

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 1119/25.0T8VIS.C1

Relator: FERNANDO MONTEIRO

Sessão: 29 Abril 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA PARCIALMENTE

ARRESTO EXECUÇÃO ESPECÍFICA

APREENSÃO DE FRAÇÕES DE PRÉDIO URBANO

PROVIDÊNCIA CAUTELAR INOMINADA

Sumário

O arresto, como providência cautelar nominada, destina-se a proteger um crédito pecuniário.

Se a requerente invoca a possibilidade da execução específica do contrato promessa de compra e venda relativa a 4 frações de um prédio urbano, pedindo o arresto daquelas frações, o que ela pretende é ver afastada a possibilidade da requerida alienar o objecto do contrato prometido, alienação essa que frustraria o seu específico direito àquelas frações.

Ao fim visado ajusta-se a providência cautelar inominada, para a qual o processado é aproveitável, com uma apreensão judicial dos identificados bens que ainda não foram vendidos.

(Sumário elaborado pelo Relator)

Texto Integral

*

Acordam na 2ª secção cível do Tribunal da Relação de Coimbra:

A..., S.A., requereu arrolamento, posteriormente convolado em arresto, contra B..., Unipessoal, Lda., alegando, em síntese, um contrato promessa de compra e venda e permuta, outorgado entre as partes em 30 de Janeiro de 2021; acordou permutar o Lote n.º 4, inscrito na matriz predial urbana sob o n.º

...63 da freguesia ... e ..., da qual era proprietária, por 4 apartamentos que a Requerida construiria, aos quais foi atribuído o valor de 450.000,00€; comprometeu-se a Requerida, quando o prédio estivesse construído, a transferir de imediato, para a Requerente, esses 4 apartamentos prometidos; o prédio foi construído, as 4 frações estão prontas, no entanto, a Requerida recusa-se a cumprir a sua obrigação de entrega; a Requerida começou a vender as frações do imóvel que lhe deveriam ser entregues, ameaçando vender as demais.

A Requerente pediu o arresto das 4 frações que identifica (D, H, N, R).

Produzida a prova apresentada, o Tribunal de 1ª instância julgou improcedente o procedimento e não determinou o arresto.

*

Inconformada, a *Requerente recorreu e apresenta as seguintes conclusões:*

(...)

III) O caso sub judice e objeto da sentença recorrida consubstancia-se em resumo na petição da Autora no arresto de quatro frações, em virtude de ter sido celebrado com a requerida um contrato promessa de compra e venda e permuta dos referidos bens, os quais não são entregues e se encontram a ser dissipados pela requerida.

IV) Dado que tal comportamento coloca em risco a garantia patrimonial do crédito da requerente, esta recorreu ao procedimento cautelar de arresto, visando garantir a preservação dos bens envolvidos no contrato e assegurar a efetividade da execução da obrigação por parte da requerida.

V) Em virtude de ter sido clausulado no referido contrato que, também teriam os outorgantes a faculdade de requerer a execução específica do contrato nos termos do artigo 830.º do CC, entendeu o Tribunal a quo que, o eventual direito de execução específica de um contrato promessa não encontra guarida na providência cautelar de arresto, nem na de arrolamento, dado que não se trata de crédito que possa ser garantido na realização, pelo tribunal, da prestação que incumbia ao devedor incumpridor.

VI) Salvo o devido respeito, mas tendo uma opinião contrária, entende-se que a providência cautelar de arresto era/é a única medida que podia/pode garantir efetivamente o direito creditício da requerente.

VII) Ora, no Processo Civil, o arresto de bens é uma providência cautelar que permite a apreensão judicial dos bens do devedor a decretar mediante solicitação do credor que tenha justo receio de perder a garantia patrimonial do seu crédito.

VIII) A recorrente intentou o procedimento cautelar de arresto, justificando o seu receio de perda da garantia patrimonial, sendo previsível, de acordo com a experiência comum, que a requerida continuará a ocultar ou a dissipar as frações em questão, as quais constituem a garantia do crédito da requerente.

IX) Estas frações, que foram prometidas no âmbito do contrato de compra e venda e permuta, são a garantia patrimonial do crédito da requerente, e o risco de sua alienação ou dissipação prejudica diretamente a capacidade da requerente de obter o cumprimento da obrigação acordada.

X) Assim, a providência cautelar de arresto é o único impulso processual capaz visa assegurar de assegurar e preservar as frações evitando que os bens sejam dissipados antes da resolução definitiva da causa e garantindo a efetividade da satisfação do crédito.

XI) O decretamento do arresto de bens dependerá, do preenchimento dos seguintes requisitos cumulativos: a probabilidade da existência de um crédito do requerente, definido por um juízo sumário de verosimilhança e aparência do direito desse crédito e o justo receio ou perigo de insatisfação de tal crédito.

XII) Para o preenchimento do requisito atinente à probabilidade da existência do crédito, terá de estar em causa um crédito já constituído, atual, e não de crédito futuro, hipotético ou meramente eventual.

XIII) A existência de justificado receio da perda da garantia patrimonial do crédito, fica preenchido, quando as circunstâncias se apresentam de modo a convencer que está iminente a lesão do direito, a perspetivar, justificada e plausivelmente, o perigo de ser vir a tornar inviável, ou altamente precária, a realização da garantia patrimonial do crédito do requerente.

XIV) Ora, no ponto 22., resulta, inequivocamente, que a transferência dos 4 apartamentos prometidos permutar se concluem pela aparência de um direito de crédito na esfera jurídica da requerente.

XV) Resta-nos aferir se a matéria de fato indiciariamente provada é apta para que se conclua pela existência de justificado receio de perda da respetiva garantia patrimonial, elemento distintivo da providencia cautelar requerida.

XVI) Destarte, na sentença recorrida constam como factos provados os pontos 22, 24, 25, 26, 29 e 31 donde resulta que a Requerida se recusa a entregar as quatro frações à Requerente, alegando que esses apartamentos são destinados aos seus filhos, como parte da herança; que a Requerente, por meio de seu representante legal, Sr. AA, já solicitou formalmente à representante legal da Requerida a entrega das frações, não lhe tendo sido entregues; que A Requerida está a vender outras frações do edifício que construiu, já tendo alienado várias unidades, incluindo diversos T2 e T3, em diferentes pisos do edifício; que a Requerida poderá continuar a vender as frações restantes, incluindo aquelas destinadas à Requerente, o que pode ocorrer a qualquer momento e que já vendeu as frações L e O, que estavam incluídas no contrato promessa de compra e venda a ser entregue à Requerente.

XVII) Em face das alienações já realizadas, as quais estavam expressamente previstas no contrato-promessa de compra e venda e permuta, dúvidas não restam de que a requerente, na qualidade de credora, se vê ameaçada por atos praticados pela devedora (a requerida), gerando um receio legítimo e fundamentado de que o cumprimento do seu direito possa ser frustrado.

XVIII) Assim, estão preenchidos os requisitos fundamentais para o intento da providência cautelar de arresto, uma vez que os factos demonstram de forma clara e inequívoca o crédito e o justo receio de perda da garantia patrimonial.

XIX) Este receio não se baseia em juízos subjetivos, mas sim em factos concretos e verificáveis, que revelam a iminência de danos irreparáveis caso não sejam adotadas medidas cautelares.

XX) A demora em garantir a proteção da garantia patrimonial poderá resultar em danos irreversíveis, comprometendo a efetividade da ação principal e dificultando a satisfação do crédito da requerente até interposição de ação principal.

XXI) Apesar de toda a factualidade provada na sentença que agora se recorre, o tribunal a quo concluiu, erradamente, que o facto da requerida continuar a vender as restantes frações, não conclui que o direito creditício da requerente ficará frustrado, uma vez que o produto das vendas poderá ser utilizado para satisfazer o crédito da requerente.

XXII) O tribunal entendeu, portanto, que o crédito que a requerente pretendia fazer valer na providência cautelar era o valor de 450.000,00 euros e não as frações permutadas, e por esse motivo, poderia este ser integralmente satisfeito através da venda das frações.

XXIII) No entanto, este entendimento não reflete corretamente a fundamentação fáctica que motivou a requerente a propor a providência cautelar de arresto.

XXIV) O objeto do contrato celebrado entre a requerente e a requerida, dado como provado no ponto 22., são precisamente as frações prometidas.

XXV) O motivo pelo qual foi proposta a providência cautelar de arresto, é garantir a preservação dessas frações específicas, que estão a ser dissipadas pela requerida, como já ocorreu com duas delas.

XXVI) Portanto, o crédito que se pretende fazer valer, e o qual se tem justo receio de que possa ser dissipado, não é o valor total de 450.000,00 euros, mas sim as quatro frações específicas que a requerida se encontra a dissipar, ou já dissipou.

XXVII) A preservação dessas frações é o objeto do contrato e o cerne da providência cautelar proposta, sendo fundamental para assegurar o cumprimento da obrigação da requerida e proteger o direito creditício da requerente.

XXVIII) Ademais, o tribunal a quo entende que os factos indiciados não preenchem o requisito do justo receio da perda da garantia patrimonial do crédito da requerente, o que levou à improcedência do procedimento cautelar.

XXIX) No entanto, e fase ao agora exposto, estando fixado o verdadeiro crédito da requerente, duvidas não restam de que, a dissipação das frações pela requerida constitui um indício claro do risco iminente de perda da garantia patrimonial da requerente.

XXX) A venda das frações e a recusa em cumprir com a entrega das mesmas, conforme estipulado no contrato, são atos que geram um receio legítimo e fundamentado quanto à impossibilidade de garantir o cumprimento da obrigação.

XXXI) Portanto, o receio de perda da garantia patrimonial é não só razoável, mas também concretamente fundamentado, justificando a adoção da medida cautelar de arresto para assegurar os direitos da requerente.

XXXII) Além do mais, o tribunal, ao dar como provados os factos nos pontos 22, 24, 25, 26, 29 e 31, concluindo que não existe justo receio de perda da garantia patrimonial, apresenta uma incongruência flagrante com a conclusão alcançada.

XXXIII) Com efeito, ao considerar como provado que a requerida pode continuar a alienar as restantes frações, incluindo aquelas que estão destinadas à requerente, e que tal alienação pode ocorrer a qualquer momento, é precisamente o fundamento que justifica o receio legítimo de que os bens possam ser dissipados, comprometendo a garantia patrimonial do crédito da requerente, tendo em vista que a requerida já procedeu à venda de duas frações.

XXXIV) Pelo que, não se pode, de forma lógica e coerente, concluir que não exista receio de perda da garantia patrimonial, ao não reconhecer o risco concreto de perda da garantia patrimonial, o tribunal, contradiz os factos provados na sentença proferida.

XXXV) Destarte, a não decretação da providência cautelar parece ser fruto de um erro material na interpretação do julgador, relativamente àquilo que é, objetivamente, o crédito da requerente.

XXXVI) Pelo exposto, requer-se a revogação da decisão recorrida e a sua substituição por outra que garanta adequadamente o direito creditício da requerente, através da concessão da providência cautelar de arresto, com o objetivo de evitar a dissipação dos bens e assegurar a satisfação do crédito no âmbito da ação principal.

*

Foi dispensada a audição da parte contrária.

Considerando a convolação que se faz infra, para a cautela inominada, entendemos que a audição da parte contrária poderia conduzir a um efeito que se pretende evitar – a alienação das restantes frações prometidas (art.366, nº 1, do Código de Processo Civil (CPC), pelo que se dispensa, também e por agora, a sua audição.

*

As questões a decidir são as seguintes:

Deve ser deferido o arresto?

Será possível deferir uma cautela inominada?

*

Os factos a considerar são os seguintes (não impugnados):

1. A primeira requerente é uma sociedade que tem como atividade a restauração, café, snack-bar, churrascaria. Comércio por grosso e a retalho de géneros alimentícios, bebidas e tabacos. Compra, venda de prédios rústicos e urbanos e revenda dos adquiridos para esse fim. Indústria de construção civil, empreitadas de obras públicas e particulares, urbanizações, conceção, edificação e exploração de empreendimentos imobiliários e turísticos.
2. A segunda requerente é uma sociedade que se dedica a construção civil e obras públicas. Mediação e Angariação imobiliárias. Compra, venda de prédios rústicos e urbanos e revenda dos adquiridos para esse fim. Empreitadas de obras públicas e particulares, urbanizações, conceção, edificação e exploração de empreendimentos imobiliários e turísticos.
3. É administrador da sociedade requerente o Sr. AA.
4. AA é pai de BB.
5. A requerida tem como sócio-gerente, BB.
6. A requerente foi dona e legítima possuidora de um Lote de terreno, designado como Lote n. 4, sito na Travessa ..., ..., Lugar ..., ...,, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...63 (artigo anterior ...24), da freguesia ... e ... e descrita na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...52 da referida freguesia ..., então inscrito a favor da requerente pela inscrição Ap. ...33 de 2021/03/16, com o valor patrimonial de 239.130,13€.
7. A requerente elaborou um projeto de construção junto da Câmara Municipal ..., que foi aprovado e depois disso despendeu neste Lote N. 4, em

água, luz, segurança, diversos, betão, desaterro, ferro, MDO ferro, grua, abobadilhas, chão e processo camarário, a quantia de cerca de 250.000, 00€.

8. Este imóvel tinha tido um custo total de cerca de 450.000,00€ para a requerente, antes de se começar a construir o prédio urbano licenciado pela Câmara Municipal ..., com o alvará de loteamento ...04.

9. A Eng. BB sempre trabalhou com o pai, estando a mesma adstrita ao manuseamento da documentação das empresas, enquanto, o seu pai se dedicava a controlar o pessoal em obra e os negócios.

10. A Eng. BB foi funcionária do seu pai.

11. Entretanto, a Eng. BB resolveu constituir a sua própria empresa, no ano de 2021, a empresa Ilustre Fração, aqui requerida.

12. E, nessa decorrência, acordou com o seu pai, na qualidade de administrador da primeira requerente, a permuta do Lote n.º 4, identificado em 6., por 4 apartamentos que iria construir.

13. Por conta de tal permuta, a Requerida obrigava-se a entregar à Requerente 4 frações - 1 T1 (no rés-do-chão com a área de 79,65 m²), 1 T2 (no primeiro andar direito, com a área de 116,20 m²) e 2 T3 (um no segundo andar frente e outro no 3.º andar Esq. Posterior, ambos com 130,00m²).

14. Para tanto, a Eng. BB elaborou, ela própria, um acordo escrito denominado de contrato promessa de compra e venda e permuta, no dia 30 de janeiro de 2021 e deu ao seu pai a assinar, o que este fez.

15. Na cláusula quarta, paragrafo único, do referido acordo escrito foi atribuído para efeitos de escrituras de permuta, aos quatro apartamentos, o valor total de 450.000,00€, correspondentes a 20% dos 19 fogos do lote em causa conforme cláusula terceira e quarta do referido contrato.

16. Foi ainda acordado entre a requerente e a requerida que a escritura de compra e venda seria outorgada e celebrada assim que fosse obtida a licença de utilização do prédio, bem como todos os documentos necessários à elaboração da mesma.

17. Pela cláusula nona do contrato de promessa foi igualmente estipulado pelos outorgantes promitentes a faculdade de requererem a execução específica do contrato nos termos do artigo 830.º do CC.

18. A requerida, na pessoa da Eng. BB, pediu ao seu pai, que lhe financiasse a construção daquele prédio, o que o seu pai fez, através de empréstimos, concedidos pelas suas empresas, no montante de 1.290.000,00€.

19. Previa o projeto de construção, a edificação de sete pisos distribuídos por 19 frações, no primeiro piso por 3 frações (dois T3 e 1 T1), no segundo piso por 4 frações (2 T3 e 2 T2), no terceiro piso por (2 T3 e 2 T2), no quarto piso por (2 T2 e 2 T3) e no quinto piso por (1 T4 e 1 T3).

20. A 30.12.2021, Requerente e Requerida celebraram uma escritura pública de compra e venda do lote 4, pelo valor de 240.000,00€, tendo a segunda entregado à data um cheque seu, sacado sobre a Banco 1..., S.A., que nunca foi apresentado a pagamento, tendo sido emitido apenas por ser obrigatório na escritura constar o meio de pagamento.

21. A escritura pública foi celebrada com o intuito de facilitar o recurso ao crédito,

para ajudar a concluir a construção do referido imóvel (o que não se veio a verificar) e para evitar estar dependente da requerente, para efeitos formais, como assinaturas de contratos promessa de compra e venda.

22. Comprometendo-se a requerida, quando o prédio estivesse construído a transferir para a requerente, os 4 apartamento prometidos permutar, conforme o estabelecido no contrato de promessa de compra e venda e permuta.

23. A requerida está a devolver gradualmente as quantias aludidas em 19.

24. A requerida, na pessoa da Eng. BB, recusa-se a entregar os 4 apartamentos à requerente, sob o pretexto que estes apartamentos são para os seus filhos, já por conta da herança.

25. A requerente, através do seu representante legal, Sr. AA, já pediu à legal representante da requerida para proceder à entrega das 4 frações, enunciadas no contrato de compra e venda e permuta.

26. A requerida está a vender as frações do prédio que construiu tendo já vendido

um T2 localizado no Piso 3, outro T2 localizado no Piso 4, outro T3 localizado no Piso 4, outro T3 localizado no Piso 4, outro T2 localizado no Piso 4, um T2 localizado no Piso 5, um T3 localizado no Piso 5, outro T2 localizado no Piso 5.

27. A requerida afirma não reconhecer o contrato promessa de compra e venda e

permuta que elaborou, dizendo que o prédio é seu e que a requerente não tem qualquer direito sobre o mesmo.

28. Até hoje, a requerida recusa celebrar a escritura pública de compra e venda, conforme estipulado na cláusula 6. do contrato promessa de compra e venda, apesar de interpelada verbalmente para o efeito.

29. A requerida poderá continuar a vender as restantes frações, inclusive as que estão destinadas à Requerente, o que pode acontecer a qualquer momento.

30. A Eng. BB sempre manteve uma relação conflituosa com o pai.

31. A requerida não tem qualquer outro património imobiliário para além das referidas frações.

*

Com o enquadramento normativo previsto para o arresto, entendeu a decisão recorrida:

“É certo que, gozando o acordo em questão de uma prometibilidade forte, por ter sido convencionada a sua sujeição à execução específica da promessa, a Requerente poderia requer, na acção a propor, a execução específica do contrato, enquanto a Requerida se encontrar em mora no respectivo cumprimento.

Está provado que o prazo para a formalização da entrega das frações já se encontra ultrapassado, uma vez que já foi obtida a licença de utilização do prédio (cf. facto 28), pelo que, encontrando-se a Requerida em mora, seria ainda possível a celebração do contrato definitivo em relação a dois dos imóveis prometidos permutar (dado que dois deles já foram vendidos),

Sucede, no entanto, que o eventual direito de execução específica de um contrato

promessa não encontra guarida na providência de arresto, nem na de arrolamento, dado que não se trata de crédito que possa ser garantido (ou bens litigiosos que possam ser especificados), consistindo num meio coercitivo - na realização, pelo tribunal, da prestação que incumbia ao devedor incumpridor. (...)

“Nesta fase insipiente e não contraditada dos autos, considerando os factos que ficaram descritos em 24 a 29, entendemos que a realidade apurada permite configurar a existência de incumprimento definitivo por parte da Requerida, para assim se passar a fase indemnizatória (acionando-se a sua responsabilidade contratual nos termos dos artigos 798.^o e seguintes do CC).

Nesse pressuposto, o alegado crédito da Requerente corresponderá ao do valor atribuído às frações prometidas permutar, ou seja, aos €450.000,00, tal como definido em 15. (...)

“Regressando ao caso dos autos, constatamos que, para além do crédito da Requerente, não se conhecem outras dívidas da Requerida, não se apura qualquer comportamento assumido pela mesma que permita antever que a expectativa da credora se frustrará na futura acção de responsabilidade contratual.

Com efeito, prova-se que a Requerida pagou à Requerente e a outra sociedade do seu pai a quase totalidade dos financiamentos que lhe foram feitos para a construção do edifício (cf. factos 18 e 23), sabe-se que a Requerida se recusa a cumprir o contrato promessa de permuta (ou seja, a entregar quatro frações do edifício entretanto construído), mas desconhece-se qual é a sua posição perante o invocado direito de crédito da Requerente, sendo certo que do facto de poder continuar a vender as restantes frações, nada se poderá concluir quanto à insatisfação da prestação creditícia da Requerente, uma vez que o produto dessas vendas poderá servir para a satisfazer.

Não tendo a Requerente provado, como lhe competia, que a requerida irá ocultar ou dissipar o preço das frações para que a Requerente pouco ou nada possa receber, consideramos que os factos indiciados não preenchem o requisito de justo receio da perda da garantia patrimonial do crédito da Requerente e, como tal, o procedimento cautelar improcederá.” (Fim da citação.)

Efetivamente, se o arresto se destina a proteger um crédito pecuniário e este, o da Requerente, aparenta ser de € 450.000,00, a factualidade apurada não

justifica o receio de perda da garantia patrimonial dele, como fundamenta o Tribunal recorrido, essencialmente porque a Requerida tem cumprido as suas obrigações financeiras e os bens que detém servem à satisfação daquele crédito, não havendo razões para duvidar que irá pagar ao Requerente.

Porém, como assinala a Recorrente, o que esta pretende proteger são as 4 frações prometidas entregar.

É diferente garantir 450 mil euros (como valor atribuído às frações) e garantir a entrega das 4 frações, podendo acontecer ter o credor um específico interesse nelas ou que contasse com uma especial valorização delas no tempo entretanto decorrido.

No caso, esta entrega está relativamente protegida pela execução específica acordada.

A Requerida recusa cumprir, tendo já vendido, no conjunto do prédio, 2 das frações destinadas ao Requerente.

Considerando os factos 24, 27 e 28, é previsível que venha a vender as restantes duas, o que inutilizaria de todo o direito do Requerente àquelas frações.

Ora, não sendo o direito do Requerente um crédito pecuniário (a eventual indemnização será sempre um substitutivo), mas um direito à específica entrega daquelas frações, a cautela pode ser analisada e concedida por via do procedimento inominado (arts.362, nº 1, e 376, nº 3, do Código de Processo Civil (CPC)).

Este procedimento já não exige o justificado receio de perda da garantia patrimonial, mas sim o receio de lesão grave ou dificilmente reparável ao direito invocado, no caso o da entrega das frações identificadas.

O que se procura acautelar é a concreta permuta e a sua execução específica, o que pode ser conseguido com a apreensão das frações identificadas ainda não vendidas (art.391, nº 2, do CPC), apreensão (medida) não limitada ao arresto.

Repara-se que, concordando a parte com o Tribunal, de que foram já vendidas 2 das frações prometidas (para estas já não serve a específica cautela pedida), não fica claro quais foram, o que deverá ser sanado em 1ª instância.

(A Requerente apresenta as frações D, H, N e R, a decisão recorrida não especifica as frações por letras e no recurso fala-se em frações L e O.)

*

Decisão.

Julga-se o recurso parcialmente procedente e, em substituição da decisão recorrida, para garantir a entrega prometida, ordena-se a apreensão judicial das 2 frações ainda não vendidas, nos termos ajustáveis do art.391, nº 2, do CPC, que deverão ser identificadas em 1ª instância.

Custas pela Requerente, nos termos do art. 539 do CPC.

Notifique.

2025-04-29

(Fernando Monteiro)

(Luís Cravo)

(Fonte Ramos)