

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 5962/07.4TCLRS-B.L1-2

Relator: PEDRO MARTINS
Sessão: 14 Junho 2012
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE

EMBARGOS DE TERCEIRO

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

DIREITO DE RETENÇÃO

EXECUÇÃO ESPECÍFICA

POSSE

Sumário

I - Parte da doutrina admite que aquele que promete adquirir um imóvel num contrato-promessa a que não foi atribuída eficácia real (art. 413 do CC), mas que é susceptível de execução específica (arts 410/3 e 830/3, ambos do CC) pode embargar de terceiro numa execução em que executado seja o promitente-vende-dor proprietário do imóvel, se tiver intentado acção de execução específica e a tiver registado antes da penhora.

II - O titular de um direito de retenção não pode embargar de terceiro (na execução movida contra o proprietário).

III - Aquele a quem é entregue, aquando de um contrato-promessa, o imóvel que promete comprar, pode, se passar a ter posse em termos de propriedade, embargar de terceiro (na execução movida contra o proprietário), mas, como não está acompanhado do direito de fundo, não tem garantias de procedência dos embargos.

(da responsabilidade do Relator)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa os juízes abaixo assinados:

“A” veio deduzir embargos de terceiro à penhora efectuada numa execução que o “B”, SA, requereu contra “C” e mulher “D”.

Alegou para o efeito não ser devedor do exequente e inexistir título executivo contra si; apesar disso, na dita execução, tinha sido penhorado um prédio urbano (resultante da unificação de dois outros) onde ele reside, de forma permanente, desde Novembro de 2008 por via de uma promessa de aquisição efectuada durante o ano de 2007 pelos proprietários, seus pais, que são os executados (já entregou 32.500€ por conta do preço contratado de 112.000€ e a título de sinal; vicissitudes várias a que é alheio têm sucessivamente atrasado a outorga do contrato definitivo e obrigado a alterações à promessa); a penhora efectuada ofende a posse e direitos adquiridos por si; entende que os termos da execução, sobre este imóvel, devem ser sustados até decisão definitiva da oposição à execução deduzida pelos executados, acautelando-se os direitos e interesses do embargante na venda, se improceder aquela oposição e o produto for superior ao preço, como é de prever, condenando-se os embargados a efectuar a devolução do sinal em dobro como é seu direito por via do art. 442/2 do Código Civil, sem prejuízo da opção prevista no seu n.º 3 ou outras legalmente admissíveis; devendo, segundo ele, ter-se ainda em atenção, para os efeitos previstos no art. 871 do Código de Processo Civil, a penhora que sobre os mesmos imóveis recai no âmbito de outros processos. Pede que os embargos sejam julgados procedentes e, em conformidade, seja ordenada a suspensão dos ulteriores termos executivos até decisão definitiva da oposição à execução deduzida pelos [...] executados, por forma a assegurar os direitos do embargante em cumprir o contrato prometido ou ver-se ressarcido dos valores desembolsados com a penalidade prevista na lei. Estes embargos não foram recebidos, com base nas seguintes considerações, depois de serem citados os arts. 351 e 354 do CPC:

“Os autos contêm já todos os elementos necessários à prolação de decisão liminar, por assentarem os factos em prova documental que se mostra já junta.

Afiguram-se relevantes e mostram-se já assentes para a decisão a proferir os seguintes factos:

- a) Encontra-se inscrita na Conservatória do Registo Predial, sob a apresentação ..., de 20/01/2011, a penhora realizada em 20/01/2011 sobre os imóveis descritos na Conservatória do Registo Predial de ... sob o nº .../... e .../....
- b) O embargante e mulher celebraram com os executados singulares o contrato promessa de compra e venda cuja cópia se encontra a fls. 11 e segs, dos autos e que aqui se dá por reproduzida, datado de 16/03/2011, os quais inscreveram no registo sob a apresentação ... de 17/03/2001,
- c) Na cláusula 9º do contrato aludido em b), mostra-se con-signado que "Os 3º e 4º outorgantes (o embargante e a mulher) en-traram já na posse dos prédios,

neles habitando permanentemente, o 3º desde Novembro de 2008, direito que os demais outorgantes lhe concedem e reconhecem para todos os efeitos legais".

Analisados os factos consignados, verifica-se que o contrato promessa celebrado entre as partes é posterior à data da penhora realizada, pelo que, muito embora haja sido registado, não se mostra o direito deste emergente oponível ao exequente - cfr. art. 820 do CC.

Por outro lado, a "posse" eventualmente resultante da circunstância de o embargante habitar os imóveis desde Novembro de 2008 é exercida em nome dos proprietários, nos termos consignados na cláusula supra transcrita, assentando numa liberalidade da-queles, o que não confere aos embargantes qualquer título oponível ao exequente.

Em face do exposto e sem necessidade de maiores considerandos, o tribunal decide não receber os presentes embargos de terceiro."

O embargante recorre deste despacho - para que seja revogado e substituído por outro que receba os embargos - terminando as suas alegações com as seguintes conclusões:

I. A promessa na qual se estriba o direito arrogado pelo embargante é anterior, em alguns anos, à penhora dos imóveis dos autos, como se retira com segurança do teor das cláusulas 1ª, 6ª, 8ª e 9ª, sem desprezo das demais, do contrato promessa que sustenta os embargos de terceiros deduzidos.

II. O que só não foi comprovado *ab initio* com certidão registal que demonstrasse as sucessivas inscrições tabulares das alterações contratuais porque as certidões electrónicas apenas contêm as inscrições em vigor, como é consabido.

III. É o que resulta das inscrições tabulares ínsitas na sede própria que estão patentes na certidão com o histórico dos prédios que ora vai junta para melhor elucidar sobre esta dúvida.

IV. Antiguidade que se alcançava com facilidade através de uma leitura atenta de todas as cláusulas contratuais, sendo que teria sido avisado ter oficiado à conservatória competente ou notificar o embargante para fazer tal prova ante as dúvidas emergentes.

V. Por outro lado também está provado que o embargante mantém de forma permanente ao longo dos anos e desde Novembro de 2008 uma posse pública e pacífica dos prédios em causa, jamais posta em causa por alguém e sempre titulada pelos sucessivos contratos de promessa.

VI. Sendo que a possibilidade promitentes-vendedores, pode-rem co-habitar o prédio é territorialmente limitada, com obrigação de desocupação e mera benignidade do embargante, atentos ao grau de parentesco que com eles tem.

VII. A verdade é que para adquirir tal posse o embargante entregou quantias

pecuniárias, que foram sucessivamente reforçadas e que, actualmente, ascendem a 39.000€, ou seja cerca de 35% do preço contratado.

VIII. Uma tal posse, perfeitamente exercida e resultante de negócio jurídico parcialmente pago, com valores significativamente acima do que é comum nos casos semelhantes, é bastante para determinar o recebimento dos embargos de terceiro, qualidade de que o recorrente inquestionavelmente se reveste.

Quer o exequente quer os executados não contra-alegaram apesar de notificados do recurso.

*

Questões que cumpre solucionar: se os embargos deviam ter sido recebidos.

*

Os factos que importa à solução da questão que cumpre solucionar, são os que constam do relatório que antecede, a que se aditam os dois seguintes, o primeiro provado pela certidão da CRP de ..., de fls. 49 a 57 e o segundo pela certidão da mesma CRP de fls. 61 a 69:

d) o prédio urbano com o nº. ... foi descrito em 17/09/1997 como um lote de terreno para construção, sito na Rua ..., na ..., com 158,3 m²; a 26/02/1998, foi inscrita a aquisição, por compra, pelos executados; a 23/10/2001 foi inscrita uma hipoteca sobre este prédio a favor do "B", SA. Em 12/11/2007 foi inscrita uma penhora a favor do "E", SA. Uma semana depois é inscrita a aquisição, provisória por natureza, por compra aos executados, a favor do embargante, sendo o prazo para o contrato prometido de 6 meses a contar de 13/11/2007, que é renovada a 08/05/2008. A 13/11/2008, caducando a anterior, é novamente inscrita a aquisição, provisória por natureza, por compra aos executados, a favor do embargante, que é renovada a 12/05/2009, e que entretanto caduca. A 31/12/2009, é novamente inscrita a aquisição, provisória por natureza, por compra aos executados, a favor do embargante, sendo a data do contrato promessa 29/12/2009, inscrição que é renovada em 30/06/2010 e que entretanto caduca.

e) o prédio urbano com o nº. ... foi descrito em 07/11/1997 como uma casa para habitação com 35 m², situada na Rua ..., na ...; nessa mesma data foi inscrita a aquisição, por compra, pelos executados; em 23/10/2001 foi inscrita uma hipoteca sobre este prédio a favor do "B", SA. Em 12/11/2007 foi inscrita uma penhora a favor do "E", SA. Uma semana depois é inscrita a aquisição, provisória por natureza, por compra aos executados, a favor do embargante, sendo o prazo para o contrato prometido de 6 meses a contar de 13/11/2007, que é renovada a 08/05/2008. A 13/11/2008, caducando a anterior, é novamente inscrita a aquisição, provisória por natureza, por compra aos executados, a favor do embargante, que é renovada a 12/05/2009 e que

entretanto caduca. A 31/12/2009, é novamente inscrita a aquisição, provisória por natureza, por compra aos executados, a favor do embargante, sendo a data do contrato promessa 29/12/2009, inscrição que é renovada em 30/06/2010 e que entretanto caduca.

*

Os argumentos utilizados pela decisão recorrida foram, como se viu, dois: i) o contrato-promessa invocado é posterior à penhora e por isso é inoponível ao exequente; ii) a “posse” do embargante é exercida em nome dos proprietários/ executados e por isso é inoponível ao exequente.

O recorrente exhibe agora o registo de contratos-promessa anteriores à penhora que entende que já tinham sido invocados na petição de embargos (conclusões I a IV do recurso) e insiste que tem posse boa para embargos de terceiro (conclusões V a VIII).

I

Contrato-promessa

Face às certidões juntas agora pelo recorrente, está comprovada a existência de contratos-promessa anteriores à penhora (esta de 2011, aqueles de 2007, 2008 e 2009), sendo certo que o recorrente já a estes se referia implicitamente, pois que dizia estar a viver no prédio por via de uma promessa de 2007.

O facto de os registos dos anteriores contratos-promessa terem ca-ducado não impede que os contratos-promessa, não os registos, continuem a existir.

Visto que o recorrente rebate os factos que estão na base do 1º argumento da decisão recorrida, tal sugere que o recorrente entende que esses contratos-promessa lhe dão direitos que têm a ver com a possibilidade de embargar de terceiro.

Assim, uma das questões que estes contratos-promessa levantam é a seguinte: aquele que promete adquirir um imóvel num contrato-promessa a que não foi atribuída eficácia real (art. 413 do CC), mas que é susceptível de execução específica (arts 410/3 e 830/3, ambos do CC) pode embargar de terceiro numa execução em que executado seja o promitente-vendedor proprietário do imóvel?

Segundo parte da doutrina pode, se entretanto (antes do registo da penhora ou de o bem ser vendido a outrem que registe a respectiva aquisição) tiver proposto e registado a acção de execução específica, pois que, se vier a obter ganho de causa, fica titular de um direito de propriedade, oponível a terceiros.

Caso contrário não pode, pois que o contrato-promessa simples é um contrato obrigacional que não produz a transferência da propriedade (arts. 410 e 413, ambos do CC).

É a posição Miguel Mesquita (Apreensão de bens em processo executivo e oposição de terceiro, Almedina, 1998, págs. 153 a 157 e 170 a 176).

Segundo Lebre de Freitas (A acção executiva, 5ª edição, Coimbra Edi-tora, pág. 288, nota 38, e págs. 286/287) não pode nunca, visto que, antes do registo da acção de execução específica, o seu direito não é incompatível com a penhora, e depois do registo porque o promitente adquirente “encontrará satisfação no esquema da acção executiva” (: “tem direito a adquirir o bem nos termos convencionados, sendo-lhe directamente feita a venda executiva, com suspensão da execução quando as condições do contrato-promessa o impo-nham, assim se afastando qualquer vantagem jurídica que ele pudesse retirar dos embargos”).

Como no caso não existe registo de acção de execução específica do contrato-promessa, a resposta é a mesma para as duas posições doutrinárias: não pode.

II

Direito de retenção

Outra das questões que os contratos-promessa em causa levantam, relacionadas com direitos que poderiam dar ao recorrente a possibilidade de embargar de terceiro decorre de o incumprimento do contrato-promessa poder dar ao recorrente o direito de retenção [art. 755/1f) do CC].

E assim a questão é: aquele que invoca um direito de retenção pode embargar de terceiro (na execução movida contra o proprietário)?

Não pode.

O direito de retenção é um direito real de garantia do crédito resultante do não cumprimento imputável à outra parte, nos termos do art. 442 do CC [art. 755/1f) do CC]. Ora, “o facto de alguém ter sobre uma coisa um direito real de garantia não torna essa coisa impenhorável numa execução instaurada por quem quer que seja” (Miguel Mesquita, obra citada, págs. 158 a 161, referindo no mesmo sentido Antunes Varela, anotação ao ac. do STJ de 25/02/1986, RLJ 124, pág. 351, e em Das obrigações em geral, vol. I, pág. 371).

“Vendo-se forçado a abrir mão da coisa [o que normalmente não deverá acontecer, por força do disposto no art. 839/1c) do CPC - acrescido deste acórdão], o retentor não perde o direito de se pagar à custa dela, devendo, para tal efeito [...] reclamar o seu crédito na execução [...] art. 865 do CPC” (Miguel Mesquita, obra citada, págs. 162/163, citando no mesmo sentido o ac. do TRL de 17/11/1994, CJ.1994. tomo V, pág. 110 e segs).

Como diz ainda Miguel Mesquita (obra citada, pág. 162): “É que o poder de realizar à custa da coisa determinado valor não é afectado pela penhora. A execução não causa ao promitente-comprador qualquer prejuízo - apenas o força ou incita a reclamar o seu crédito nesse mesmo processo [neste sentido,

o ac. do TRL de 12/04/1988 (BMJ.376/646), o ac. do TRP de 23/03/1989, CJ.1989, tomo II, pág. 207 e segs e o ac. do STJ de 31/03/1993, CJ.STJ.1993, tomo II, pág. 44 e segs]. A garantia, numa palavra, é compatível com a execução” (no mesmo sentido, ac. do STJ de 26/05/1994, CJ.STJ.1994, tomo II, pág. 119).

Ou, como diz Lebre de Freitas (A acção executiva, págs. 286/287 e 284/285): “Se estiver em causa um direito real de aquisição ou um direito real de garantia, a incompatibilidade [com a penhora] não se verifica, visto que o respectivo titular encontrará satisfação no esquema da acção executiva [o credor com direito real de garantia reclamará o pagamento do seu crédito pelo produto da venda executiva]”. Assim, a posse de um direito real de garantia “não é, em regra, ofendida pela penhora, pois tem mero fim de garantia dum crédito do possuidor e, reclamando-o no processo de execução, o credor verá o seu interesse totalmente satisfeito” (neste sentido cita vários outros acórdãos, bem como a posição de Calvão da Silva). E lembra que “o novo preceito do art. 839/1c) constitui inequívoca manifestação da ideia de que o direito de retenção não pode fundar embargos de terceiro”.

No mesmo sentido, ainda, vai L. Miguel Pestana de Vasconcelos (Direito das garantias, Almedina, 2011, págs. 319 a 326): “Ao retentor é conferido o direito de usar, em relação à coisa, das acções de defesa da posse, ainda que contra o próprio dono [arts. 670a), 758 e 759/3]. Na eventualidade da penhora da coisa retida no seio de uma acção executiva interposta por um outro credor do seu dono, o retentor não poderá recorrer aos embargos de terceiro, uma vez que é titular não de um direito real de gozo, mas sim de um direito real de garantia. Pode, sim, intervir na execução, como credor beneficiário da garantia real” [neste sentido cita Antunes Varela, Romano Martinez/Fuzeta da Ponte, e Miguel Mesquita].

Ainda no mesmo sentido vão Augusta Ferreira Palma (Embargos de Terceiro, Almedina, 2001, págs. 93 a 97) e Belchior do Rosário Loya e Sapuile (Prevalência do direito de retenção sobre a hipoteca, Garantia das Obrigações, Almedina, Julho 2007, págs. 108 a 112) e ainda os variadíssimos autores e jurisprudência citados no ac. do STJ de 12/02/2004 (CJ.STJ.2004, tomo I, págs. 56/62).

Maria Clara Sottomayor (Invalidade e registo, a protecção do terceiro adquirente de boa fé, Almedina, Junho de 2010, págs. 494 a 498) defende o contrário, referindo no mesmo sentido o voto de vencido do ac. do STJ de 12/02/2004 acabado de referir, bem como o ac. do STJ de 20/01/1999 (BMJ 483, págs. 195/2000) e a posição de Menezes Cordeiro, Da retenção do promitente na venda executiva, ROA, ano 57, 1997 (Júlio Gomes, no seu artigo sobre o direito de retenção, publicado nos CDP Julho/Setembro de 2005, nº.

11, na nota 78 da pág. 24, reconhece que a doutrina e a jurisprudência dominante é a referida acima, embora refira “o interessante voto de vencido” do ac. do STJ de 12/02/2004).

Não são aditados novos argumentos e a conjugação das normas processuais referidas aponta antes no sentido da posição majoritária da doutrina e da jurisprudência que, por isso, se segue. Até porque os interesses do promitente-comprador (que são os que mais pesam na defesa da posição minoritária) são acautelados (sem qualquer inconstitucionalidade...) com a prevalência do direito de retenção, mesmo não registado, sobre a hipoteca e sobre a penhora, sendo pois graduados à frente destas na sentença de graduação de créditos. Assim, o sistema processual protege eficazmente os interesses do titular do direito de retenção, desde que este os saiba usar - o que não é o caso nas hipóteses referidas na obra de Pestana Vasconcelos, pág. 326 e nota 889, e Miguel Mesquita, obra citada, págs. 164/165, nota 327).

*

Assim, improcedem os argumentos que se podem extrair das quatro primeiras conclusões do recurso.

III

Da posse

Não se podendo basear nos direitos que os contratos-promessa lhe conferem, poderá o embargante invocar a posse que lhe terá sido atribuída por um contrato de 2007 (embora só com início em Nov2008)?

Ou seja, aquele a quem é entregue, aquando de um contrato-promessa, o imóvel que promete comprar, pode embargar de terceiro (na execução movida contra o proprietário)?

Segundo a posição doutrinária mais favorável aos interesses do recorrente, depende dos termos da posse que tiver obtido.

Assim, Menezes Cordeiro lembra que a posse de um imóvel pode decorrer de um contrato celebrado ao mesmo tempo que o contrato-promessa ou de cláusulas específicas desse contrato-promessa (A Posse, Perspectivas Dogmáticas Actuais, Almedina, 1997, que diz, págs. 76/77: “Não há nenhum obstáculo à inclusão, num contrato atípico ou em qualquer contrato obrigacional, dum cláusula tendente à *traditio* dum coisa; tão-pouco há impedimento a que, ao lado dum contrato, seja ele qual for, as partes celebrem um segundo acordo, especificamente destinado à entrega da coisa”).

Desse contrato concreto pode assim decorrer (cita-se do mesmo autor, obra e págs.):

“Questão diversa é, agora, a de saber qual a natureza da posse do promitente adquirente. Tudo depende da vontade das partes: haverá, pois, que interpretar o acordo relativo à *traditio* usando, para isso e se necessário, todos os demais

elementos coadjuvantes. Em abstracto, temos as seguintes hipóteses possíveis:

- a *traditio* visou antecipar o cumprimento do próprio contrato definitivo: trata-se duma hipótese frequente nos casos em que o preço esteja todo ou quase todo pago; o promitente adquirente é, então, desde logo, investido num controlo material semelhante ao do proprietário, podendo falar-se em posse em termos de propriedade;
- a entrega da coisa é um favor feito pelo promitente alienante; não houve pagamento do preço ou algo que dele se possa aproximar; o alienante, não obstante, por obsequiosidade ou por gentileza, entregou antecipadamente a coisa; desta feita, temos algo de semelhante a um comodato, pelo que a posse do promitente adquirente se deve situar no âmbito do art. 1133/2;
- a entrega da coisa, não sendo uma antecipação do cumprimento do [contrato] definitivo não surge, porém, como mero favor; por exemplo, ela é subsequente a um “reforço” de sinal, tendo, assim, um cariz remuneratório; desta feita, surge gozo remunerado, a aproximar da locação: impõe-se uma posse tipo art. 1037/2.

A primeira hipótese - posse em termos de propriedade - não se verifica no caso dos autos. O preço não está - longe disso - todo pago (ape-sar de já terem decorrido mais de 4 anos desde a celebração do contrato) e no contrato nada de especial existe (e o embargante nada mais alega) que indicie que, ao contrário do que dele próprio decorre, o promitente-comprador não esteja à espera da celebração do contrato-definitivo para vir a adquirir a propriedade do imóvel. Por isso é evidente que não pode estar a exercer uma posse em termos de propriedade.

Entretanto note-se que se estivesse em causa uma posse em termos de direito de propriedade, o embargante poderia embargar, mas sem garantias de êxito. É que a posse formal (desacompanhada do direito de fundo) não prevalece sobre o direito de propriedade. Pelo que, se os embargados viessem deduzir a *exceptio dominii*, os embargos improcederiam (Castro Mendes, Acção Executiva, AAFDL, 1980, págs. 126 a 128 e 133/134; Le-bre de Freitas, obra citada, págs. 289/290).

*

A segunda - posse em termos do comodato - é contrária ao que decorre do contrato e dos elementos adjuvantes, para além de que em nada favoreceria a posição do embargante, já que se entende que o comodatário não pode embargar de terceiro (Castro Mendes, obra citada, págs. 129 a 133, e Miguel Mesquita, obra citada, págs. 181 a 185).

*

A terceira - posse em termos de arrendamento - poderia ter-se como

indiciada. E assim pôr-se-ia a questão:

IV

Posse em termos de arrendamento

Aquele que pode ter a posse em termos de arrendamento, mas uma posse formal já que por detrás dela não existe (nem sequer foi invocado) nenhum contrato de arrendamento, pode embargar de terceiro (na execução movida contra o proprietário)?

Não, pois que o juiz sabe – já que o título invocado pelo embargante se baseia nas cláusulas de um concreto contrato-promessa junto aos autos do qual apenas decorre a obrigação de vir a ser celebrado um contrato-definitivo de compra e venda – que por detrás da posse formal em termos de arrendamento, não existe nenhum contrato de arrendamento. Ora, só um direito de arrendamento é oponível a terceiros (art. 1057 do CC), não uma posse formal de arrendamento.

De resto, também por norma o arrendatário não pode nem tem interesse em embargar de terceiro. É que “os direitos pessoais de gozo [direito do locatário, do comodatário, do depositário, do parceiro pensador. O seu direito não os legitima para embargar; [...]] não são nunca incompatíveis com a penhora: quando constituem direitos de crédito contra o executado, os bens deste não deixam de, como tais, estar sujeitos a penhora” (Lebre de Freitas, obra citada, pág. 288).

E nas situações excepcionais em que ao arrendatário é permitido embargar de terceiro, tal acontece para defender a sua posse (ou detenção, conforme os entendimentos sobre a matéria), por ter um direito que vai subsistir durante e após a execução e mesmo a venda do imóvel (arts. 824/2 do CPC e 1057 do CC). Aquele que vier a adquirir o imóvel, na execução, passa a ser o novo senhorio daquele arrendatário (mais ou menos neste sentido, Miguel Mesquita (obra citada, págs. 177/180): “se, porventura, numa hipótese rara, a penhora, ilegalmente [por força do actual artigo 839/1b), na redacção de 2008; antes era o artigo 841 – o parênteses recto é deste acórdão], vier a “desapossar” o arrendatário, este poderá recorrer aos embargos de terceiro com o objectivo de tutelar o direito que lhe assiste e a respectiva detenção. Não poderá, porém, pretender que a coisa seja retirada da execução ou, melhor, que sobre ela não incida a penhora).

Ora, nada disto se pode passar no caso de um possuidor formal em termos de arrendamento, desacompanhado do direito de arrendamento.

V

Da incompatibilidade da penhora com os direitos ou a posse do embargante

A inexistência de incompatibilidades que se foram referindo é, aliás, admitida pelo embargante.

Assim, na parte final da sua petição de embargos, transcrita acima, no relatório deste acórdão, o embargante entende que “os termos da execução, sobre este imóvel, devem ser sustados até decisão definitiva da oposição à execução deduzida pelos executados, acautelando-se os direitos e interesses do embargante na venda, se improceder aquela oposição e o produto for superior ao preço, como é de prever, condenando-se os embargados a efectuar a devolução do sinal em dobro como é seu direito por via do art. 442/2 do CC, sem prejuízo da opção prevista no seu n.º 3 ou outras legalmente admissíveis”. E no ponto 9 do corpo das alegações do recurso o embargante diz:

“[S]endo verdade que a prioridade de registo confere direitos também ao exequente, em causa não se colocou tais direitos mas tão só, a segurança do que a aludida promessa confere, como bem se alcança do texto do petitório final [transcrito acima]”.

De tudo isto resulta que o embargante afinal reconhece que a penhora não é incompatível nem com os direitos que ele tem nem com a sua posse – daí que admite que sendo improcedente a oposição dos executados a execução prossiga com a venda executiva... e daí que diga que não colocou em causa os direitos do exequente resultantes da prioridade do registo.

Por fim, aquilo que o embargante pretende é que a execução não prossiga sem que os seus direitos (decorrentes do incumprimento do contrato-promessa) sejam acautelados (pretendendo ainda obter uma condenação dos executados...). Ora, nada disto tem a ver com a função dos embargos de terceiro que é suspender e depois extinguir a execução, na parte que se refere aos bens a que os embargos dizem respeito, se se vier a reconhecer que os direitos ou a posse do embargante são incompatíveis com a penhora (incompatibilidade que, como se viu, não é afirmada pelo embargante...). E não é susceptível de obter nos embargos de terceiro, mas sim, em parte, na reclamação de créditos, com uso do disposto no art. 869 do CPC, ou numa acção de execução específica que tivesse sido intentada e registada atempadamente, como se referiu acima.

*

Assim, improcedem também os argumentos que se podem extrair das quatro últimas conclusões do recurso.

*

(...)

*

Pelo exposto, julga-se o recurso improcedente.

Custas pelo embargante.

Lisboa, 14/06/2012.

Pedro Martins
Sérgio Silva Almeida
Lúcia Celeste da Fonseca Sousa