

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 2549/24.0T8AVR.P1**

**Relator:** EUGÉNIA CUNHA  
**Sessão:** 26 Junho 2025  
**Número:** RP202506262549/24.0T8AVR.P1  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** APELAÇÃO  
**Decisão:** CONFIRMADA

**ARRESTO** **JUSTO RECEIO DE PERDA DA GARANTIA PATRIMONIAL**

## Sumário

I - O procedimento cautelar de arresto depende da verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

- i)- probabilidade da existência do crédito;
- ii)- justo ou fundado receio de perda da garantia patrimonial.

II - Pressupõe o mesmo a alegação e prova (sumária) de factos suscetíveis de densificar o perigo de se tornar difícil ou impossível a cobrança do crédito, assegurando-se, com o arresto, a sua efetiva execução.

III - Ocorrendo a probabilidade da existência do crédito, constituído, para que se verifique o requisito de “justo receio” da perda da garantia patrimonial, necessária é a demonstração de razões objetivas que aconselhem uma decisão cautelar imediata, como fator de eficácia da ação declarativa ou executiva.

IV - O montante elevado do crédito, o facto dos bens existentes no património da devedora se destinarem a venda e de as importâncias obtidas poderem ser, facilmente, ocultadas ou dissipadas e de bens poderem serem onerados - designadamente para a obtenção de financiamentos de que a requerida se encontra carecida e para garantia de dívidas, como o foram, com constituição de hipotecas -, justifica o receio de ser comprometida a garantia patrimonial do crédito.

## Texto Integral

**Processo nº 2549/24.0T8AVR.P1**

[1] Processo da 5ª secção do Tribunal da Relação do Porto (3ª Secção cível)

Tribunal de origem do recurso: Juízo Central Cível de Aveiro - Juiz 1

Relatora: Des. Eugénia Cunha  
1º Adjunto: Des. Teresa Maria Sena Fonseca  
2º Adjunto: Des. Carla Jesus Costa Fraga Torres

## **Acordam os Juizes do Tribunal da Relação do Porto**

**Sumário** (cfr nº 7, do art.º 663º, do CPC):

.....

.....

.....

\*

### **I. RELATÓRIO**

**Recorrente:** A..., L.da

**Recorrida:** B..., SA

**B..., S.A.** propôs procedimento cautelar de arresto contra **A..., Lda**, pedindo o arresto do imóvel sito na Rua ... - ..., freguesia e concelho ..., inscrito na matriz urbana sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro com o nº ... de 2017/01/05.

Alega, para tanto e resumidamente, que celebrou com a Requerida um contrato promessa de compra e venda de um terreno para construção, tendo sido estipulado o pagamento da quantia de € 395.000,00 (a pagar nos prazos contratualizados) e a entrega, a título de permuta, da moradia que se situa à direita da estação elevatória e que, após sucessivas prorrogações das tranches acordadas, por dificuldades económicas da Requerida, a mesma deixou de a contactar, estando importâncias por liquidar e que está a diligenciar pela venda da moradia a terceiros, receando o incumprimento do contrato e que a Requerida deixe de ter bens suficientes para assegurar o cumprimento do crédito, sendo o a arrestar o único.

Decretado o arresto, a requerida deduziu oposição, requerendo a revogação da providência decretada por se não mostrar preenchido o pressuposto do justo receio de perda da garantia patrimonial. Alega, para tanto e

resumidamente, que no contrato-promessa de compra e venda celebrado pelas partes foi acordada a compra e venda, pelo valor total de € 395.000,00, de um terreno destinado à construção de 10 moradias e de um terreno destinado à construção de 25 moradias, que do referido preço já pagou € 200.000,00, pelo que está em dívida apenas € 195.000,00 e não existe justo receio de perda da garantia patrimonial. Após a celebração, a 12/05/2023, do contrato de compra e venda do terreno destinado à construção das 10 moradias, a Requerida manteve negociações com a Requerente sobre o pagamento do remanescente do preço, que a Requerente pretendia receber em dinheiro e não pela entrega da moradia identificada no nº 2 da cláusula 2ª do contrato-promessa de compra e venda em questão. Acresce que ficou acordado que o terreno destinado à construção das 25 moradias seria vendido com a aprovação do loteamento, o que só aconteceu em julho de 2024, pelo que nunca poderia ter sido celebrada a escritura de compra e venda em data anterior. Os legais representantes da Requerida estiveram sempre contactáveis. Mantendo-se a propriedade do terreno destinado à construção das 25 moradias na propriedade da Requerente, nenhum prejuízo esta tem, uma vez que este terreno tem um valor comercial superior ao preço acordado e ao valor em dívida. Apesar de este terreno ainda não ter as infraestruturas tem já aprovado o loteamento, o que muito o valoriza. A Requerida é uma empresa de construção que tem dezenas de obras em curso, pelo que não se justifica o alegado receio da Requerente de a Requerida encerrar a sua atividade.

\*

Procedeu-se à audiência final, com a observância das formalidades legais e foi proferida decisão **com a seguinte**

**parte dispositiva:**

*“Pelo exposto, julgo improcedente a oposição e determino a manutenção do arresto nos exatos termos em que foi decretado.*

*Custas pela Requerida”.*

\*

Inconformada com tal decisão, apresentou, a Requerida, recurso de apelação, pugnano pela revogação da mesma e pelo levantamento do arresto, formulando as seguintes

## **CONCLUSÕES:**

(...)

\*

Não foram apresentadas contra-alegações.

\*

Após os vistos, cumpre apreciar e decidir o mérito do recurso interposto.

\*

## **II. FUNDAMENTOS**

### **- OBJETO DO RECURSO**

Apontemos, por ordem lógica, as **questões objeto do recurso**, tendo presente que o mesmo é balizado pelas **conclusões das alegações** da recorrente, estando vedado ao tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que se imponha o seu conhecimento oficioso, acrescentando que os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, sendo o seu âmbito delimitado pelo conteúdo do ato recorrido - cfr. arts 635º, nº3 e 4, 637º, nº2 e 639º, nºs 1 e 2, do Código de Processo Civil -, ressalvado o estatuído no artigo 665º, de tal diploma legal.

**Assim, as questões a decidir são as seguintes:**

**1ª- Da impugnação da decisão de facto:**

**1.1 - Da observância ou não dos ónus de impugnação da decisão de facto;**

**1.2- Da modificabilidade da decisão de facto:**

**1.2.1 - Dos critérios do julgamento a efetuar pelo Tribunal da Relação;**  
**e**

**1.2.2 - Das alterações ao decidido.**

**2ª- Da modificabilidade da decisão de mérito por falta de verificação dos requisitos de que depende o decretamento da providência de arresto (*fumus boni iuris* e *periculum in mora*).**

\*

## **II.A - FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO**

### **1. FACTOS PROVADOS**

**Foram considerados, indiciariamente, provados na decisão que decretou o arresto os seguintes factos:**

- “1. A Requerente exerce a actividade de compra e venda de imóveis.
2. Na prossecução da sua atividade foi acordado com a firma Requerida a venda de um terreno para construção, de que a Requerente era proprietária, situado na Rua ... - ..., freguesia e concelho ....
3. Acertadas as condições do negócio, foi celebrado entre as partes, em 15/02/2022, por documento particular autenticado, um acordo, denominado por «contrato promessa de compra e venda, cujo conteúdo consta do Doc. 1 junto com a petição inicial.
4. Na persecução do então acordado, a Requerente procedeu à divisão do terreno em dois artigos matriciais: o artigo ..., destinado à construção de dez moradias em propriedade horizontal, e o artigo ..., para 25 lotes destinados à construção de moradias unifamiliares.
5. Inicialmente, ficou estabelecido que a requerida pagaria o preço fixado em €395.00 (trezentos e noventa e cinco mil euros), nos seguintes termos:
  - €6.000,00 a título de sinal (na data de assinatura do contrato promessa compra e venda);
  - €19.000,00 a título do 1º reforço de sinal até 31/05/2022; €100.000,00 a título do 2º reforço de sinal até 15/12/2022; €55.000,00 a título do 3º reforço de sinal; e
  - os remanentes €55.000,00 a ser entregue na data de outorga da escritura pública definitiva de compra e venda.
6. Ademais, a requerida comprometeu-se a entregar, a título de permuta, uma moradia completamente acabada, correspondente à primeira do conjunto de dez, situada à direita da Estação Elevatória existente no local, de acordo com as condições temporais incluídas no nº 2 da cláusula 2ª do Doc.1
7. Ocorre que, face às anunciadas dificuldades económicas da Requerida, foi celebrado um aditamento ao contrato promessa de compra e venda, em 22/12/2022, estabelecendo um plano em prestações mensais para cumprimento do pagamento do 2º reforço de sinal, no valor de €100.000,00, que devia terminar em Abril de 2023.
8. Entretanto, a Requerente viu serem ultrapassados todos os prazos que haviam sido estabelecidos e, por insistência da Requerida, aceitou um

- segundo aditamento ao contrato promessa de compra e venda, em 12/05/2023.
9. No âmbito deste novo acordo, a Requerente aceitou a celebrar, na mesma data acima indicada, a escritura de compra e venda do prédio sito na Rua ... - ..., freguesia e concelho ..., inscrito na matriz urbana sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro com o nº ... de 2017/01/05.
  10. Este imóvel corresponde ao terreno em que a requerida iria construir dez (10) moradias em propriedade horizontal, sendo uma delas para dar de permuta à aqui requerente.
  11. Na data da escritura, a Requerida terminou o pagamento do 2º reforço de sinal e liquidou o montante correspondente ao 3º reforço de sinal, o que equivale ao pagamento de €165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil euros).
  12. Após, a Requerida apenas procedeu à entrega à Requerente de duas tranches de €10.000,00, uma em 08/04/2024 e outra em 16/05/2024.
  13. Deixando de responder às solicitações da Requerente para que cumprisse com o acordado, designadamente com a entrega da morada permutada, avaliada em €225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil euros).
  14. O que até à presente data não cumpriu.
  15. A Requerente ficou a saber que a Requerida colocou à venda as dez (10) moradias - incluindo a que se situa à direita da estação elevatória, que havia de ser entregue à requerente - e que já recebeu diversos valores dos promitentes compradores a título de sinal e início de pagamento.
  16. A única garantia patrimonial de que a Requerente conhece é o imóvel sito na Rua ... - ..., freguesia e concelho ..., inscrito na matriz urbana sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro com o nº ... de 2017/01/05.
  17. O terreno afecto à construção de 25 moradias (artigo matricial ... e descrição na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro sob o nº 5931) encontra-se descrito como "outros", tem um valor patrimonial de €81.840,00 e não tem qualquer infraestrutura, nomeadamente de acesso a arruamento.
  18. O terreno para construção com artigo matricial ... e descrição na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro sob o nº 9710 tem um valor patrimonial de €182.370,00, no qual seria edificada a moradia permutada, cujo valor atribuído pelas partes foi de €225.000,00".

\*

**Foram considerados provados, na decisão recorrida, os seguintes factos:**

**1** - Em 12/05/2023, data da celebração entre Requerente e Requerida do contrato de compra e venda, por documento particular autenticado, do prédio inscrito na matriz urbana sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro sob o nº ... da freguesia ..., a Requerida tinha pago à Requerente as quantias identificadas no referido contrato no valor total de € 180.000,00.

**2** - A Requerida procedeu, ainda, à entrega de duas tranches de € 10.000,00, uma em 08/04/2024 e outra a 16/05/2024, tendo, por conseguinte, entregue à Requerente a quantia total de € 200.000,00.

**3** - O prédio urbano identificado em 1 foi inscrito na matriz em nome da Requerida registado na Conservatória do Registo Predial a favor da Requerida pela Ap. ... de 2023/05/18 - fls. 22v./23 e fls. 23v./26.

**4** - A Câmara Municipal ... remeteu à ora Requerente a comunicação junta a fls. 92, datada de 26/09/2023, do seguinte teor: “Em conformidade com o disposto no Decreto-Lei nº 555/90, de 16/12, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 09/09, ficam V/Exas. notificados que por despacho de 2023/09/08, foi deferido o licenciamento da operação de loteamento mencionada em epígrafe, anexando-se a informação técnica de 2023/06/26, a fim de tomar conhecimento da mesma. Mais fica notificado de que deverá no prazo de um ano, a contar da receção da presente notificação, apresentar a comunicação prévia de obras de urbanização, sob pena de, desenvolvidos os procedimentos previstos no artigo 71.º do Decreto-Lei nº 555/90, de 16/12, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 09/09, caducar o referido licenciamento” - fls. 91v./92.

**5** - A Câmara Municipal ... informou, por ofício datado de 06/01/2025, que “os projetos de especialidade entregues no âmbito da comunicação prévia de obras de urbanização não foram aprovados, uma vez que a comunicação prévia não se encontra devidamente instruída, pelo que não é possível efetuar o pagamento das taxas de emissão do alvará de loteamento” - fls. 119v..

**6** - O prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro sob o nº ... da freguesia ... encontra-se inscrito, pela AP. ... de 2017/01/05, a favor da Requerente - fls. 27v./30v..

**7** - O prédio já adquirido pela Requerida, identificado em 1 dos Factos Provados, tem a área de 4.977,30 m<sup>2</sup> e permitirá a construção de 10 (dez)

moradias mediante a constituição de propriedade horizontal - fls. 22v./23 e 8/10v..

**8** - O prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro sob o nº ... da freguesia ..., referido em 6 dos Factos Provados, prometido vender à Requerida tem uma área de 26.921 m.2 e permitirá a construção de 25 moradias, que serão construídas em lotes - fls. 26v./27 e 8/10v..

**9** - A Requerida colocou à venda a moradia referida no nº 2 da Cláusula Segunda do Contrato Promessa de Compra e Venda.

**10** - A Requerida é uma empresa de construção que tem obras em curso, não só em ... como em outras zonas do país, nomeadamente Vila Nova de Gaia e Lisboa.

**11** - No terreno vendido pela Requerente e arrestado estão em construção duas moradias, não se prevendo que fiquem concluídas antes do final do ano 2025.

**12** - Encontram-se registados em nome da Requerida os seguintes prédios:

a) prédio urbano, com a área total e descoberta de 291 m<sup>2</sup>, sito em ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial de Santa Maria da Feira sob o nº ... da freguesia ... - fls. 124/128v.;

b) prédio urbano, com a área total de 393 m<sup>2</sup>, situado em ..., e descrito na 1<sup>a</sup> Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o nº ... da freguesia ... - fls. 129v./130v.;

c) prédio urbano, denominado Lote ..., com a área total de 803,5 m<sup>2</sup>, descrito na 2<sup>a</sup> Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o nº ... da freguesia ... - fls. 131v./133;

d) prédio urbano, denominado Lote ..., com a área total de 951,5 m<sup>2</sup>, descrito na 2<sup>a</sup> Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o nº ... da freguesia ... - fls. 134/135v.;

e) 3/4 do prédio urbano, com a área total de 3052 m<sup>2</sup>, situado em ..., e descrito na 1<sup>a</sup> Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o nº ... da freguesia ... - fls. 136v./137.

**13** - Os prédios identificados em 12 dos Factos Provados estiveram arrestados à ordem do procedimento cautelar de arresto nº 4827/24.0T8VNG que correu

termos no Juízo Central Cível de Vila Nova de Gaia que AA e mulher BB instauraram contra A..., L.da.

**14** - Foi celebrada transação no procedimento cautelar de arresto nº 4827/24.0T8VNG (referido em 13 dos Factos Provados), homologada por sentença, na qual (além do mais que não interessa transcrever): a) a Requerida obrigou-se a pagar aos Requerentes € 300.000,00 em prestações; b) para garantia do pagamento desta quantia, a Requerida obrigou-se a constituir hipoteca sobre os prédios urbanos descritos na 2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob os nºs. ... da freguesia ... e ... da freguesia ..., e sobre o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Santa Maria da Feira sob o nº ... da freguesia ... - fls. 84/85.

**15** - Encontra-se inscrita, pela AP. ... de 2024/12/04, hipoteca voluntária sobre os prédios urbanos descritos na 2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob os nºs. ... da freguesia ... e ... da freguesia ..., a favor de AA e mulher BB - fls. 131v./133 e fls. 134/135v..

**16** - Encontra-se inscrita, pela AP. ... de 2024/12/04, hipoteca voluntária sobre o prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Santa Maria da Feira sob o nº ... da freguesia ..., a favor de AA e mulher BB - fls. 124/128.

\*

## **2. FACTOS NÃO PROVADOS**

Considerou o Tribunal *a quo* não provados os seguintes factos:

a) o remanescente do preço acordado no Contrato Promessa de Compra e Venda em causa naquela data (12/05/2023), ou seja, € 215.000,00 refere-se ao preço para aquisição do outro terreno prometido vender, ou seja, o terreno para 26 lotes para construção de moradias unifamiliares (em virtude de uma alteração ao loteamento), inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro sob o nº ...;

b) depois da data do Contrato de Compra e Venda (12/05/2023), a Requerida manteve negociações com a Requerente, por intermédio da sua mandatária, Dr.ª CC, sobre o pagamento do remanescente do preço, que a Requerente pretendia receber em dinheiro, e não pela entrega da moradia identificada no

n.º 2 da Segunda Cláusula do Contrato Promessa de Compra e Venda em questão;

c) se a Requerente pretendesse receber o remanescente do preço por permuta pela moradia que a Requerida prometeu permutar à Requerente e identificada no n.º 2 da Segunda Cláusula do Contrato Promessa de Compra e Venda de 15/02/2021 não teria aceite da Requerida mais pagamentos em numerário;

d) o representante legal da Requerida, DD, manteve conversações, através do WhatsApp com a Ilustre advogada até ao dia 12/07/2024;

e) mesmo depois desta data ambos os representantes legais da Requerida, DD e EE, estiveram contactáveis;

f) e os referidos representantes legais da Requerida não tiveram qualquer contacto por parte do representante legal da Requerente, FF ou da sua advogada, Dr.ª CC, que não tivessem atendido ou que não retornassem;

g) o terreno ainda prometido vender e ainda não alienado tem um valor comercial superior ao preço acordado (€ 215.000,00) e o valor em dívida (€ 195.000,00);

h) o valor patrimonial do prédio inscrito na matriz sob o artigo ... é muito inferior ao seu real e atual valor comercial;

i) este imóvel tem um valor comercial superior ao terreno já adquirido pela Requerente e ao valor atualmente em dívida que é de € 195.000,00;

j) o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro sob o n.º ... da freguesia ... tem ou não tem aprovado o respetivo loteamento nos termos acordados entre as partes;

k) a Requerente e a Requerida atribuíram ao terreno prometido vender (descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro sob o n.º ...) o valor de € 215.000,00;

l) não existem factos que objetivamente justifiquem o receio da Requerente de perda da garantia patrimonial do seu crédito.

\*

## **II.B - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO**

### **1º. Da impugnação da *decisão de facto***

### **1.1 - Da observância dos ônus de impugnação da decisão de facto.**

Cumpra decidir da impugnação da decisão de facto para que, ante a definitiva definição dos contornos fácticos do caso, possamos entrar na reapreciação da decisão de mérito. Antes, porém, cabe analisar **da observância dos ônus**, para tanto, **impostos ao recorrente que impugne a matéria de facto** (*questão adjetiva, prévia à análise da apreciação de mérito da impugnação*). Encontram-se tais ônus enunciados nos nº1, do art. 639º e nos nº1 e 2, a), do art. 640º, decorrendo eles dos princípios da cooperação, da lealdade e da boa-fé processuais, visando garantir a seriedade e a consistência do recurso e assegurar o exercício do contraditório e constituem requisitos habilitadores a que o tribunal *ad quem* possa conhecer da impugnação. Na verdade, a lei adjetiva, que no nº1, do art. 639º, consagra o *ônus de alegar e formular conclusões*, estabelece que “*o recorrente deve apresentar a sua alegação, na qual conclui, de forma sintética, pela indicação dos fundamentos por que pede a alteração ou anulação da decisão*”, sendo as conclusões das alegações de recurso que balizam a pronúncia do tribunal (art. 635º), e o art. 640º consagra *ônus a cargo do recorrente que impugne a decisão relativa à matéria de facto*, verificando-se, no caso, que cumpriu a apelante os ônus, que lhe estão cometidos pelo nº1, do referido artigo 640º, pois que especificou, nas conclusões das alegações, a delimitar o objeto do recurso, os *concretos pontos de facto considera incorretamente julgados (al. a)*) e deu, também, nas alegações (podendo fazê-lo no seu corpo), cumprimento aos demais ônus impostos, pacífico vindo a ser, mesmo na Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça, que as conclusões, que balizam o âmbito do conhecimento do tribunal *ad quem*, têm de conter nas conclusões, com precisão, os pontos da matéria de facto que pretende que sejam alterados pelo tribunal de recurso, podendo os demais ônus impostos vir cumpridos, apenas, no corpo das alegações<sup>[1]</sup>. Assim sendo, cumpriu a recorrente aqueles ônus, ao indicar, nas conclusões do Recurso, que apresentou, a matéria de facto que pretendia impugnar, como se pode verificar de uma leitura das conclusões, supra citadas, mostrando-se os demais ônus, também, observados nas alegações oferecidas. Com efeito, apresentou a Apelante alegações, observando o ônus de alegar e de formular conclusões, consagrados no nº 1, do artigo 639º, e deu cumprimento aos ônus impostos pelo artigo 640.º, referindo os concretos pontos da matéria de facto que considera incorretamente julgados (e tal é efetuado nas conclusões, assim delimitado estando o âmbito do recurso na vertente da impugnação da matéria de facto), indicando a interpretação que efetua dos elementos probatórios que, a seu ver, conduz à alteração dos pontos impugnados nos termos si propugnados e a decisão que, no seu

entender, deveria sobre eles ter sido proferida, **preenchidos se mostrando os pressupostos de ordem formal para se proceder à reapreciação da decisão de facto, os requisitos habilitadores a tal conhecimento.**

Tem de se entender que a Recorrente, ao cumprir esses ónus, circunscreveu o objeto do recurso no que concerne à matéria de facto, nos termos exigidos pelo legislador e interpretados pelos Tribunais Superiores, sendo, por isso, de apreciar, o recurso, na vertente de mérito, da impugnação.

\*

## **1.2. Do mérito da impugnação da decisão de facto / modificabilidade de tal decisão:**

### **1.2.1. Critérios do julgamento** (âmbito da apreciação e autonomia decisória).

Antes de entrarmos na decisão de mérito da impugnação, vejamos os parâmetros e balizas do julgamento a efetuar por este tribunal.

Havendo impugnação da matéria de facto, o Tribunal da Relação pode alterar a decisão, nesta vertente, de facto, a:

i) **padecer a mesma de determinadas patologias** (podendo elas corresponder a **erros de apreciação ou de julgamento ou a outros erros**, também estes, *lato senso*, de julgamento, como seja caso a envolver a consideração de factos essenciais complementares ou concretizadores fora das condições previstas no art. 5º e situações de se não estar perante relevante matéria de facto e questões de facto);

ii) **formar diversa convicção sobre a matéria fáctica impugnada.**

Em matéria de alteração da decisão proferida sobre a matéria de facto, para o **caso de erro**, estatui o nº1, do art. 662º, com a epígrafe “**Modificabilidade da decisão de facto**” que **Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto**: “... se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa”, podendo, como referido, ainda, a decisão da matéria de facto sofrer alterações (para além das situações de erro) **no caso de divergência na apreciação probatória**, sendo que, “dentro dos limites definidos pelo recorrente, a Relação goza de **autonomia decisória**, competindo-lhe formar e formular a sua própria convicção sobre os meios de prova sujeitos a livre apreciação, sem exclusão do uso de presunções judiciais. Ou seja, (...) a Relação não está limitada à reapreciação dos meios de prova indicados pelas partes, devendo atender a todos quantos constem do processo, independentemente da sua proveniência (art. 413º), sem exclusão sequer da possibilidade de efetuar a audição de toda

a gravação se esta se revelar oportuna para a concreta decisão (cf. Abrantes Geraldês, ob. cit., pp. 288-293)”.[\[2\]](#).

Os objetivos visados pelo legislador com o duplo grau de jurisdição em matéria de facto “designadamente quando esteja em causa decisão assente em meios de prova oralmente produzidos, determinam o seguinte: reapreciação dos meios de prova especificados pelo recorrente, através da audição das gravações (...); conjugação desses meios de prova com outros indicados pelo recorrido ou que se mostrem acessíveis, por constarem dos autos ou da gravação; (...) formação de convicção própria e autónoma quanto à matéria de facto impugnada, introduzindo na decisão da matéria de facto que se considere erradamente julgada as modificações que forem consideradas pertinentes (cf. STJ 14-5-15, 260/70, STJ 29-10-13, 298/07, STJ 14-2-12, 6823/09 e STJ 16-12-10, 170/06). Cf. ainda Luís Filipe Sousa, Prova por Presunção no Direito Civil, pp. 187-189, no sentido de que a Relação pode fazer uso de presunções judiciais que o Tribunal de 1ª instância não utilizou, bem como que alterar a matéria de facto dada como provada na sentença recorrida com base em presunções judiciais”[\[3\]](#).

Deste modo, “a livre convicção da Relação deve ser assumida em face dos meios de prova que estão disponíveis, impondo-se que o Tribunal de recurso sustente a sua decisão nesses mesmos meios de prova, descrevendo os motivos que o levaram a confirmar ou infirmar o resultado fixado em 1ª instância[\[4\]](#), sendo que “a Relação goza dos mesmos poderes atribuídos ao tribunal *a quo*, sem exclusão dos que decorrem do princípio da livre apreciação genericamente consagrado no art. 607º, nº5, e a que especificamente se alude no arts. 349º (presunções judiciais), 351º (reconhecimento não confessório), 376º, nº3 (certos documentos), 391º (prova pericial) e 396º (prova testemunhal), todos do CC, bem assim nos arts. 466º, nº3 (declarações de parte) e 494º, nº2 (verificações não qualificadas) do CPC”[\[5\]](#).

Cumprir referir que o âmbito da apreciação do Tribunal da Relação, em sede de impugnação da matéria de facto, deve obedecer ao seguinte: **i)** o Tribunal da Relação só tem que se pronunciar sobre a matéria de facto impugnada pelo Recorrente (a menos que se venha a revelar necessária a pronúncia sobre facticidade não impugnada para que não haja contradições); **ii)** sobre essa matéria, o Tribunal da Relação tem que realizar um novo julgamento; **iii)** nesse novo julgamento, o Tribunal da Relação forma a sua convicção de uma forma autónoma, mediante a reapreciação de todos os elementos probatórios que se mostrem acessíveis (e não só os indicados pelas partes). E dentro destes parâmetros, o Tribunal da Relação, como verdadeiro Tribunal de Substituição, que é, está habilitado a proceder à reavaliação da matéria de

facto especificamente impugnada pelo Recorrente, e, neste âmbito, a sua atuação é praticamente idêntica à do Tribunal de 1ª Instância, apenas se distinguindo dele quanto a fatores de **imedição** e de **oralidade**.

Devido a estes fatores, o controlo de facto, em sede de recurso, tendo por base a gravação e/ou transcrição dos depoimentos prestados em audiência, tem de ser efetuado na consideração de a convicção do julgador em 1ª Instância ter sido construída dialeticamente e na importante base da imedição e da oralidade, fatores estes que, muitas vezes, se revelam de grande valia para dar mais relevo a um depoimento do que a outro.

Assim, a garantia do duplo grau de jurisdição quanto a julgamento de facto não subverte o, vigente, princípio da **livre apreciação da prova** (consagrado no artigo 607.º, nº 5 do CPC), que está atribuído quer ao tribunal da 1ª instância quer ao Tribunal de recurso, sendo que, contudo, na formação da convicção do julgador podem intervir elementos que escapam à gravação e, para a valoração de um depoimento são de grande relevo elementos que só a imedição e a oralidade trazem. Neste sistema, da livre apreciação da prova, o julgador goza do poder de formar a sua convicção sobre os factos, objeto do julgamento, com base, apenas, no juízo adquirido no processo, bastando-lhe indicar, **objetivamente**, fundamentos suficientes para que, através das regras da ciência, da lógica e da experiência, se possa controlar a razoabilidade da convicção [6]. A lei determina a exigência dessa objetivação, através da imposição da fundamentação da matéria de facto, devendo o tribunal analisar criticamente as provas e especificar os fundamentos que foram decisivos para a convicção do julgador (artigo 607.º, nº 4), sendo, contudo, esta, livre. E o princípio da livre apreciação de provas encontra-se conexionado, em termos lógicos, com os princípios da imedição, da oralidade e da concentração das provas sendo da conjugação de todos eles que, depois de toda a prova produzida decorrem as conclusões a que o julgador chega, em conformidade com todas as impressões geradas no seu espírito, de acordo com as regras da normalidade, da experiência e da ciência [7].

E, como vimos, na reapreciação dos meios de prova, o Tribunal de segunda instância, revisitando as provas produzidas, procede a novo julgamento da matéria de facto impugnada, em busca da sua própria convicção - desta forma assegurando o duplo grau de jurisdição nessa vertente da decisão - com a mesma amplitude de poderes da 1.ª instância, impondo-se, assim, ao Tribunal da Relação, que analise criticamente as provas indicadas pelo impugnante, como fundamento da impugnação (sejam elas as declarações de parte/ depoimento de parte não confessório, a testemunhal, a documental, a pericial ou outra, de livre apreciação, conjugando-as entre si, e contextualizando-as, se necessário, no âmbito da, demais, prova produzida, de modo a formar a sua

autónoma convicção, que não pode deixar de ser fundamentada.

Ao Tribunal da Relação competirá apurar, no confronto das provas, da falta de razoabilidade da convicção formada pelo julgador. E, como vimos, norteando-se o julgamento pelos princípios da imediação, da oralidade, da concentração e da livre apreciação da prova, que continuam vigorantes no nosso direito adjetivo, e regendo-se o julgamento humano por padrões de probabilidade, nunca de certeza absoluta, o uso dos **poderes de alteração** da decisão sobre a matéria de facto, proferida pelo Tribunal de 1ª Instância, pelo Tribunal da Relação deve ser atuado sempre que diversa convicção forme, nos casos de **desconformidade entre os elementos de prova disponíveis e aquela decisão**, nos concretos pontos questionados[8], **devendo ser usado quando se possa concluir, de modo fundado e seguro, por outra convicção relativamente aos concretos pontos de facto impugnados.**

Assim, deve ser efetuada alteração da matéria de facto pelo Tribunal da Relação a, após audição da prova gravada e da reanálise de toda a prova convocada para a decisão dos concretos pontos impugnados, concluir, com a necessária segurança, no sentido de os depoimentos prestados em audiência, conjugados com a restante prova, apontarem para direção diversa e justificarem, objetivamente, outra conclusão, que não aquela a que chegou o Tribunal de 1ª Instância.

Na apreciação dos depoimentos, quanto ao seu valor e à credibilidade, é de ter presente que a apreciação dessa prova pelo Tribunal da Relação envolve “risco de valoração” de grau mais elevado que na primeira instância, em que há imediação, concentração e oralidade, permitindo contacto direto com as partes e as testemunhas, o que não acontece neste tribunal. Por estas razões, está, muitas vezes, em melhor situação o julgador de primeira instância, relativamente ao da Relação, para apreciar os depoimentos prestados, uma vez que o foram perante si, pela possibilidade de apreensão de elementos que não transparecem na gravação dos depoimentos (pese embora devam, se de relevo, ser sempre esclarecidos na decisão de facto).

E cada elemento de prova tem de ser ponderado por si, mas, também, em relação com os demais, sendo que o julgamento da matéria de facto é o resultado da ponderação de toda a prova produzida, pelo que toda ela tem de ser revisitada e sopesada.

Ponderando os critérios e balizas que deverão conduzir o julgamento da Relação e os argumentos da apelante e debruçando-nos sobre a parte da decisão onde vem motivada a decisão de facto, entendemos não se justificar alterar a decisão de facto pelas razões que se passam a expor, salvo quanto à alínea l), dos factos não provados, que, como veremos, nenhum facto contém.

\*

### **1.2.2 - Das alterações ao decidido pelo tribunal de primeira instância.**

Insurge-se a Requerida contra a decisão da matéria de facto que entende padecer de erro na apreciação e valoração da prova produzida relativamente **aos factos provados na sentença que decretou o arresto constantes dos pontos 13 e 16 e quanto aos factos não provados suprarreferidos constantes das alíneas a), g), h), i), j), k) e l)**, o qual resulta da análise conjugada da prova testemunhal, das declarações de parte e da prova documental, apreciada à luz das regras da experiência comum e da normalidade, sendo que:

- o **ponto 13** deve ser alterado para “..., designadamente com a entrega da moradia permutada, avaliada em € 180.000,00.”, uma vez que não existe qualquer prova de que a moradia permutada tivesse sido avaliada em € 225.000,00 e as partes atribuíram à mesma o valor de € 180.000,00, como resulta do n.º 2 da Segunda Cláusula, do Segundo Aditamento ao Contrato Promessa de Compra e Venda, celebrado em 12/05/2023;

- o **ponto 16** deve ser considerado não provado, pois ficou demonstrado nos autos que a Requerente tem conhecimento que a Requerida, além do imóvel arrestado nos autos, é proprietária de outros 5 imóveis, referidos no ponto 12 dos factos provados da sentença que decretou a oposição improcedente, pois juntou aos autos, na sessão de julgamento realizada no dia 06/12/2024, as respetivas certidões prediais permanentes e o representante legal da Requerente, Sr. FF, esteve presente em maio de 2023 na abertura de um empreendimento imobiliário em ..., no qual a Requerida tem um imóvel, descrito no ponto 12, alínea a) dos factos provados.(Cfr. excerto das declarações de parte gravadas no Ficheiro “Diligencia\_20241206114209\_4384249\_2870272”, do minuto 00:40:12 ao minuto 00:42:45).

- os factos das **alíneas a) e k)** dos factos não provados devem ser julgados provados, pois, da análise conjugada dos documentos 1, 2, 3 e 4 do requerimento inicial, resulta que se Requerente e Requerida, por Contrato Promessa de Compra e Venda celebrado em 15/02/2022, acordaram na promessa de venda dos 2 imóveis identificados nas alíneas a) e b) do n.º 2 da Cláusula Primeira, pelo preço global de € 395.000.00, como resulta do n.º 1 da Cláusula Segunda, e não tendo esse preço sido alterado pelos 2 Aditamentos ao referido Contrato Promessa, celebrados em 22/12/2022 e 12/05/2023 (cfr.

ponto 5 dos factos indiciariamente provados da fundamentação de facto da sentença que decretou o arresto) e se, por Contrato de Compra e Venda outorgado em 12/05/2023, a Requerente vendeu à Requerida o terreno destinado à construção da 10 moradias em propriedade horizontal, arrestado nos autos, pelo preço de € 180.000,00, como se refere na Cláusula Segunda, n.ºs 1 e 2 daquele Contrato (cfr. ponto 1 dos factos provados da sentença que julgou improcedente a oposição), é forçoso concluir que Requerente e Requerida acordaram na venda do outro imóvel prometido vender, que dará lugar a 26 lotes destinados à construção de moradias, pelo remanescente do preço global acordado, ou seja, € 215.000,00.

- os factos constantes das alíneas g), h) e i) devem ser julgados provados, pois o facto do valor comercial do imóvel que dará lugar a 26 lotes destinados à construção de moradias ser superior ao valor comercial do imóvel destinado à venda de 26 moradias, foi confirmado pelas depoimentos das testemunhas arroladas pela Requerida GG e HH, e pelas declarações de parte do legal representante da Requerida, DD, que a Mm.<sup>a</sup> Juiz a quo, inexplicavelmente, não considerou credíveis, o que choca sobretudo quanto ao depoimento de GG, que, como se refere na sentença, é profissional mediador imobiliário desde 2000 e conhece bem a zona de ..., e ainda foi confirmado pelo Estudo de Mercado elaborado em 21/10/2024, pela C..., e junto como documento n.º 1 da oposição, do qual resulta precisamente que, após a análise das propriedades semelhantes comparáveis (cujos anúncios de venda são referidos naquele Estudo) e dos pontos de interesse, conclui que o preço mínimo de venda de cada um dos 26 lotes é de € 30.000,00, documento que a Mm.<sup>a</sup> Juiz a quo ignorou completamente.

- O facto referido na alínea j) deve ser julgado provado, porque, como resulta da Cláusula Primeira, n.º 2, alínea b) do Contrato Promessa de Compra e Venda, Requerente e Requerida acordaram que o imóvel que dará lugar a 26 lotes para construção de moradias “será vendido com a aprovação do projeto de loteamento”, e o loteamento ainda não está aprovado por ainda não terem sido aprovados os projetos das especialidades, como resulta do Ofício da Câmara Municipal ... de 07/01/2025, que é a entidade e instrutora do processo (cfr. ponto 5 dos factos provados da sentença que decretou o arresto).

- O facto mencionado na alínea l) deve ser retirado do elenco de factos provados ou não provados, por ser conclusiva.

Têm os *itens* impugnados a seguinte redação,

- **os dados como provados na decisão que decretou a providência:**

*“13. Deixando de responder às solicitações da Requerente para que cumprisse com o acordado, designadamente com a entrega da morada permutada, avaliada em €225.000,00”.*

*“16. A única garantia patrimonial de que a Requerente conhece é o imóvel sito na Rua ... - ..., freguesia e concelho ..., inscrito na matriz urbana sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro com o nº ... de 2017/01/05”.*

**- os considerados não provados na decisão recorrida:**

*“a) o remanescente do preço acordado no Contrato Promessa de Compra e Venda em causa naquela data (12/05/2023), ou seja, € 215.000,00 refere-se ao preço para aquisição do outro terreno prometido vender, ou seja, o terreno para 26 lotes para construção de moradias unifamiliares (em virtude de uma alteração ao loteamento), inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro sob o n.º ...”;*

*“g) o terreno ainda prometido vender e ainda não alienado tem um valor comercial superior ao preço acordado (€ 215.000,00) e o valor em dívida (€ 195.000,00);*

*h) o valor patrimonial do prédio inscrito na matriz sob o artigo ... é muito inferior ao seu real e atual valor comercial;*

*i) este imóvel tem um valor comercial superior ao terreno já adquirido pela Requerente e ao valor atualmente em dívida que é de € 195.000,00;*

*j) o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro sob o nº ... da freguesia ... tem ou não tem aprovado o respetivo loteamento nos termos acordados entre as partes;*

*k) a Requerente e a Requerida atribuíram ao terreno prometido vender (descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro sob o nº ...) o valor de € 215.000,00;*

*l) não existem factos que objetivamente justifiquem o receio da Requerente de perda da garantia patrimonial do seu crédito”.*

Cumpre apreciar das pretendidas alterações.

Começamos por referir que a apelante não recorreu da decisão que decretou o arresto, antes deduziu oposição e ofereceu prova.

Com efeito, estatui o nº1, do artigo 372º, aplicável por força do nº 1, do art. 376º, às providências nominadas, o qual tem a epígrafe “**Contraditório subsequente ao decretamento da providência**”, que:

*“1. Quando o requerido não tiver sido ouvido antes do decretamento da providência, é-lhe lícito, **em alternativa**, na sequência da notificação prevista no nº 6, do art. 366º:*

*a) **Recorrer**, nos termos gerais, do despacho que a decretou...;*

*b) **Deduzir oposição**, quando pretenda alegar factos ou produzir meios de prova não tidos em conta pelo tribunal e que possam afastar os fundamentos da providência ou determinar a sua redução...”*(negrito nosso).

Assim, ao constatar ter-lhe sido imposta uma decisão cautelar proferida sem contraditório, a requerida, tinha de optar por um de dois meios de defesa: recorrer da decisão ou deduzir oposição, traduzindo, ambos os meios, formas de viabilizar o contraditório. O recurso é a via de impugnação da decisão que não traduz introdução de dados inovadores; não influencia na base em que ela assentou, apenas sendo revelada discordância relativamente ao próprio ato em si. A oposição é o meio de defesa destinado a trazer para a lide factos novos ou meios de prova não valorados pelo tribunal, tendentes a afastar os fundamentos que levaram a que a providência fosse decretada ou a determinar a sua redução. Com este incidente, vem facultar-se ao requerido a possibilidade de, em momento posterior, deduzir a defesa que ficou privado de exercer, como vimos, por razões procedimentais e de celeridade (relacionadas com o fim e a eficácia da providência), no decurso do procedimento cautelar e antes da sua decisão (intercalar) influenciando o sentido da decisão (definitiva) do processo cautelar.

Prevêem-se, como fundamentos únicos de dedução de oposição, a invocação de novos elementos de decisão - **novos factos ou novos meios de prova** - não anteriormente considerados pelo tribunal e que tenham a potencialidade de, uma vez provados, levarem à alteração, pelo mesmo órgão judicial, da decisão, provocando o **afastamento ou a redução da medida cautelar decretada** com base em novos elementos de prova ou em novos factos, que são agora carreados para os autos pelo oponente. Ou seja, com a dedução da oposição o que se abre é uma nova fase processual, dominada pelo princípio do contraditório, em que se procura reequilibrar a posição de ambas as partes, dando possibilidade ao requerido, não ouvido anteriormente, de alegar factos e produzir meios de prova que não foram tomados em atenção aquando

do deferimento da providência. Com a oposição pretende-se alterar a base da decisão e, através dessa modificação, alterar o próprio conteúdo da mesma. Possibilita-se, assim, que se reponha o contraditório, permitindo-se que o requerido influencie a decisão definitiva do procedimento. Concluída a fase unilateral, com prolação da decisão, entrou-se na fase bilateral com a oposição para, então, ser proferida uma decisão final, fruto da comparticipação das partes no processo, sendo dessa decisão final que foi interposto recurso e não da decisão que decretou o arresto.

Assim, não cabe apreciar, diretamente, da impugnação da decisão da matéria de facto da decisão unilateral que decretou o arresto, mas da impugnação da decisão da matéria de facto da decisão que, após oposição, manteve o arresto decretado.

E, com pertinência, considerou o Tribunal *a quo* na decisão recorrida:

*(...) a Requerida reconhece nos artigos 97.º e 98.º da oposição ter colocado a moradia à venda. O legal representante da Requerida DD, nas declarações de parte que prestou, reconheceu que a Requerida colocou a moradia à venda. (...) depoimento das testemunhas: - GG, engenheiro civil e mediador imobiliário, que disse prestar serviços à Requerida na parte técnica há cerca de 6 meses. Conhece a Requerida há cerca de um ano. Trabalha como mediador imobiliário desde 2000. A Requerida tem mais 4 ou 5 imóveis em ... e em ... e está a construir moradias nos mesmos. A Requerida está também a construir moradias para clientes finais em várias zonas do país; - II, secretária, funcionária da Requerida desde novembro de 2022, que disse que a Requerida é proprietária de mais 5 imóveis onde estão a ser construídas moradias; - HH, gestor de obra, funcionário da Requerida há cerca de dois anos, que disse que a Requerida tem mais 3 ou 4 empreendimentos.*

*(...) Alíneas a), c) e k) dos Factos Não Provados: o que consta do contrato-promessa de compra e venda de fls. 8 a 10v. conjugado com o segundo aditamento ao contrato-promessa junto a fls. 13/14 é que a Requerente prometeu vender e a Requerida prometeu comprar, pelo valor total de € 395.000,00, os terrenos aí identificados. E que este preço seria pago através da entrega de € 215.000,00 em dinheiro e da moradia identificada no nº 2 da Cláusula Segunda do Contrato-Promessa à qual atribuíram o valor de € 180.000,00. A Requerida ainda só entregou € 200.000,00 em dinheiro. Falta, por conseguinte, entregar € 15.000,00 em dinheiro e a moradia prometida permutar.*

*As declarações do legal representante da Requerida que disse que o interesse da Requerente era receber € 195.000,00 em dinheiro e não a moradia, conjugada toda a prova, não nos mereceu credibilidade, por o valor da moradia prometida permutar ser muito superior a € 180.000,00. As testemunhas inquiridas a 25/07/2024 disseram que lhes foi proposta a venda da moradia por € 320.000,00 (fls. 41).*

*(...) Alíneas g), h) e i) dos Factos Não Provados: a testemunha GG disse que o imóvel onde está prevista a construção de 25 moradias é o mais valioso. Tem uma área de terreno de 26.000 m<sup>2</sup> e uma área de construção de cerca de 14.000 m<sup>2</sup>. O metro quadrado naquela zona está a ser vendido a valores entre os € 75,00/m<sup>2</sup> e os € 150,00/m<sup>2</sup>. O prédio tem, por conseguinte, um valor superior a € 1.000.000,00. As infraestruturas do terreno importam num valor entre os € 150.000,00 e os € 200.000,00.*

*A testemunha HH disse que o terreno maior é muito mais valioso do que o terreno já vendido pela Requerente à Requerida. Tem o loteamento aprovado o que valoriza o seu valor comercial.*

*O legal representante da Requerida, nas declarações que prestou, disse que cada um dos 25 lotes foi avaliado pela C... no valor médio de € 30.000,00 (isto é, 25x30,00= 750.000,00). As infraestruturas importam € 200.000,00 a € 300.000,00.*

*Estes depoimentos são muito pouco credíveis. Efetivamente, não se compreende como é possível a Requerida defender, por um lado, que a Requerente prometeu vender os dois terrenos pelo valor total de € 395.000,00 (nem sequer tendo interesse em receber a moradia prometida permutar), e, por outro, que o terreno onde vão ser construídas as 25 moradias vale, no mínimo, € 750.000,00 (a testemunha GG até defendeu que o valor podia mesmo atingir € 1.400.000,00, isto é, € 150,00/m<sup>2</sup>). E muito menos se explica como é que a Requerida, que terá feito um negócio tão excepcionalmente lucrativo, não celebrou já o contrato de compra e venda do terreno que permite a implantação das 25 moradias.*

*Alínea j) dos Factos Não Provados: não resultou claro se a Requerente tem ou não de efetuar mais alguma diligência quanto à aprovação do loteamento, ou se já cumpriu tudo o que acordou com a Requerida. Vejamos. A Requerida alega no artigo 74.º da oposição que a aprovação do loteamento só aconteceu em julho de 2024. E no artigo 92.º da mesma oposição acrescenta que “apesar deste imóvel ainda não tem as infraestruturas tem já aprovado o respetivo*

*loteamento, o que valoriza muito o valor do terreno. A testemunha GG disse que o prédio prometido vender tem o loteamento aprovado desde julho de 2024. A testemunha II disse que o loteamento foi aprovado em junho ou julho de 2024. A testemunha HH disse que a Requerida o informou que o terreno já tinha o loteamento aprovado. Por sua vez, o legal representante da Requerida veio defender nas declarações de parte que prestou que afinal o loteamento não estava aprovado.*

*Alínea l) dos Factos Não Provados: a Requerida celebrou o contrato-promessa de compra e venda de fls. 8/10v., mas não conseguiu pagar os reforços de sinal nas datas acordadas, tendo havido necessidade de celebrar dois aditamentos ao contrato-promessa. A Requerida é proprietária de outros cinco imóveis, os quais foram todos arrestados no procedimento cautelar de arresto nº 4827/24.0T8VNG que correu termos no Juízo Central Cível de Vila Nova de Gaia que AA e mulher BB instauraram contra a Requerida. Neste procedimento cautelar de arresto nº 4827/24.0T8VNG a Requerida obrigou-se a pagar aos ali Requerentes € 300.000,00 em prestações. E para garantia do pagamento desta quantia teve de constituir hipoteca sobre os prédios urbanos descritos na 2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob os nºs. ... da freguesia ... e ... da freguesia ..., e sobre o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Santa Maria da Feira sob o nº ... da freguesia .... Isto é, sobre três dos referidos cinco prédios incide atualmente hipoteca voluntária. O legal representante da Requerida disse que esta tem poucos funcionários, pois realiza as obras recorrendo a subempreitadas. Os legais representantes da Requerida constituíram nova sociedade inscrita pela AP. ..., que tem também como objeto social compra e venda de imóveis, construção civil e obras públicas (fls. 148v./149). A Requerida celebrou um contrato-promessa de venda da moradia que prometeu permutar à Requerente (artigos 19.º a 21.º do requerimento junto a 27/12/2024). Não se provou que o prédio que a Requerente ainda tem registado em seu nome tenha valor superior ao da moradia prometida permutar”.*

Não padece a decisão recorrida dos apontados erros, antes o Tribunal de 1ª instância, selecionou os novos factos relevantes para a decisão, decidindo a matéria de facto de acordo com a sua livre convicção que objetivamente esclareceu, não se justificando as alterações pretendidas.

Resulta da cláusula 2.ª do contrato promessa a obrigação assumida pela Requerida de entregar à Requerente da moradia situada à direita da estação elevatória. E as testemunhas da Requerente esclareceram os contactos diretos que mantiveram com o funcionário da empresa responsável pela promoção da

venda das moradias, Sr. JJ, o qual lhes propôs a venda da moradia que se encontra prometida à Requerente, pelo preço de € 320.000,00. Com efeito, a testemunha KK, que teve contacto com o promotor da D..., JJ, esclareceu que a moradia que estava acordado ser entregue à requerente estava à venda pelo preço de 320.000,00€. O mesmo foi esclarecido pelo projetista das moradias em causa, LL, que transmitiu as queixas da Autora pela não entrega da moradia e que se foi esclarecer, tendo-lhe o referido JJ dito que a moradia estava à venda pelo preço acabado de mencionar, sendo, assim, esse o valor que a requerida atribui à moradia.

Das declarações de parte do legal representante da Requerente, FF, resultaram as dificuldades da requerida no cumprimento dos prazos de pagamento inicialmente estipulados que motivaram os aditamentos - conforme está documentado nos autos -, clarificando o mesmo as dificuldades de tesouraria que lhe foram transmitidas pela requerida. Esclareceu os atrasos no cumprimento e a razão dos aditamentos ao contrato - problemas de liquidez - e os receios de perder a moradia, dado a requerente se encontrar a diligenciar pela sua venda a terceiros, e recear, também, perder a garantia do crédito por venda ou oneração do património da requerida e que a mesma encerre a sua atividade.

Na falta de outra prova credível e convincente, tem a decisão do tribunal *a quo* de ser mantida por este Tribunal, por ser essa, também, a nossa autónoma convicção, nenhuma prova credível e convincente, tendo sido produzida que permita resposta diversa.

A decisão dos factos não provados impugnados não padece de erro, pois que a prova oferecida, as declarações de parte da requerida e os depoimentos das suas três testemunhas inquiridas, como mencionado na motivação do Tribunal *a quo*, todas a trabalhar para a requerida, não mereceram credibilidade, bem revelando um depoimento concertado, interessado e parcial, não se logrando a demonstração dos factos em causa que, por falta de prova, foram levados ao elenco dos factos não provados, resultando dos seus depoimentos evidentes as dificuldades de liquidez que a requerida atravessa.

Tendo presentes os mencionados princípios orientadores, ficou-nos a convicção de, *in casu*, **não existir o erro de julgamento** que a recorrente aponta. Ao invés a matéria de facto foi livremente e bem decidida, sendo que cada elemento de prova de livre apreciação, não pode ser considerado de modo estanque e individualizado. Há que proceder a uma **análise crítica, conjunta e conjugada** dos aludidos elementos probatórios, para que se forme uma convicção coerente e segura. Fazendo essa análise crítica, conjunta

e conjugada de toda a prova produzida, e com base nas regras de experiência comum, não pode este Tribunal, com segurança, divergir do juízo probatório do Tribunal *a quo*.

Efetuiu este Tribunal a análise da prova e não há elementos probatórios produzidos no processo que imponham ou justifiquem decisão diversa - como exige o nº1, do artigo 662.º, para que o Tribunal da Relação possa alterar a decisão da matéria de facto. O Tribunal Recorrido decidiu de forma acertada quando considerou a referida factualidade como exposto, de acordo com a livre convicção que formou de toda a prova produzida nos termos que bem refere.

Assim, tendo-se procedido a nova análise da prova, ponderando, de uma forma conjunta e conjugada e com base em regras de experiência comum, os meios de prova produzidos, que não foram validamente contraditados por quaisquer outros meios de prova, pode este Tribunal concluir que o juízo fáctico efetuado pelo Tribunal de 1ª Instância, no que concerne a esta matéria de facto, se mostra conforme com a prova, de livre apreciação, produzida, não se vislumbrando qualquer razão para proceder à alteração do ali decidido, que se mantém, na íntegra.

E, na verdade, não obstante as críticas que são dirigidas pela Recorrente, não se vislumbra, à luz dos meios de prova invocados qualquer erro ao nível da apreciação ou valoração da prova produzida - sujeita à livre convicção do julgador -, à luz das regras da experiência, da lógica ou da ciência.

Não resultando erros de julgamento, antes convicção livre e adequadamente formada pelo julgador ante toda a prova (prestada perante si e, por isso, com oralidade e imediação), que também é, como vimos, a nossa, havendo concordância entre a apreciação probatória do Tribunal de 1ª instância e o Tribunal da Relação, tem de se concluir pela improcedência da apelação, nesta parte, salvo quanto à alínea l) - *"l) não existem factos que objetivamente justifiquem o receio da Requerente de perda da garantia patrimonial do seu crédito"* - que nenhum facto contém, mas mera conclusão sendo, por isso, de eliminar, pois que apenas factos podem ser recolhidos e figurar no elenco fáctico da causa.

\*

**Improcede, pois, o recurso, na vertente da impugnação da matéria de facto, salvo quanto à al. l), dos factos não provados, que se elimina.**

\*

## **2. Do preenchimento dos requisitos do arresto**

Insurge-se a requerida contra a decisão que manteve o arresto decretado, por se não mostrarem provados factos que integrem os pressupostos de que depende o decretamento da providência requerida. Assim não sucede, verificados se encontrando os requisitos de cuja verificação se encontra dependente o decretamento da **providência especificada** requerida. Vejamos.

Entre os “**procedimentos cautelares especificados**”, figura, na **Secção V o arresto** (arts 391º a 396º), uma providência de garantia, pois constitui uma forma de assegurar que a delonga da tramitação processual da ação não se irá refletir negativamente no efeito útil da mesma.

Consiste na apreensão judicial de bens do devedor - 391º, nº 2 e 392, nº 2 do CPC e 619º, nº 1 e 2 do CC - e constitui um importante meio de defesa de direitos de natureza creditícia, atentas a efetiva conservação da garantia patrimonial do credor que com ela se alcança.

No arresto, conforme estabelece o nº 1, do art. 391º, do CPC, que adjetiva o consagrado no nº 1, do art. 619º do Código Civil, “*O credor que tenha justo receio de perder a garantia patrimonial do seu crédito pode requerer o arresto de bens do devedor*”.

O arresto, sempre decretado sem a audiência da parte contrária (cfr. art. 393º, nº 1), **impedindo a lei que o requerido seja ouvido** para salvaguardar a eficácia da atividade jurisdicional, visa acautelar o crédito.

No arresto, o perigo para o efeito útil da medida cautelar resulta da própria conduta do requerido relativamente ao seu património, enquanto garantia geral das suas obrigações, presumindo o legislador, de modo inilidível, que a audiência do requerido é suscetível de criar um risco sério para a eficácia da providência. Daí o secretismo que envolve o arresto, ocultando-se a instauração do procedimento. Não se admite a intervenção do requerido, a não ser depois de notificado da concretização do arresto, nos termos do nº 6, do art. 366º. O arrestado não é ouvido antes de ser decretada a providência, mas, como vimos, depois de a decisão ser proferida e de executado o arresto, tem direito de se lhe opor (cfr. art. 372º, aplicável *ex vi* nº1, do art. 376º, ambos do CPC), repondo-se o contraditório na sua plenitude. E à oposição, limitada, pelo art. 372º, nº 1, al. b), à alegação de **novos factos** ou à **apresentação de novos meios de prova**, segue-se, com o aproveitamento da atividade probatória já, antes, produzida, a produção da nova prova, em audiência final, e a decisão final do procedimento cautelar que, então, surge como fruto da comparticipação de ambas as partes.

O procedimento cautelar de arresto depende da **verificação cumulativa dos seguintes requisitos:**

**i) - probabilidade da existência do crédito;**

**ii) - justo ou fundado receio de perda da garantia patrimonial**[\[9\]](#).

Com efeito, e como vem a ser decidido: “Para o decretamento do arresto basta que sumariamente se conclua pela séria probabilidade da existência do crédito e pelo justificado receio de perda da garantia patrimonial devido à demora na resolução definitiva do litígio ... Para o preenchimento do requisito atinente à séria probabilidade da existência do crédito, tem de estar em causa um crédito já constituído, actual, e não um crédito futuro, hipotético ou eventual”[\[10\]](#).

Na verdade, “São requisitos do arresto ..., cumulativamente, 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. (...) sempre que o requerente pretende a apreensão judicial de bens com vista a assegurar o “statu quo”, para que ele não se altere em condições tais que não seja susceptível a reintegração, formulará tal pretensão ao tribunal com a alegação dos factos que tornem provável a existência do crédito do requerente - crédito esse que deverá ser actual - e justifiquem o receio da perda de garantia patrimonial”. E “**Quanto ao requisito da existência do direito**, apenas se pede ao Tribunal uma apreciação ou um juízo de mera probabilidade ou verosimilhança, não sendo necessário que o direito esteja plenamente comprovado, mas apenas que dele exista um mero «**fumus boni iuris**», ou seja, **que o direito se apresente como verosímil**”. “Todavia, para o preenchimento do requisito atinente à probabilidade da existência do crédito, terá de estar em causa um **crédito já constituído**, actual, e não de crédito futuro, hipotético ou meramente eventual”. “**Relativamente ao justo receio de perda da garantia patrimonial** exige-se um juízo, senão de certeza e segurança absoluta, ao menos de probabilidade muito forte, não bastando qualquer receio, que pode corresponder a um estado de espírito que derivou de uma apreciação ligeira da realidade, num exame precipitado das circunstâncias”. “O critério de avaliação deste requisito não pode assentar em simples conjecturas, devendo, ao invés, basear-se em factos ou em circunstâncias que, de acordo com as regras de experiência, aconselhem uma decisão cautelar imediata, como factor potenciador da eficácia da ação pendente ou a instaurar posteriormente. Trata-se, em todo o caso, de um juízo provisório que terá de assentar em **critérios de mera verosimilhança**”. “Assim, só existe justificado receio da perda da garantia patrimonial do crédito, 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”[\[11\]](#) (negrito nosso).

Pressupõe a alegação e prova (sumária) de factos suscetíveis de revelar perigo

de se tornar difícil ou impossível a cobrança do crédito, assegurando-se com o arresto a sua efetiva execução.

Com a oposição, nada vieram os ora apelantes, de relevo, a conseguir acrescentar, que justifique alteração do decidido, estando, na verdade, preenchidos os requisitos do procedimento de arresto, quer o da probabilidade de existência do crédito, quer o do fundado receio de perda da garantia patrimonial do mesmo, que existe e, como decidido, ascende a centenas de milhar de euros, como da prova produzida decorre (bem resultando pretender a requerida vender a moradia a terceiros por preço superior a trezentos mil euros).

Dos factos que se mantêm provados, resulta a **probabilidade de existência do crédito, constituído**, não sendo necessária a prova de que o mesmo é certo: basta-se a lei com a probabilidade da sua existência. Considerando o acordado entre as partes, verifica-se a probabilidade da existência do crédito, como resulta dos factos provados, crédito esse, a ser definido e fixado na ação própria.

E resultando a probabilidade de o crédito existir, sendo, mesmo, de valor elevado, fundado é o receio de a requerente ver frustrada a possibilidade de ressarcimento, sendo **justo o receio de perda da garantia patrimonial do crédito**. Na verdade, bem fundamenta o Tribunal *a quo* que tal ficou provado na decisão que decretou o arresto, sem que essa matéria tenha sido modificada com a oposição, não haver motivos que justifiquem o levantamento do arresto, pois, sendo a Requerida proprietária dos outros imóveis, para além do prédio arrestado nestes autos, tem dívidas e sobre imóveis seus imóveis incidem hipotecas para garantia de dívida, sabido sendo que, nas vendas executivas se não consegue, com facilidade, interessados nos bens e os baixos valores que são encontrados. Além disso, dedicando-se a requerida à compra e venda de imóveis, com facilidade pode vender os imóveis não hipotecados ou arrestados e o crédito da requerente, elevado, ficar sem qualquer garantia. Bem resultam as dificuldades de liquidez e as necessidades de endividamento para poder financiar a sua atividade, sendo, assim, outras dívidas contraídas, com oneração do seu património. Não tendo a requerida, ora apelante logrado afastar a verificação do referido receio de perda de garantia patrimonial é de manter a decisão recorrida. O receio de perda da garantia patrimonial é fundado em **razões objetivas** atento o elevado montante em dívida, a possibilidade de os bens serem vendidos e onerados, com hipotecas e arrestos, como vem a acontecer, existindo risco de as importâncias obtidas serem ocultadas e dissipadas e de a requerida ver reduzida ou desaparecer a garantia do seu crédito. Razões objetivas, convincentes aconselham uma decisão cautelar imediata, como fator potenciador da eficácia da ação

declarativa ou executiva. O facto de a Requerida possuir o património que vem aludido nos factos que, sumariamente, foram considerados provados, de ter bens imóveis no seu património, não afasta o justo receio de perda da garantia patrimonial, pois que bem podem os mesmos ser vendidos, como vem acontecendo. Sério receio existe de que os bens que integram o património da requerida sejam dissipados e ocultados, que a garantia do crédito desapareça e no momento da definitiva definição do direito já nada se consiga encontrar no património dos devedores para dar satisfação ao crédito.

Resulta, sumariamente, demonstrada a existência do crédito, constituído, e necessário é acautelar a eficácia da decisão definitiva, nenhuma desadequação ou desproporcionalidade se verificando, antes se mostram preenchidos os requisitos impostos para o decretamento do arresto. Bem entendeu o Tribunal *a quo* e nenhuma razão existe, pelo exposto, para, face à defesa apresentada, ser alterado o entendimento assumido.

Improcedem, por conseguinte, as conclusões da apelação, não ocorrendo a violação de qualquer dos normativos invocados pelos apelantes, devendo, por isso, a decisão recorrida ser mantida.

\*

### **III. DECISÃO**

Pelos fundamentos expostos, os Juízes do Tribunal da Relação do Porto acordam em julgar a apelação improcedente e, em consequência, confirmam, integralmente, a decisão recorrida.

\*

Custas pela apelante, pois que ficou vencida - art. 527º, nº1 e 2, do CPC.

Porto, 26 de junho de 2025

Assinado eletronicamente pelos Juízes Desembargadores

Eugénia Cunha

Teresa Fonseca

Carla Fraga Torres

**[1]** Com efeito, fixada foi, até, já, jurisprudência no sentido de “*Nos termos da alínea c), do nº1, do artigo 640º, do Código de Processo Civil, o recorrente que impugne a decisão sobre a matéria de facto não está vinculado a indicar nas conclusões a decisão alternativa pretendida, desde que a mesma resulte, de forma inequívoca, nas alegações*” - AUJ de 17/10/2023, proc. 8344/17.6T8STB.E1-A.S1 e v., ainda, Decisão do STJ de 27/9/2023, proferida no proc. nº2702/15.8T8VNG-C.S1.

**[2]** António Santos Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa, *O Código de Processo Civil Anotado*, vol. I, 2ª Edição, Almedina, pág. 823 e seg.

**[3]** *Ibidem*, págs 824 e seg.

**[4]** *Ibidem*, pág, 825.

**[5]** *Ibidem*, pág, 825.

**[6]** Teixeira de Sousa, *Estudos Sobre o Novo Processo Civil*, pág. 348.

**[7]** Lebre de Freitas, *Código de Processo Civil*, vol II, Almedina, pag.635.

**[8]** Cfr. Ac. RP de 19/9/2000, CJ, 2000, 4º, 186 e v., ainda, Ac. RP de 13/11/2023, proc. 12254/19.4T8PRT.P1 (Relatora: Ana Paula Amorim).

**[9]** Cfr Ac. RP de 16/6/2009, proc. 3994/08.4TBVNG-C.P1, in [www.dgsi.net](http://www.dgsi.net)

**[10]** As. RL de 20/5/2010, proc. 52/10.5T2MFR.L1-2, acessível in [dgsi.pt](http://dgsi.pt).

**[11]** Ac. RL de 8/1/2019, proc. 12428/18.5T8LSB.L1-7, acessível in [dgsi.pt](http://dgsi.pt).