designada pela letra A do prédio urbano sito em ..., Valongo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo sob o n.º, sendo o R. condenado a reconhecê-lo, a restituir-lhe definitivamente o prédio e a abster-se da prática de qualquer ato que possa colocar em causa aquele direito;

d - se é de manter a decisão que declarou a nulidade da venda judicial do prédio nos autos de execução com o processo n.º ...;

e - do pedido de declaração de nulidade do registo do cancelamento da penhora e do pedido de reconhecimento do direito de retenção dos RR. sobre a fração;

f - da litigância de má-fé do A..

*

III - Fundamentação de facto

Matéria de facto provada

1) Por escritura pública datada de 30 de setembro de 1997, celebrada a fls. 93 e seguintes, do ..., do Cartório Notarial de Valongo, FF, na qualidade de sócio gerente da sociedade comercial A..., Lda., e na qualidade de procurador de DD, declarou que, pelo preço de oito milhões de escudos, que já recebeu, vende em nome da sociedade sua representada ao também seu representado DD, a fração autónoma designada pela letra "A", composta por um estabelecimento no rés-do-chão e lugar de garagem A-1 na cave, com entrada pela Rua ... n.ºs ... e ..., do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na Rua ..., ... e Rua ..., ..., da freguesia ..., em Valongo, descrita na Conservatória do Registo Predial de Valongo sob o n.º ..., inscrito a favor da sociedade vendedora pela inscrição G-..., e omissos na respetiva matriz, conforme termos do documento 1 junto com a petição inicial.

2) Por escritura pública datada de 12 de dezembro de 2016, celebrada a fls. 62 e seguintes, do Livro ... do Cartório Notarial ..., DD e mulher EE declararam vender pelo preço de vinte mil euros, que já receberam, ao autor AA a fração autónoma designada pela letra "A", composta por um estabelecimento no rés-do-chão e lugar de garagem A-1 na cave, com entrada pela Rua ... n.ºs ... e ..., do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na Rua ..., ... e Rua ..., ..., da freguesia ..., em Valongo, descrita na Conservatória do Registo Predial de Valongo sob o n.º ... e inscrita na matriz sob o artigo ...-A, conforme termos do documento 2 junto com a petição inicial.

- 3) Mais declarando os vendedores que apesar de terem adquirido a fração objeto da compra e venda ao titular inscrito por escritura de compra e venda outorgada no cartório notarial de Valongo, no dia 30 de setembro de 1997, lavrada a folhas 93 e seguintes do livro ..., a referida fração ainda se encontra registada a favor da A..., Lda.,
- 4) E que sob a identificada fração se encontram registadas duas penhoras a favor de RR e de “C..., S.A.”, pelas inscrições correspondentes às ap. ... de 21.03.2002 e ... de 22.01.2003, respetivamente.
- 5) Declarando ainda os primeiros outorgantes que os efeitos desta escritura de compra e venda ficam dependentes do registo definitivo a seu favor do objeto desta escritura e estabelecem como cláusula resolutiva que os primeiros outorgantes se comprometem, no prazo de um ano a contar desta data, a libertar a fração objeto desta escritura de todos os ónus e encargos existentes na mesma, promovendo todos os atos necessários para o efeito, designadamente cancelamento junto da Conservatória do Registo Predial das penhoras referidas e se não o fizerem ou não conseguirem efetuar o registo da fração a seu favor que este contrato ficará sem efeito, tendo os primeiros outorgantes de devolver ao segundo o preço integralmente pago, bem como compensá-lo de todas as despesas com esta aquisição.
- 6) Os vendedores DD e mulher EE não cancelaram as penhoras que incidiam sobre a fração no prazo inicialmente estabelecido.
- 7) No entanto, uma vez que as partes mantinham interesse na manutenção do negócio, acordaram em prorrogar o prazo do cancelamento das penhoras.
- 8) Tendo a 26/01/2018 sido registado o cancelamento:
 - a) da penhora a favor de RR (ap. ... de 2018/01/26)
 - b) e da penhora a favor de C..., S.A., (ap. ..., de 2018/01/26), ambas referidas em 4).
- 9) A penhora mencionada em 4) e 8)-a), registada a 21/03/2002 pela apresentação 40, foi efetuada por termo datado de 18/02/2002 no âmbito da carta precatória n.º 171/2002, do Tribunal Judicial de Valongo, extraída da execução Sumária n.º 435-A/1999, do 3.º Juízo do Tribunal Judicial da Maia, no qual era exequente RR e executada A..., Lda.
- 10) A A..., Lda. foi declarada falida por sentença de 20/06/2002, proferida no processo n.º 229/2001, do Tribunal de Comércio de Vila Nova de Gaia, 2.º Juízo.
- 11) RR reclamou créditos no processo de falência A..., Lda., no valor de 29.715,87€, que foram reconhecidos nesse montante.
- 12) A fração autónoma identificada pela letra A, melhor identificada em 1), não foi apreendida para a massa falida.
- 13) Na execução sumária n.º 435-A/1999, do 3.º Juízo do Tribunal Judicial da

Maia, foi proferida sentença a 20/02/2003 a julgar extinta a execução por impossibilidade superveniente da lide, tendo essa decisão transitado em julgado a 28/04/2003.

14) DD e mulher EE constituíram mandatário no processo n.º ..., do Juízo Local Cível da Maia, Juiz 3, tendo requerido a 20/11/2017, 12/12/2017 e a 14/12/2017 que fosse levantada a penhora sobre o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo com o n.º, em ..., alegando que a execução havia sido extinta e serem os proprietários do imóvel.

15) Por despacho proferido a 19/12/2017 no processo n.º ..., do Juízo Local Cível da Maia, Juiz 3, foi determinado o cancelamento da penhora referida em 4) e 9)-a).

16) Despacho que não foi objeto de recurso, nem sofreu qualquer alteração.

17) Por despacho proferido a 3/04/2019, no âmbito do processo n.º ..., do Juízo Local Cível da Maia, Juiz 3, foi determinado proceder à venda da fração autónoma designada pela letra A do prédio urbano sito em ..., Valongo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo com o n.º ... e inscrita na matriz sob o artigo ..., “com penhora registada pela ap. ... de 21-03-2022 a favor da exequente”, sendo essa venda deprecada ao juízo de execução de Valongo, conforme termos da certidão junta a 23/10/2023.

18) A 10 de julho de 2019 o autor AA deu entrada no processo n.º ..., do Juízo Local Cível da Maia, Juiz 3, do requerimento junto como documento 5 com a petição inicial, dizendo que a penhora em nome de RR está cancelada “(ap. ... de 2022/3/21) sendo eu o maior lesado neste processo, estando a perder inquilinos, rendas e colocando o meu bom nome em risco sem justa causa”, cujo teor aqui se dá por reproduzido.

19) No âmbito da carta precatória n.º ... do Juízo Local Cível de Valongo, Juiz 1, SS, encarregado da venda nomeado, procedeu à venda da fração autónoma designada pela letra A do prédio urbano sito em ..., Valongo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo com o n.º ... e inscrita na matriz sob o artigo ..., ao réu BB pelo valor de 18.000€

20) Para o efeito celebrando a respetiva escritura pública de compra e venda a 17 de julho de 2020, a fls. 96 e seguintes, do Livro ... A, do Cartório Notarial de PP, sito na Maia, conforme termos do documento 6 junto com a petição inicial.

21) A aquisição da fração autónoma designada pela letra A do prédio urbano sito em ..., Valongo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo com o n.º e inscrita na matriz sob o artigo ..., foi registada:

a) por compra a favor de DD, casado com EE, pela apresentação 2245 de 2016/12/12

b) por compra a favor do autor AA, pela apresentação 602 de 2016/12/26.

c) por compra em processo executivo a favor do réu BB, pela ap. ... de 2020/07/24, tendo, entretanto, o registo da aquisição caducado, o que foi registado a 2022/02/03.

22) A 5 de maio de 1999 DD celebrou com OO um contrato, que foi designado de contrato-promessa de arrendamento comercial, pelo qual cedia àquele a fração autónoma identificada pela letra A, sita na Rua ..., ..., r/c, em ..., para o exercício de uma atividade comercial, a iniciar a 1 de junho de 1999, pelo período de um ano, mediante o pagamento de uma renda mensal no valor de 62.500\$00.

23) DD pagou o IMI referente à fração autónoma identificada pela letra A do prédio urbano sito em ..., inscrito na matriz sob o artigo ..., nos anos de 2004 a 2010, 2013, 2014 e 2015

24) Desde dezembro de 2016, por si e em continuação dos respetivos ante possuidores, o autor tem usado e fruído a referida fração.

25) O autor pagou o IMI referentes à fração autónoma identificada pela letra A do prédio urbano sito em ..., inscrito na matriz sob o artigo ..., relativo aos anos de 2017, 2018, 2019.

26) A 1 de outubro de 2017, o autor arrendou a fração autónoma identificada pela letra A do prédio urbano sito em ..., inscrito na matriz sob o artigo ..., a TT para o exercício de uma atividade comercial, por seis meses a começar de 1 de outubro de 2017, mediante o pagamento da renda mensal de 220€.

27) A 22 de julho de 2019 o autor arrendou a fração autónoma identificada pela letra A do prédio urbano sito em ..., inscrito na matriz sob o artigo ..., a QQ para o exercício de uma atividade comercial, mediante o pagamento da renda mensal de 260€.

28) Contrato de arrendamento que foi comunicado à administração tributária.

29) Ao arrendar e pagar os impostos, o autor agiu sobre a fração autónoma identificada pela letra A do prédio urbano sito em ..., inscrito na matriz sob o artigo ..., de modo público e à vista, com conhecimento de todos e sem oposição de quem quer que seja, na convicção de não lesar direitos alheios.

30) A 29 de setembro de 2020, o réu, através de solicitador, comunicou a QQ que era o novo proprietário do imóvel e que as rendas devidas pelo arrendamento deviam ser pagas a si.

31) Tendo a 21 de outubro de 2020 notificado QQ de que procedia à resolução do contrato de arrendamento que esta havia celebrado.

32) O réu pagou o IMI referente à fração autónoma identificada pela letra A do prédio urbano sito em ..., inscrito na matriz sob o artigo ..., relativo aos anos de 2020, 2021 e 2022.

33) No seguimento das comunicações que recebeu do réu mencionadas em 30)

e 31), QQ fechou o estabelecimento comercial que explorava na fração autónoma identificada pela letra A e deixou de pagar a renda.

*

3.2 Matéria de facto não provada

34) Nem a sociedade A..., Lda. pretendeu vender o imóvel no contrato referido em 1), nem o representado DD o pretendeu comprar

35) Não tendo o ali comprador procedido ao pagamento do preço. 36) Tendo esse contrato sido celebrado em conluio, em único e exclusivo interesse de FF e de GG, sócios gerentes da sociedade A..., Lda., de forma a prejudicar os credores daquela sociedade, evitando assim que os seus créditos fossem satisfeitos através da venda desse imóvel.

37) Em nenhum momento DD e a mulher defenderam qualquer direito de propriedade sobre a fração autónoma identificada pela letra A ou reivindicaram o mesmo junto do processo executivo n.º ..., do Juízo Local Cível da Maia, Juiz 3

38) Nem DD e a mulher EE pretenderam vender o imóvel no contrato referido em 2), nem o autor o quis comprar

39) Não tendo o ali comprador procedido ao pagamento do preço. 43) Tendo esse contrato sido celebrado como uma forma de enganar terceiros e prejudicar credores e terceiros adquirentes do imóvel.

*

IV - Fundamentação jurídica

a - Da nulidade da sentença por os respetivos fundamentos estarem em oposição com a decisão, por omissão e por excesso de pronúncia e por não terem sido especificados os fundamentos de direito que justificam a decisão. Nos termos do disposto no art.º 615.º/1/c do C.P.C. é nula a sentença quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão.

Os recorrentes invocam a nulidade da sentença alegando que os respetivos fundamentos estão em oposição com a decisão. Não esclarecem, todavia, em que medida tal se verificou, nem o tribunal vislumbra qual possa ser a contradição. Indefere-se, assim, o pedido de declaração de nulidade com este fundamento.

O apelante invoca a nulidade da sentença com fundamento em excesso de pronúncia.

Preceitua o art.º 615.º/1/d do C.P.C. que é nula a sentença quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento.

Alegam os apelantes que o A. e os chamados DD e NN em momento algum impugnaram cláusula constante do contrato entre ambos celebrado. Trata-se de cláusula segundo a qual, acaso os chamados não lograssem o cancelamento

da penhora, o A. lhes devolveria o imóvel. Os apelantes insurgem-se contra a qualificação jurídica levada a cabo pelo tribunal.

Mais invocam os recorrentes, quanto aos factos dados como provados em 13) e 16), que os mesmos não deveriam constar da factualidade dada como provada, consubstanciando tal decisão sobre a matéria de facto excesso de pronúncia. Ao ter dado como provada tal factualidade e da mesma extraído consequências jurídicas de forma a aferir e decidir sobre a invalidade da venda executiva efetuada ao A., o tribunal teria conhecido e decidido para além do pedido pelo A.. Teria ainda sido violado o princípio do dispositivo. E prosseguem os RR. dizendo que tampouco pouco poderia o tribunal ter conhecido da alegada posse dos chamados DD e NN para efeitos da acessão na posse por parte do A..

Também por esse motivo a decisão seria nula por excesso de pronúncia.

Lê-se no ac. do S.T.J, de 3-3-2021 (proc. 3157/17.8T8VFX.L1.S1, Leonor Cruz Rodrigues): *há que distinguir as nulidades da decisão do erro de julgamento seja de facto seja de direito. As nulidades da decisão reconduzem-se a vícios formais decorrentes de erro de atividade ou de procedimento (error in procedendo) respeitante à disciplina legal; trata-se de vícios de formação ou atividade (referentes à inteligibilidade, à estrutura ou aos limites da decisão) que afetam a regularidade do silogismo judiciário, da peça processual que é a decisão e que se mostram obstativos de qualquer pronunciamento de mérito, enquanto o erro de julgamento (error in judicando) que **resulta de uma distorção da realidade factual (error facti) ou na aplicação do direito (error juris), de forma a que o decidido não corresponda à realidade ontológica ou à normativa, traduzindo-se numa apreciação da questão em desconformidade com a lei, consiste num desvio à realidade factual - nada tendo a ver com o apuramento ou fixação da mesma - ou jurídica, por ignorância ou falsa representação da mesma**»).*

Os recorrentes insurgem-se, por um lado, contra a matéria apurada - existiria erro de julgamento de facto correspondente a uma distorção da realidade factual - e, por outro lado, contra o sentido da decisão proferida em 1.^a instância - estaria neste caso em causa erro de direito, correspondente à aplicação inadequada da realidade normativa.

No entender do tribunal, os apelantes insurgem-se contra o sentido da decisão, o não se confunde com omissão ou excesso de pronúncia, pelo que se desatende o pedido de nulidade suscitado.

Mais consideram os apelantes que o tribunal não especificou os fundamentos de direito que conduziram à declaração de nulidade da venda judicial do prédio nos autos de execução com o processo n.^o

Lê-se, para além do mais, na sentença recorrida que *quando se determina a*

03/04/2019 a venda do imóvel (fazendo referência à apresentação (da penhora) 40, de 21/03/2002) o bem imóvel já não estava penhorado, aquela apresentação não estava em vigor no registo e o prédio estava registado em nome do autor desde 2016. Mesmo que se entenda que o despacho proferido a 03/04/2019 a determinar a venda implica uma alteração tácita do despacho anterior de 19/12/2017 a cancelar a penhora, a verdade é que nesta altura o registo da penhora já tinha sido cancelado pela ap. ... de 2018/01/26, não tendo sido novamente penhorado o bem imóvel e registada essa nova penhora. Seja como for, voltando ao início, ainda que se defenda opinião contrária e se se considere que a penhora foi indevidamente cancelada a 19/12/2017, a verdade é que nada disso importa, uma vez que a execução tinha sido extinta por sentença de 20/02/2003, que transitou em julgado a 28/04/2003, não tendo, nem podendo ser renovada. Por tudo isto, conclui-se que a aquisição do imóvel pelo réu BB pela venda no processo executivo não é válida.

Nos termos do disposto no art.º 615.º/1/b do C.P.C. é nula a sentença que não especifique os fundamentos de facto e de direito, que justificam a decisão.

Está em causa um vício formal, em sentido lato, traduzido em *error in procedendo* ou erro de atividade, que afeta a validade da sentença.

Escreve Tomé Gomes (*Da Sentença Cível*, p. 39): "(...) a falta de fundamentação de facto ocorre quando, na sentença, se omite ou se mostre de todo ininteligível o quadro factual em que era suposto assentar. Situação diferente é aquela em que os factos especificados são insuficientes para suportar a solução jurídica adotada, ou seja, quando a fundamentação de facto se mostra medíocre e, portanto, passível de um juízo de mérito negativo. /A falta de fundamentação de direito existe quando, não obstante a indicação do universo factual, na sentença, não se revela qualquer enquadramento jurídico ainda que implícito, de forma a deixar, no mínimo, inteligível os fundamentos da decisão."

Não basta que apenas tenha havido uma justificação deficiente ou pouco persuasiva. Afinal, neste caso, haverá sempre um juízo de valor subjetivo. O que para uns é bastante, para outros será insignificante ou escasso.

Constitui jurisprudência maioritária que só a absoluta falta de fundamentação - e não a sua insuficiência, mediocridade, ou erroneidade - integra a previsão da alínea b) do n.º 1 do art.º 615.º, cabendo o putativo desacerto da decisão no campo do erro de julgamento (cf. ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 2-6-2016, Fernanda Isabel Pereira, 781/11).

Tendemos a seguir a corrente segundo a qual a falta de fundamentação tem apenas que ser gravemente insuficiente.

Veja-se Rui Pinto (*in Manual do Recurso Civil*, vol. I, AAFDL Editora, Lisboa, 2020, pp. 81/82: *a falta de fundamentação não tem de ser total, pelo que*

subscrevemos na íntegra a conclusão do ac. RG 18-1-2018/Proc. 75/16.0T8VLR.G1 (António Barroca Penha), na esteira do ac. 17-4-2012/Proc. 1483/09.9TBTMR.C1 (Carlos Gil), de que “ocorre falta de fundamentação de facto e de direito da decisão judicial, quando exista falta absoluta de motivação ou quando a mesma se revele gravemente insuficiente, em termos tais que não permitam ao respetivo destinatário a perceção das razões de facto e de direito da decisão judicial (...) não cumprindo o dever constitucional/legal de justificação (STJ 2-3-2011/Proc. 161/05.2TBPRD.P1.S1 (Sérgio Poças)).

As imputações efetuadas à decisão não consubstanciam a arguida nulidade por não ter sido esclarecido a posição jurídica do tribunal ou por este o ter feito de tal modo incipiente, embrionário ou desconexo, que a torna incompreensível.

Na verdade, a discordância dos recorrentes dirige-se, uma outra vez, ao conteúdo do juízo efetuado.

Enquadradas que estão as questões suscitadas, entende-se não assistir razão aos apelantes. As imputações efetuadas à sentença não consubstanciam a arguida nulidade por oposição entre os fundamentos e a decisão, por omissão de pronúncia ou por ausência de especificação dos fundamentos de direito. Antes visam os recorrentes pôr em crise o sentido da decisão.

Assim, indeferem-se as arguidas nulidades.

*

b - Da reapreciação da matéria de facto

Os apelantes põem em crise os pontos 5, 6, 7, 13, 16, 17, 22, 24 e 29 da matéria provada e os pontos 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 43 da matéria não provada.

Reproduzimos o ponto 5:

5) Declarando ainda os primeiros outorgantes que os efeitos desta escritura de compra e venda ficam dependentes do registo definitivo a seu favor do objeto desta escritura e estabelecem como *cláusula resolutiva que os primeiros outorgantes se comprometem, no prazo de um ano a contar desta data, a libertar a fração objeto desta escritura de todos os ónus e encargos existentes na mesma, promovendo todos os atos necessários para o efeito, designadamente cancelamento junto da Conservatória do Registo Predial das penhoras referidas e se não o fizerem ou não conseguirem efetuar o registo da fração a seu favor que este contrato ficará sem efeito, tendo os primeiros outorgantes de devolver ao segundo o preço integralmente pago, bem como compensá-lo de todas as despesas com esta aquisição.*

Visam os apelantes que, neste conspecto, passe a constar:

5) Declarando ainda os primeiros outorgantes que os efeitos desta escritura de

compra e venda ficam dependentes do registo definitivo a seu favor da fração objeto desta escritura e estabelecendo, como condição resolutive, a qual chamaram de cláusula resolutive, que os primeiros outorgantes se comprometem, no prazo de um ano a contar desta data a libertar a fração objeto desta escritura de todos os ónus e encargos existentes na mesma, promovendo todos os atos necessários para o efeito, designadamente o cancelamento junto da Conservatória do Registo Predial das penhoras referidas e se não o fizerem ou não conseguirem efetuar o registo da fração a seu favor que este contrato ficará sem efeito, tendo os primeiros outorgantes de devolver ao segundo o preço integralmente pago, bem como compensá-lo de todas as despesas com esta aquisição; devendo, neste caso o segundo de devolver aos primeiros outorgantes o imóvel objeto da escritura; a referida cláusula foi averbada ao registo de aquisição - Apresentação 602 -, em 30/12/2016.

Está em causa a qualificação de cláusula firmada entre o A. e os vendedores. O tribunal reproduziu o que as partes a este propósito expenderam. Em sede de reapreciação de matéria de facto não há espaço para apreciações jurídicas. Em conformidade, o requerido não merece aceitação.

O ponto 6 tem o seguinte teor:

6) Os vendedores DD e mulher EE não cancelaram as penhoras que incidiam sobre a fração no prazo inicialmente estabelecido.

Pretendem os apelantes que a este propósito passe a constar:

6) Os vendedores DD e mulher EE não cancelaram as penhoras que incidiam sobre a fração no prazo estabelecido.

A alteração reside na supressão da expressão inicialmente. O tribunal quis reportar-se ao prazo de um ano constante do escrito, que é, efetivamente, o prazo inicial, sendo certo que o cancelamento veio a ter lugar posteriormente. O requerido não tem, pois, cabimento, pelo que vai indeferido.

Quanto ao ponto 7 dos factos assentes tem o seguinte teor:

7) No entanto, uma vez que as partes mantinham interesse na manutenção do negócio, acordaram em prorrogar o prazo do cancelamento das penhoras.

Pretendem os apelantes que a este propósito passe a constar, se não se der como não provado o ponto 7:

7) Decorrido tal prazo, uma vez que as partes mantinham interesse na manutenção do negócio, acordaram em prorrogar o prazo do cancelamento das penhoras, mas não formalizaram tal acordo por escritura pública.

Está em causa o acrescento de um facto negativo, a não formalização do acordo por escritura pública. O A. não alega que a prorrogação do prazo tenha sido sujeita a escritura pública, nem tal está em causa nos autos. A introdução requerida nada acrescenta aos autos, pelo que não assiste razão aos

recorrentes.

Quanto ao facto 13), tem este o seguinte teor:

13) Na execução sumária n.º 435-A/1999, do 3.º Juízo do Tribunal Judicial da Maia, foi proferida sentença a 20/02/2003 a julgar extinta a execução por impossibilidade superveniente da lide, tendo essa decisão transitado em julgado a 28/04/2003.

Pretendem os apelantes que tal matéria seja excluída.

Alegam os RR. que quanto à executada ter sido declarada falida e liquidada, *não podia o Tribunal a quo daí extrair que a execução não podia prosseguir*. E prosseguem na conclusão XXXIV. Motivo pelo qual deverá o facto descrito em 13) ser totalmente excluído da matéria de facto (provada e não provada), por o Tribunal *a quo* não poder conhecer de tal matéria, e por de tal matéria não poder resultar nenhuma consequência jurídica para efeitos da decisão sobre a peticionada anulação da venda judicial nos termos do artigo 852º do CC.

O facto 13) reporta factualidade atinente à execução que aí se identifica. Não contém qualquer uma das virtualidades aludidas pelos apelantes, cingindo-se a reportar um facto. A impugnação não tem, pois, razão de ser.

Relativamente ao facto 16), este consiste no seguinte:

16 - Despacho que não foi objeto de recurso, nem sofreu qualquer alteração.

Os recorrentes requerem que o ponto 16 passe a ter o seguinte teor:

16) Despacho que não transitou em julgado.

Fundam os apelantes a sua pretensão na circunstância de terem alegado que o despacho não foi notificado às partes. Em face dos elementos carreados para o processo é exato que o despacho que ordenou o cancelamento das penhoras não foi objeto de recurso, nem sofreu qualquer alteração. O tribunal não deu como assente na matéria de facto que tenha transitado em julgado. A circunstância de não ter sido objeto de recurso, nem ter sofrido alteração não se confunde com o trânsito em julgado.

Indefere-se, por conseguinte, o requerido.

No tocante ao facto 17), tem este o seguinte teor:

17) Por despacho proferido a 03/04/2019, no âmbito do processo n.º ..., do Juízo Local Cível da Maia, Juiz 3, foi determinado proceder à venda da fração autónoma designada pela letra A do prédio urbano sito em ..., Valongo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo com o n.º ... e inscrita na matriz sob o artigo ..., “com penhora registada pela ap. ... de 21-03-2022 a favor da exequente”, sendo essa venda deprecada ao juízo de execução de Valongo, conforme termos da certidão junta a 23/10/2023.

A este respeito expendem os apelantes que *relativamente à factualidade descrita em 17), embora a mesma se encontre efetivamente provada - com exceção da data do registo da penhora que, entendemos que por erro de*

escrita, consta como “ap. ... de 21-03-2022” quando, como resulta da certidão do registo predial junto como doc.3 à PI é “ap. ... de 21/03/2002”, o certo é que a sua redação se encontra incompleta, pois da mesma deveria constar que no imóvel cuja venda foi determinada (imóvel cuja nulidade da venda é peticionada nos presentes autos), foi afixado edital de venda, de forma a publicitar a venda judicial do referido imóvel, e de modo a eventuais interessados poderem apresentar propostas de compra e, eventuais lesados, poderem apresentar protesto, ou embargos de terceiro, conforme consta da prova documental junta aos autos, mormente, de fls. 128 a 130 da certidão judicial junta pelos Réus aos autos, em 26/01/2021.

Relativamente à data de 21-3-2022, tratando-se de óbvio lapso de escrita, deverá alterar-se para 21-3-2002.

A referência aos demais requisitos da venda é desnecessária. Nada foi alegado quanto a irregularidades daquela. Não cabe nesta sede a explicitação dos propósitos da publicitação. Estes decorrem da própria lei. Indefere-se, no mais, a alteração.

Quanto ao facto 22, tem o seguinte teor:

22) A 5 de maio de 1999 DD celebrou com OO um contrato, que foi designado de contrato-promessa de arrendamento comercial, pelo qual cedia àquele a fração autónoma identificada pela letra A, sita na Rua ..., ..., r/c, em ..., para o exercício de uma atividade comercial, a iniciar a 1 de junho de 1999, pelo período de um ano, mediante o pagamento de uma renda mensal no valor de 62.500\$00.

Entende a apelante que o tribunal atribuiu indevidamente força probatória ao documento 1 junto à réplica pelo Autor/Reconvindo.

Relativamente à prova testemunhal, aduzem que apenas os chamados DD e EE foram questionados em sede de julgamento, tendo tais depoimentos sido contraditórios entre si, sem que qualquer prova tenha sido feita sobre o alegado contrato de arrendamento.

Está em causa a celebração de contrato plasmado em documento escrito. Este documento foi arguido de falso e o respetivo original não foi carreado para os autos. Tal não significa, porém, que o tribunal não se pudesse ter convencido da efetiva celebração do contrato, como o fez. Relativamente à ausência de junção do original, tratando-se de documento de 1999, volvidos que são mais de 25 anos, não se nos afigura que tal possa relevar para pôr em crise a cedência do espaço. Quanto aos depoimentos de DD e NN, estes afiguraram-se-nos perfeitamente fidedignos. Aliás, nada de estranho existe em que, adquirido o imóvel para negócio, este tenha sido arrendado. Atento o lapso de tempo decorrido, não surpreende que se desconheça o nome do arrendatário. Estando a chamada NN arredada dos negócios, não surpreende que confunda

o nome da vendedora com o do arrendatário e que o seu conhecimento resulte pouco explícito.

Convicto ficou, assim, também este tribunal, do facto vertido sob o n.º 22.

Os apelantes impugnam outrossim os factos assentes n.º 24 e 29.º.

Recordemos o teor do facto n.º 24:

24) Desde dezembro de 2016, por si e em continuação dos respetivos ante possuidores, o autor tem usado e fruído a referida fração.

E do facto n.º 29:

29) Ao arrendar e pagar os impostos, o autor agiu sobre a fração autónoma identificada pela letra A do prédio urbano sito em ..., inscrito na matriz sob o artigo ..., de modo público e à vista, com conhecimento de todos e sem oposição de quem quer que seja, na convicção de não lesar direitos alheios. A este respeito, para além de remeterem para o teor das conclusões VIII a XV, consideram os apelantes que dos depoimentos de MM, assim como do A. e de DD, não se poderia ter extraído tal factualidade.

Compulsados tais depoimentos, não se surpreende a falta de credibilidade apontada. Pelo contrário, os depoimentos são verosímeis e deixam claro o ocorrido.

A realidade reside em que a partir da escritura de compra e venda DD passou a pagar o IMI relativo ao imóvel. Existe ainda em seu nome um recibo de condomínio desse prédio referente ao isolamento do telhado, pago em dezembro de 2016 (documento 2 junto com a réplica). DD celebrou um contrato de arrendamento em 1999. Vendeu o imóvel ao A. em 2016, tendo sido depositados na sua conta € 20.000,00. É este o valor mencionado na escritura pública de compra e venda como sendo o preço. Verifica-se ainda que na mesma data saiu idêntica quantia da conta bancária do A..

O A. disse ter tomado conhecimento de que a fração se encontrava à venda por intermédio do seu amigo MM. Acabou por comprar aquela. Aquando da escritura pública de compra e venda tomou conhecimento da existência do registo de duas penhoras. Foi o notário que sugeriu que fizessem constar que os primeiros outorgantes se comprometiam, no prazo de um ano a contar daquela data, a libertar a fração de todos os ónus e encargos existentes na mesma e que se não o fizessem ou não conseguissem o contrato ficaria sem efeito, tendo os primeiros outorgantes de devolver ao segundo o preço integralmente pago, bem como compensá-lo de todas as despesas.

É credível que DD, operário, emigrante na Suíça, por ter realizado a escritura, tivesse o imóvel como seu, como é credível que, por ter recebido o dinheiro da venda do imóvel do A., tivesse entendido que este deixara de ser seu.

Mais consideram os apelantes que o A. não poderia ter entrado, na posse do imóvel, *dada a destruição do negócio de 12/12/2016, operada pela*

circunstância de a penhora se manter e porquanto a penhora não poderia ter sido cancelada.

Estão em causa considerações de natureza jurídica, cuja apreciação não cabe na reanálise da matéria de facto.

Quanto aos factos não provados, pretendem os apelantes que passe para a matéria de facto assente o seguinte:

34) Nem a sociedade A..., Lda. pretendeu vender o imóvel no contrato referido em 1), nem o representado DD o pretendeu comprar

35) Não tendo o ali comprador procedido ao pagamento do preço. 36) Tendo esse contrato sido celebrado em conluio, em único e exclusivo interesse de FF e de GG, sócios gerentes da sociedade A..., Lda., de forma a prejudicar os credores daquela sociedade, evitando assim que os seus créditos fossem satisfeitos através da venda desse imóvel.

37) Em nenhum momento DD e a mulher defenderam qualquer direito de propriedade sobre a fração autónoma identificada pela letra A ou reivindicaram o mesmo junto do processo executivo n.º ..., do Juízo Local Cível da Maia, Juiz 3

38) Nem DD e a mulher EE pretenderam vender o imóvel no contrato referido em 2), nem o autor o quis comprar

39) Não tendo o ali comprador procedido ao pagamento do preço. 43) Tendo esse contrato sido celebrado como uma forma de enganar terceiros e prejudicar credores e terceiros adquirentes do imóvel.

Pelo que já se disse, não existe qualquer indício de que tenha existido conluio entre "A..., Lda." e DD e NN. Diga-se que, se assim tivesse sido, decerto o comprador se teria apressado a registar o imóvel a seu favor.

Tampouco a alegação de que DD e NN não quiseram vender e o A. não quis comprar encontra eco na realidade.

Pronunciámo-nos, aliás, a este respeito quando confirmámos a formação de convicção no sentido de que existiu vontade de os primeiros venderem e de o segundo comprar a fração.

AA explicou que apesar de as penhoras não terem sido levantadas, uma vez que mantinha interesse no negócio, esperou pelo respetivo levantamento, o que ocorreu passados cerca de dois meses. Relatou ter arrendado o imóvel, primeiro a uma pessoa de nome TT e depois a outra de nome QQ.

Os depoimentos de DD e do A. foram corroborados pelo aludido MM.

As declarações do R. em nada permitiram infirmar o teor dos mencionados depoimentos. Efetivamente, cingiu-se a afirmar ter sabido por QQ que o imóvel se encontrava à venda executiva. Falou com o encarregado de venda e comprou-a. Disse a QQ que esta devia passar a pagar-lhe as rendas. A resposta de QQ foi de que já as pagava a terceiro.

Nada permite inferir a existência de um acordo entre DD e o A., ou, diga-se, de um outro acordo entre a primitiva proprietária e DD e mulher, que não uma verdadeira compra e venda.

Não existe prova direta do pagamento do preço por DD, o que se compreende num cenário em que, segundo o próprio, pagou parte em dinheiro e a outra parte por cheque e ainda por força do lapso de tempo decorrido. Não é expectável que volvidos cerca de 25 anos os contraentes mantenham em seu poder elementos atinentes ao pagamento. As instituições bancárias não estão obrigadas a fazê-lo.

Em suma, tanto quanto foi possível apurar, quer o negócio de 1997, quer o negócio de 2016 foram negócios verdadeiros e próprios, não correspondendo a meras aparências com vista a defraudar terceiros.

Indefere-se, por isso, o requerido pelos apelantes.

Mais requerem os apelantes que passe a constar da matéria assente o seguinte:

- Desde 17/07/2020, os Réus Reconvintes, por si e em continuação dos respetivos ante possuidores, agem sobre a fração autónoma identificada pela letra A do prédio urbano sito em ..., inscrito sob o artigo ..., e descrita na Conservatória do Registo Predial de Valongo sob o n.º ..., na convicção de serem seus proprietários, de modo público e à vista e com conhecimento de todos e sem a oposição de quem quer que seja, na convicção de não lesar direitos alheios.

- Ao ter comunicado à arrendatária, QQ, que era o novo proprietário do imóvel e que as rendas devidas pelo arrendamento deviam ser pagas a si, e ao pagarem os impostos referentes a tal imóvel, os Réus Reconvintes agiram sobre a fração autónoma identificada pela letra A do prédio urbano sito em ..., inscrito sob o artigo ..., na convicção de serem proprietários da mesma, de modo público e à vista e com conhecimento de todos e sem a oposição de quem quer que seja, na convicção de não lesar direitos alheios.

- Os Réus nunca retiraram frutos da referida fração devido à reivindicação do imóvel e pedido de anulação de venda deduzidos por parte do Autor, deixando assim de receber a quantia de pelo menos 260,00 euros mensais, a título da renda correspondente a tal imóvel.

Os apelantes não fazem corresponder a respetiva precisa pretensão à identificação dos trechos da contestação em que tais matérias estariam alegadas, nem o tribunal as vislumbra. Em todo o caso, no que se reporta ao primeiro e ao segundo dos aludidos segmentos, a realidade reside em que os RR. foram citados para os termos da ação em 17-11-2020. Pelo menos desde essa data que tomaram conhecimento de que a sua pretensão é concorrente com a do A.. Atente-se em que a escritura pública de compra e venda que

formalizou a venda do imóvel aos RR. na venda judicial ocorreu em 17-7-2020. Entre a aquisição por compra e a citação distam quatro meses. Por outra parte, a arrendatária QQ deu conhecimento aos RR. de que não lhes entregaria as rendas por já as estar a pagar a terceiro. Confirma-se o ponto 33 da matéria assente, nos termos do qual no seguimento das comunicações que recebeu do réu mencionadas em 30) e 31), QQ fechou o estabelecimento comercial que explorava na fração autónoma identificada pela letra A e deixou de pagar a renda. Desde cedo, pois, que os RR. tomaram conhecimento de que havia oposição à sua posse e de que terceiros entendiam que os seus direitos estavam a ser lesados.

Não existe, assim, fundamento para dar como assente a materialidade em causa.

No que respeita ao terceiro segmento, trata-se de facto negativo e não foi aventado que os RR. tenham sequer chegado a retirar proveito do imóvel. De igual sorte, não se encontra demonstrado que o arrendamento teria prosseguido e pelo valor indicado.

Inexiste motivo para acolher a pretensão.

*

c - Se é de manter a decisão de que o A. é o único e legítimo proprietário da fração autónoma designada pela letra A do prédio urbano sito em ..., Valongo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo sob o n.º, sendo o R. condenado a reconhecê-lo, a restituir-lhe definitivamente o prédio e a abster-se da prática de qualquer ato que possa colocar em causa aquele direito

Os apelantes alegam que a cláusula constante do contrato celebrado entre o A. e DD e EE é uma condição resolutiva. Assim sendo, não tendo as penhoras sido canceladas dentro do prazo de um ano aí previsto, a compra e venda teria ficado sem efeito. Mais aduzem que, mesmo tendo as partes acordado na prorrogação do prazo para cancelamento das penhoras, não o tendo feito por escritura pública, cumpriria concluir que a compra e venda não produziu efeitos. O pedido formulado pelo A. deveria, com estes fundamentos, ter sido julgado improcedente.

Preceitua o art.º 270.º do C.C. que as partes podem subordinar a um acontecimento futuro e incerto a produção dos efeitos do negócio jurídico ou a sua resolução: no primeiro caso, diz-se suspensiva a condição; no segundo, resolutiva.

A oposição de uma cláusula de condição a um negócio jurídico corresponde ao exercício da autonomia privada, servindo o interesse dos sujeitos do negócio de se precaverem quanto à evolução futura de acontecimentos que não controlam e dos quais depende a mais perfeita concretização dos seus

interesses negociais (Ana Afonso, *Comentário ao Código Civil*, Parte Geral, Universidade Católica Editora, 2014, p. 661).

Em anotação ao art.º 270.º do C.C., Manuel Pita (*Código Civil Anotado*, Coord. Ana Prata, vol. I, 2.ª ed. rev. e atualizada, Almedina, p. 362) distingue a condição suspensiva da condição resolutiva: *quando a incerteza atinge o início da produção dos efeitos, a condição diz-se suspensiva. P. ex., se A e B celebram um contrato de compra e venda de um imóvel, mas convencionam que os seus efeitos só se produzem se o comprador conseguir financiamento bancário para a construção de uma moradia nesse local, os efeitos da compra e venda ficam suspensos da ocorrência no futuro do empréstimo bancário: a condição é suspensiva. A incerteza pode incidir sobre a continuação dos efeitos que o negócio começou a produzir, caso em que se diz resolutive. O comprador e o vendedor poderiam ter acordado que o negócio começaria a produzir efeitos, pagando o comprador imediatamente metade do preço e adquirindo a propriedade, de forma a poder negociar mais facilmente o empréstimo bancário, mas estipulando que a compra e venda ficaria sem efeito se o empréstimo não fosse obtido no prazo de três meses. Neste caso, a compra e venda começou a produzir efeitos desde a celebração, mas esses efeitos podem ser destruídos se o acontecimento futuro incerto não se verificar: a condição é resolutive.*

Uma das características da condição resolutive é a de que, verificada a condição, o efeito resolutive surge *eficaz, efetivado, no plano jurídico: de forma automática, ipso juris, de conhecimento ex officio e de modo absoluto ou real. Isto é, independentemente de qualquer vontade das partes (a favor ou contra)* (Durval Ferreira, *in Negócio Jurídico Condicional*, Almedina, 1998, p. 189).

As partes podem ainda atribuir a uma delas, ou a ambas, o direito de resolver o contrato, verificado que seja o não cumprimento, ou o não cumprimento nos termos devidos, de uma ou mais obrigações dele resultantes. A esta estipulação contratual dá-se o nome de cláusula resolutive expressa.

A cláusula resolutive confere ao beneficiário o poder de resolver o contrato uma vez verificado o facto por ela descrito, ao passo que a condição resolutive determina a imediata destruição da relação contratual assim que o facto futuro e incerto se verifica.

O fundamento legal da resolução convencional assenta nos artigos 406.º/1, e 432.º/1, do C.C.. Escreve Daniela Farto Baptista (*Comentário ao Código Civil, Direito das Obrigações, Das Obrigações em Geral*, Universidade Católica Editora, 2018, p. 138, nota 12): *a cláusula resolutive distingue-se da condição resolutive: a primeira, enquanto fonte de um direito potestativo de extinção retroativa da relação contratual, apenas confere ao beneficiário o poder de*

resolver o contrato uma vez verificado o facto por ela descrito, a segunda determina a imediata destruição da relação contratual assim que o facto futuro e incerto se verifica. Acresce que a resolução tem, em regra, apenas eficácia retroativa entre as partes e a verificação da condição resolutiva tem, também em regra, eficácia retroativa plena (artigo 274.º, n.º 1).

No caso concreto, em face da distinção explanada, embora as partes tenham qualificado o entre si acordado enquanto cláusula resolutiva, está em causa condição resolutiva.

Ora apurou-se que os vendedores DD e mulher EE não cancelaram as penhoras que incidiam sobre a fração no prazo inicialmente estabelecido. Sem embargo, uma vez que as partes mantinham interesse na manutenção do negócio, acordaram em prorrogar o prazo do cancelamento das penhoras. Mais se apurou que em 26-1-2018 foi registado o cancelamento da penhora a favor de RR (ap. ... de 2018/01/26) e da penhora a favor de "C..., S.A." (ap. ..., de 2018/01/26).

Objetam os apelantes que a prorrogação do prazo é inválida por não ter sido observada a forma legalmente prescrita para o contrato de compra e venda de imóvel.

A validade da declaração negocial não depende da observância de forma especial, salvo quando a lei a exigir - art.º 219.º -, mas a declaração que careça da forma legalmente prescrita é nula, salvo se outra for a sanção especialmente prevista na lei - art.º 220.º do C.C..

O art.º 221.º do C.C. prevê que as estipulações acessórias anteriores ao negócio ou contemporâneas dele devem revestir a forma exigida pela lei para o ato, sob pena de nulidade. Sem embargo, na mesma disposição, admitem-se restrições.

Quanto aos pactos modificativos (adicionais ou contrários a cláusulas acessórias ou essenciais constantes do documento e aos pactos extintivos ou abolitivos), o n.º 2 do artigo 221.º dispensa-os da forma legal prescrita para a declaração se as razões da exigência especial da lei não lhes forem aplicáveis. *Esta diferença de regime entre as cláusulas anteriores ou contemporâneas (em princípio são nulas - art.º 221º, n.º 1) e posteriores (que são, em regra, válidas - 221.º, n.º 2) é facilmente compreensível: aquelas não foram incluídas no documento porque, presumidamente, as partes, conhecendo-as, não as quiseram convencionar; as posteriores, precisamente por serem posteriores, não podiam ter sido incluídas no documento. Daí a sua validade, salvo se lhe forem aplicáveis as razões da forma do negócio (cf. ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 15-10-2002, proc. 02A1160, Afonso Correia)*

Não se vislumbra fundamento para que o acordo de prorrogação de prazo tivesse que ter lugar por escritura pública.

Assim, o acordo é válido e o contrato de compra e venda produziu todos os seus legais efeitos.

Improcede, por conseguinte, a pretensão dos recorrentes de, com este fundamento, verem revertida a decisão segundo a qual o A. é o legítimo proprietário do imóvel.

Quanto à simulação invocada pelos RR., quer no que se refere à compra e venda celebrada em 30-9-1999 entre “A..., Lda.” e DD e EE, quer à compra e venda de 12-12-2016, a favor do A., a argumentação dos RR. não encontra esteio na matéria de facto apurada em 1.ª instância, que se manteve nesta instância de recurso.

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 (art.º 240.º/1 do C.C.). Nos termos do n.º 2 do mesmo art.º, o negócio simulado é nulo.

Os elementos da simulação são a divergência entre a vontade real e a declarada, o acordo ou conluio (*pactum simulationis*) entre as partes e a intenção de enganar terceiros (*animus decipiendi*). As partes declaram uma vontade que não corresponde aos efeitos que pretendem alcançar com a celebração do negócio, conluindo-se, expressa ou tacitamente, com o propósito de enganar terceiros - poderão ou não ter o intuito de prejudicar terceiro, apesar de o prejuízo poder verificar-se (cf. Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, vol. I, Coimbra Editora, p. 227).

Enquanto requisitos da simulação, o art.º 240.º/1 do C.C. exige a existência de um pacto simulatório, a divergência intencional entre o sentido da declaração e os efeitos do negócio jurídico simuladamente celebrado e o intuito de enganar terceiros. (cf. Mota Pinto, Carlos Alberto, *Teoria Geral do Direito Civil*, 4.ª edição, Coimbra Editora, p. 413).

No caso dos autos, porém, não se apurou que tivesse havido divergência intencional entre o declarado e o acordado, ou seja, nada decorre dos autos no sentido da existência de acordos simulatórios. Tampouco se apurou a existência de intuito de enganar terceiros.

Tanto quanto foi possível apurar, os vendedores quiseram vender e os RR. quiseram comprar, ou seja, o negócio foi celebrado em conformidade com a vontade das partes. Há coincidência entre as vontades negociais reais das partes contraentes e as vontades negociais declaradas no contrato.

No que diz respeito à invocação pelo A. de aquisição originária, com recurso à usucapião, dispõe o art.º 1287.º do C.C. que a posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua atuação: é o que se chama usucapião.

A usucapião funda-se numa situação de posse, a assim denominada posse prescricional (cf. José de Oliveira Ascensão, *Direito Civil-Reais*, 4.ª ed., Coimbra Editora, 1987, pp. 292). Trata-se de uma posse efetiva, de uso. Escreveu Alberto dos Reis (R.L.J., ano 84, p. 138), "...o direito de propriedade na ação real, por excelência, aparece, não como causa de pedir, mas como objeto da ação, como efeito jurídico que com a ação se pretende obter (...) a causa de pedir, o verdadeiro fundamento, está no ato ou facto jurídico que se invoca para justificar o direito de propriedade."

Sendo a aquisição derivada, não basta ao demandante provar, por exemplo, que comprou a coisa ou que esta lhe foi doada. Nem a compra e venda nem a doação são constitutivas do direito de propriedade, mas apenas translativas desse direito. É preciso, pois, provar que o direito já existia na esfera jurídica do transmitente (*dominus auctoris*), o que se torna, em muitos casos, difícil de conseguir - é a denominada de *probatio diabolica*. Ou seja, sendo o direito de propriedade controvertido, como regra é insuficiente a invocação de uma forma de aquisição derivada por esta não ser constitutiva do direito de propriedade, mas somente translativa desse direito, a menos que se comprove que o direito já existia no transmitente.

Assumem, então, relevo as presunções legais resultantes da posse e do registo (art.º 1268.º do Código Civil e art.º 7.º do Código de Registo Predial).

Se o autor, por essas vias, demonstrar o seu direito, o possuidor só pode evitar a restituição da coisa se conseguir provar uma de três situações: a) que a coisa lhe pertence, por qualquer dos títulos admitidos em direito; b) que tem sobre a coisa direito real que justifique a sua posse; c) que detém a coisa por virtude de direito pessoal bastante (cf. Cordeiro, António Menezes *in Direitos Reais*, 1979, p. 848).

Para que se verifique a posse prescricional deverá, além do mais, decorrer durante o período de tempo estabelecido na lei para cada coisa objeto do direito de propriedade.

Segundo o art.º 1294.º do C.C., havendo título de aquisição e registo deste, a usucapião tem lugar:

a - Quando a posse, sendo de boa-fé, tiver durado por dez anos, contados desde a data do registo;

b - Quando a posse, ainda que de má-fé, houver durado quinze anos, contados da mesma data.

De acordo com o disposto no art.º 1296.º do C.C., não havendo registo do título da mera posse, a usucapião só pode dar-se no termo de quinze anos, se a posse for de boa-fé, e de vinte anos, se for de má-fé.

No caso vertente há título de aquisição e registo deste, quer dos transmitentes, quer do A., a posse invocada não foi constituída ocultamente ou

com violência, circunstâncias em que o prazo respetivo só começaria a contar-se desde a cessação da violência ou desde o momento em que a posse se tornasse pública (art.º 1297.º do C.C.) e é de boa-fé. O A. pode, além do mais, fazer funcionar a seu favor a acessão da posse nos termos do art.º 1256.º/1 do C.C.

Mantêm-se, por conseguinte, as consequências vertidas nas alíneas b), c) e d) do pedido formulado pelo A., a saber, a condenação dos RR. a reconhecerem o direito de propriedade do A. sobre o imóvel (b); a condenação dos RR. a restituírem definitivamente o prédio ao A. (c); a condenação dos RR. a absterem-se da prática de qualquer ato que possa colocar em causa o efetivo direito de propriedade e posse do A. sobre o prédio (d).

Correlativamente, vê-se confirmada a decisão de improcedência do pedido reconvençional nos segmentos de *declaração de nulidade por simulação absoluta dos contratos de compra e venda celebrados por escritura pública de 30/09/1997 e 12/12/2016; subsidiariamente, de declaração de que o negócio de 12/12/2016 foi simulado; de que seja decretada a nulidade por venda de bem alheio; de que seja reconhecida e declarada a aquisição derivada da propriedade pelos RR., assim como a aquisição originária do direito de propriedade dos mesmos sobre o imóvel; de reconhecimento e declaração de que os Réus Reconvintes são os únicos e legítimos proprietários do imóvel; de que seja ordenado o cancelamento na Conservatória do Registo Predial dos registos constantes das inscrições ap. ... de 12/12/2016 e ap. ... de 26/12/2016; de que seja ordenada a inscrição a título definitivo no registo predial do direito de propriedade dos Réus Reconvintes sobre o referido imóvel identificado em 1 deste articulado, de que os Chamados e o Autor Reconvindo sejam condenados a reconhecer o direito de propriedade dos Réus Reconvintes sobre o imóvel, de que os Chamados e o Autor Reconvindo sejam condenados a abster-se da prática de qualquer ato que possa colocar em causa o efetivo direito de propriedade dos Réus Reconvintes; de que o Autor Reconvindo seja condenado a restituir definitivamente o imóvel aos Réus Reconvintes, livre de pessoas e bens e de que o A. reconvindo seja condenado a pagar-lhes € 1 300,00 a título de indemnização pelos danos causados, respeitantes às rendas que não se encontram a auferir devido à atuação daquele, assim como em todas as rendas que deixarem de auferir, desde a data da reconvenção até à entrega do imóvel.*

*

d - Se é de manter a decisão que declarou a nulidade da venda judicial do prédio nos autos de execução com o processo n.º ..., sendo ordenado o cancelamento da inscrição correspondente à ap. ... de 24-7-2020 (aquisição por BB e CC, registada provisória por dúvidas)

Por referência ao imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Gondomar sob o n.º, freguesia ..., foram inscritas duas penhoras.

Na primeira, sob o ponto de vista cronológico, é exequente RR, tendo a penhora sido efetuada pela ap. ... de 2002/03/21.

Na segunda penhora é exequente “C...”, tendo a penhora sido efetuada pela ap. ... de 2003/01/22.

Por despacho de 19-2-2017 proferido na execução sumária n.º ... (antigo proc. n.º ...), do Juízo Local Cível da Maia - Juiz 3, em que é exequente RR e executada “A..., Lda.” foi ordenado o cancelamento das penhoras.

Pela ap. ... de 26/01/2018 foi registado o cancelamento da penhora referente à ap. ... de 2002-03-21 e pela ap. ... de 2018/01/26 foi registado o cancelamento da penhora referente à ap. ... de 2003-01-22.

Nesta sequência, a aquisição por compra em processo de execução registada pela ap. ... de 2020-07-24, em que é sujeito ativo BB e sujeito passivo “A..., Lda.”, foi registada provisória por dúvidas.

Por anotação de 2022-02-03 foi registada a caducidade da apresentação 3418 de 2020-07-24, isto é, a aquisição do imóvel pelos RR. - o registo de aquisição correspondente à ap. ... de 2020-07-24, provisório por dúvidas em face da desconformidade entre o titular inscrito, o A., e a pessoa da exequente, veio a caducar pela ap. ..., de 2020-07-24.

Quando se determinou a venda do imóvel na execução, a penhora a favor de RR tinha sido já levantada e mostrava-se cancelada a respetiva apresentação no registo predial - o mesmo se verificava quanto à penhora registada a favor de “C...”.

Ao menos em tese, a declaração de nulidade da venda judicial do prédio nos autos de execução com o processo n.º ..., e do cancelamento da inscrição correspondente à ap. ... de 24.07.2020 (aquisição pelos RR. BB e CC, registada provisória por dúvidas), é suscetível de afetar a esfera jurídica das partes na execução.

Atente-se, porém, em que se decretou a nulidade da compra e venda no âmbito de execução, sendo adquirentes os RR., sem que nos autos tivesse sido feita intervir a exequente RR.

Os apelantes suscitam, adicionalmente, a questão da ilegitimidade por a executada, através dos seus representantes, apenas ter sido *chamada aos autos de reconvenção* pelos RR./recorrentes.

Com o pressuposto processual da legitimidade visa-se garantir que as partes que estão em juízo são efetivamente aquelas que podem lucrar ou ser prejudicadas com a ação em causa.

Haverá, por conseguinte, ilegitimidade quando se verificar existir disparidade entre os titulares dos interesses em conflito ou das posições na relação

jurídica material e as partes ou sujeitos da relação jurídica processual.

"A legitimidade tem de ser apreciada e determinada pela utilidade (ou prejuízo) que da procedência (ou improcedência) da ação possa advir para as partes, face aos termos em que o autor configura o direito invocado e a posição que as partes, perante o pedido formulado e a causa de pedir, têm na relação jurídica material controvertida, tal como a apresenta o autor" (Miguel Teixeira de Sousa, B.M.J., 292.º, p. 105).

"O interesse direto de que deriva a legitimidade (...) consiste em as partes serem os sujeitos da relação jurídica material submetida à apreciação do tribunal. A legitimidade deve ser, pois, referida à relação jurídica objeto do pleito e determina-se averiguando quais são os fundamentos da ação e qual a posição das partes relativamente a esses fundamentos" (ac. S.T.J., de 16-7-81, B.M.J., 309.º, p. 280).

Para efeitos da legitimidade interessa, pois, e apenas, apurar quem são os sujeitos da relação jurídica controvertida, uma vez que apurar se a relação existe ou não existe pertence já ao âmbito do mérito da causa.

A legitimidade processual adjetiva foi reconhecida, em termos tabelares, no despacho saneador.

O litisconsórcio necessário, cuja preterição acarreta a ilegitimidade, decorre da lei, do negócio jurídico, ou quando a ação não possa produzir o seu efeito útil normal.

Entende-se que a ação não produz o seu efeito útil normal se não regular definitivamente a situação concreta das partes. É o que decorre do preceituado no art.º 33.º/3 do C.P.C., nos termos do qual a decisão produz o seu efeito útil normal sempre que, não vinculando embora os restantes interessados, possa regular definitivamente a situação concreta das partes relativamente ao pedido formulado.

No caso concreto, a declaração de nulidade da compra e venda é obviamente suscetível de colidir com direitos da exequente e dos executados do processo em que aquela compra e venda se deu.

Entende-se, por isso, que a ausência na presente ação da exequente e dos executados, enquanto titulares da relação material controvertida no que ao pedido de declaração de nulidade da compra e venda concerne, bem como ao inerente pedido de cancelamento do registo de aquisição, inviabiliza que o conhecimento da questão produza o seu efeito útil normal.

O tribunal *a quo* veio, a final, ao cabo e ao resto, a reconhecer a legitimidade substancial das partes, julgando também procedente o pedido de declaração de nulidade da compra e venda judicial a favor dos RR.. Mas cremos que sem razão.

Do ponto de vista do desenlace da ação, *a parte é legítima quando, admitindo-*

se que existe a relação material controvertida, ela for efetivamente seu titular (Castro Mendes, *Manual de Processo Civil*, Coimbra, 1963, pp. 260, 261, 262). Nesta fase processual, a legitimidade substantiva, substancial ou material, constitui um requisito da procedência do pedido (cf. ac. do S.T.J., de 14/10/2004, proc. 04B2212, Araújo de Barros, consultável in <http://www.dgsi.pt/>).

A não verificação da legitimidade substantiva conduz à improcedência do pedido. A ilegitimidade substantiva acarreta a improcedência da ação. Importa, em consequência, revogar a sentença na parte em que declarou a nulidade da venda judicial do prédio nos autos de execução com o processo n.º ... Nada há a decidir quanto ao cancelamento da inscrição correspondente à ap. ... de 24-07-2020, por este não ter sido decretado, sendo certo que a inscrição se mostra caducada.

*

e - Do pedido de declaração de nulidade do registo do cancelamento da penhora e do pedido de reconhecimento do direito de retenção dos RR. sobre a fração

Em sede de alegações os RR. pedem que seja declarada a nulidade do registo do cancelamento das penhoras que impenderam sobre a fração autónoma designada pela letra A do prédio urbano sito em ..., Valongo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo com o n.º

Nos termos do disposto no art.º 608.º/2 do C.P.C., o juiz não pode ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes.

Os recursos visam a reapreciação da avaliação efetuada pela primeira instância das pretensões das partes.

Só é de conhecer de questões suscitadas pela primeira vez em sede de recurso se se tratar de questão que pudesse ser de conhecimento oficioso ou se emergir da aplicação do direito na sentença recorrida, não sendo possível ou não se justificando, por isso, que o recorrente o tivesse feito em momento anterior.

Veja-se o sumário do ac. da Relação de Coimbra de 8-11-2018 (proc. 212/16.5T8PTL.G1, Afonso Cabral de Andrade): 1 - Quando um recorrente vem colocar perante o Tribunal superior uma questão que não foi abordada nos articulados, não foi incluída nas questões a resolver, e não foi tratada na sentença recorrida, então estamos perante o que se costuma designar de questão nova. 2 - Por definição, a figura do recurso exige uma prévia decisão desfavorável, incidente sobre uma pretensão colocada pelo recorrente perante o Tribunal recorrido, pois só se recorre de uma decisão que analisou uma questão colocada pela parte e a decidiu em sentido contrário ao pretendido. 3 - A única exceção a esta regra são as questões de conhecimento oficioso, das

quais o Tribunal tem a obrigação de conhecer, mesmo perante o silêncio das partes (...).

E no ac. da Relação do Porto de 10-1-2022 (proc. 725/17.1T8VNG.P1, Fátima Andrade): *na medida em que os recursos visam por via da modificação de decisão antes proferida, reapreciar a pretensão dos recorrentes por forma a validar o juízo de existência ou inexistência do direito reclamado, está vedado ao tribunal de recurso apreciar as questões novas antes não suscitadas nem apreciadas pelo tribunal a quo, nos termos do artigo 608º nº 2 do CPC, salvo se de conhecimento oficioso. Consequentemente, não pode este tribunal de recurso reapreciar a prova produzida com vista a aquilatar se os factos novos alegados pela recorrente só agora no recurso e não no momento processual adequado foram cabalmente demonstrados.*

Improcede, por conseguinte, o recurso nesta parte.

*

f - Da litigância de má-fé do A..

Quanto à litigância de má-fé do A., defendem os recorrentes que a ação movida pelo recorrido consubstancia abuso do direito. O A., aquando da propositura da ação, teria pleno conhecimento que o prédio não lhe pertencia, nem nunca lhe pertenceu, agindo com o manifesto intuito de prejudicar os RR., bem como os credores da “A..., S.A.”. Assim mesmo, não se teria eximido de lançar mão da presente ação, de forma a ver reconhecida a propriedade do bem que não lhe pertence, em manifesto prejuízo dos RR.

Pedem os RR. que a decisão recorrida seja alterada, condenando-se o A. como litigante de má-fé em multa exemplar, assim como no reembolso de todas as despesas em que incorreram com a ação.

Preceitua o art.º 542.º/1 do C.P.C que, tendo litigado de má-fé, a parte será condenada em multa e numa indemnização à parte contrária, se esta a pedir. E o n.º 2 do mesmo art.º: diz-se litigante de má-fé quem, com dolo ou negligência grave:

- a) tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar;
- b) tiver alterado a verdade dos factos ou omitido factos relevantes para a discussão da causa;
- c) tiver praticado omissão grave do dever de cooperação;
- d) tiver feito do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, com o fim de conseguir um objetivo ilegal, impedir a descoberta da verdade, entorpecer a ação da justiça ou protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão.

A prova de uma versão dos factos ou de parte de uma e de parte de outra não conduz, sem mais, à condenação do autor material da versão total ou

parcialmente infirmada enquanto litigante de má-fé.

O princípio da boa-fé não é exclusivo do direito substantivo, também podendo ser violado numa perspetiva da atuação processual, mormente, pelo recurso a juízo através de ações ou procedimentos cautelares abusivos. Configura-se, nesse caso, a existência do abuso do direito de ação, a culpa *in agendo*, e faz-se apelo à prudência normal (cf. ac. S.T.J., de 4-11-2008, proc. 08A3127, Fonseca Ramos). De outra forma, a parte que perde a ação, a menos que a questão fosse exclusivamente de direito, seria invariavelmente condenada enquanto litigante de má-fé (o sistema de condenação automática da parte perdedora como litigante de má-fé já vigorou no direito português - cf.

Cordeiro, António Menezes, *Litigância de Má-Fé, Abuso do Direito de Ação e Culpa in Agendo*, Coimbra, Almedina, p. 17).

O sistema tem por razoável que as partes litiguem dentro duma verdade aceitável. Dir-se-ia, então, que a verdadeira pedra de toque do sistema no que toca às partes é, mais do que a boa-fé, entendida como dever de litigar, quer com verdade, quer com diligência aceitável, a ausência de má-fé. Desde que dentro de limites de razoabilidade, as partes mantêm *alea* para sustentar a diversidade de posições que as trazem a juízo. O sistema funda-se na boa-fé das partes, entendida esta com alguma parcimónia, como vem sendo defendido pela jurisprudência.

O Supremo Tribunal de Justiça tem entendido que as regras consagradas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do art.º 542.º do C.P.C. devem ser interpretadas em consonância com a garantia de um amplo direito de acesso aos tribunais e do exercício do contraditório, próprias de um Estado de Direito, incompatíveis com interpretações mais ou menos literais.

A litigância de má-fé exige a consciência de que quem pleiteia de certa forma tem a consciência de não ter razão (ac. do S.T.J. de 11-9-2012, proc. 2326/11.09TBLLE.E1.S1, Fonseca Ramos).

A má-fé depende de intenção maliciosa ou uma negligência de tal modo grave ou grosseira que, aproximando-a da atuação dolosa, justifica um elevado grau de reprovação e idêntica reação punitiva (ac. do S.T.J. de 12-11-2020, proc. 279/17.9T8MNC-A.G1.S1, Maria do Rosário Morgado).

Sumaria-se no ac. da Relação do Porto de 13-3-2023 (proc. 651/21.0T8OAZ.P1, Carlos Gil): *o instituto da litigância de má-fé visa que a conduta dos litigantes se afira por padrões de probidade, verdade, cooperação e lealdade. A concretização das situações de litigância de má-fé exige alguma flexibilidade por parte do intérprete, o qual deverá estar atento a que está em causa o exercício do direito fundamental de acesso ao direito (artigo 20.º da Constituição da República Portuguesa), não podendo aquele instituto traduzir-se numa restrição injustificada e desproporcionada daquele direito*

fundamental. Importa não olvidar a natureza polémica e argumentativa do direito, o caráter aberto, incompleto e autopoiético do sistema jurídico, a omnipresente ambiguidade dos textos legais e contratuais e as contingências probatórias quer na vertente da sua produção, quer na vertente da própria valoração da prova produzida.

A sanção por litigância de má-fé exige a verificação de dolo ou negligência da parte que adota tal conduta, o que não sucederá, normalmente, com a dedução de pretensão ou oposição cujo decaimento se verificou por mera fragilidade da prova e incapacidade de convencer o tribunal da realidade trazida a julgamento, ou mercê da discordância na interpretação e aplicação da lei aos factos.

Na situação dos autos o A. logrou produzir prova da sua pretensão, apenas não logrando ver acolhido parte do pedido por ausência de intervenção processual. Não se entrevê qualquer conduta suscetível de subsunção à apontada conduta desleal. O decurso da ação e o desenlace do presente recurso são expressivos da falta de razão que assiste aos apelantes na sua pretensão.

Mantém-se a decisão recorrida que indeferiu a condenação do A. no âmbito deste instituto.

*

V - Dispositivo

Nos termos sobreditos, acorda-se em julgar parcialmente procedente a apelação,

A - mantendo-se a sentença proferida na parte em:

i - declarou que o A., AA, é proprietário da fração autónoma designada pela letra A do prédio urbano sito em ..., Valongo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo com o n.º e inscrita na matriz sob o artigo ...;

ii - condenou os RR. BB e CC a reconhecerem o direito de propriedade do A. sobre o prédio, a restituírem esse imóvel ao A. e a absterem-se de praticar atos que perturbem o exercício do direito de propriedade;

iii - julgou o pedido reconvenicional improcedente, absolvendo o A./reconvindo AA e os chamados DD, EE, FF, HH, II, JJ, KK e LL dos pedidos;

iv - não condenou o A. como litigante de má-fé.

e

B - revogando-se a sentença na parte em que:

i - declarou a nulidade da venda judicial da fração autónoma designada pela letra A do prédio urbano sito em ..., Valongo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo com o n.º ... ao R. BB realizada no processo executivo n.º ..., do Juízo Local Cível da Maia, Juiz 3.

*

Custas por A. e RR., que se fixam em 1/4 pelo A. e em 3/4 pelos RR., atenta a proporção do decaimento parcial (art.º 527.º/1/2 do C.P.C.).

*

Porto, 28-4-2025

Teresa Fonseca

José Nuno Duarte

Eugénia Cunha