

**Tribunal da Relação de Guimarães**  
**Processo nº 7133/25.9T8GMR.G1**

**Relator:** ANTÓNIO BEÇA PEREIRA

**Sessão:** 12 Março 2026

**Número:** RG

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** APELAÇÃO PROCEDENTE

## PROCEDIMENTO CAUTELAR COMUM

## LESÃO GRAVE E DIFICILMENTE REPARÁVEL

## ÓNUS DE ALEGAÇÃO

### Sumário

Para o sucesso do procedimento cautelar comum o requerente tem, para além do mais, o ónus de alegar e provar factos que objetivamente revelem que há uma hipótese real, atual e iminente de o requerido levar a cabo uma conduta que "cause lesão grave e dificilmente reparável ao seu direito". Por isso é necessário que se provem factos concretos e palpáveis que mostrem que é altamente provável que o demandado venha a assumir um comportamento que produzirá esse efeito. Nessa medida, para que haja periculum in mora não basta a mera possibilidade ou o simples receio de o ato danoso vir a ser praticado.

### Texto Integral

#### Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães

I

AA instaurou o presente procedimento cautelar, que corre termos no Juízo Central Cível de Guimarães, contra EMP01... L.<sup>da</sup>, formulando o pedido de: *"(...) ser decretada a imediata proibição de venda, oneração ou promessa de alienação da fração autónoma designada pelas letras ..., sita na Rua ..., ..., da freguesia ..., do concelho ... (...), descrita na Conservatória do Registo Predial*

*... sob o n.º ...17, e inscrita na respetiva matriz predial urbana sob o artigo ...71.º, da aludida freguesia ..., incluindo todos os bens que atomisticamente o compõem".*

Alegou, em síntese, que em janeiro de 2022 celebrou com a requerida um contrato-promessa, nos termos do qual prometeu comprar e esta vender um imóvel pelo valor de 195.000,00 €. A compra e venda ainda não se concretizou e a requerida exige agora o pagamento de 280.000,00 €. Mais alegou que a requerida ameaçou vender o imóvel a terceiros.

A requerida deduziu oposição afirmando, em suma, que, posteriormente à celebração do contrato-promessa, acordou com a requerente que o preço do imóvel seria de 280.000,00 €.

Foi proferida sentença em que:

*"(...) determina-se que a Requerida se abstenha de celebrar com terceiros quaisquer negócios de disposição, alienação ou oneração (exp. venda, doação, contratos promessa, arrendamento, comodato, hipoteca) que tenham por objeto a realidade predial id. em 2 a 5 dos factos indiciados."*

Inconformada com esta decisão, dela a requerida interpôs recurso, findando a respetiva motivação com as seguintes conclusões:

Primeira:

O Tribunal a quo, depois, fez uma errada e clamorosa interpretação da prova produzida em sede de inquirição de testemunhas, o que motivou uma errada fundamentação dos factos indiciados e não indiciados

Segunda:

Os factos dados como indiciados (com resposta positiva) sob os n.ºs 13, 14, 15, 16 e 25 e os factos dados como não indiciados (resposta negativa) sob as alíneas D, H, I, J, N e O pela valoração dos depoimentos das testemunhas BB e CC mereciam diversa redação

Terceira:

Quanto à testemunha BB, quando perguntado sobre as reuniões ocorridas, nas quais esteve presente, entre Recorrente e Recorrida o mesmo diz, referindo-se a uma primeira reunião para contabilização do custo referente a alterações na fração:

(...)

Quarta:

Quanto à testemunha CC quando perguntada sobre a mesma matéria, refere:

(...)

Sexta:

Quanto ao facto constante do ponto 25 propõe-se impõe-se dar como assente que

- " A Requerente informou a D. CC (agente imobiliária) que ia avançar com o pedido de empréstimo de € 280.000,00 e solicitou que a mesma diligenciasse junto da Requerida pela obtenção dos documentos necessários para entregar no Banco e para que o Banco procedesse à avaliação"

Sétima:

Quanto aos factos constantes das alíneas D, H, I, J, N e O dos factos não indiciados propõe-se que todos passem a constar como indiciados por ser o que decorre de forma cristalina dos depoimentos supra transcritos e do documento junto à Oposição (certificado energético)

Oitava:

De acordo com a prova testemunhal produzida em sede de julgamento e que motiva o pedido de alteração da matéria de facto a Recorrida é quem está em incumprimento, optou por não cumprir com o resultado da reunião que culminou com o pedido da documentação necessária a instruir o pedido de empréstimo para aquisição e onde o que se fez foi equilibrar as prestações

Nona:

Ao fazer como fez o Tribunal a quo circunscreveu de forma grosseiramente errada os depoimentos das testemunhas BB e CC e, ao assim fazer, fez errada interpretação quer da prova produzida, quer, conseqüentemente, do Direito. O Tribunal a quo, pese embora o contrário resulte da prova produzida, entendeu interpretar os depoimentos prestados de forma a que aderissem à versão e pretensão da Requerente e por isso decidiu o deferimento da providência - nada mais errado e contrário à prova que foi produzida

Décima:

São pressupostos da providência cautelar não especificada a demonstrar para que a mesma seja decretada: a probabilidade séria ("fumus boni juris"), o fundado e suficiente receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável ("periculum in mora") a tal direito (portanto, que a lesão não se tenha consumado); a concreta adequação (ou potencialidade) da providência (como medida de tutela provisória) para remover a situação de lesão eminente e assegurar a efetividade do direito ameaçado; a não existência na lei de outro tipo de providência específica que o acautele (princípio da legalidade das formas processuais) e que o prejuízo dela resultante para o requerido não exceda consideravelmente o dano que o requerente através dela pretende evitar.

Décima Primeira:

Nenhuma prova foi produzida quanto ao "periculum in mora", requisito sem o qual se impõe a improcedência do procedimento cautelar, aliás no caso concreto da decisão sob censura consta como não provado que a Recorrente tenha mantido contactos ou iniciado negociações paralelas com outros

potenciais interessados na aquisição e que o seu legal representante afirme reiteradamente que, se a Recorrida não quiser comprar a fração, tem uma lista de potenciais compradores e lhe restituirá o sinal em dobro - alíneas R e S dos Factos não Indiciados

Décima Segunda:

O Tribunal a quo fez uma errada aplicação do Direito aos factos, entendendo como demonstrado o requisito do *periculum in mora* em contradição com a matéria assente, mais depois de dar como não demonstrado esse perigo (alíneas R e S)

Décima Terceira:

O Tribunal a quo faz uma leitura incorreta da prova produzida e fixa um quadro de matéria indiciada e não indiciada em completo desacordo com os depoimentos prestados e, conseqüentemente, faz errada aplicação do Direito ao concluir pela procedência da pretensão mesmo estando demonstrado que, pelo menos, o requisito do *periculum in mora* não está demonstrado.

A requerente contra-alegou sustentando que "*deverá ser negado provimento ao recurso apresentado pela Recorrente, devendo manter-se a decisão recorrida nos seus exatos termos*".

As conclusões das alegações de recurso, conforme o disposto nos artigos 635.º n.º 4, 637.º n.º 2 e 639.º n.ºs 1 e 2 do Código de Processo Civil<sup>[1]</sup>, delimitam os poderes de cognição deste Tribunal, pelo que as questões a decidir consistem em saber se:

a) há erro no julgamento dos "*factos dados como indiciados (com resposta positiva) sob os n.ºs 13, 14, 15, 16 e 25 e os factos dados como não indiciados (resposta negativa) sob as alíneas D, H, I, J, N e O*";

b) «*nenhuma prova foi produzida quanto ao "periculum in mora", requisito sem o qual se impõe a improcedência do procedimento cautelar*».

II

1.º

Foram julgados indiciados os seguintes factos:

1. A Requerida é uma sociedade que se dedica, no que releva, à construção ou reconstrução de edifícios, a atividades ligadas ao ramo da construção civil e imobiliária.

2. A 08.01.2022, Requerente e Requerida celebraram negócio entre si, através do qual a Requerente declarou prometer comprar e a Requerida declarou prometer vender, "*livre de ónus, encargos e responsabilidades de qualquer natureza, a fração autónoma que resultar da propriedade horizontal e que corresponde ao apartamento situado no ... andar, fração ..., garagem com a identificação ...1 e identificado na planta e mapa de acabamentos que depois*

*de rubricados ficam a fazer parte integrante do presente contrato, e pelo preço de € 195.000,00."*

3. A id. fração autónoma situa-se no edifício descrito na CRP sob o n.º ...17 e inscrito na matriz sob o art.º ...71.º da freguesia ..., ....

4. Os outorgantes atribuíram eficácia meramente obrigacional à id. promessa negocial.

5. Fruto da constituição, entretanto, da propriedade horizontal, a fração objeto do negócio id. em 2, passou a ser designada de "AC" e a corresponder ao ..., sendo fisicamente a mesma.

6. À data da celebração do negócio, a edificação ainda se encontrava numa fase muito inicial.

7. Na data da celebração do negócio, a Requerente entregou à Requerida a quantia de € 19.500,00, a título de sinal e princípio de pagamento, conforme clausulado.

8. A 17.03.2022, a Requerente entregou à Requerida a quantia de € 39.000,00, a título de reforço de sinal e princípio de pagamento, conforme clausulado.

9. A 31.12.2022, a construção encontrava-se muito atrasada e não estava concluída.

10. A Requerida foi invocando e confirmando atrasos.

11. Na confiança do cumprimento do negócio prometido, a Requerente foi realizando despesas com aquisição de mobiliário e equipamentos.

12. A construção foi dada como concluída antes de outubro de 2025.

13. Em outubro de 2025, o legal representante da Requerida comunicou à Requerente que só efetuará o negócio de transmissão da propriedade da fração ... mediante o pagamento do preço de € 295.000,00.

14. A Requerida alegou genericamente um aumento dos materiais de construção utilizados para justificar o aumento do preço acordado.

15. Após nova reunião, a Requerida reclamou o pagamento de € 280.000,00, para a efetivação do negócio prometido com a Requerente.

16. A Requerida pressionou a Requerente a aceitar o novo preço indicado, sob pena de a id. fração ser facilmente vendida a terceiro.

17. Atualmente, há mercado para a venda do imóvel pelos preços pretendidos pela Requerida.

18. Atualmente, a Requerente não consegue adquirir pelo preço de € 195.000,00 uma outra fração autónoma com a mesma tipologia e condições acordadas com a Requerida.

19. A alteração comportamental da Requerida exortou um quadro de ansiedade e angústia vivido pela Requerente.

20. A Requerente pretende o cumprimento do prometido.

21. No decurso da construção, houve alterações ao mapa de acabamentos

inicialmente apresentado da fração e do edifício onde a mesma se integra.

22. Após conclusão dos trabalhos, a id. fração passou a ter: ar condicionado marca ...; na cozinha, os tampos deixaram de ser em material a imitar pedra e passaram a ser em mármore os eletrodomésticos marca ....

23. O acesso às garagens/estacionamentos, que era feito através de entrada lateral do edifício e com acesso livre de terceiros à área de jardim, foi modificado e fechado, com acesso exclusivo dos proprietários das frações autónomas.

24. Os aparcamentos passaram a ter um posto de carregamento para veículos elétricos.

25. A 3 de Novembro de 2025 a D. CC solicitou via email à Requerida o envio dos documentos necessários.

\*

E foram julgados não indiciados os seguintes factos:

A. À data da celebração do negócio entre as partes, entendeu-se integrá-lo com um mapa de acabamentos sumário e pouco exigente, cuja posterior modificação pudesse ser levada a cabo, no interesse dos adquirentes e por forma a obterem-se melhorias de qualidade e desempenho, tanto nas zonas comuns do prédio e nos respetivos equipamentos como na qualidade final de construção e acabamentos na fração habitacional prometida.

B. As partes estipularam como data limite da conclusão da construção 31.12.2022.

C. A id. fração beneficiou de aumento de área útil, para 123,00 m<sup>2</sup>.

D. O terraço/varanda traseiro da id. fração foi envidraçado e fechado, criando uma nova divisão.

26. Após concluídas as obras, a id. fração passou a ter: ar condicionado embutido, aquecimento de águas sanitárias com bomba de calor marca ...; soalho em madeira maciça tratada "Riga" com 2,2 cm de espessura; na cozinha, uma área superior de tampos e torneiras monocomando marca ....

E. O edifício transformou-se num condomínio fechado.

F. Ao contrário do inicialmente previsto, as paredes separadoras da caixa de escada/apartamento são em betão armado, revestido com placas em gesso cartonado tipo Knauf, isolamento de 50 mm ultra-térmico e acústico de alta densidade de 150 kg/m<sup>3</sup>, solução construtiva de parede que proporciona uma resistência acústica com cerca de 65 dB, uma resistência térmica de cerca 5 (m<sup>2</sup>.K/W), como também uma resistência ao fogo de 4h.

G. Os pisos entre apartamentos são compostos por madeira maciça de 2,2 cm (Riga, Afzélia ou Jatobá), manta acústica, caixa de ar de 2 cm com ripas em madeira, duas telas acústicas de 4 mm cruzadas, membrana de cortiça de 4

mm, laje em betão armado de 20 cm, 2 camadas de lã de rocha ultra-acústico e térmico de 50 mm, dupla placa BA15 em gesso cartonado tipo Knauf, o que proporciona uma resistência acústica com cerca de 65 dB, uma resistência térmica de 5 (m<sup>2</sup>.K/W) e uma resistência ao fogo de 4h.

H. O desempenho energético do edifício e de todas as suas frações autónomas, passou de B- para A+.

I. O Sr. BB e da D. CC, mediadores imobiliários, acompanharam e acompanham a Requerente.

J. A Requerente foi verificando e anuindo às alterações que estavam a ser introduzidas no edifício.

K. As alterações à construção foram sempre sendo transmitidas pela Requerida à Requerente, diretamente ou através dos mediadores imobiliários.

L. A alteração ao preço contratado foi falada e referida inúmeras vezes entre a Requerida e a Requerente, diretamente e através dos id. agentes imobiliários.

M. Na 1.<sup>a</sup> reunião de outubro de 2025, foi comunicado pela Requerida à Requerente que as alterações introduzidas tinham o seguinte impacto, a saber: a) Inflação dos preços € 32.000,00, onde naturalmente se incluem os custos com materiais incorporados, mão-de-obra e acréscimo de custo de uns e de outra, b) Cozinha em mármore: € 2.500,00 c) Eletrodomésticos - Arca frigorífica, placa de indução, forno, micro-ondas, frigorífico e lava loiça marca ... (mais valia) € 1.800,00 d) Ar condicionado e aquecimento: € 2.000,00 e) Varandas alterações: € 12.000,00 f) Posto de carregamento para veículos elétricos- estacionamento. € 3.500,00 g) Central elétrica cobertura: € 14.000,00 h) Condomínio fechado: € 6.000,00 i) Isolamento acústico (65 dB) e térmico (Rt= 6m<sup>2</sup>.K/W): € 2.000,00 j) Área Amplificada (acrécimo de área) 10 m<sup>2</sup> x € 3.000/m<sup>2</sup>: € 30.000,00.

N. A Requerente reconheceu todos os melhoramentos e valorização da sua fração face ao inicialmente proposto.

O. Nessa sequência, a Requerente disse que iria iniciar o processo de concessão de crédito bancário para a aquisição do imóvel.

P. A solicitação dos documentos teve por objetivo dar início do processo de crédito bancário.

Q. A grande maioria dos promitentes-compradores, terminada a construção e constituída a propriedade horizontal, aceitaram a revisão de preço em função das profundas alterações e melhoramentos que o prédio e as frações sofreram.

R. A Requerida manteve contactos e iniciou negociações paralelas com outros potenciais interessados na aquisição da id. fração.

S. O legal representante da Requerida afirma reiteradamente que, se a Requerente não quiser comprar a fração pelo preço agora reclamado, tem uma lista de potenciais compradores para a fração e que facilmente lhe

restituirá o sinal em dobro.

2.º

A requerida, invocando os depoimentos das testemunhas BB e CC, considera que há erro no julgamento dos *"factos dados como indiciados (com resposta positiva) sob os n.ºs 13, 14, 15, 16 e 25 e os factos dados como não indiciados (resposta negativa) sob as alíneas D, H, I, J, N e O"*.

Ouvidos os depoimentos prestados na audiência de julgamento temos que a requerente reafirma que a requerida lhe pediu 280.000,00 € para a vender o apartamento.

DD[2] deu conta de que, para a celebração da compra e venda, o vendedor do imóvel pediu à requerente um *"valor diferente"* do acordado. Pensa que são mais 100.000,00 €.

EE[3] afirmou que a requerente lhe contou que, numa primeira reunião, o vendedor do apartamento queria mais 100.000,00 € do que o preço acordado e que esta disse que lhe era impossível pagar esse valor. Depois esteve numa segunda reunião em que a requerida pretendia que lhe fossem pagos 280.000,00 €. A reunião acabou sem acordo e a requerente deixou dito que ia pensar. Sabe que depois a requerente pediu à imobiliária os documentos necessários para a escritura e que o fez por esses documentos a poderem *"ajudar"* neste processo.

FF[4] declarou que a requerente lhe disse que a requerida queria mais cerca de 100.000,00 €. A requerente ficou então muito *"chorosa"* e *"abalada"* com a situação.

BB[5] esteve presente em duas reuniões entre a requerente e a requerida. Na primeira *"foi falado o aumento do valor do apartamento"* por causa da *"inflação do mercado"*. *"Tentou-se chegar a um consenso"* e *"não se chegou bem a um consenso"*. A requerida queria 280.000,00 €[6]. A requerente *"não aceitou"* e *"ficou de pensar"*. Falou-se na hipótese de a requerente pagar 280.000,00 no prazo de um ano e meio a dois anos. Na segunda reunião *"foi falado o valor"* e *"não se chegou ao consenso"*.

Quanto a este depoimento, importa deixar claro que, ao contrário do que consta nas alegações de recurso, ao sexto minuto a testemunha não disse que *"foi aceite o valor de € 280.000,00"*. A transcrição efetuada pela requerida desta parte do depoimento da testemunha não tem o menor suporte na gravação áudio.

CC[7] esteve presente em duas reuniões entre a requerente e a requerida. Na primeira, entre outros assuntos, *"Sr. BB"* (representante da requerida) falou da *"alteração de preço"*. Nessa ocasião *"não ficou concluído nada"*. A reunião *"terminou com um ponto de interrogação"*. A requerente *"ia pensar"*. A última proposta da requerida foi de 280.000,00 €. Na segunda reunião a requerente



propôs pagar 280.000,00 €, mas "faseado". Contudo não chegaram a acordo porque a requerida já não aceitou dar um prazo para o pagamento da totalidade do preço. "*Ficou tudo como estava. Não ficou resolvido nada.*" A requerente disse que ia pensar. Uma semana depois contactou a requerente que então lhe disse que "*queria o apartamento e que ia fazer o empréstimo ao banco*". A requerente pediu-lhe para solicitar a "*papelada*" à requerida e informou que ia pedir um empréstimo de 280.000,00 €.

Deste conjunto de depoimentos, ao contrário do que defende a requerida, não se pode concluir que as partes "*acordaram na segunda reunião a alteração de preço que fixaram em 280.000,00*". Antes pelo contrário; esta prova aponta no sentido de que esse acordo não foi alcançado. Só do depoimento da testemunha CC é que resulta que a requerente, já depois da segunda reunião, poderá ter acabado por aceitar os pretendidos 280.000,00 €, na medida em que esta deu conta de que iria pedir um empréstimo por esse valor. Mas esta testemunha nada relatou no sentido de que a requerente e a requerida tivessem tido uma terceira conversa em que alcançaram um acordo. Por outro lado, a testemunha EE disse que a requerente solicitou à imobiliária a documentação relativa à compra e venda por que isso a podia "*ajudar*" neste processo. De qualquer forma, se por hipótese a requerente tivesse acabado por aceitar o preço de 280.000,00 € pretendido pela requerida, não se percebe por que motivo é que então o negócio não se concretizou. Note-se que não há qualquer explicação para que, nesse cenário, o negócio afinal não se tivesse realizado.

Aqui chegados, não se descortina qualquer erro no julgamento dos factos 13 a 16. E o facto, que a requerida também pretende que seja julgado provado - "*a Requerente solicitou um prazo entre 1 e 2 anos para proceder ao pagamento da totalidade do preço de € 280.000,00, ao que a Requerida não acedeu para lá de uma dilação de 3 a 4 meses*" - é, independentemente da prova produzida, juridicamente inconsequente, pois, não estando aqui em causa a responsabilidade pré-contratual, da circunstância de, em sede de conversações, ter sido apresentada uma determinada proposta que não foi aceite pela contraparte não emerge qualquer consequência jurídica. E como a jurisprudência vem decidindo uniformemente, não há lugar à reapreciação do julgamento da matéria de facto quando o facto concreto objeto da impugnação não for suscetível de, face às circunstâncias próprias do caso em apreciação, ter relevância jurídica, sob pena de se levar a cabo uma atividade processual que se sabe, antemão, ser inconsequente e que, por isso, colide com os princípios da celeridade, da limitação dos atos e da economia processual<sup>[8]</sup>. No que se refere ao facto 25, convém sublinhar que nele figura o teor do correio eletrónico de 3-11-2025. E nessa parte, na prova invocada pela

requerida, nada consta no sentido de tal mensagem ter um outro conteúdo. Relativamente aos factos D, H, I, J, N e O verifica-se que a requerida não indicou, como exige o artigo 640.º n.º 2 a), *"as passagens da gravação em que [neste segmento] se funda o seu recurso"*, pois nos curtos excertos dos depoimentos das testemunhas BB e CC que a requerida transcreve não há a menor alusão a tais factos.

Para além disso, os factos D, H, I, J e N são juridicamente inconsequentes. A prova desses factos não alteraria o sentido da decisão neste procedimento cautelar. Recordar-se que a oposição da requerida funda-se, essencialmente, no facto de, no contexto aí descrito, as partes terem acabado por acordar *"em fixar o preço em € 280.000,00"* [9]. É por causa desse acordo que a requerente não terá o direito que alega de celebrar a compra e venda pelos 195.000,00 € inicialmente estabelecidos. Nessa medida, caso se provassem estes factos, eles não interfeririam na decisão deste procedimento cautelar.

Deste modo, não há qualquer modificação a introduzir nos factos julgados provados pelo tribunal recorrido.

3.º

A requerida defende que *«nenhuma prova foi produzida quanto ao "periculum in mora", requisito sem o qual se impõe a improcedência do procedimento cautelar»* e que *"aqui o Tribunal a quo fez uma errada aplicação do Direito aos factos, entendendo como demonstrado o requisito do periculum in mora em contradição com a matéria assente, mais depois de dar como não demonstrado esse perigo (alíneas R e S)"*.

Contrapõe a requerente dizendo que *"a Recorrente pretende conservar a liberdade de disposição do bem para caso a Recorrida não ceda à pressão económica (...), proceder à sua alienação a Terceiro"*, que *"agindo dessa forma, porquanto bem sabe que o contrato-promessa de compra e venda celebrado entre as partes (...) tem eficácia meramente obrigacional, o que lhe permite, a todo o tempo, alienar o imóvel a terceiro, caso não obtenha da Recorrida a cedência às exigências económicas que vem formulando"* e eu, *"mesmo que se considere que não se encontram demonstrados factos como as ameaças expressas ou negociações já iniciadas com terceiros, tal circunstância não afasta, mas antes reforça, a existência de um perigo real e efetivo de incumprimento e alienação"*.

Na decisão recorrida, quanto a este pressuposto, a Meritíssima Juiz cita o Ac. STJ de 11-11-1997 no Proc. 97A93, onde se afirma que, *"enquanto os Requeridos estiverem em condições de vender a outrem o prédio a que respeita o contrato-promessa, existe o fundado receio de que o direito do Requerente à sua execução específica sofra lesão grave e de difícil reparação."*

E depois a ilustre magistrada acrescenta que:

*"In casu, está demonstrado que há procura para o imóvel prometido vender à Requerente e por valor superior ao novo preço proposto pela Requerida.*

*A venda do imóvel por esse valor ou valores aproximados, para além de cumprir a finalidade do negócio da compra e venda, permitiria à Requerida embolsar valor suficiente para repor o valor do sinal em dobro à Requerente, caso viesse a ser condenada por incumprimento contratual.*

*Não se trataria, é certo, de um excelente negócio em termos financeiros para a Requerida, mas certa e economicamente mais vantajoso que a celebração do contrato prometido. E à Requerida importa, pela sua própria natureza e assim é desejável que aconteça, fazer negócio que lhe seja mais vantajoso, que lhe traga lucro ou mais lucro.*

*Assim, s.m.o., está indiciariamente demonstrado o requisito do periculum in mora."*

Vejamos.

Antes do mais, para evitar equívocos, temos de abrir um parêntesis para dar nota de que no processo 97A93, em que o STJ proferiu o citado acórdão de 11-11-1997<sup>[10]</sup>, provou-se que «*na sequência dessa carta de "rescisão", o Requerido tem vindo a encetar negociações com outros possíveis adquirentes, no sentido da alienação do prédio que foi objeto do referido contrato-promessa*». E no processo 4199/24.2T8VRF.P1, que a requerente cita nas suas contra-alegações, no qual o Tribunal da Relação do Porto proferiu o acórdão de 27-1-2025, ficou provado que "*o risco de alienação daquela viatura é real*". Fechado o parêntesis, para a procedência deste procedimento cautelar, tem de, para além do mais, se apurar que existe o chamado *periculum in mora*, o qual "*decorre do receio de um direito sofrer uma lesão grave e dificilmente reparável se a sua tutela tiver de aguardar pela ação principal (art. 362.º, n.º 1, CPC). O periculum in mora é textualmente - e não é outra coisa - o perigo que o direito corre se tiver se de esperar pela ação principal para o tutelar. A providência cautelar fornece uma tutela provisória para que a tutela definitiva não se torne inútil.*"<sup>[11]</sup>

Assim, "*o requerente da providência deve trazer ao tribunal a notícia de factos reais, certos e concretos que mostrem ser fundado o receio que invoca e não fruto da sua imaginação exacerbada ou da sua desconfiança doentia, pelo que não é suficiente para o decretamento de uma providência cautelar a mera possibilidade remota de vir a sofrer danos*"<sup>[12]</sup>. Por isso "*uma providência cautelar será injustificada se o periculum in mora nela invocado fundar-se num juízo hipotético, genérico, abstrato, futuro ou incerto, ou num receio subjetivo, sustentado em meras conjeturas.*"<sup>[13]</sup>

Neste contexto temos de concluir que, contrariamente ao decidido pela

Meritíssima Juiz, não ocorre *periculum in mora* quando "*está demonstrado que há procura para o imóvel prometido vender à Requerente e por valor superior ao novo preço proposto pela Requerida*", quando a venda a terceiros "*permitiria à Requerida embolsar valor suficiente para repor o valor do sinal em dobro à Requerente*", quando essa solução seria "*economicamente mais vantajoso que a celebração do contrato prometido*" ou quando "*à Requerida importa, pela sua própria natureza (...), fazer negócio que lhe seja mais vantajoso, que lhe traga lucro ou mais lucro*".

Este raciocínio da Meritíssima Juiz assenta em meras conjeturas baseadas no que, sendo mais vantajoso para a requerida, é possível ser feito. A circunstância de a venda a terceira pessoa ser suscetível de ser economicamente melhor para a requerida do que o cumprimento do contrato-promessa não significa, por si só, que é esse o caminho que vai ser seguido. E o facto, referido pela requerente, de a requerida poder, "*a todo o tempo, alienar o imóvel a terceiro, caso não obtenha da Recorrida a cedência às exigências económicas que vem formulando*" consiste numa mera possibilidade. E essa mera possibilidade é insuficiente para haver *periculum in mora*. A requerente tinha o ónus de provar factos concretos que objetivamente revelassem que essa possibilidade é real, atual e iminente; que é altamente provável.

Ora, não se provou qualquer facto com tais características. Aliás, como salienta a requerida, foi julgado não provado que:

"R. A Requerida manteve contactos e iniciou negociações paralelas com outros potenciais interessados na aquisição da id. fração.

S. O legal representante da Requerida afirma reiteradamente que, se a Requerente não quiser comprar a fração pelo preço agora reclamado, tem uma lista de potenciais compradores para a fração e que facilmente lhe restituirá o sinal em dobro."

Portanto, não se verifica o *periculum in mora* que é exigido pelo artigo 362.º n.º 1. E sem este pressuposto não podem ser decretadas as providências pedidas pela requerente.

### III

Com fundamento no atrás exposto julga-se procedente o recurso, pelo que:

- a) se revoga a decisão recorrida;
- b) se absolve a requerida dos pedidos formulados pela requerente.

Custas pela requerente.

Notifique.

António Beça Pereira  
*Alexandra Rolim Mendes*  
Alcides Rodrigues

[1] São deste código todos os artigos mencionados adiante sem qualquer outra referência.

[2] É colega da requerente.

[3] É amiga e colega da requerente.

[4] É amigo e colega da requerente há 9/10 anos.

[5] Trabalhava na imobiliária que estava envolvida na compra e venda do imóvel.

[6] Mais adiante a testemunha mostra alguma dúvida entre os 280.000,00 € e os 260.000,00 €.

[7] Trabalhava na imobiliária que estava envolvida na compra e venda do imóvel.

[8] Neste sentido veja-se os Ac. STJ de 3-11-2023 no Proc.

835/15.0T8LRA.C4.S1, Ac. STJ de 19-5-2021 no Proc. 1429/18.3T8VLG.P1.S1,

Ac. STJ de 14-7-2021 no Proc. 65/18.9T8EPS.G1.S1, Ac. STJ de 9-2-2021 no

Proc. 26069/18.9T8PRT.P1.S1, Ac. STJ de 28-1-2020 no Proc.

287.11.3TYVNG.G.P1.S1, Ac. STJ de 17-5-2017 no Proc.

4111/13.4TBBERG.G1.S1, Ac. Rel. Coimbra de 6-3-2012 no Proc.

2372/10.0TJCBR.C1, Ac. Rel. Coimbra de 24-4-2012 no Proc.

219/10.6T2VGS.C1, Ac. Rel. Lisboa de 14-3-2013 no Proc. 933/11.9TVLSB-

A.L1-2, Ac. Rel. Porto de 17-3-2014 no Proc. 7037/11.2TBMTS-A.P1 e Ac. Rel.

Guimarães 15-9-2014 no Proc. 2183/12.8TBGMR.G1, [www.gde.mj.pt](http://www.gde.mj.pt).

[9] Cfr. artigo 35.º da oposição da requerida.

[10] Que também é citado pela requerente nas suas contra-alegações.

[11] Teixeira de Sousa, Comentário de 29-2-2024, [https://  
blogippc.blogspot.com](https://blogippc.blogspot.com)

[12] Marco Carvalho Gonçalves, Providências Cautelares, 2.ª Edição, 214.

[13] Marco Carvalho Gonçalves, Providências Cautelares, 2.ª Edição, 211.