

Processo: 1999/05.6TBFUN-I.LL1S1
Nº Convencional: 6ª SECÇÃO
Relator: FONSECA RAMOS
Descritores: UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA
DIREITO DE RETENÇÃO
HIPOTECA
INSOLVÊNCIA
RECLAMAÇÃO DE CRÉDITOS

Data do Acórdão: 17-11-2015
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Privacidade: 1
Meio Processual: REVISTA
Decisão: CONCEDIDA A REVISTA
Área Temática:

DIREITO FALIMENTAR - INSOLVÊNCIA / EFEITOS DA DECLARAÇÃO DE INSOLVÊNCIA.
DIREITO CIVIL - DIREITO DAS OBRIGAÇÕES / GARANTIAS ESPECIAIS DAS OBRIGAÇÕES.

Doutrina:

- Calvão da Silva, *Venda de Bens de Consumo*, 4.ª Edição, 2010, Almedina, pp. 55 e ss..
- L. Miguel Pestana de Vasconcelos, “Direito de Retenção, Contrato-promessa e Insolvência”, *Cadernos de Direito Privado*, n.º33 – Janeiro/Março de 2011, pp. 20, 25/26.

Legislação Nacional:

CIRE: - ARTIGO 106.º.
CÓDIGO CIVIL (CC): - ARTIGO 755.º, N.º1, F).
CÓDIGO COMERCIAL (CCOM): - ARTIGO 13.º, N.º1.
LEI N.º24/96 DE 31 DE JULHO, ALTERADA PELO DL. 67/2003, DE 8 DE ABRIL: - ARTIGO 2.º, N.º1.

Jurisprudência Nacional:

ACÓRDÃOS DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA:
-DE 14.6.2011, PROC. 6132/08.OTBBRG-J.G1.S1, ACESSÍVEL IN WWW.DGSI.PT ;
-DE 25.11.2014, PROC. N.º 7617/11.6TBBRG-C.G1.S1, ACESSÍVEL IN WWW.DGSI.PT ;
-DE 30.4.2015, TIRADO NO PROC.Nº1187/08.0TBTMR-A.C1.SI, EM WWW.DGSI.PT ;
*
ACÓRDÃO UNIFORMIZADOR DE JURISPRUDÊNCIA (AUJ) N.º4/2014, DE 20.03.2014, PUBLICADO IN DR, I SÉRIE, N.º 95, DE 19-05-2014, TAMBÉM ACESSÍVEL EM WWW.DGSI.PT .

Sumário :

1. O facto de o Supremo Tribunal de Justiça ter proferido um AUJ fixando a interpretação de um determinado preceito legal, no caso, o alcance e o âmbito da garantia real direito de retenção, conferida pelo art. 755º, nº1, f) do Código Civil, e sua articulação com o direito insolvencial, não é mais que o exercício de uma competência para que o Supremo Tribunal está vocacionado como tribunal de revista, tendo em conta a função uniformizadora da jurisprudência, que, não sendo fonte de direito, nem tendo os Acórdãos Uniformizadores a força dos *assentos* (instituto que foi revogado), a sua doutrina tirada em plenário das secções cíveis, tem uma particular força persuasiva e clarificadora, sendo aplicável imediatamente.

2. Não se tratando de *questão nova* a de saber se se deve operar com o conceito de *consumidor*, para definir os direitos em apreciação no recurso de revista do Banco recorrente, credor hipotecário e dos recorridos promitentes compradores tradicionais de fracções prediais, é mister interpretar a norma do art. 755º, nº1, f) do Código Civil, com o sentido acolhido no AUJ nº4/2004, de 20.3.2014, já que tratando-se de aplicação do direito, o Tribunal não pode deixar de proferir decisão.

3. Tendo o Acórdão da Relação sido proferido em 26.3.2015, poderia e, salvo o devido respeito, deveria ao interpretar e decidir se existia ou não o controvertido direito de retenção, ter aplicado a doutrina emergente da uniformização, mesmo não tendo sido alegada a qualidade de consumidor pelos promitentes-compradores ou pelo ora recorrente.

4. Poderia (e este Tribunal não pode), tê-lo feito com base em presunção judicial a partir do facto dos Recorridos serem pessoas singulares, não identificadas no processo como comerciantes – art. 13º, nº1, do Código Comercial –, e nessa veste, terem adquirido seis fracções prediais que revenderam, mesmo se em relação a algumas elas se tivesse provado ter existido *traditio*, e posse conferida por eles a terceiros.

5. O conceito de *consumidor* que o referido AUJ acolheu foi o conceito restrito, funcional, segundo o qual consumidor é a pessoa singular, destinatário final do bem transaccionado, ou do serviço adquirido, sendo-lhe alheio qualquer propósito de revenda lucrativa.

6. Não estando provada a qualidade de consumidor dos recorridos, o seu crédito não goza de direito de retenção, nos termos do art. 755º, nº1, f) do Código Civil e do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência (AUJ) nº4/2014, de 20.03.2014, no contexto da reclamação de crédito, emergente do valor actualizado das seis fracções autónomas que prometeram comprar, e que a insolvente lhes prometeu vender, e conseqüentemente, o crédito que estes reclamaram não prevalece sobre o crédito hipotecário do Banco, devendo ser graduado como crédito comum.

Decisão Texto Integral:

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

1. Por apenso aos autos em que foi declarada a insolvência de AA-..., Lda., em 22 de Agosto de 2005, na comarca de Ponta do Sol, veio o Administrador da Insolvência apresentar a lista de créditos reconhecidos e não reconhecidos.

No prazo fixado, foram apresentadas impugnações de:

1. AA e marido CC; DD e mulher EE, FF e mulher GG e HH impugnando a qualificação do crédito de “II, Lda.” (fls. 1110 e seg. e 1220 e seg.) querendo o reconhecimento do seu direito à devolução do sinal em dobro bem como o reconhecimento do crédito garantido por direito de retenção (fls. 1122 e seg.)

2. JJ e esposa KK impugnaram a qualificação do crédito de “II, Lda.” (fls. 1133 e seg.) e requereram o reconhecimento do seu crédito no montante de € 219.687,50 por incumprimento do contrato promessa (fls. 1627 e seg.)

3. LL requerendo o reconhecimento do seu direito de retenção relativo ao crédito no valor de € 139.663,42 pelo incumprimento de contrato promessa (fls. 1166 e seg. e 1203 e seg.).

4. MM e mulher NN o conhecimento do seu direito de retenção sobre € 67.000,00 impugnaram a qualificação do crédito de “II, Lda.” (fls. 1169 e seg.)

5. OO requerendo o reconhecimento do seu direito de retenção sobre o valor de € 106.815,82 e conseqüentemente a alteração da qualificação do seu crédito (fls. 1190 e seg.)

6. PP, o reconhecimento do seu direito de retenção sobre a quantia de € 118.215,10, seu crédito (fls. 1193 e seg.)

7. QQ, o reconhecimento do seu crédito no valor de € 57.062,49 (fls.1206 e seg.)

8. RR, S.A., veio impugnar a lista de credores, na parte que não reconheceu o crédito reclamado no montante de € 103,20, referentes aos juros e imposto de selo respeitantes ao período entre 15.05.2005 e a data de prolação da sentença de insolvência (fls. 1236 e seg. e 1436 e seg.)

9. SS, TT, UU, VV, XX, ZZ, LL, AAA, BBB as três últimas representadas por CCC, por não terem sido reconhecidos os créditos por eles reclamados, a saber correspondente a 13% da área de construção (fls. 1240 e seg. e fls. 1748 e seg.).

10. DDD e mulher EEE requereram a qualificação do seu crédito no valor de € 92.277,61 como garantido (fls. 1290 e seg.).

11. FFF, Lda. requereu o reconhecimento do crédito reclamado no valor de € 103.006,62 a título de capital e € 2.958,82 a título de juros (fls. 1299 e seg.).

12. GGG, Lda. requereu o reconhecimento do crédito reclamado no valor de € 111.129,30 a título de capital e € 11.217,45 a título de juros [pese embora o lapso de calculo efectuado no pedido] (fls. 1332 e seg.)

13. HHH, Lda. requerendo o reconhecimento do crédito reclamado no valor de € 79.743,03 a título de capital e € 20.787,44 a título de juros (fls. 1427 e seis).

14. III impugnando a qualificação do crédito de “II, Lda.” e pediu o reconhecimento do seu crédito no valor de € 134.675,44 (fls.1453 e seg. e 1739 e seg.).

15. JJJ e mulher KKK requereram o reconhecimento do crédito no valor de € 52.481,97 e o seu direito de retenção sobre a fracção tipo T2 localizada no 4º andar do prédio urbano identificado

por Bloco ... edificado nos Apartamentos ... e do espaço destinado ao estacionamento (fls. 1459 e seg. e 1498 e seg.).

16. KKK, Lda. requerendo o reconhecimento do seu crédito no valor de € 149.640,00 acrescido de juros (fls. 1473 e seg.).

17. LLL, Lda. requereu o reconhecimento do crédito reclamado no valor de € 2.304,05 a título de capital e € 53,50 a título de juros e MMM, Lda. requerendo o reconhecimento do crédito reclamado no valor de € 6.454,06 a título de capital e € 1.532,00 a título de juros (fls. 1477 e seg., fls. 1642 e seg. e fls. 1817 e seg.).

18. NNN, Lda. requereu o reconhecimento do crédito reclamado no valor de € 165.683,94 a título de capital e € 15.749,75 a título de juros (fls. 1483 e seg. e fls. 1651 e seg.).

19. OOO, Lda. requereu o reconhecimento do crédito reclamado no valor de € 9.038,18 a título de capital e € 1454,97 a título de juros (fls. 1490 e seg. e fls. 1651 e seg.).

20. PPP, Lda. requerendo o reconhecimento do seu crédito no valor de € 119.738,64 como comum (fls. 1516 e seg.).

21. QQQ, o reconhecimento do crédito no valor de € 718.701,82 como garantido por direito de retenção (fls. 1630 e seg.).

22. RRR, o crédito no valor de € 13.966,35. (fls. 1635 e seg.).

23. Banco SSS, S.A., requereu o reconhecimento do crédito reclamado no montante de € 492.027,78, relativo a juros (fls. 1648 e seg. e fls. 1814).

24. TTT e outros impugnaram a qualificação do crédito de “II, Lda.”, impugnando o crédito de UUU e VVV, o reconhecimento do seu crédito no valor de €188.240,00 (fls. 1728 e seg. e fls. 1798 e seg.).

25. XXX, o reconhecimento do seu crédito no valor de € 139.663,42 (fls. 1901 e seg.).

26. ZZZ e mulher AAAA, o reconhecimento do seu crédito no valor de € 135.00,00 (fls. 1912 e segs).

Notificada a credora “II, Lda.” veio responder às impugnações (fls. 1931 e segs).

O Administrador da Insolvência respondeu às impugnações apresentadas pelos credores:

a) BBBB, Lda. (fls.1956 e segs e fls. 2057)

b) DDD e mulher EEE(fl. 1959 e fls. 2056)

c) FFF, Lda. (fls. 1962 e fls. 2055)

- d) MMM, Lda. (fls.1965 e fls. 2054)
- e) LLL, Lda. (fls. 1968 e fls.2051)
- f) HHH, Lda. (fls. 1970 e fls. 2050)
- g) NNN, Lda. (fls. 1972 e fls. 2049)
- h) GGG, Lda. (fls. 1974 e fls. 2048)
- i) OOO, Lda. (fls. 1976 e fls. 2052)
- j) JJ e esposa KK fls. 1979 e fls. 2042)
- k) LL (fls. 1987 e fls. 2040)
- l) OO(fl. 1989 e fls. 2039)
- m) PP (fls. 1991 e fls. 2041)
- n) JJJ e mulher KKK(fl. 1994 e fls. 2058)
- o) III(fl. 1996 e fls. 2059)
- p) MM e mulher NN (fls. 1997 e fls. 2060)
- q) AA e marido CC; DD e mulher EE, FF e mulher GG e HH (fls. 1999 e fls. 2061)
- r) TTT(fl. 2002 e fls. 2053)
- s) SS, TT, AAA, BBB, CCC, VV (fls. 2005 e fls. 2023)

Realizou-se tentativa de conciliação sendo admitida a totalidade do crédito dos credores Banco SSS, CCCC e o crédito de DDDD, a saber € 52.481,97 (fls. 2299 e segs).

Foi elaborado despacho saneador, foram julgadas procedentes as impugnações deduzidas por:

- i QQ;
- ii RR, S.A.;
- iii PPP, Lda.;
- iv RRR;
- v Banco SSS, S.A. e,
- vi XXX.

Foram apresentadas reclamações à selecção da matéria de facto, apreciadas a fls. 2537, deferindo apenas a reclamação de EEEE.

Durante a pendência dos autos foram propostas as acções de verificação ulterior de créditos, foram julgadas procedentes:

1. Processo n.º 1999/05.6TBFUN-C tendo sido reconhecido o crédito de € 110.000,00 devido pelo incumprimento de contrato promessa celebrado entre a insolvente e os credores ZZZ e AAAA (já incluído na lista apresentada pelo AI)

2. Processo n.º 1999/05.6TBFUN-D tendo sido reconhecido o crédito de € 114.777,86 devido pela falta de pagamento de fornecimento de materiais à insolvente pela credora FFFF, SA (o capital no valor de € 113.288,04 foi incluído na lista apresentada pelo AI)

3. Processo n.º 1999/05.6TBFUN -E tendo sido reconhecido o crédito de € 134.675,44 a título de devolução do sinal em dobro devido pelo incumprimento de contrato promessa celebrado entre a insolvente e a credora III (já incluído em singelo na lista apresentada pelo AI)

4. Processo n.º 1999/05.6TBFUN-H tendo sido reconhecido o crédito de € 27.317,11 devido pela falta de pagamento de fornecimento de materiais à insolvente pela credora GGGG, LD.^a (já incluído na lista apresentada pelo AI)

5. Processo n.º 1999/05.6TBFUN-J tendo sido reconhecido o crédito de € 337,11 reclamado pelo Ministério Público devido pela falta de pagamento de custas em processo judicial em que é executada a insolvente.

6. Processo n.º 1999/05.6TBFUN-K tendo sido reconhecido o crédito de € 9.458,38 devido pela falta de pagamento de condomínio pela insolvente ao credor CONDOMÍNIO DO “HHHH” (representado pela sociedade IIII, Lda.)

7. Processo n.º 1999/05.6TBFUN-L tendo sido reconhecido o crédito de € 50.257,47 devido pelo incumprimento de contrato denominado termo de reserva celebrado entre a insolvente e o credor JJJJ

8. Processo n.º 1999/05.6TBFUN-M tendo sido reconhecido o crédito de € 996,80 reclamado pelo Ministério Público devido pela falta de pagamento de custas a cargo da insolvente em processo judicial.

9. Processo n.º 1999/05.6TBFUN-O tendo sido reconhecido crédito no montante equivalente a 13% da área bruta de construção do prédio rústico e urbano descrito na CRP do ... sob o n.º ..., prédio rústico descrito na CRP do ... sob o n.º ... e prédio rústico descrito na CRP do ... sob o n.º ... aos credores SS, TT, AAA, BBB, CCC, VV E XX, ZZ E LL.

10. Processo n.º 1999/05.6TBFUN-Q tendo sido reconhecido o crédito de € 213.952,22 reclamado pelo Ministério Público (em representação da FAZENDA NACIONAL) devido pela falta de pagamento de impostos a cargo da insolvente, a saber a título de IMI, IRC, IVA e contribuição autárquica.

11. Processo n.º 1999/05.6TBFUN-X tendo sido reconhecido o crédito de € 934,50 reclamado pelo Ministério Público devido pela falta de pagamento de custas a cargo da insolvente em processo judicial.

12. Processo n.º 1999/05.6TBFUN-AG tendo sido reconhecido o crédito de € 54.945,20 a título de devolução do sinal em dobro e juros devido pelo incumprimento de contrato promessa celebrado entre a insolvente e os credores KKKK E LLLL.

Em sede de instrução do processo **veio o Sr. Administrador da Insolvência informar que após reunião entre alguns credores, foram reconhecidos os créditos** (cfr. fls. 2419 e segs):

I. GGG, Lda. reconhecendo o crédito no valor de € 106.629,30 a título de capital e € 19.750,51 a título de juros

II. HHH, Lda. reconhecendo o crédito reclamado no valor de € 79.743,03 a título de capital não reconhecendo os juros.

III. LLL, Lda. reconhecendo o crédito reclamado no valor de € 2.304,05 a título de capital e € 53,50 a título de juros

IV. MMM, Lda. reconhecendo o crédito reclamado no valor de € 6.454,06 a título de capital e € 1.532,00 a título de juros.

V. NNN, Lda. reconhecendo o crédito no valor de € 41.035,54 a título de capital não reconhecendo os juros

VI. OOO, Lda. reconhecendo o crédito no valor de € 3.038,18 a título de capital não reconhecendo os juros.

VII. PPP, Lda. reconhecendo o crédito no valor de € 37.866,55 a título de capital

Procedeu-se a julgamento, e, fixada a matéria de facto, foi proferida decisão que julgou parcialmente procedente a reclamação, tendo em **consequência reconhecido os créditos**:

1. MMMM, Lda., no valor de € 8.870,31 (€ 8.003,72 a título de capital e € 866,59 a título de juros)

2. NNNN no valor de € 44.891,81

3. “II, Lda.” no valor de € 503.789,74

4. UUU e mulher OOOO direito ao valor de dois apartamentos T3
5. PPPP e mulher QQQQ no valor de € 74.818,33
6. KKK, Lda. € 149.640,00
7. RRR no valor de € 13.966,35
8. **Banco SSS, S.A., no valor de € 2.435.337,62 sendo € 1.943.309,84 a título de capital e € 492.027,78 a título de juros**
9. RR, S.A. no valor de € 8.712,38 sendo € 8.505,00 a título de capital e € 207,38 a título de juros
10. RRRR, Lda. no valor de € 3.410,87 sendo € 3.111,97 a título de capital e € 298,90 a título de juros
11. AA e marido CC no valor de € 199.519,04;
12. DDD e mulher EEE no valor de € 92.277,61.
13. FFF, Lda. no valor de € 114.050,50
14. SSSS no valor de € 41.745,79 comum
15. Centro de Segurança Social ... no valor de €57.010,37
16. DD e mulher EE no valor de € 113.733,92
17. Condomínio “HHHH” no valor de € 9.458,38
18. PPP, Ld.^a no valor de € 37.866,55
19. “GGGG, Lda.” no valor de € 27.317,11
20. Fazenda Nacional no valor de € 213.92,22
21. MM e mulher NN no valor de € 67.000,00
22. TTTT e mulher UUUU no valor de € 86.000,00
23. MMM, Lda. no valor de € 7.986,06 sendo € 6.454,06 a título de capital e € 1.532,00 a título de juros
24. TTT(na qualidade de herdeira de VVVV), XXXX(por si e como herdeira de UUU), AAA, CCC, ZZZZ e SS, TT, VV e XX, LL e ZZ, AAAAA, TT e marido UU no valor de € 1.151.605,00
25. HHH, Lda. no valor de € 79.743,03.
26. JJJJ no valor de € 50.257,47
27. JJ e esposa BBBBB no valor de € 214.699,47
28. QQQ e esposa KK no valor de € 718.701,82

29. LL no valor de € 139.663,42
30. LLL, Lda. no valor de € 2.357,55 sendo € 2.304,05 a título de capital e € 53,50 a título de juros
31. JJJ e mulher KKK no valor de € 52.481,97
32. FF e mulher GG no valor de € 149.635,54
33. NNN, Lda. no valor de € 41.035,54.
34. ZZZ e mulher AAAA no valor de € 110.000,00
35. KKKK e LLLL no valor de € 54.945,20
36. QQ no valor de € 71.742,82 sendo € 54.867,77 e € 16.875,05 a título de juros
37. OO no valor de € 106.815,82
38. CCCCC e marido no valor de € 39.903,83
39. DDDDD no valor de € 59.855,75
40. HH no valor de € 122.920,26
41. PP no valor de € 118.215,10
42. III no valor de € 134.675,44
43. GGG, Ld.^a no valor de € 126.379,81 sendo € 106.629,30 a título de capital e € 19.750,51 a título de juros
44. OOO, Ld.^a no valor de € 3.038,18.
45. Ministério Público no valor de € 9.034,51
46. EEEEE, Ld.^a no valor de € 26.389,01 sendo € 25.094,64 a título de capital e € 1.294,51 a título de juros
47. FFFFF e GGGGG no valor de € 14.963,94
48. FFFF, SA no valor de € 113.288,04
49. XXX no valor de € 279.326,82.

Por fim graduaram-se os créditos reconhecidos pela ordem e forma seguinte (sendo certo que as dívidas da massa insolvente deverão ser pagas antes de todos os créditos reconhecidos em face do que dispõem os artigos 46º, n.º 1, 51º, n.º 1 al. d) e 172º, n.º 1, todos do CIRE):

1) Os créditos garantidos por direito de retenção:

RRR, AA e marido CC; DDD e mulher EEE, DD e mulher EE, QQQ e esposa KK, JJJ e mulher KKK, FF e mulher GG OO, HH e RRR

2) *Os créditos garantidos por hipoteca:*

Banco SSS (B...)

3) *Os créditos privilegiados* (artigo 97º do CIRE)

Os créditos: da Fazenda Nacional reclamados pelo Ministério Público no apenso X a saber:

€ 1.246,40 a título de IRC

€ 19.674,13 a título de IMI

€ 38.636,54 a título de CA

€ 3.486,48 a título de IVA

Do Centro de Segurança Social da ..., ou seja, as relativas aos meses de Junho de 2004 a Junho de 2005 e respectivos juros de mora.

Os demais créditos acima reconhecidos têm natureza comum, salvo:

1.1.1. Os juros constituídos após a declaração de insolvência considerados subordinados nos termos do disposto no artigo 48º do CIRE.

Refira-se que os créditos que foram reconhecidos pelo AI na pendência dos autos, em sede de instrução deverão os respectivos juros ser calculados conforme supra se explanou (ponto VII).

III – QQQ fez requerimento de rectificação de inexactidão, com pedido de esclarecimento, fls. 3182. Quanto o crédito de JJJ e mulher reconheceu o crédito garantido por direito de retenção. Reconheceu também como garantido o crédito do reclamante e da mulher garantido por direito de retenção. Na verdade analisando a matéria de facto, resulta que a fracção prometida vender foi uma as que a insolvente entregou ao reclamante em troca do terreno cedido para a construção do referido imóvel. Assim sendo, ficou confusa a referencia que foi feita a ambos com direito a crédito garantido.

Vem tal direito reconhecido ao credor QQQ e esposa KK, não só pagou integralmente o preço, como entregou as chaves das fracções prometidas vender, agindo pois como se de seu proprietário se tratasse, o que se alcança da leitura conjugada dos factos 173, 184,

193, 202, 221 e 222.

No facto 202 vem provado que: Foram entregues a QQQ as chaves da fracção de tipo T2 objecto do acordo subscrito em 14 de Fevereiro de 2003 por JJJ e KKK o qual por seu turno as entregou a estes últimos. Ou seja ambos são referenciados com o crédito garantido relativamente à mesma fracção. As chaves da fracção foram entregues pela insolvente a QQQ relativamente à mesma fracção

Tal rectificação foi apreciada, sendo certo que a parte interpôs recurso. Nada se disse. Não há recurso autónomo sobre tal matéria. Sendo certo que no recurso do B... também questiona esta parte da matéria de facto.

Vem provado no art.194 – Mediante solicitação de **QQQ e mulher KK**, no dia 14 de Fevereiro de 2003, HHHHH e mulher IIII, como primeiros outorgantes, JJJ e KKK, como segundos outorgantes, QQQ e mulher KK, como terceiros outorgantes, e JJJJ e KKKKK, na qualidade de gerentes da insolvente, como quartos outorgantes, subscreveram escrito que designaram de “**contrato promessa de compra e venda**”.

E no art. 195 - Do mesmo consta que “a representada dos quartos outorgantes é dona e legítima possuidora de um prédio rústico no sítio da ..., ..., com entrada pela Rua das ..., com a área de 1732 m.2, descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o número, omissão na matriz, mas com declaração apresentada no 1.º Serviço de Finanças do ..., aos 16/06/2002 (...) que esse prédio resulta da anexação dos prédios rústicos então descritos na referida Conservatória sob os números ..., ..., ..., ..., ... e .../... (...) que, sobre o supra-identificado prédio urbano está a ser edificado um edifício destinado a habitação colectiva designado de “Bloco B”, a submeter ao regime da propriedade horizontal, conforme alvará de obras de construção n.º 381/2002, emitido pela Câmara Municipal do ..., aos 30 de Agosto de 2002 (...) que por **Contrato Promessa, celebrado aos 08 de Junho de 2000**, a representada dos quartos outorgantes prometeu vender, livre de quaisquer ónus e encargos, aos terceiros, ou a quem estes indicarem, várias fracções, destinadas a habitação, nomeadamente uma fracção tipo T-Dois, no quinto piso (4º andar), do referido Bloco B, e não no Bloco A, como por lapso foi indicado nesse Contrato, que ora se rectifica, conforme referido na alínea A) da cláusula primeira (...) que, nesse mesmo Contrato Promessa os promitentes vendedores declararam ter já recebido a totalidade do preço, prestando a devida quitação (...) que por Contrato Promessa, celebrado aos 24 de Novembro de 2000, os terceiros outorgantes prometeram vender, livre de quaisquer ónus e encargos, aos primeiros, ou a quem estes indicarem, a referida fracção tipo T-Dois, no quinto piso (4º andar), do referido Bloco B, conforme

convencionado na cláusula Segunda do referido Contrato (...) que por este meio, os Primeiros e Terceiros indicam como compradores da fracção devidamente identificada na cláusula Primeira deste Contrato os Segundos Outorgantes”.

No facto 199 – Consta que a insolvente devia notificar os segundos outorgantes JJJ e mulher mas também os terceiros **QQQ e mulher**. Se o QQQ nada devia, podia dispor da fracção o que fizeram, após a entrega da chave pela insolvente. Assim sendo quem deve figurar como detentor da garantia apesar de ser detida pelos JJJ e mulher, a detenção que fazem habitando é em representação do promitente vendedor.

O estacionamento referenciado nos art. 208, 212 e 213, pagaram à insolvente e são eles que usam.

IV – UUU e VVV vieram em 10 de Julho de 2013, reclamar da decisão.

Reclamaram € 400.000,00, com base no direito à indemnização correspondente ao valor da prestação, por falta de cumprimento dos contratos celebrados com a sociedade insolvente.

O AI reconheceu aos requerentes no valor de € 370.000,00. Não impugnaram a lista de créditos do AI, na decisão não graduou o crédito como líquido, mas o direito a dois apartamentos T3.

Foi proferida decisão que não conheceu por extravasar a aplicação dos art. 667º e 669º do Código de Processo Civil anterior.

IV – Não se conformando com a decisão, interpuseram recurso para o Tribunal da Relação de Lisboa, o BSSS, PP, MM e mulher.

A Relação, por Acórdão de 26.3.2015, fls. 3455 a 3505, **sentenciou quanto à graduação:**

“Decide-se alterar a graduação de créditos nos seguintes termos:

1) Os créditos garantidos por direito de retenção:

- AA e marido CC;
- DDD e mulher EEE
- DD e mulher EE,

- QQQ e esposa KK, com 6 fracções identificadas e entregues pela insolvente, (4 T2 e 2 T1). Os T2 que prometeu vender a RRR e

mulher HH, JJJ e mulher KKK, LLLLL e MMMMM, com os elementos que constavam dos contratos.

- FF e mulher GG

-OO,

-MM e NN

Com o esclarecimento que o direito de retenção se restringe às fracções dos contratos promessa identificados e juntos.

- JJJ do estacionamento “AH” que pagou à insolvente e passou a usar (207)

2) Os créditos garantidos por hipoteca:

- Banco SSS (BSSS) sobre as fracções que compõem as descrições nº3006, 2896 e 2968.

- Crédito do arresto de 14.2. 2005 de PP.

No mais mantém-se a graduação anterior

III – Decisão: em face do exposto, julga-se:

- improcedente a apelação, de PP;

- procedente a apelação de MM e mulher;

- parcialmente procedente a apelação do BSSS”

Inconformado, o BSSS recorreu para este Supremo Tribunal de Justiça e, alegando, formulou as seguintes conclusões:

1— O Recorrente não se conforma com o douto Acórdão recorrido na parte em que decidiu julgar verificado e qualificar como garantido por via de direito de retenção um crédito – cujo exacto montante de 6 718.701,82 e/ou 6 349.158,52 não se mostra possível alcançar – aos credores QQQ e esposa KK.

II – Através da presente revista excepcional o Recorrente pretende ver apreciada a seguinte questão:

Saber se o promitente-comprador de imóveis para revenda se enquadra no conceito de consumidor beneficiário do direito de retenção previsto no art. 755º, nº1, alínea J) do Código Civil.

III — Os Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça 4/2014, de 19 de Maio (uniformização de jurisprudência), de 25 de Novembro de 2014 (Proc. nº7617/11. 6TBBRG-C. G1.S1) e de 14 de Outubro de

2014 (Proc. n. °986/12.2TBFAF-G. G1.S1), têm vindo a definir uma linha de entendimento, consolidada, no sentido da aplicação do art. 755º, n.º1, f), do Código Civil se restringir ao consumidor *stricto sensu*.

IV — Não obstante, trata-se de conceito — o de consumidor *stricto sensu*— que continua a abarcar um conjunto de realidades com contornos ainda pouco definidos e cujo sentido concreto se impõe definir para uma melhor aplicação do direito – cfr. art. 672º, n.º1, a) e b) do Código de Processo Civil.

V — A matéria em apreço reveste-se de manifesta e actualíssima relevância jurídica, atento o contexto de crise que afecta os sectores da banca, da construção civil e das próprias famílias (veja-se o número de insolvências declaradas diariamente).

VI – A clarificação/delimitação do direito de retenção do promitente-comprador consumidor interfere, por outro lado, com interesses de particular relevância social como sejam os direitos à habitação (art. 65.º da C.R.P.) e à protecção do consumidor (arts. 60.º, 81º, alínea i) e 99º alínea e) da C.R.P.) — vide art. 672.º, n.º1, alínea a) do C.P.C. aplicável *ex vi*, art. 17º do C.I.R.E.

VII — Acresce que o direito de retenção ao colocar em crise a hipoteca tem um reverso negativo do lado da concessão de crédito e do respectivo preço (taxa de juro).

VIII — *In casu* — conforme se extrai da factualidade assente — as seis fracções objecto do direito de retenção reconhecido aos credores recorridos QQQ e mulher KK, não são por aqueles utilizados para satisfação de necessidades próprias pessoais e/ou familiares, mormente de habitação.

IX — Diferentemente, os contratos promessa celebrados entre os Recorridos e a AA-..., LDA., porque destinados a revenda, consubstanciam verdadeiros actos de comércio, com escopo lucrativo e como tal nos antípodas dos fundamentos do direito de retenção previsto na alínea f) do n.º1 do art. 755.º do Código Civil — cfr. arts. 1º, 2º e 463º, 4.º do Código Comercial.

X — Ora, não é indiferente para a verificação do direito de retenção previsto no n.º1 da alínea f) do art. 755º do Código Civil a qualidade de consumidor do promitente-consumidor que obteve a tradição do imóvel.

XI – Na génese daquele normativo, o legislador teve em conta um específico contexto económico-financeiro (a crise inflacionista da década de 80) e fez uma clara opção pela parte mais fraca — o promitente-comprador/consumidor de habitação própria/particular.

XII – Foi assim direccionado e concreto o alvo do legislador.

XIII – A desconsideração da figura do consumidor enquanto forma de ultrapassar os legítimos direitos do credor hipotecário, constantes de registo público, constitui uma manifesta violação do princípio da igualdade — cfr. art.º 13º C.R.P.

XIV – *In casu*, os Recorridos obtiveram/adquiriram os imóveis para revenda — não se enquadram no conceito de consumidor, muito menos *stricto sensu* conforme exigido pela respectiva norma.

XV – Trata-se de matéria de extrema utilidade prática, com enorme relevância social e que, atentos os recentes desenvolvimentos jurisprudenciais, facilitará, claramente, o estudo, previsibilidade e melhor aplicação do Direito.

XVI – O duto acórdão recorrido violou os artigos 2º, nº1, da Lei nº24/96, de 31 de Julho, 755º, n.º1, alínea f) do Código Civil e 13º da C.R.P. pelo que deve ser substituído por outro que reconheça aos credores QQQ e mulher créditos comuns no montante efectivamente por aqueles pago, sempre em singelo.

Nestes termos e nos demais de direito, deve conceder-se provimento ao presente recurso, sendo revogado o duto Acórdão recorrido e, conseqüentemente, qualificados como comuns os créditos reconhecidos aos credores QQQ e esposa KK. no montante de € 349.158,52,

E, conseqüentemente, pronunciarem-se V. Exas., nos termos e para os efeitos previstos no art.º 672.º, n.º1, a) e b) do Código de Processo Civil, sobre a questão de saber se o promitente-comprador de imóveis para revenda se enquadra no conceito de consumidor beneficiário do direito de retenção previsto no art. 755º, nº1, alínea f) do Código Civil.

Os recorridos QQQ e mulher contra-alegaram – fls. 3717 a 3222 – pugnando pela inadmissibilidade do recurso de revista excepcional, mas sendo-o, pela improcedência do recurso.

Não foi admitida a revista excepcional, tendo sido ordenada a remessa dos autos à distribuição.

O recurso foi admitido como revista normal.

Colhidos os vistos legais cumpre decidir, tendo em conta que **a Relação considerou provados os seguintes factos:**

1. Na Conservatória do Registo Comercial da ... encontra-se matriculada, sob o n.º ..., a “AA-Construções, Lda.”.
2. Na mesma Conservatória, e sob o mesmo número, encontra-

se inscrito, por apresentação n.º1, de 27.04.95, o contrato de sociedade donde consta serem sócios JJJJ e NNNNN, e a gerência conferida a ambos os sócios, e obrigar a assinatura de qualquer dos gerentes.

3. (...) e encontra-se inscrita, por apresentação n.º 1, de 23.11.98, C-2, transmissão de quota, constando como cessionário KKKKK e cedente NNNNN.

4. (...) e encontra-se inscrita, por apresentação n.º 2, de 23.11.98, C-3, a alteração parcial do contrato com aumento de capital donde consta serem sócios JJJJ, KKKKK e OOOOO, ser a gerência conferida aos sócios JJJJ e KKKKK, sendo forma de obrigar a assinatura conjunta dos gerentes.

5. (...) e encontra-se inscrita, por apresentação n.º 11, de 16.09.2003, C-6, a alteração do pacto donde consta serem sócios OOOOO e KKKKK, ser a gerência conferida ao sócio OOOOO, sendo forma de obrigar a intervenção do sócio gerente OOOOO.

6. Na Conservatória do Registo Predial do ..., freguesia de ..., encontra-se inscrito, sob o n.º, o prédio urbano situado na ..., com a área descoberta de 1 732 m.2, o qual confronta a Norte com PTTTT e outros, a Sul com herdeiros de QQQQQ, a Leste com RRRRR, e a Oeste com SSSSS, resultante da anexação dos n.ºs ..., ..., ..., ..., e .../....

7. (...) e encontra-se inscrita por apresentação n.º2, de 19.06.2000, a aquisição a favor da insolvente de cinco prédios, extratada dos prédios descritos sob os referidos n.º...., ..., ..., ..., e .../...., **constando como sujeito passivo QQQ e mulher TTTTT**, UUUUU, JJ e mulher BBBB e QQQ.

8. (...) e encontra-se inscrita por apresentação n.º3, de 19.06.2000, a aquisição a favor da insolvente de parcela extratada do prédio descrito sob o referido n.º ..., constando como sujeito passivo QQQ.

9. (...) e encontra-se inscrita por apresentação n.º 4, de 19.06.2000, a aquisição a favor da insolvente de parcela extractada do prédio descrito sob o n.º.../...., constando como sujeito passivo **QQQ e mulher TTTTT**, UUUUU, JJ e mulher BBBB.

10. (...) e encontra-se inscrita por apresentação n.º25, de 02.10.2002, a hipoteca voluntária, a favor do Banco SSS, S.A., para garantia de abertura de crédito ao juro anual de 5,997%, acrescido de mora a título de cláusula penal, e despesas de € 40.000,00, constando como capital o montante de € 1.000.000,00 e como montante máximo assegurado € 1.339.910,00.

11. (...) e encontra-se inscrita por apresentação n.º 143, de

11.10.2004, encontra-se inscrito, provisório por dúvidas, o arresto, para garantia do montante de € 535.000,00, constando como sujeito activo II, Lda., convertido em definitivo por apresentação n.º 18 de 17.11.2004.

12. (...) e encontra-se inscrita por apresentação n.º 31, de 18.02.2005, encontra-se inscrito o arresto, para garantia do montante de € 122,205,48, constando como sujeito activo PP.

13. Na Conservatória do Registo Predial do ..., freguesia de ..., encontra-se inscrito, sob o n.º..., o imóvel situado na ..., com a área descoberta de 895 m.2, composto por dois blocos de construção, contíguos e interligados, com 7 pisos. c/v, r/c, 1.º, 2.º, 3.º, 4.º e 5.º andar, qual confronta a Norte com SS e herdeiros de QQQQQ, Sul com VVVVV 1, Leste com Rua das ... e XXXXX, e Oeste com herdeiros de QQQQQ e ZZZZZ.

14. (...) e encontra-se inscrita por apresentação n.º 24, de 13.04.2000, a aquisição a favor da insolvente de três prédios, constando como sujeito passivo XXXXX e mulher AAAAAA, mais constando tratar-se de “extracto da inscrição ..., referente aos prédios ..., ... e ...”.

15. (...) e encontra-se inscrita por apresentação n.º 27, de 13.04.2000, a aquisição a favor da insolvente de três prédios, constando como sujeitos passivosBBBBBB c. com CCCCCC no regime de separação de bens, UUU e mulher BBB, c. na comunhão geral, VVVV e mulher DDDDDD, c. na comunhão geral, ZZ e marido LL, c. na comunhão geral, VV e mulher XX, c. na comunhão geral, EEEEEE e marido FFFFFFF, c. na comunhão geral, TT e marido UU, c. na comunhão geral, mais constando tratar-se de “extracto da inscrição G..., referente ao prédio ...”.

16. (...) e encontra-se inscrita por apresentação n.º 20, de 07.11.2000, a hipoteca voluntária, a favor do Banco SSS, S.A., para “garantia do bom pagamento das responsabilidades assumidas, juro anual de 9%, acrescido de 4% em caso de mora a titulo de cláusula penal, despesas 11.200.000\$00”, constando como capital o montante de 280.000.000\$00 e como montante máximo assegurado 400.400.000\$00.

17. (...) e encontra-se inscrita por apresentação n.º 21, de 21.01.2003, a constituição de propriedade horizontal, mais constando da inscrição as fracções “A” a “Y” e respectivas permilagens, e que as fracções “A” a “X” se destinam a habitação e a “Y” a estacionamento.

18. (...) e encontra-se averbado por apresentação n.º75 de 24.01.2003, o cancelamento parcial da apresentação n.º 20 de 07.11.2000 – hipoteca voluntária – quanto à fracção “L”.

19. (...) e encontra-se averbado por apresentação n.º78 de 24.01.2003, o cancelamento parcial da apresentação n.º 20 de 07.11.2000 – hipoteca voluntária – quanto à fracção “B”.

20. (...) e encontra-se averbado por apresentação n.º2 de 05.02.2003, o cancelamento parcial da apresentação n.º 20 de 07.11.2000 – hipoteca voluntária – quanto à fracção “Q”.

21. (...) e encontra-se averbado por apresentação n.º4 de 05.02.2003, o cancelamento parcial da apresentação n.º 20 de 07.11.2000 – hipoteca voluntária – quanto à fracção “U”.

22. (...) e encontra-se averbado por apresentação n.º20 de 05.02.2003, o cancelamento parcial da apresentação n.º 20 de 07.11.2000 – hipoteca voluntária – quanto à fracção “S”.

23. (...) e encontra-se averbado por apresentação n.º4 de 24.03.2003, o cancelamento parcial da apresentação n.º 20 de 07.11.2000 – hipoteca voluntária – quanto à fracção “X”.

24. (...) e encontra-se averbado por apresentação n.º6 de 24.03.2003, o cancelamento parcial da apresentação n.º 20 de 07.11.2000 – hipoteca voluntária – quanto à fracção “V”.

25. (...) e encontra-se averbado por apresentação n.º4 de 16.04.2003, o cancelamento parcial da apresentação n.º 20 de 07.11.2000 – hipoteca voluntária – quanto à fracção “O”.

26. (...) e encontra-se averbado por apresentação n.º61 de 29.04.2003, o cancelamento parcial da apresentação n.º 20 de 07.11.2000 – hipoteca voluntária – quanto à fracção “J”.

27. (...) e encontra-se averbado por apresentação n.º74 de 13.05.2003, o cancelamento parcial da apresentação n.º 20 de 07.11.2000 – hipoteca voluntária – quanto à fracção “H”.

28. (...) e encontra-se averbado por apresentação n.º87 de 25.08.2003, o cancelamento parcial da apresentação n.º 20 de 07.11.2000 – hipoteca voluntária – quanto à fracção “D”.

29. (...) e encontra-se averbado por apresentação n.º49 de 29.10.2003, o cancelamento parcial da apresentação n.º 20 de 07.11.2000 – hipoteca voluntária – quanto à fracção “R”.

30. (...) e encontra-se averbado por apresentação n.º24 de 10.11.2003, o cancelamento parcial da apresentação n.º 20 de 07.11.2000 – hipoteca voluntária – quanto à fracção “K”.

31. (...) e encontra-se averbado por apresentação n.º22 de 09.03.2004, o cancelamento parcial da apresentação n.º 20 de 07.11.2000 – hipoteca voluntária – quanto à fracção “F”.

32. (...) e encontra-se averbado por apresentação n.º38 de 12.05.2004, o cancelamento parcial da apresentação n.º 20 de 07.11.2000 – hipoteca voluntária – quanto à fracção “C”.

33. (...) e encontra-se averbado por apresentação n.º69 de 01.10.2004, o cancelamento parcial da apresentação n.º 20 de 07.11.2000 – hipoteca voluntária – quanto à fracção “E”.

34. (...) e encontra-se averbado por apresentação n.º7 de 17.01.2005, o cancelamento parcial da apresentação n.º 20 de 07.11.2000 – hipoteca voluntária – quanto à fracção “T”.

35. (...) e encontra-se averbado por apresentação n.º48 de 30.03.2005, o cancelamento parcial da apresentação n.º 20 de 07.11.2000 – hipoteca voluntária – quanto à fracção “W”.

36. No âmbito da sua actividade comercial, “MMMM Lda.” cedeu à insolvente dois elevadores, para cujo pagamento emitiu as facturas n.º ... e ... no montante de € 8.003,72, não pagas.

37. Por requerimento de injunção, apresentado em juízo a 11 de Novembro de 2003, ao qual foi conferida força executiva em 17 de Dezembro de 2003, a “MMMM Lda.” requereu a notificação da insolvente para proceder ao pagamento da quantia de € 8.003,72, a título de capital, acrescido da quantia de € 786,78, a título de juros vencidos até à data de entrada do requerimento de injunção e € 79,81 de taxa de justiça paga, invocando como causa de pedir o “fornecimento de bens ou serviços” a que respeitam as facturas 149 e 151.

38. Em 15 de Janeiro de 2002, a insolvente, representada por JJJJ na qualidade de primeiro outorgante e NNNN e mulher GGGGGG, na qualidade de segundos outorgantes, subscreveram, escrito, que denominaram de “termo de reserva”.

39. De tal escrito consta que “a representada do primeiro outorgante é dona e legítima possuidora de um conjunto de três prédios na Rua das ..., ..., com a área aproximada de 1700 m2, descritos na matriz cadastral respectiva sob os n. o 23/10, 23/11 e 23/12 da secção P, sobre os quais possui um projecto de construção de um bloco de 16 apartamentos e áreas comerciais, a aguardar alvará de licença de construção da CMF.

40. De tal escrito consta, como cláusula primeira, que “pelo presente termo, o segundo outorgante pretende desde já reservar a aquisição de uma fracção autónoma tipo T2, com a área bruta aproximada de 104 m2, destinada à habitação, situada no 2.º piso do prédio a edificar, incluindo um estacionamento coberto com arrecadação”.

41. (...) e consta como cláusula terceira que “o preço da transacção é de € 129.687,45 e será pago da seguinte forma: € 44.891,81, no acto da presente reserva; 44.891,81 em 31.05.2002; e € 39.903,83 na data da escritura”.

42. (...) e consta como cláusula quarta que “a escritura definitiva será outorgada logo que o prédio se encontre acabado e vistoriado pela Câmara Municipal do ..., mediante notificação escrita de qualquer das partes com a antecedência mínima de 5 dias”.

43. (...) e consta da cláusula sexta que “é reconhecido às partes o direito de poderem requerer a execução específica das obrigações assumidas no presente contrato promessa de compra e venda, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil, não obstante a estipulação a natureza de sinal atribuída aos pagamentos efectuados até à outorga da escritura”.

44. Por sentença transitada em julgado em 24.02.2005, proferida no âmbito do processo n.º572/04.0TCFUN, que correu os seus termos da 1.ª secção da Vara Mista do ..., a insolvente foi condenada a pagar à “II, Lda.”, a quantia de € 503.789,74, a título de indemnização por falta de cumprimento de contrato de empreitada celebrado entre as partes, acrescida de juros de mora desde a data da citação – 10.11.2004 – até integral pagamento.

45. Em 27 de Setembro de 2002, UUU e mulher VVV, como primeiros outorgantes, e KKKKK e JJJJ, em representação, como únicos gerentes, da insolvente, como segundos outorgantes, subscreveram escrito, que denominaram de “**contrato promessa de permuta**”.

46. Do mesmo consta, como cláusula primeira, que “os primeiros outorgantes são donos e legítimos proprietários do prédio rústico ao Sítio das ..., freguesia de ..., concelho do ..., com a área de 630 metros quadrados que confronta do Norte com VVVVV, Sul com HHHHHH e IIIII, Leste com QQQQQ e Oeste com IIIII, inscrito na matriz cadastral respectiva sob o artigo 23/11 da Secção “P”.

47. (...) e como cláusula quinta, n.º 1, que “pelo presente, os primeiros outorgantes prometem permutar com a representada dos segundos outorgantes o prédio identificado na cláusula primeira, recebendo as fracções autónomas abaixo identificadas, completamente acabadas, nos termos e condições constantes dos números e cláusulas seguintes”.

48. (...) e como cláusula quinta, n.º2, que “para viabilizar a prometida permuta, os primeiros outorgantes transmitirão para a representada dos segundos outorgantes, em propriedade plena, o prédio identificado na cláusula primeira logo que estes notifiquem aqueles, por qualquer via, com a antecedência mínima de três dias”.

49. (...) e como cláusula quinta, n.º3, que “simultaneamente com a outorga da escritura que formalizará a transmissão referida no número anterior, a representada dos segundos outorgantes celebrará com os primeiros e a favor destes ou quem eles indicarem **contrato promessa de compra e venda com eficácia de execução específica**, de duas fracções autónomas de tipologia T3 sendo uma no 2.º andar e outra no 3.º andar do bloco a edificar por aquela sociedade junto à Estrada ..., ..., ..., sobre o conjunto de prédios rústicos inscritos na matriz cadastral respectiva sob os números 23/10, 23/11, 23/12 e 23/13, todos da Secção “P”, de acordo com o projecto que vier a ser aprovado pela Câmara Municipal do ...

50. (...) e como cláusula quinta, n.º 4, que “a cada uma das referidas fracções são atribuídos dois postos cobertos de estacionamento automóvel e uma arrecadação fechada”.

51. (...) e como cláusula quinta, n.º5, que “aceitam os outorgantes que o valor das duas fracções referidas no número anterior, a transmitir em propriedade plena para os primeiros outorgantes, corresponde ao valor do terreno transmitido à representada dos segundos outorgantes, pelo que não haverá lugar ao pagamento de quaisquer tornas”.

52. (...) e como cláusula sexta que “Edificada a construção e obtida a respectiva licença de utilização, proceder-se-á à adjudicação definitiva aos primeiros outorgantes ou a quem estes indicarem, mediante escritura de compra e venda, das fracções autónomas referidas no número três da cláusula anterior”.

53. (...) e como cláusula décima que “a representada dos segundos outorgantes obriga-se, por seu turno, a celebrar a escritura prevista na cláusula sexta no prazo de vinte e quatro meses a contar da presente data, a não ser que ocorra qualquer causa de força maior, que implique a alteração das circunstâncias em que contrataram”.

54. Foi celebrada a escritura pública de compra e venda do prédio rústico identificado, mas a insolvente, apesar de muitas vezes interpelada para o efeito, não procedeu à escritura pública referida na cláusula sexta do acordo.

55. A 14 de Setembro de 2001, JJJJJ e KKKKK, na qualidade de sócios gerentes da insolvente, como primeiros outorgantes, e PPPPe mulher QQQQ, como segundos outorgantes, subscreveram escrito que designaram de “contrato promessa de compra e venda”.

56. Do mesmo consta como cláusula primeira que “a representada dos primeiros outorgantes promete vender aos segundos ou a quem estes indicarem e estes prometem comprar àquela livre de ónus ou encargos, uma fracção autónoma tipo T2 destinada à habitação, situada no terceiro andar do prédio a edificar, bloco da

esquerda (lado R. Dr. JJJJJ), devidamente identificada na planta anexa, com a área bruta aproximada de 95,8 m.2, estacionamento para dois automóveis e dispensa na cave, a entregar pronta a habitar.

57. (...) e consta como cláusula segunda que “o preço da prometida venda é de 27.000.000\$00, que os segundos outorgantes pagarão à representada dos primeiros, na forma e condições seguintes: A) 3.000.000\$00 (a título de sinal e princípio de pagamento, no acto da assinatura do presente contrato; B) 3.000.000\$00 até 31 de Dezembro de 2001; C) 3.000.000\$00 até 31 de Março de 2002; D) 3.000.000\$00 até 30 de Junho de 2002; E) 3.000.000\$00 até 30 de Setembro de 2002; F) 3.000.000\$00 até 31 de Dezembro de 2002; e G) 9.000.000\$00 no acto da escritura definitiva.

58. (...) e consta como cláusula quinta que “a escritura definitiva será outorgada logo que o prédio se encontre acabado e vistoriado pela Câmara Municipal do ..., mediante notificação de qualquer das partes, com a antecedência mínima de cinco dias”.

59. (...) e consta como cláusula sétima que “é reconhecido às partes o direito de poderem requerer a execução específica das obrigações assumidas no presente contrato promessa de compra e venda, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil, não obstante a estipulação da natureza de sinal atribuída aos pagamentos efectuados até a outorga da escritura definitiva”.

60. Durante a edificação do prédio, PPPP efectuou os seguintes pagamentos à insolvente, € 14.963,94, a 13 de Setembro de 2001; € 14.963,94, a 22 de Abril de 2002; € 14.963,94, a 17 de Julho de 2002; € 14.963, 94, a 14 de Outubro de 2002; e € 14.963, 94, a 8 de Janeiro de 2003.

61. No âmbito da sua actividade, a “KKKKKK& Companhia – ..., Lda., como primeira outorgante e a LLLLLL, Lda., como segunda outorgante, subscreveram escrito que denominaram de contrato de prestação de serviços mediante o qual, obrigou-se a realizar um projecto de arquitectura, de betão armado, de água esgotos, de electricidade e de arranjos exteriores de um conjunto de 18 moradias, a implantar em terreno pertencente àquela, localizado ao sítio da ..., freguesia de ..., no

62. Como contrapartida daqueles serviços foi ajustada a remuneração global de 30.000.000\$00.

63. Do acordo celebrado consta como cláusula oitava que “segunda outorgante poderá optar, em vez do recebimento em numerário do preço acordado por receber uma moradia, identificada e localizada na planta anexa, devendo comunicar a sua opção à primeira outorgante até ao momento apontado na alínea a) da precedente cláusula.

64. A LLLLLL, Lda., através do seu gerente MMMMMM, acordou com a KKKKKK& ..., Lda. o recebimento da moradia assinalada na planta anexa referida, do tipo T3 e com a área bruta de 179,52 metros quadrados, para pagamento do preço devido.

65. A LLLLLL, Lda. realizou os referidos projectos de arquitectura e especialidades os quais deram entrada na Câmara Municipal do ... tendo o referido projecto imobiliário sido aprovado e posteriormente construído e comercializado.

66. Do escrito subscrito por KKKKK, como sócio gerente da insolvente, e remetido à LLLLLL, Lda. em 30 de Dezembro de 1999, consta que “Em tempo oportuno foi celebrado contrato de prestação de serviços entre KKKKKK& Ca. Lda., e esse atelier com vista a celebração dos projectos referentes a um conjunto de moradias a edificar no ..., ...”.

67. (...) mais constando que “previa-se no contrato a cedência de uma moradia em pagamento daqueles serviços” e que “Entretanto, a empresa AA, ... Lda., assumiu a posição contratual antes detida pela KKKKKK e é a actual proprietária do terreno e das construções” pelo que “será esta empresa, a outorgar os contratos referentes àquelas moradias” sendo que “para o efeito estamos ao dispor de V. Exas., para outorgar o respectivo contrato”.

68. Do escrito subscrito por KKKKK, datado de 14 de Março de 2003, e com a epígrafe “confissão de dívida” consta que “AA – Construções, Lda.” (...) neste acto devidamente representada pelos seus sócios gerentes Dr. KKKKK e JJJJ (...) declaram para os devidos e legais efeitos, nomeadamente os previstos na alínea c) do artigo 46.º do Código de Processo Civil, que a sua representada declara-se e constitui-se devedora ao “LLLLLL, Lda.” (...) Da importância global de € 149.640,00 (...), a acrescer IVA à taxa legal em vigor, devida pela execução de projectos de arquitectura, a qual importância comprometem-se a liquidar no domicílio desta e da seguinte forma: € 25.000,00 (...) a acrescer IVA, até à data de 30 de Abril próximo e o remanescente, mediante oito prestações trimestrais, iguais e sucessivas, no valor de € 15.000,00 (...) cada, a acrescer IVA, e uma última prestação, no valor de € 4.960,00 (...) a acrescer IVA”.

69. Em 29 de Julho de 2004, OOOOO como primeiro outorgante, em representação na qualidade de sócio gerente da insolvente, e NNNNNN, em representação como procurador de RRR, como segundo outorgante, subscreveram escrito que designaram de “contrato promessa compra e venda”.

70. De tal escrito consta que “a representada dos primeiros outorgantes é dona e legítima possuidora de um prédio rústico no sítio da ..., ..., com entrada pela Rua das ..., com a área de 1732 m.2,

descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o número ..., sobre a qual está a construir um bloco de 24 apartamentos submetido ao regime da propriedade horizontal e, já aprovado, conforme o projecto, pela Câmara Municipal do ..., Bloco B, da Zona A/2”.

71. (...) e consta como cláusula primeira que “a representada do primeiro outorgante promete vender ao segundo ou a quem este indicar quatro fracções autónomas destinadas a estacionamento automóvel, com os números 7, 8, 9, 26 e, designadas respectivamente como fracções AB, AC, AD e AG. Sendo que as fracções AB, AC e AD estão localizadas na subcave e, a fracção AG na Cave do referido bloco de apartamentos. A cada fracção de estacionamento corresponde a área de 12,5 metros quadrados (...). À fracção AB, pertence-lhe a arrecadação identificada pelo n.º 3 com a área aproximada de 3,5 metros quadrados”.

72. (...) e consta como cláusula segunda que “o preço das fracções ora prometidas vender é de € 13.966,35 (...) que o segundo outorgante pagará à representada do primeiro na presente data”.

73. (...) e consta como cláusula terceira que “a escritura definitiva será outorgada logo que o prédio se encontre acabado e vistoriado pela Câmara Municipal do ..., mediante notificação escrita de qualquer das partes com a antecedência mínima de 5 dias”.

74. (...) e consta como cláusula quarta que “é reconhecido às partes o direito de poderem requerer a execução específica das obrigações assumidas no presente contrato promessa de compra e venda, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil”.

75. No âmbito do acordo referido, RRR entregou à insolvente a quantia de € 13.966,34 por transferência bancária realizada em 3 de Agosto de 2004.

76. Por escritura celebrada em 21.10.2003, no 1.º Cartório Notarial do ..., a insolvente, representada pelo primeiro outorgante, constituiu a favor do Banco SSS, S.A., representado pelo segundo outorgante, hipoteca sobre quatro prédios rústicos localizados em ...: um com a área de 320 m.2, inscrito na matriz cadastral respectiva sob o artigo 12/42 da Secção P. e descrito sob o n.º ... na Conservatória do Registo Predial do ...; um com a área de 630 m.2, inscrito na matriz cadastral respectiva sob o artigo 23/11 da Secção P e descrito sob o n.º ... na mesma Conservatória; um com área de 490 m2., inscrito na matriz cadastral respectiva sob o artigo 23/10 da Secção P e descrito sob o n.º... na mesma Conservatória; e outro com a área de 610 m.2, inscrito na matriz cadastral respectiva sob os artigos 12/8 e 12/71, ambos da Secção P e descrito sob o n.º

77. Aquela hipoteca foi constituída para garantia das

obrigações que advir para a insolvente em virtude de “quaisquer contratos de natureza bancária em direito permitidos já celebrados ou que venham a ser celebrados com o Banco, nomeadamente os relacionados com quaisquer garantias, como sejam fianças ou garantias bancárias de qualquer tipo, os relacionados com letras, livranças, bem como todas e quaisquer formas de financiamento ou concessão de crédito, regulado, ou não, em legislação especial, como sejam, mútuos, aberturas de crédito, financiamentos externos, bem como as restantes operações financeiras nas quais a representada do primeiro outorgante seja ou venha a ser interveniente” ao limite de € 1.003.000,00 relativos a capital, acrescidos de € 287.540,04 relativos a três anos de juros remuneratórios, contabilizados à taxa máxima de 5,556 % ao ano, bem como de juros moratórios, correspondentes àquela taxa acrescida da sobretaxa anual máxima legalmente permitida que, à data da celebração da escritura, era de 4% e, ainda, € 40.120,00 relativos a despesas judiciais e/ou extrajudiciais que o Banco tenha de efectuar em caso de incumprimento, tendo os outorgantes declarado que unicamente para efeitos de registo da hipoteca, o montante máximo assegurado é de € 1.330.660,04.

78. Por escritura celebrada em 09.07.2002, no 2.º Cartório Notarial do ..., a insolvente, representada pelo primeiro outorgante, e o Banco SSS, S.A., representado pelo segundo outorgante, declararam que o segundo abre a favor do primeiro um crédito no montante de € 1.000.000,00 e que em garantia do bom pagamento da importância efectivamente utilizada, acrescida dos juros que forem devidos e, ainda, das despesas, judiciais e/ou extrajudiciais, que o Banco tenha que fazer (...) que computa em € 40.000,00, a insolvente constitui a favor do Banco hipoteca sobre o prédio urbano, terreno destinado a construção, sito na ..., freguesia de ..., ..., inscrito na matriz predial respectiva sob o n.º ... e descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o n.º ..., sendo de € 1.339.910,00 o montante máximo assegurado.

79. No documento complementar respeitante à referida escritura, declararam que “o capital efectivamente utilizado vence juros, à taxa nominal de (...) 5,997% ao ano (...) contados dia a dia sobre o saldo em dívida e debitados postecipada e trimestralmente na conta D.O. titulada pelo creditado n.º ..., que deverá estar devidamente devidamente aprovacionada” e que “em caso de incumprimento de qualquer obrigação contratual, se o Banco recorrer a juízo, para recuperação do que vier a apurar-se serem os seus créditos, será devida, além dos juros remuneratórios, uma indemnização, com a natureza de cláusula penal, do montante de resultar da aplicação da taxa, que quatro por cento ao ano, calculada sobre o capital em dívida desde a data da mora” sendo que em caso de o Banco não recorrer a juízo será devida a indemnização referida, calculada, porém, à taxa de 2% ao ano.

80. A insolvente utilizou créditos que sacou sobre a conta n.º ..., por si titulada no Banco SSS, S.A., sem prévia provisão de fundos, ficando a mesma com saldo negativo de € 1.000.000,00.

81. A insolvente utilizou créditos que sacou sobre a conta n.º ..., por si titulada no Banco SSS, S.A. sem prévia provisão de fundos, ficando a mesma com saldo negativo de € 878.828,28,00.

82. O Banco SSS, S.A. é portador de letra, com vencimento em 06.04.2004, saque da insolvente e aceite de JJJJ, no montante de € 3.500,00;

83. A insolvente utilizou créditos que sacou sobre a conta n.º ..., por si titulada no Banco SSS, S.A. sem prévia provisão de fundos, ficando a mesma com saldo negativo de € 5.283,04.

84. A solicitação da insolvente, o Banco SSS, S.A. emitiu, a favor da Câmara Municipal do ..., garantia bancária n.º ..., datada de 18.01.2000, montante até 4.250.000\$00 (€ 21.198,91), destinada a caucionar “eventuais danos causados na via pública devido a escavações/construção de um edifício no Sítio da ... – ...”.

85. A solicitação da insolvente, o Banco SSS, S.A. emitiu, a favor da Câmara Municipal do ..., garantia bancária n.º ..., datada de 17.10.2002, no montante até €80.070,00, destinada a caucionar eventuais danos que possam ocorrer durante obras de escavação na Via Pública relativos à construção de um edifício de habitação colectiva e comércio, situado na Rua ... – ...,

86. A insolvente e OOOOOO (RR) subscreveram, a primeira na qualidade de “sacado”, e o segundo na de “sacador”, o escrito emitido em 14.02.2005, no montante de € 8.505,00, do qual consta como data de vencimento 15.05.2005, mais constando do canto lateral esquerdo, transversalmente e sob a palavra “aceite”, o carimbo da insolvente e assinatura “OOOOO”.

87. Do verso do referido escrito consta os dizeres “sem despesas”, sob os quais se encontra aposto o carimbo e assinatura de OOOOOO.

88. A “PPPPPP, Lda.”, no âmbito da sua actividade de venda de materiais de construção civil, vendeu à insolvente e, em acerto de contas entre ambas as sociedades, foi aceite pela insolvente a favor da PPPPPP, Lda., uma letra no valor de € 21.432,56.

89. Letra esta que, após diversas reformas, resultou numa nova letra, aceite pela Insolvente, no valor de € 16.600,00, com o respectivo vencimento em 05.08.2003.

90. A PPPPPP, Lda. intentou contra a insolvente, na 1.ª secção da Vara Mista do ..., acção executiva para pagamento da quantia de € 16.767,44, que correu os seus termos sob o n.º 597/03.3TCFUN,

sendo € 16.600,00 de capital em dívida a que respeita a referida letra.

91. Por requerimento apresentado, em 25 de Fevereiro de 2005, pela PPPPPP, Lda., no âmbito do Proc. 597/03.3TCFUN, a mesma requereu a suspensão da instância pelo prazo de 60 dias, do mesmo constando que “na sequência de diversos pagamentos efectuados pela Executada, permanecem em dívida apenas as quantias de € 3.111,97 de capital, e de € 161,84 de juros vencidos até à presente data (24-02-05)” pelo que “vem solicitar a redução da quantia exequenda aos indicados montantes”.

92. QQQQQQ e marido RRRRRR celebraram com a insolvente acordo que designaram de contrato promessa de compra e venda pelo qual prometeram comprar e a insolvente prometeu vender fracção designada de 1.º C, no 1.º andar, arrecadação 12 e estacionamento um, na sub-cave, Bloco Um, pelo preço de € 114.723,46.

93. No âmbito do acordo celebrado, QQQQQQ e RRRRRR entregaram à insolvente a quantia de € 99,759,52.

94. DD e mulher EE celebraram com a insolvente acordo que designaram de contrato promessa de compra e venda pelo qual prometeram comprar e a insolvente prometeu vender fracção designada de 3.º -IS, no terceiro andar, arrecadação 14 e estacionamento 29, na sub-cave, Bloco Dois, pelo preço de € 119.711,50.

95. No âmbito do acordo celebrado, DD e mulher EE entregaram à insolvente a quantia de € 56.866,96.

96. FF e mulher GG celebraram com a insolvente acordo que designaram de contrato promessa de compra e venda pelo qual prometeram comprar e a insolvente prometeu vender fracção designada de 2.º E, no segundo andar, arrecadação 8, estacionamento 15, na subcave, Bloco Um, pelo preço de € 129.687,45.

97. No âmbito do acordo celebrado, FF e GG entregaram à insolvente a quantia de € 74.817,77.

98. HH celebrou com a insolvente acordo que designaram de contrato promessa de compra e venda pelo qual prometeu comprar e a insolvente prometeu vender fracção designada de R/C-B, rés-do-chão, arrecadação 10, estacionamento 16, Bloco Um, pelo preço de € 102.253,57.

99. No âmbito do acordo celebrado, HH entregou à insolvente a quantia de € 61.460,13.

100. Desde o final da construção QQQQQQ, DD e HH habitam nas fracções objecto dos acordos ajustados.

101. Em 18 – 11 – 2005 foi celebrado contrato de fornecimento de energia eléctrica entre a EEM e FF e mulher GG, relativo ao Ap HHHH ... bloco ..., ... Dto; em 29 – 03 – 2005 foi celebrado contrato de fornecimento de energia eléctrica entre a EEM e QQQQQQ e marido RRRRRR, relativo ao Ap HHHH II, ...º Dto. e em 01 – 08 – 2007 foi celebrado com o Município do ... contrato de fornecimento de água, em 29 – 03 – 2005 foi celebrado contrato de fornecimento de energia eléctrica entre a EEM e EE e marido DD, relativo ao Ap HHHH II, Bloco B, 3º Dto. e em 01 – 08 – 2007 foi celebrado com o Município do ... contrato de fornecimento de água; em 30 – 03 – 2005 foi celebrado contrato de fornecimento de energia eléctrica entre a EEM e HH, relativo ao Ap HHHH II, Bloco 1, R/C B e em 02 – 08 – 2007 foi celebrado com o Município do ... contrato de fornecimento de água.

102. A **23 de Novembro de 2000, JJJJJ e KKKKK, na qualidade de sócios gerentes da insolvente**, como primeiros outorgantes, e DDD, como segundo outorgante, subscreveram escrito que designaram de “contrato promessa de compra e venda”.

103. Do mesmo consta que “a representada dos primeiros outorgantes tem em início de construção um edifício em fracções autónomas destinadas a habitação, ao sítio da ..., freguesia de ..., nesta cidade do ..., sobre o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial do ..., sob o n.º ..., freguesia de ...” e que “a construção do empreendimento está autorizada pela Câmara Municipal do ..., alvará n.º ... de 20/07/2000” e que “a conclusão da obra está prevista para 31/12/2001”.

104. (...) e consta como cláusula primeira que “a representada dos primeiros outorgantes promete vender ao segundo ou a quem este indicar e este promete comprar àquela livre de ónus ou encargos, uma fracção autónoma tipo T2 destinada à habitação, situada no piso 0 do bloco da direita (lado do Caminho das ...), devidamente identificada na planta anexa, com a área bruta aproximada de 78,4 m.2, estacionamento para um automóvel na cave do mesmo bloco, a entregar pronta a habitar.

105. (...) e consta como cláusula terceira que “o preço da prometida venda é de 21.000.000\$00, que os segundos outorgantes pagarão à representada dos primeiros, na forma e condições seguintes: A) 3.500.000\$00 (a título de sinal e princípio de pagamento, já recebidos aquando da reserva da respectiva fracção; B) 5.000.000\$00 a título de sinal e por conta do preço fixado, no acto de assinatura do presente contrato; C) 5.000.000\$00 em 10/12/00; D) 5.000.000\$00 em 15/02/2001; E) 2.500.000\$00 no acto da escritura.

106. (...) e consta como cláusula quinta que “a escritura definitiva será outorgada logo que o prédio se encontre acabado e vistoriado pela Câmara Municipal do ..., mediante notificação de

qualquer das partes, com a antecedência mínima de cinco dias”.

107. (...) e consta como cláusula sétima que “é reconhecido às partes o direito de poderem requerer a execução específica das obrigações assumidas no presente contrato promessa de compra e venda, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil, não obstante a estipulação da natureza de sinal atribuída aos pagamentos efectuados até a outorga da escritura definitiva”.

108. No âmbito do referido acordo, DDD entregou à insolvente a quantia de € 92.277,61.

109. Em 20 de Setembro de 2002, foi emitida pela Câmara Municipal do ... o Alvará de utilização n.º ..., em nome da insolvente, relativo ao prédio destinado a habitação colectiva e estacionamento, sito na ..., ..., descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o n.º ... e omissis na respectiva matriz.

110. Em meados de Fevereiro de 2003 foram entregues as chaves da fracção prometida vender a DDD e mulher, os quais passaram a ocupá-la, tendo celebrado contratos de fornecimento de electricidade, de gás, e de água, introduzindo móveis na fracção e liquidando as quantias devidas ao respectivo condomínio.

111. A insolvente não entregou ao Centro de Segurança Social da ... as quantias, que descontou da remuneração dos seus trabalhadores, no montante de € 2.738,26 relativos às contribuições de Julho, Setembro e Novembro de 2001; de € 12.013,99 relativos às contribuições de Março a Dezembro de 2002; de € 15.129,05 relativos às contribuições de Janeiro a Dezembro de 2003; de € 9.800,54 relativos às contribuições de Janeiro e Dezembro de 2004; e de € 6.187,57 relativos às contribuições de Janeiro a Junho de 2005.

112. A sociedade PPP Lda., dedica-se à actividade de comércio a retalho de materiais para construção e afins.

113. No exercício de tal actividade, e até 22 de Novembro de 2002, a PPP, Lda. forneceu à insolvente, a solicitação desta, materiais de construção.

114. Para pagamento dos mesmos, a insolvente e PPP, Lda., subscreveram, a primeira na qualidade de “sacado”, e o segundo na de “sacador”, o escrito emitido em 22.11.02, no montante de € 69.872,09, do qual consta como data de vencimento 20.02.2003, mais constando do canto lateral esquerdo, transversalmente e sob a palavra “aceite”, o carimbo da insolvente e assinatura “JJJJ”.

115. Do verso do referido escrito consta os dizeres “sem despesas”, sob os quais se encontra aposto o carimbo e assinatura do gerente da PPP Lda.

116. A insolvente e PPP, Lda., subscreveram, ainda, a primeira

na qualidade de “sacado”, e o segundo na de “sacador”, o escrito emitido em 23.12.02, no montante de € 12.000,00, do qual consta como data de vencimento 25.02.2003, mais constando do canto lateral esquerdo, transversalmente e sob a palavra "aceite", o carimbo da insolvente e assinatura “JJJJ”.

117. Do verso do referido escrito consta os dizeres “sem despesas”, sob os quais se encontra aposto o carimbo e assinatura do gerente da PPP, Lda.

118. Entre 23 de Novembro de 2002 e 7 de Agosto de 2004, a PPP Lda. forneceu à insolvente materiais de construção, no valor total de € 119.738,64, descritos nos documentos juntos aos autos a folhas 263 a 384 (2.º Vol.), cujo teor se dá por integralmente reproduzido, que a insolvente, nas respectivas datas de vencimento, não pagou.

119. A 21 de Abril de 2003, JJJJJ, na qualidade de sócio gerente da insolvente, como primeiro outorgante, e TTTTTT, em representação de NN e MM, como segundos outorgantes, subscreveram escrito que designaram de “contrato promessa de compra e venda”.

120. Do mesmo consta que “a representada do primeiro outorgante é dona e legítima possuidora de vários prédios rústicos no sítio da ..., ..., com a área total de 1012 m², inscritos na matriz cadastral sob os números 23/2, 23/4, 23/12, 23/16 e 23/17, todos de secção P., sobre os quais está a construir um bloco de 24 apartamentos a submeter à propriedade horizontal e cujo projecto se encontra aprovado pela Câmara Municipal do ...” e que “a conclusão das obras está prevista para 30 de Setembro de 2003”.

121. (...) e consta como cláusula primeira que “a representada dos primeiros outorgantes promete vender aos segundos ou a quem estes indicarem e estes prometem comprar àquela livre de ónus ou encargos, uma fracção autónoma tipo T2 destinada à habitação, situada no R/C do lado esquerdo (lado R. Dr. JJJJJ), com a área bruta aproximada de 93 m², e mais um espaço privativo para quintal na frente do prédio, e ainda estacionamento na cave para um automóvel e arrecadação, conforme planta anexa (...)”.

122. (...) e consta como cláusula segunda que “o preço da fracção ora prometida venda é de € 124.000,00 (...), que os segundos outorgantes pagarão à representada dos primeiros, na forma e condições seguintes: A) € 62.000,00 no acto de assinatura do presente contrato, a título de sinal e princípio de pagamento, já recebidos aquando da reserva da respectiva fracção; B) € 62.000,00 no acto da escritura.

123. (...) e consta como cláusula quarta que “a escritura definitiva será outorgada logo que o prédio se encontre acabado e

vistoriado pela Câmara Municipal do ..., mediante notificação de qualquer das partes, com a antecedência mínima de cinco dias”.

124. (...) e consta como cláusula sétima que “é reconhecido às partes o direito de poderem requerer a execução específica das obrigações assumidas no presente contrato promessa de compra e venda, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil, não obstante a estipulação da natureza de sinal atribuída aos pagamentos efectuados até a outorga da escritura definitiva”.

125. No âmbito do referido acordo, MM e NN entregaram à insolvente a quantia de € 62.000,00.

126. Do escrito datado de 30 de Janeiro de 2004, que designaram de “aditamento a contrato promessa de compra e venda”, subscrito por OOOOO, em representação na qualidade de sócio gerente da insolvente, como primeiro outorgante, e por TTTTTT, em representação de NN e MM, como segunda outorgante, consta que “considerando que a título de sinal e princípio de pagamento os representados da segunda outorgante pagaram à representada do primeiro outorgante a quantia de € 62.000,00 (...) que a escritura pública deverá ser celebrada até ao final do corrente ano (...) que a fracção prometida comprar e vender já se encontra concluída (...) que aquando das deslocações à RAM os representados da segunda outorgante não têm onde se instalar (...) os outorgantes (...) acordam no seguinte...”.

127. (...) e consta, como cláusula primeira, que “pelo presente contrato, a representada dos segundos outorgante na invocada qualidade, paga à representada do primeiro outorgante a quantia de € 5.000,00, a título de reforço de sinal (...);

128. (...) e consta que “os outorgantes acordam em que o preço remanescente a pagar na data de celebração da escritura será no montante de € 57.000,00”;

129. (...) e consta, como cláusula segunda, que “pelo presente contrato, o primeiro outorgante na invocada qualidade cede aos representados da segunda outorgante todo o domínio e posse que detém sobre a aludida fracção”.

130. (...) e consta que “fica esclarecido e mutuamente aceite que o presente documento é título bastante para que sejam efectuados os requerimentos necessários para a instalação de água, electricidade e gás, sem prejuízo de prévia licença de utilização”.

131. Em 22 de Julho de 2004, foi emitida pela Câmara Municipal do ... o Alvará de Utilização n.º ..., em nome da insolvente, relativo ao prédio destinado a habitação colectiva e estacionamento, sito na Rua ..., ..., ..., descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o n.º ..., e omissos na respectiva matriz.

132. No âmbito do referido acordo, MM e NN entregaram à insolvente a quantia de € 5.000,00.

133. A 7 de Janeiro de 2003, JJJJ, em representação na qualidade de sócio gerente da insolvente, como primeiro outorgante, e TTTT e UUUU, como segundos outorgantes, subscreveram escrito que designaram de “contrato promessa de compra e venda”.

134. Do mesmo consta que “a representada do primeiro outorgante é dona e legítima possuidora de um prédio rústico no sítio da ..., ..., com entrada pela Rua das ..., com a área de 1732 m², descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o n.º ..., sobre a qual está a construir um bloco de 24 apartamentos a submeter ao regime da propriedade horizontal, conforme projecto aprovado pela Câmara Municipal do ..., Bloco B, da Zona A/2” e que “a conclusão das obras está prevista para o final de Agosto de 2003”.

135. (...) e consta como cláusula primeira que “a representada dos primeiros outorgantes promete vender aos segundos ou a quem estes indicarem e estes prometem comprar àquela livre de ónus ou encargos, uma fracção autónoma tipo T2 destinada à habitação, situada no 3.º piso do prédio a edificar, bloco da esquerda interior (lado dos ...), devidamente identificada na planta anexa, com a área bruta aproximada de 95,8 m², com estacionamento para 1 automóvel e dispensa na cave, a entregar pronta a habitar”.

136. (...) e consta como cláusula segunda que “o preço da prometida venda é de € 124.699,47, que os segundos outorgantes pagarão à representada dos primeiros, na forma e condições seguintes: A) € 7.000,00, a título de sinal e princípio de pagamento, no acto da assinatura do presente contrato; B) € 18.000,00 a 31/01/2003; C) € 3.000,00 a 28/02/2003; D) € 3.000,00 a 31/03/2003; E) € 3.000,00 a 30/04/2003; F) € 3.000,00 a 31/05/2003; G) € 3.000,00 a 31/06/2003; H) € 3.000,00 a 31/07/2003; I) O restante no acto da escritura.

137. (...) e consta como cláusula quinta que “a escritura definitiva será outorgada logo que o prédio se encontre acabado e vistoriado pela Câmara Municipal do ..., mediante notificação de qualquer das partes, com a antecedência mínima de 15 dias”.

138. (...) e consta como cláusula sétima que “é reconhecido às partes o direito de poderem requerer a execução específica das obrigações assumidas no presente contrato promessa de compra e venda, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil, não obstante a estipulação da natureza de sinal atribuída aos pagamentos efectuados até a outorga da escritura definitiva”.

139. No âmbito do acordado, TTTT e UUUU entregaram à insolvente as quantias referidas nas alíneas A) a H), da cláusula

segunda, no montante de € 43.000,00.

140. MMM, Lda. dedica-se à actividade de instalação de redes de gás, interiores e exteriores.

141. A MMM, Ld.^a detém um crédito sobre a insolvente no montante global de € 7.986,06, sendo € 6.454,06 a título de capital e € 1.532,00 a título de juros de mora

142. A 28 de Julho de 1998, UUU e mulher BBB, aquele outorgando por si e em representação de AAAAA, LL e mulher ZZ, VV e mulher XX, TT e marido UU, VVVV e mulher DDDDDD, SS, como primeiros outorgantes, e OOOOO, KKKKK e JJJJJ, como segundos outorgantes, subscreveram escrito particular.

143. Do mesmo consta como cláusula primeira que “os primeiros outorgantes são donos e legítimos proprietários dos seguintes prédios situados na freguesia de ..., concelho do ...:

144. Verba um: Prédio rústico e urbano ao Sítio da ..., com a área global de 1120 metros quadrados, que confronta do Norte com UUUUUU, Sul com VVVVVV, Leste com XXXXXX e Oeste com ZZZZZ, inscrita a parte urbana na matriz respectiva sob o artigo 1823.º, com a área coberta de 54 metros quadrados, e a parte rústica sob o artigo cadastral 23/9 da Secção “P”, o qual está descrito na conservatória do Registo Predial do ... sob o n.º ..., freguesia de ..., onde se encontra inscrito a favor destes.

145. Verba dois: Prédio rústico ao Sítio da ..., com a área global de 3210 metros quadrados que confronta do Norte com ZZZZZZ, Sul com ZZZZZ, Leste com AAAAAAA e Oeste com BBBBBBBB, inscrito na matriz cadastral respectiva sob o artigo 12/47 da Secção P., o qual está descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o n.º ..., freguesia de ..., onde se encontra inscrito a favor destes.

146. Verba três: Prédio rústico ao Sítio da ..., com a área global de 490 metros quadrados, que confronta do Norte e Leste com CCCCCC, Sul com DDDDDDD e Oeste com CCCCCC, inscrito na matriz cadastral respectiva sob o artigo 23/10 da Secção “P”, o qual está descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o n.º ..., onde se encontra inscrito a favor destes”.

147. (...) e consta como cláusula terceira que “a representada dos segundos outorgantes propõe-se proceder à edificação de um conjunto de construções, a implantar faseadamente nos prédios identificados na cláusula primeira (...)”.

148. (...) e consta como cláusula sexta que “(...) aprovado pela Câmara Municipal do ... o projecto de construção da primeira fase das obras a edificar, os primeiros outorgantes transmitirão para a

representada dos segundos a propriedade plena sobre os prédios identificados na cláusula primeira”.

149. (...) e consta como cláusula oitava que “edificada a construção, proceder-se-á à adjudicação das unidades ou fracções, na proporção de 13% da área bruta de construção para os primeiros outorgantes” e que “a adjudicação incidirá sobre todos os tipos de construção efectuados, ou seja, zona residencial e parques de estacionamento que lhe corresponda, de modo que cada uma das partes contratantes comungue, na aludida proporção, em todas elas, devendo a escolha ser feita por mútuo acordo” e que “a adjudicação acima estabelecida não exclui a permuta dumas zonas por outras, por acordo das partes, nem a venda a terceiros dessas zonas, antes da divisão em espécie, fixando-se o direito de cada um deles no preço e aludida proporção”.

150. E consta como cláusula nona que “as unidades ou fracções para composição dos quinhões que ficarão a pertencer aos primeiros outorgantes serão distribuídas, proporcionalmente, pelos vários blocos de construção, de acordo com cada uma das fases de implantação destes” e que “a escolha referida (...) será efectuada nos dois meses subsequentes à data da notificação, por carta registada com aviso de recepção, feita pela representada dos segundos outorgantes aos primeiros, após a aprovação de cada um dos projectos pela Câmara Municipal do ..., em face e com base nesses mesmos projectos” e que “o exercício do citado direito de escolha será efectivado através de documento a outorgar entre as partes, nomeadamente, contrato-promessa de permuta, à qual será atribuída eficácia de execução específica”.

151. Na escritura datada de 04.04.2000, no 3.º Cartório Notarial do ..., intervieram, UUU e mulher XXXX, aquele outorgando por si e em representação de AAAAA, ZZ e marido LL, VV e mulher XX, TT e marido UU, SS e marido FFFFFFF VVVV e TTT, como primeiros outorgantes, e KKKKK e JJJJ, como segundos outorgantes.

152. Por tal instrumento declararam os primeiros outorgantes vender à sociedade representada dos segundos outorgantes os prédios descritos sob os n.º1404, 1405 e ..., pelo preço global de 20.000.000\$00, que mais declararam ter recebido.

153. A insolvente não procedeu à adjudicação das unidades ou fracções na proporção de 13% da área bruta de construção para o primeiros outorgantes, nem acordou na forma concreta como as unidades ou fracções seriam adjudicadas, em aqueles receberam qualquer importância nos termos do acordo ajustado.

154. Actualmente os prédios objecto do acordo celebrado em 28 de Julho de 1998 entre a insolvente e UUU e mulher XXXX,

aquele outorgado por si e em representação de AAAAA, LL e mulher ZZ, VV e mulher XX, TT e marido UU, VVVV e mulher DDDDDD e SS ascendem a € 3.204.000,00.

155. O valor correspondente a 13% da área bruta de construção relativamente aos prédios descritos sob os n.ºs 1404, 1405 e 1406/930531 é de € 1.151.605,00.

156. Por apresentação n.º 27 de 15.03.2002, encontra-se inscrita a aquisição no prédio descrito sob o n.º ..., a favor de EEEEEEE, Lda., da mesma constado que abrange quatro prédios.

157. No dia 30 de Dezembro de 2004, no Cartório Notarial da ..., TTT declarou que, no dia 4 de Dezembro de 2004, na freguesia de ..., ..., faleceu VVVV, no estado de viúvo de DDDDDD, o qual deixou testamento outorgado em 30 de Novembro de 2000, no 3.º Cartório Notarial do ..., exarado a folhas 79, do livro ..., instituindo herdeira da quota disponível FFFFFFFF e sua herdeira universal sua filha, a declarante TTT (documentos de folhas 146-149 do apenso “F”).

158. No dia 12 de Julho de 2006, no Cartório Notarial de GGGGGGG, HHHHHHH, IIIIII e SS declararam que no dia 22 de Maio de 2000, na freguesia de São ..., ..., faleceu sem testamento ou qualquer disposição de última vontade UUU, no estado de casado com BBB sob o regime da comunhão geral, tendo deixado como únicos herdeiros, por direito de sucessão legítima a cônjuge e os filhos AAA, CCC, e ZZZZ.

159. A 8 de Junho de 2000, JJJJ e KKKKK, na qualidade de gerentes da insolvente, como primeiros outorgantes, e QQQ, em representação e como procurador de JJ e mulher BBBB, como segundo outorgante, subscreveram escrito que designaram de “contrato promessa de compra e venda”.

160. Do mesmo consta que “a representada dos primeiros outorgantes irá proceder à edificação de dois blocos de habitação colectiva, a submeter ao regime de propriedade horizontal, ao sítio da ..., freguesia de ..., concelho do ..., o qual será implantado sobre os prédios rústico inscritos na matriz cadastral respectiva sob os números 23/2 (parte), 23/4, 23/5, 23/12, 23/16, 23/17 e 3/18, todos da secção “P”, e descritos na Conservatória do Registo Predial do ... sob os n.ºs ..., 2978, 2975, ..., ..., ... e ..., ... (...)”

161. (...) e consta como cláusula primeira que “a representada dos primeiros outorgantes promete vender ao representado dos segundos ou a quem estes indicarem e este, na alegada qualidade, promete comprar àquela, livre de ónus ou encargos, as fracções autónomas dos blocos a construir, assim identificadas: A) uma fracção tipo T-Dois destinada a habitação, situada no terceiro piso do

Bloco “B” do conjunto a edificar, pelo preço de doze milhões e quinhentos mil escudos;

B) Uma fracção tipo T-1, destinada a habitação, situada no terceiro piso do Bloco “B” do conjunto a edificar, pelo preço de dez milhões de escudos”.

162. (...) e consta como cláusula segunda que “a cada uma das fracções identificadas na cláusula anterior, devidamente assinaladas na planta anexa que faz parte integrante deste contrato, corresponde um estacionamento num dos pisos da cave”.

163. (...) e consta como cláusula quinta que “os primeiros outorgantes declaram ter já recebido integralmente dos representados do segundo outorgante o preço global das prometidas vendas no montante de vinte dois milhões e quinhentos mil escudos (22.500.000\$00) pelo que, em nome da sua representada, prestam inteira quitação a estes”.

164. (...) e consta como cláusula sexta que “a escritura definitiva que há-de titular a transmissão da propriedade para os representados do segundo outorgante ou a quem estes indicarem sobre as fracções prometidas vender será outorgada no prazo de trinta dias após a emissão pela Câmara Municipal do ... do correspondente auto de vistoria e simultaneamente com a constituição da propriedade horizontal”.

165. (...) e consta como cláusula oitava que “é reconhecido às partes o direito de poderem requerer a execução específica das obrigações assumidas pela outra no presente contrato promessa de compra e venda, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil, não obstante o pagamento do preço referido na cláusula quinta”.

166. (...) e consta como cláusula nona que “todos os outorgantes dispensam o reconhecimento presencial das suas assinaturas e renunciam expressamente ao direito de invocar a nulidade do presente contrato com base em vício decorrente dessa falta de reconhecimento, obrigando-se contudo a reconhecê-las posteriormente se tal for exigido pelo outro contraente”.

167. A fracção de tipo T-2 referida na cláusula primeira do acordo celebrado entre a insolvente e JJ e mulher BBBBB tem o valor de € 124.699,47.

168. A fracção de tipo T-1 referida na cláusula primeira do acordo celebrado entre a insolvente e JJ e mulher BBBBB tem o valor de € 90.000,00.

169. A 8 de Junho de 2000, JJJJJ e KKKKK, na qualidade de gerentes da insolvente, como primeiros outorgantes, e QQQ e

mulher KK, como segundos outorgantes, subscreveram escrito que designaram de “contrato promessa de compra e venda”.

170. Do mesmo consta que “a representada dos primeiros outorgantes irá proceder à edificação de dois blocos de habitação colectiva, a submeter ao regime de propriedade horizontal, ao sítio da ..., freguesia de ..., concelho do ..., o qual será implantado sobre os prédios rústico inscritos na matriz cadastral respectiva sob os números 23/2 (parte), 23/4, 23/5, 23/12, 23/16, 23/17 e 3/18, todos da secção “P”, e descritos na Conservatória do Registo Predial do ... sob os n.ºs ..., 2978, 2975, ..., ..., ... e ..., ... (...).”

171. (...) e consta como cláusula primeira que “a representada dos primeiros outorgantes promete vender aos segundos ou a quem estes indicarem e estes prometem comprar àquela, livre de ónus ou encargos, as fracções autónomas dos blocos a construir, assim identificadas: A) As duas fracções tipo T-Dois, destinadas a habitação, situadas no quinto piso do Bloco “A” do conjunto a edificar, pelo preço de doze milhões e quinhentos mil escudos cada; B) As duas fracções tipo T-Dois, destinadas a habitação, situadas no sexto piso do bloco “A” do conjunto a edificar, pelo preço de doze milhões e quinhentos mil escudos cada; C) Uma fracção tipo T-Um, destinada a habitação, situada no segundo piso do Bloco “A” do conjunto a edificar, pelo preço de dez milhões de escudos; D) Uma fracção tipo T-Um, destinada a habitação, situada no terceiro piso do Bloco “A” do conjunto a edificar, pelo preço de dez milhões de escudos”.

172. (...) e consta como cláusula segunda que “a cada uma das fracções identificadas na cláusula anterior, devidamente assinaladas na planta anexa que faz parte integrante deste contrato, corresponde um estacionamento num dos pisos da cave”.

173. (...) e consta como cláusula quinta que “os primeiros outorgantes declaram ter já recebido integralmente dos representados do segundo outorgante o preço global das prometidas vendas no montante de setenta milhões de escudos pelo que, em nome da sua representada, prestam inteira quitação a estes”.

174. (...) e consta como cláusula sexta que “a escritura definitiva que há-de titular a transmissão da propriedade para os representados do segundo outorgante ou a quem estes indicarem sobre as fracções prometidas vender será outorgada no prazo de trinta dias após a emissão pela Câmara Municipal do ... do correspondente auto de vistoria e simultaneamente com a constituição da propriedade horizontal”.

175. (...) e consta como cláusula oitava que “é reconhecido às partes o direito de poderem requerer a execução específica das obrigações assumidas pela outra no presente contrato promessa de

compra e venda, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil, não obstante o pagamento do preço referido na cláusula quinta”.

176. (...) e consta como cláusula nona que “*todos os outorgantes dispensam o reconhecimento presencial das suas assinaturas e renunciam expressamente ao direito de invocar a nulidade do presente contrato com base em vício decorrente dessa falta de reconhecimento, obrigando-se contudo a reconhecê-las posteriormente se tal for exigido pelo outro contraente”.*

177. Mediante solicitação de QQQ e mulher KK, no dia 22 de Fevereiro de 2002, JJJJ e KKKKK, na qualidade de sócios gerentes da insolvente, como primeiros outorgantes, e NNNNNN, em representação de RRR, como segundo outorgante, subscreveram escrito que designaram de “*contrato promessa de compra e venda*”.

178. Do mesmo consta que “a representada dos primeiros outorgantes é dona e legítima possuidora de um prédio rústico no sítio da ..., ..., com entrada pela Rua das ..., com a área de 1732 m.2, descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o número ..., sobre a qual está a construir um bloco de 14 apartamentos a submeter ao regime da propriedade horizontal, conforme projecto aprovado pela Câmara Municipal do ..., Bloco B, da Zona A/2”.

179. (...) e consta como cláusula primeira que “a representada dos primeiros outorgantes **promete vender ao representado** do segundo ou a quem estes indicarem e estes promete comprar àquela livre de ónus ou encargos, uma fracção autónoma tipo T2 destinada à habitação, situada no 5.º e último piso do prédio a edificar, bloco da direita (lado Caminho das ...), devidamente identificada na planta anexa, com a área bruta aproximada de 95,8 m.2, com estacionamento para 1 automóvel e dispensa na cave, a entregar pronta a habitar”.

180. (...) e consta como cláusula segunda que “o preço da prometida venda é de € 139.663,41, que o representado do segundo outorgante pagará à representada dos primeiros, na forma e condições seguintes: A) € 83.798,05, a título de sinal e princípio de pagamento, no acto da assinatura do presente contrato; B) € 27.932,68 na data da conclusão da última placa de betão; C) € 27.932,68 no acto da escritura de compra e venda”.

181. (...) e consta como cláusula quinta que “a escritura definitiva será outorgada logo que o prédio se encontre acabado e vistoriado pela Câmara Municipal do ..., mediante notificação de qualquer das partes, com a antecedência mínima de 5 dias”.

182. (...) e consta como cláusula sétima que “é reconhecido às partes o direito de poderem requerer a execução específica das

obrigações assumidas no presente contrato promessa de compra e venda, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil, não obstante a estipulação da natureza de sinal atribuída aos pagamentos efectuados até a outorga da escritura definitiva”.

183. No âmbito do acordado, RRR entregou a quantia de € 111.730,73, a qual reverteu a favor de QQQ e mulher KK.

184. Foram entregues a QQQ as chaves da fracção de tipo T-2 objecto do acordo subscrito em 22 de Fevereiro de 2002 por RRR, através de procurador, os quais por seu turno as entregaram a este último.

185. RRR realizou na fracção, por sua conta, obras de beneficiação.

186. Mediante solicitação de QQQ e mulher KK, no dia 29 de Abril de 2002, JJJJJ e KKKKK, na qualidade de sócios gerentes da insolvente, como primeiros outorgantes, e JJJJJJ, em representação de LLLLL, como segundo outorgante, subscreveram escrito que designaram de “contrato promessa de compra e venda”.

187. Do mesmo consta que “a representada dos primeiros outorgantes é dona e legítima possuidora de um prédio rústico no sítio da ..., ..., com entrada pela Rua das ..., com a área de 1732 m.2, descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o número, sobre a qual está a construir um bloco de 14 apartamentos a submeter ao regime da propriedade horizontal, conforme projecto aprovado pela Câmara Municipal do ..., Bloco B, da Zona A/2” e que “a conclusão da obra está prevista para o final de Março de 2003”.

188. (...) e consta como cláusula primeira que “a representada dos primeiros outorgantes **promete vender ao representado do segundo** ou a quem estes indicarem e este promete comprar àquela livre de ónus ou encargos, uma fracção autónoma tipo T2 destinada à habitação, situada no 5.º e último piso do prédio a edificar, bloco da esquerda (Rua Dr. JJJJJ), devidamente identificada na planta anexa, com a área bruta aproximada de 95,8 m.2, com estacionamento para 1 automóvel e dispensa na cave, a entregar pronta a habitar”.

189. (...) e consta como cláusula segunda que “o preço da prometida venda é de € 139.663,41, que o representado do segundo outorgante pagará à representada dos primeiros, na forma e condições seguintes: A) € 83.798,05, a título de sinal e princípio de pagamento, no acto da assinatura do presente contrato; B) € 27.932,68 com vencimento na data da conclusão da última placa de betão; C) € 27.932,68 no acto da escritura de compra e venda (...)”.

190. (...) e consta como cláusula quinta que “a escritura definitiva será outorgada até ao final do mês de Agosto de 2003, logo que o prédio se encontre acabado e vistoriado pela Câmara Municipal

do ..., mediante notificação de qualquer das partes, com a antecedência mínima de 15 dias”.

191. (...) e consta como cláusula sétima que “é reconhecido às partes o direito de poderem requerer a execução específica das obrigações assumidas no presente contrato promessa de compra e venda, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil, não obstante a estipulação da natureza de sinal atribuída aos pagamentos efectuados até a outorga da escritura definitiva”.

192. No âmbito do acordado, LLLLL entregou a quantia de € 111.730,73, a **qual reverteu a favor de QQQ e mulher KK.**

193. Foram entregues a **QQQ as chaves da fracção de tipo T-2 objecto do acordo subscrito em 29 de Abril de 2002 por LLLLL, através de procurador, os quais por seu turno as entregaram a esta última.**

194. Mediante solicitação de **QQQ e mulher KK**, no dia 14 de Fevereiro de 2003, HHHHH e mulher IIIII, como primeiros outorgantes, JJJe KKK, como segundos outorgantes, **QQQ e mulher KK**, como terceiros outorgantes, e JJJJ e KKKKK, na qualidade de gerentes da insolvente, como quartos outorgantes, subscreveram escrito que designaram de “*contrato promessa de compra e venda*”.

195. Do mesmo consta que “a representada dos quartos outorgantes é dona e legítima possuidora de um prédio rústico no sítio da ..., ..., com entrada pela Rua das ..., com a área de 1732 m.2, descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o número ..., omissão na matriz, mas com declaração apresentada no 1.º Serviço de Finanças do ..., aos 16/06/2002 (...) que esse prédio resulta da anexação dos prédios rústicos então descritos na referida Conservatória sob os números 2975, ..., ..., ..., ... e .../... (...) **que, sobre o supra-identificado prédio urbano está a ser edificado um edifício destinado a habitação colectiva designado de “Bloco B”**, a submeter ao regime da propriedade horizontal, conforme alvará de obras de construção n.º 381/2002, emitido pela Câmara Municipal do ..., aos 30 de Agosto de 2002 (...) que por **Contrato Promessa, celebrado aos 08 de Junho de 2000**, a representada dos quartos outorgantes prometeu vender, livre de quaisquer ónus e encargos, aos terceiros, ou a quem estes indicarem, várias fracções, destinadas a habitação, nomeadamente uma fracção tipo T-Dois, no quinto piso (4º andar), do referido Bloco B, e não no Bloco A, como por lapso foi indicado nesse Contrato, que ora se rectifica, conforme referido na alínea A) da cláusula primeira (...) que, nesse mesmo Contrato Promessa os promitentes vendedores declararam ter já recebido a totalidade do preço, prestando a devida quitação (...) que por Contrato Promessa, celebrado aos 24 de Novembro de 2000, os terceiros outorgantes prometeram vender, livre de quaisquer ónus e encargos, aos primeiros, ou a quem estes indicarem, a referida fracção

tipo T-Dois, no quinto piso (4º andar), do referido Bloco B, conforme convencionado na cláusula Segunda do referido Contrato (...) que por este meio, os Primeiros e Terceiros indicam como compradores da fracção devidamente identificada na cláusula Primeira deste Contrato os Segundos Outorgantes”.

196. (...) e consta como cláusula primeira que “os Quartos Outorgantes prometem vender aos Segundos Outorgantes, ou a quem e como estes indicarem até à data da celebração da escritura pública de compra e venda que definitivamente irá titular este Contrato, livre de quaisquer ónus e encargos, a fracção autónoma destinada a habitação, tipo T-Dois, situada no 4º andar (5º piso) do prédio urbano, edifício destinado a habitação colectiva designado de “Bloco B” , supra identificado no corpo deste Contrato”.

197. (...) e consta como cláusula segunda que “o preço da prometida venda é de Euros 127.500 (...) o qual será pago tendo em conta os créditos que os Primeiros e Terceiros outorgantes têm a haver, sendo pagos da seguinte forma: A) 20.000 euros (...) no acto da celebração deste contrato, a ser pago aos Terceiros outorgantes, os quais prestam plena quitação; B) 25.000 euros (...) no acto da celebração deste contrato, a ser paga à Primeira outorgante mulher, IIII, a qual presta plena quitação; C) 29.880 euros (...) no acto da realização da escritura pública que definitivamente titulará a compra e venda ora prometida, a ser pago aos Terceiros outorgantes; D) O remanescente, ou seja, 52.620 euros (...), no acto da realização da escritura pública que definitivamente titulará a compra e venda ora prometida, a ser pago ao Primeiro outorgante marido, HHHHH”.

198. (...) e consta como cláusula terceira que “a fracção autónoma em questão será entregue aos Segundos Outorgantes no mesmo dia da celebração da escritura pública que definitivamente titulará a compra e venda ora prometida”.

199. (...) e consta como cláusula quarta que “a escritura pública referida na precedente cláusula realizar-se-á no prazo de 210 dias, num dos Cartório Notariais do ...” e que “é da responsabilidade dos Quartos Outorgantes, notificar os Segundos, Terceiros e Primeiros da hora e Cartório Notarial onde será outorgada a escritura pública, com a antecedência mínima de 10 dias da data que for apazada para o efeito”.

200. (...) e consta como cláusula quinta que “é reconhecido às partes o direito de poderem requerer a execução específica nos termos do artigo 830.º do Código Civil, sem prejuízo da natureza de sinal atribuída aos pagamentos efectuados ou a efectuar previstos nas alíneas a) e b) da cláusula segunda”.

201. No âmbito do acordado, JJJ e KKK entregaram a quantia de € 45.000,00, a qual reverteu a favor de QQQ e mulher KK.

202. Foram entregues a QQQ as chaves da fracção de tipo T-2 objecto do acordo subscrito em 14 de Fevereiro de 2003 por JJJ e KKK o qual por seu turno as entregou a estes últimos.

203. Desde final do ano de 2003 JJJ e KKK passaram a utilizar a fracção como sua habitação.

204. A fracção é dotada de energia eléctrica e Cabo TV.

205. A 9 de Maio de 2003, JJJJJ e KKKKK, em representação na qualidade de sócios gerentes da insolvente, como primeiros outorgantes, e JJJ e mulher KKK, como segundos outorgantes, subscreveram escrito que designaram de “contrato promessa de compra e venda”.

206. Do mesmo consta que “a representada dos primeiros outorgantes é dona e legítima possuidora de vários prédios rústicos no sítio da ..., ..., com a área total de 1012 m², inscritos na matriz cadastral Sob os números 23/2, 23/4 23/12,23/16 e 23/17, todos de secção P., sobre os quais está a construir um bloco de 24 apartamentos a submeter à propriedade horizontal e cujo projecto se encontra aprovado pela Câmara Municipal do ...” e que “a conclusão da obra está prevista para 30 de Setembro de 2003”.

207. (...) e consta como cláusula primeira que “a representada dos primeiros outorgantes promete vender aos segundos um espaço destinada estacionamento automóvel, situado no piso -1, com o n.º 27, designado por a fracção AH”.

208. (...) e consta como cláusula segunda que “o preço de fracção prometida vender é de € 7.481,97 (...), que os segundos outorgantes pagarão (...) na presente data”.

209. (...) e consta como cláusula quarta que “a escritura definitiva será outorgada, logo que o prédio se encontre acabado e vistoriado pela Câmara Municipal do ..., mediante notificação de qualquer das partes, com a antecedência mínima de 5 dias”.

210. (...) e consta como cláusula sétima que “é reconhecido às partes o direito de poderem requerer a execução específica das obrigações assumidas no presente contrato promessa de compra e venda, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil, não obstante a estipulação da natureza de sinal atribuída aos pagamentos efectuados até a outorga da escritura definitiva”.

211. No âmbito do acordado, JJJ e mulher KKK entregaram à insolvente, na data referida, a quantia ajustada.

212. Em meados de Agosto de 2004, a insolvente entregou a JJJ e mulher KKK as chaves da fracção destinada a estacionamento, objecto do acordo ajustado em 9 de Maio de 2003.

213. Desde essa data, JJJ e mulher KKK parqueiam na mesma a sua viatura automóvel.

214. Mediante solicitação de QQQ e mulher KK, no dia 31 de Março de 2003, JJJJ, em representação na qualidade de sócio gerente da insolvente, como primeiro outorgante, e MMMMM, como segundo outorgante, subscreveram escrito que designaram de “contrato promessa de compra e venda”.

215. Do mesmo consta que “a representada dos primeiros outorgantes é dona e legítima possuidora de um prédio urbano destinado a construção no sítio da ..., ..., com entrada pela Rua das ..., com área de 1732 m2. descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o número 3006/20000619, sobre a qual está a construir um bloco de 24 apartamentos a submeter ao regime da propriedade horizontal, com o licenciamento aprovado pela Câmara Municipal do ..., com o número 381/2002 de 30 de Agosto de 2002”.

216. (...) e consta como cláusula primeira que “a *representada dos primeiros outorgantes promete vender ao segundo outorgante ou a quem estes indicarem e este promete comprar àquela livre de ónus ou encargos, uma fracção autónoma tipo T2 destinada à habitação, situada no 4.º piso (lado R. Dr. JJJJJJ); interior, devidamente identificada na planta anexa, com estacionamento para 1 automóvel e dispensa na cave, conforme consta da propriedade horizontal, a entregar pronta a habitar*”.

217. (...) e consta como cláusula segunda que “o preço da prometida venda é de € 129.687,50 (...), que segundo outorgante pagará à representada dos primeiros, na forma e condições seguintes: A) € 24.939,90 (...), a título de sinal e princípio de pagamento, a ser pago nesta data; B) O equivalente de € 24.939,90 (...) durante o mês de Maio do ano em curso; C) O remanescente de € 79.807,70 (...) será pago no acto de celebração da escritura de compra e venda, que será celebrada no mês de Setembro do ano em curso”.

218. (...) e consta como cláusula quinta que “a escritura definitiva será outorgada logo que o prédio se encontre acabado e vistoriado pela Câmara Municipal do ..., mediante notificação de qualquer das partes, com a antecedência mínima de 15 dias”.

219. (...) e consta como cláusula sétima que “é reconhecido às partes o direito de poderem requerer a execução específica das obrigações assumidas no presente contrato promessa de compra e venda, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil, não obstante a estipulação da natureza de sinal atribuída aos pagamentos efectuados até a outorga da escritura definitiva”.

220. No âmbito do acordado, MMMMM entregou a quantia

de € 49.879,80, a qual reverteu a favor de QQQ e mulher KK.

221. **Foram entregues a QQQ as chaves da fracção de tipo T-2 objecto do acordo subscrito em 31 de Março de 2003** por MMMMM, os quais por seu turno as entregaram a esta última.

222. **Foram entregues a QQQ chaves de fracções de tipo T-1.**

223. À data da construção um apartamento de tipologia T2 ascendia a valores entre 27.000.000\$00 e 30.000.000\$00 (€ 134.675,43 e € 149.639,36)

224. À data da construção um apartamento de tipologia T1 ascendia a valores situados entre 17.000.000\$00 e 18.000.000\$00 (€ 84.795,64 e € 89.783,62).

225. No dia 11 de Dezembro de 2000, a insolvente, representada pelo primeiro outorgante, e LL, como segundo outorgante, subscreveram escrito que designaram de “contrato promessa de compra e venda”.

226. Do mesmo consta como cláusula primeira que “*a representada do primeiro outorgantes promete vender ao segundo ou a quem este indicar e este promete comprar àquela livre de ónus ou encargos, uma fracção autónoma tipo T2, destinada à habitação, situada no 1.º andar do prédio a edificar, bloco da esquerda, (lado da Rua ...), devidamente identificada na planta anexa, com a área bruta aproximada de 100 m², estacionamento para um automóvel e despensa na cave, a entregar pronta a habitar*”.

227. (...) e consta como cláusula quarta que “o preço da prometida venda é de Euros 69.831,71 (...) já integralmente pago”.

228. (...) e consta como cláusula quinta que “a escritura definitiva será outorgada logo que o prédio se encontre acabado e vistoriado pela Câmara Municipal do ..., mediante notificação de qualquer das partes, com a antecedência mínima de 5 dias”.

229. (...) e consta como cláusula sétima que “é reconhecido às partes o direito de poderem requerer a execução específica das obrigações assumidas no presente contrato promessa de compra e venda, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil, não obstante a estipulação da natureza de sinal atribuída aos pagamentos efectuados até a outorga da escritura definitiva”.

230. A LLL, Lda. dedica-se à actividade de comercialização e reparação de máquinas, aparelhos de gás, eléctricos e acessórios, instalação de redes de gás doméstico e industrial.

231. A LLL, Ld.^a é credora da insolvente no montante global de € 2.357,55, sendo € 2.304,05 a título de capital e € 53,50 a título de juros de mora.

232. A sociedade NNN, Lda., dedica-se à actividade de venda de materiais de construção civil.

233. A insolvente e NNN, Lda., subscreveram, a primeira na qualidade de “sacado”, e o segundo na de “sacador”, o escrito emitido em 04.11.2004, no montante de € 28.771,20, do qual consta como data de vencimento 02.02.2005, mais constando do canto lateral esquerdo, transversalmente e sob a palavra "aceite", o carimbo da insolvente e assinatura “OOOOO”.

234. Do verso do referido escrito consta os dizeres “sem despesas”, sob os quais se encontra aposto o carimbo e assinatura do gerente da NNN, Lda.

235. A insolvente e NNN, Lda., subscreveram, a primeira na qualidade de “sacado”, e o segundo na de “sacador”, o escrito emitido em 10.11.2004, no montante de € 88.000,00, do qual consta como data de vencimento 08.02.2005, mais constando do canto lateral esquerdo, transversalmente e sob a palavra "aceite", o carimbo da insolvente e assinatura “OOOOO”.

236. Do verso do referido escrito consta os dizeres “bom para aval à firma aceitante” sob os quais se encontram apostas as assinaturas “OOOOO” e “KKKKK” e os dizeres “sem despesas”, sob os quais se encontra aposto o carimbo e assinatura do gerente da NNN, Lda.

237. Do cheque com o n.º, consta a denominação social da insolvente e a assinatura de OOOOO, com data de emissão de 22.03.2005, emitido sob a conta n.º ..., constando ser o mesmo à ordem de NNN, Lda., pelo montante de € 2.877,20.

238. No verso de tal cheque consta carimbo com os seguintes dizeres “devolvido no serviço de compensação do Banco de Portugal de Lisboa na sessão de 28 de Março de 2005”.

239. Do cheque com o n.º ..., consta a denominação social da insolvente e a assinatura de OOOOO, com data de emissão de 29.03.2005, emitido sob a conta n.º ..., constando ser o mesmo à ordem de NNN, Lda., pelo montante de € 5.000,00.

240. No verso de tal cheque consta carimbo com os seguintes dizeres “devolvido no serviço de compensação do Banco de Portugal de Lisboa na sessão de 4 de Abril de 2005”.

241. A NNN, Ld.^a é credora da insolvente no montante de € 41.035,54 a título de capital.

242. Por sentença proferida em 14 de Dezembro de 2005, no âmbito do Proc. n.º 237/05.0TCFUN, que correu termos da 2.ª Secção da Vara Mista do ..., foi a insolvente condenada a pagar a QQ, por incumprimento do contrato celebrado entre ambos em 21 de Setembro de 2001, no qual a insolvente havia prometido vender a QQ a fracção autónoma de tipo T2, destinada a habitação, situada no 4.º e último piso de um prédio a construir na Rua das ..., freguesia de ..., ..., a quantia de 54.867,77, acrescida de juros de mora, contados desde a data da citação – 12.04.2005 – até integral pagamento.

243. A 21 de Dezembro de 2000, JJJJJ e KKKKK, em representação na qualidade de sócios gerentes da insolvente, como primeiros outorgantes, e OO, como segunda outorgante, subscreveram escrito que designaram de “contrato promessa de compra e venda”.

244. Do mesmo consta que “A representada dos primeiros outorgantes tem em início de construção um edifício em fracções autónomas destinadas à habitação, situado à Rua do Dr. JJJJJJ n.º ..., sobre o prédio descrito na conservatória do Registo Predial do ..., sob o n.º ..., freguesia de ...” e que “a construção do empreendimento está autorizada pela Câmara Municipal do ..., alvará n.º ... de 25/8/2000” e que “a conclusão da obra está prevista para 31/12/2001”.

245. (...) e consta como cláusula primeira que “a representada dos primeiros outorgantes promete vender à segunda ou a quem esta indicar e esta promete comprar àquela livre de ónus ou encargos, uma fracção autónoma tipo T2 destinada à habitação, situada no R/C do prédio a edificar, com a área bruta aproximada de 82,43 m.2, devidamente assinalada na planta anexa (...), à qual pertence um estacionamento para um automóvel e uma dispensa na cave, a entregar pronta a habitar”.

246. (...) e consta como cláusula terceira que “o preço da prometida venda é de 21.500.000\$00 (...), que a segunda outorgante pagará na forma e condições seguintes: A) 8.000.000\$00 (...), com a assinatura do presente contrato; B) 4.500.000\$00 (...) a 31 de Março de 2001; C) 4.500.000\$00 (...) a 30 de Junho de 2001; D) 4.500.000\$00 (...) a 30 de Setembro de 2001”.

247. (...) e consta como cláusula quinta que “a escritura definitiva será outorgada logo que o prédio se encontre acabado e vistoriado pela Câmara Municipal do ..., mediante notificação de qualquer das partes, com a antecedência mínima de 5 dias”.

248. (...) e consta como cláusula sétima que “é reconhecido às partes o direito de poderem requerer a execução específica das obrigações assumidas no presente contrato promessa de compra e venda, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil, não obstante a estipulação da natureza de sinal atribuída aos pagamentos

efectuados até a outorga da escritura definitiva”.

249. No âmbito do acordado, OO entregou à insolvente a quantia total de € 106.815,82 (21.414.649\$00).

250. Desde data indeterminada, quando se encontra de visita na RAM, OO reside na fracção objecto do acordo por si ajustado com a insolvente, tendo as chaves sido entregues por OOOOO.

251. OO pernoita na fracção objecto do acordo por si ajustado com a insolvente nos períodos em que se encontra na RAM.

252. Em 13 de Setembro de 2000, JJJJ e KKKKK, em representação na qualidade de sócios gerentes da insolvente, como primeiros outorgantes e CCCCC, casada, como segunda outorgante, subscreveram escrito, que denominaram de “termo de reserva”.

253. De tal escrito consta que “a representada do primeiro outorgante é dona e legítima possuidora vários prédios rústicos no sítio da ..., ..., com a área total de 1012 m², inscritos na matriz cadastral sob os números 23/2, 23/4, 23/12,23/16 e 23/17, todos de secção P., sobre os quais irá construir um bloco de 24 apartamentos a submeter à propriedade horizontal e cujo projecto de arquitectura se encontra aprovado pela Câmara Municipal do ...” e que “o início das obras está previsto para o ultimo trimestre do corrente ano e a sua conclusão no prazo de 12 meses após o inicio”.

254. De tal escrito consta, como cláusula primeira, que “pelo presente termo, a segunda outorgante pretende desde já efectuar reserva de compra de uma fracção tipo T1, com a área bruta aproximada de 80 m², destinada à habitação, situada no 1.º piso, do lado direito (lado caminho das ...) (...)”.

255. (...) e consta como cláusula segunda que “o preço da fracção ora reservada é de 16.000\$00 (...) e será pago da seguinte forma: 8.000.000\$00 (...), no presente acto de reserva; B) 4.000.000\$00 (...) logo que o prédio se encontre engalgado; e C) 4.000.000\$00 (...) no acto da escritura”.

256. (...) e consta como cláusula quinta que “o contrato promessa de compra e venda a que se refere a presente transacção será celebrado após o início dos trabalhos, logo que qualquer dos outorgantes o exigir”.

257. No âmbito do acordado, a 13 de Setembro de 2000, CCCCC entregou à insolvente a quantia de € 39.903,83.

258. Em 30 de Abril de 2002, JJJJ e KKKKK, em representação na qualidade de sócios gerentes da insolvente, como primeiros outorgantes e DDDDD, como segunda outorgante, subscreveram escrito, que denominaram de “termo de reserva”.

259. De tal escrito consta que “a representada do primeiro outorgante é dona e legítima possuidora de um conjunto de três prédios na Rua das ..., ..., com a área aproximada de 1700 m2, descritos na matriz cadastral respectiva sob os n.º 23/10, 23/11 e 23/12 da secção P, sobre os quais possui um projecto de construção de um bloco de 16 apartamentos e áreas comerciais, a aguardar alvará de licença de construção da CMF”.

260. De tal escrito consta, como cláusula primeira, que “pelo presente termo, a segunda outorgante pretende desde já reservar a aquisição de uma fracção autónoma tipo T1, com a área bruta aproximada de 60,37 m2, destinada à habitação, situada no 2.º piso do prédio a edificar, incluindo um estacionamento coberto com arrecadação”.

261. (...) e consta como cláusula terceira que “o preço da transacção é de € 104.747,56 (...) e será pago da seguinte forma: A) € 59.855,75 (...) no acto da presente reserva; B) € 44.891,81 (...) na data da escritura”.

262. (...) e consta como cláusula quarta que “o contrato de promessa de compra e venda será celebrado logo que seja obtido o alvará de licença de construção”.

263. No âmbito do acordado, DDDDD entregou à insolvente, no dia 30 de Abril de 2002, a quantia de € 59.855,75.

264. Por sentença proferida em 16.11.2005, no âmbito do Proc. n.º 378/05.0TCFUN, que correu os seus termos na 1.º Secção, da Vara de Competência Mista do ..., foi a insolvente condenada a pagar a PP a quantia de € 118.215,10, correspondente à devolução do sinal prestado no âmbito de contrato promessa celebrado entre as partes, em dobro, acrescida de juros legais desde a citação até integral pagamento.

265. Por decisão proferida em 14 de Fevereiro de 2005, no âmbito do Proc. n.º 84/05.5TCFUN, que correu os seus termos na 2.º Secção, da Vara de Competência Mista do ..., foi decretado **o arresto** “do prédio Urbano, destinado a construção e localizado na ..., freguesia de ..., concelho do ..., inscrito na matriz predial respectiva sob o artigo 5351 e descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o n.º ... e inscrito a favor da insolvente pela Inscrição G1, para garantia do crédito de PP derivado do contrato promessa celebrado.

266. Do termo de arresto em imóvel, constante do referido Proc. n.º 84/05.5TCFUN, consta como depositário do mesmo PP, estando esta na posse da fracção prometida vender.

267. A 28 de Maio de 2001, KKKKK, em representação na qualidade de sócio gerente da insolvente, como primeiro outorgante, e KKKKKKK, como segunda outorgante, subscreveram escrito que

designaram de “contrato promessa de compra e venda”.

268. Do mesmo consta que “a representada do primeiro outorgante tem em início de construção um edifício em fracções autónomas destinadas à habitação, situado ao Sítio da ..., freguesia de ..., (...) ..., sobre o prédio descrito na conservatória do Registo Predial do ..., sob o n.º ..., freguesia de ...” e que “a construção do empreendimento está autorizada pela Câmara Municipal do ..., alvará n.º 607/2000 de 20/07/2000” e que “a conclusão da obra está prevista para 31/12/2001”.

269. (...) e consta como cláusula primeira que “a representada dos primeiros outorgantes promete vender à segunda ou a quem esta indicar e esta promete comprar àquela livre de ónus ou encargos, uma fracção autónoma tipo T2 destinada à habitação, situada no R/C do bloco da esquerda (lado Rua Dr. JJJJJ) do prédio a edificar, com a área bruta aproximada de 78,4 m.2, e respectivo terraço, assinalada na planta anexa (...), à qual pertence um estacionamento para um automóvel na cave do mesmo bloco, a entregar pronta a habitar”.

270. (...) e consta como cláusula terceira que “o preço da prometida venda é de 18.000.000\$00 (...), que a segunda outorgante pagará na forma e condições seguintes: A) 5.400.000\$00 (...), a título de sinal e princípio de pagamento, já recebidos aquando da reserva da respectiva fracção; B) 6.000.000\$00 (...) até 31 de Dezembro de 2001; C) o restante no acto de escritura”.

271. (...) e consta como cláusula quinta que “a escritura definitiva será outorgada logo que o prédio se encontre acabado e vistoriado pela Câmara Municipal do ..., mediante notificação de qualquer das partes, com a antecedência mínima de 5 dias”.

272. (...) e consta como cláusula sétima que “é reconhecido às partes o direito de poderem requerer a execução específica das obrigações assumidas no presente contrato promessa de compra e venda, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil, não obstante a estipulação da natureza de sinal atribuída aos pagamentos efectuados até a outorga da escritura definitiva”.

273. A sociedade GGG, Lda., dedica-se à indústria de caixilharia de alumínio.

274. A GGG, Ld.^a é credora da insolvente no montante global de € 126.379,81, sendo € 106.629,30 a título de capital e € 19.750,51 a título de juros de mora.

275. A sociedade OOO, Lda. dedica-se à actividade de venda de materiais de construção civil.

276. A insolvente e OOO, Lda., subscreveram, a primeira na qualidade de “sacado”, e o segundo na de “sacador”, o escrito emitido

em 03.10.2003, no montante de € 6.000,00, do qual consta como data de vencimento 01.01.2004, mais constando do canto lateral esquerdo, transversalmente e sob a palavra "aceite", o carimbo da insolvente e assinatura "OOOOO".

277. Do verso do referido escrito consta os dizeres "bom para aval à firma aceitante" sob os quais se encontram apostas as assinaturas "OOOOO" e "KKKKK" e os dizeres "sem despesas", sob os quais se encontra aposto o carimbo e assinatura do gerente da OOO, Lda.

278. A OOO, Ld.^a é credora da insolvente no montante de € 3.038,18 a título de capital.

279. No âmbito do Proc. n.º 572/04.0TCFUN, que correu os seus termos na 1.º Secção da Vara de Competência Mista do ... foi a insolvente condenada no pagamento da quantia de € 6.666,10 a título de custas, que não pagou.

280. Do cheque com o n.º ..., consta a denominação social da insolvente e a assinatura de OOOOO, com data de emissão de 29.12.2005, emitido sob a conta n.º ..., constando ser o mesmo à ordem de EEEEE, Lda., pelo montante de € 19.129,31.

281. Do cheque com o n.º ..., consta a denominação social da insolvente e a assinatura de OOOOO, com data de emissão de 28.02.2005, emitido sob a conta n.º ..., constando ser o mesmo à ordem de EEEEE, Lda., pelo montante de € 10.965,33.

282. Aquando da apresentação à cobrança, tais cheques foram devolvidos por falta de provisão.

283. Por conta do valor titulado pelo cheque n.º ..., a insolvente entregou à EEEEE – ..., Lda., a quantia de € 5.000,00.

284. A EEEEE, Lda. intentou contra a insolvente execução comum, que corre seus termos sob o n.º 255/05.4TCFUN pela 2.º Secção do Tribunal de Vara Mista do ..., pedindo o pagamento da quantia de € 25 094,64 de capital, acrescida de € 470,88 de juros de mora, vencidos até 12 de Abril de 2005, data da apresentação em juízo do respectivo requerimento executivo.

285. A 22 de Janeiro de 2002, JJJJJ, em representação na qualidade de sócio gerente da insolvente, como primeiro outorgante, e GGGGG e FFFFF, como segundos outorgantes, subscreveram escrito que designaram de "termo de reserva".

286. De tal escrito consta que "a representada do primeiro outorgante é dona e legítima possuidora de um conjunto de três prédios na Rua das ..., ..., com a área aproximada de 1700 m2, descritos na matriz cadastral respectiva sob os n.º 23/10, 23/11 e 23/12 da secção P, sobre os quais possui um projecto de construção

de um bloco de 16 apartamentos e áreas comerciais, a aguardar alvará de licença de construção da CMF” e que “o início das obras está previsto para Maio de 2002, perspectivando-se a sua conclusão um ano após o início”.

287. (...) e consta, como cláusula primeira, que “pelo presente termo, os segundos outorgantes pretendem desde já reservar a aquisição de uma fracção autónoma tipo T1, com a área bruta aproximada de 79,2 m², destinada à habitação, situada no 4.º piso do prédio a edificar, incluindo um estacionamento coberto com arrecadação”.

288. (...) e consta como cláusula terceira que “o preço da transacção é de € 116.120,15 (...) e será pago da seguinte forma: A) € 14.963,94 (...), no presente acto de reserva; B) € 19.951,92 (...) no início da obra; C) € 34.915,85 (...) na última laje; D) € 24.939,89 (...) na colocação de portas e janelas exteriores; E) € 21.348,55 (...) na data da escritura”.

289. (...) e consta como cláusula quarta que “a escritura definitiva será outorgada logo que o prédio se encontre acabado e vistoriado pela Câmara Municipal do ..., mediante notificação escrita de qualquer das partes com a antecedência mínima de 5 dias”.

290. (...) e consta como cláusula sétima que “é reconhecido às partes o direito de poderem requerer a execução específica das obrigações assumidas no presente contrato promessa de compra e venda, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil, não obstante a estipulação da natureza de sinal atribuída aos pagamentos efectuados até a outorga da escritura definitiva”.

291. No âmbito do acordado, a 22 de Janeiro de 2002, GGGGG e FFFFF entregaram à insolvente a quantia de € 14.963,94.

292. A 14 de Maio de 2002, JJJJJ e KKKKK, em representação na qualidade de sócios gerentes da insolvente, como primeiros outorgantes, e XXX, como segunda outorgante, subscreveram escrito que designaram de “contrato promessa de compra e venda”.

293. Do mesmo consta que “a representada dos primeiros outorgantes é dona e legítima possuidora de um prédio rústico no Sítio da ..., ..., com entrada pela Rua das ..., com área de 1732 m², descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o número ..., sobre a qual está a construir um bloco de 24 apartamentos a submeter ao regime de propriedade horizontal, conforme o projecto aprovado pela Câmara Municipal do ..., Bloco B, da zona A/2” e que “a conclusão da obra está prevista para o final de Março de 2003”.

294. (...) e consta como cláusula primeira que “a representada dos primeiros outorgantes promete vender à segunda ou a quem esta

indicar e esta promete comprar àquela livre de ónus ou encargos, uma fracção autónoma tipo T2 destinada à habitação, situada 5.º e último piso do prédio a edificar, bloco da direita (lado do Caminho das ...), devidamente identificada na planta anexa com a área bruta mínima de 91,1 m², com estacionamento para um automóvel e dispensa na primeira cave, a entregar pronta a habitar”.

295. (...) e consta como cláusula segunda que “o preço de fracção prometida vender é de € 139.663,41 (...), que o segundo outorgante pagará à representada dos primeiros na forma e condições seguintes: A) 59.855,75 Euros (...), a título de sinal e princípio de pagamento, no acto da assinatura do presente contrato; B) 39.903,83 Euros (...) com vencimento na data da conclusão da última placa de betão; C) 39.903,83 Euros (...) no acto da escritura de compra e venda (...)”.

296. (...) e consta como cláusula quinta que “a escritura definitiva será outorgada até ao fim do mês de Agosto de 2003, logo que o prédio se encontre acabado e vistoriado pela Câmara Municipal do ..., mediante notificação de qualquer das partes, com a antecedência mínima de 15 dias”.

297. (...) e consta como cláusula sétima que “é reconhecido às partes o direito de poderem requerer a execução específica das obrigações assumidas no presente contrato promessa de compra e venda, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil, não obstante a estipulação da natureza de sinal atribuída aos pagamentos efectuados até a outorga da escritura definitiva”.

298. Do escrito datado de 15 de Maio de 2002, subscrito pela insolvente e CCCC consta que “Em aditamento ao contrato promessa de compra e venda celebrado em 14/5/2002 (...) a cláusula segunda do referido contrato promessa de compra e venda é alterada passando a ter a seguinte redacção: o preço da fracção prometida vender é de € 139.663,41 (...) que a segunda outorgante pagará à representada dos primeiros, na forma e condições seguintes: A) € 83.798,05 (...) a título de sinal e principio de pagamento, no acto da assinatura do presente aditamento; B) € 27.932,68 (...) com vencimento na data da conclusão da última placa de betão; C) € 27.932,68 (...) no acto da escritura de compra e venda (...)”.

299. No âmbito do acordo ajustado, CCCC entregou à insolvente a quantia total de € 139.663,41.

300. As escrituras definitivas referidas nos artigos antecedentes não foram realizadas.

301. No âmbito da sua actividade comercial, a DDD, Lda. acordou com a insolvente prestar-lhe, o que fez, serviços de escavação e terraplanagem no montante de € 31.250,00, acrescido de

I.V.A. à taxa legal, a que diz respeito a factura n.º 227 de 30.11.2004,

302. (...) e serviços de transporte de alcatrão, blocos e tout-venant, e fornecimento de tout-venant, brita, blocos e pedra no montante de € 11.381,30, acrescido de I.V.A., à taxa legal, a que diz respeito a factura n.º 228 de 02.12.2004,

303. (...) e serviços de escavação e terraplanagem no montante de € 37.500,00, acrescido de I.V.A., à taxa legal, a que diz respeito a factura n.º 229 de 02.12.2004,

304. (...) e serviços de transporte e fornecimento de terras, caliças, brita, bagaço e lixo, no montante de € 11.025,00, acrescido de I.V.A., à taxa legal, a que diz respeito a factura n.º 230 de 15.12.2004.

305. No âmbito da sua actividade profissional de engenheiro civil, SSSS acordou com a insolvente executar, e executou, serviços de fiscalização e de direcção técnica de diversas obras pertencentes e construídas por esta sociedade, bem como a elaboração de projectos de especialidade para dois blocos de Apartamentos.

306. Os trabalhos de fiscalização e de direcção técnica da obra importam em 350.000\$00 (€ 1.745,79)

307. Pela elaboração dos projectos de especialidade para dois blocos de apartamentos compostos por sessenta fracções, localizados ao Sítio dos ..., ..., freguesia de ... encontra-se em dívida a quantia de cerca de € 40.000,00.

308. A HHH, Ld.^a é credora da insolvente no montante de € 79.743,03 a título de capital.

Fundamentação:

Sendo pelo teor das conclusões das alegações do recorrente que, em regra, se delimita o objecto do recurso – afora as questões de conhecimento officioso – cumpre saber se deve ser reconhecido direito de retenção aos promitentes-compradores de seis fracções autónomas, QQQ e mulher KK, para garantia do preço actualizado do valor das fracções, de que era proprietária a **insolvente** promitente vendedora, e sobre as quais incidia garantia hipotecária do Recorrente; saber, ainda, se os recorridos devem ser considerados consumidores.

Lembre-se que o Recorrente interpôs recurso de revista excepcional, ao abrigo do art. 672º, nº1, als. a) e b) do Código de Processo Civil.

O Ex.mo Relator, na Formação, considerou que, tendo os autos sido instaurados antes de 1.1.2008, não se aplica o regime da dupla conforme e, conseqüente, não cabe recurso da revista excepcional.

Importa, então, saber se os Recorridos têm direito de retenção, o que passa por saber se o Acórdão da Relação que assim decidiu, sem que tenha versado se os promitentes-compradores são consumidores, se deve manter.

Do vasto conjunto de factos provados relevam, em particular, os elencados sob os pontos 7), 9) 169) a 171), 173), 183, 184) 192) 193), 202), 214) a 217), 221) e 222).

Em resumo, o quadro factual é o seguinte: a insolvente AA, na qualidade de promitente-vendedora, celebrou contratos-promessa de compra e venda com os Recorridos QQQ e mulher, relativamente a seis fracções autónomas a construir em prédio que aquela lhes adquiriu.

Pese embora as instâncias terem considerado que estes promitentes-compradores gozam de direito de retenção, com base na *traditio* operada antes da celebração dos contratos prometidos, em função de factos que não foram postos em causa, nem podiam ser neste recurso, a questão que apenas colocam é a de saber se, tratando-se de pessoas singulares e, tendo comprado seis fracções autónomas que revenderam, detêm a qualidade de consumidores.

Sobre essas fracções existe hipoteca voluntária registada a favor do Banco recorrente, tendo as seis fracções autónomas – 4 T2 e 2 T1 – sido apreendidas para a massa insolvente.

O crédito do ora Recorrente, garantido por hipoteca voluntária da insolvente, foi graduado após os créditos dos promitentes-compradores recorridos, a quem foi reconhecido o direito de retenção, em virtude de terem sido considerados tradiciários das fracções, não obstante as terem revendido.

Os recorridos reclamaram o crédito global de € 718 701,82, montante correspondente ao valor actualizado das seis fracções objecto dos contratos-promessa não cumpridos pela insolvente.

A questão é de nodal importância uma vez que o Acórdão Uniformizador de Jurisprudência deste Supremo Tribunal de Justiça, (AUJ) nº4/2014, de 20.03.2014, publicado in DR, I Série, n.º 95, de 19-05-2014, também acessível em www.dgsi.pt, se consagrou o entendimento: “No âmbito da graduação de créditos em insolvência o consumidor promitente-comprador em contrato, ainda que com eficácia meramente obrigacional com *traditio*, devidamente sinalizado, que não obteve o cumprimento do negócio por parte do administrador da insolvência, goza do direito de retenção nos termos do estatuído no artigo 755º, nº 1, alínea f) do Código Civil.”

Os recorridos, nas suas contra-alegações, sustentam que se trata de **questão nova**, a pretensão do Recorrente, porquanto não se discutiu na reclamação de créditos, e no recurso de apelação, se os

ora recorridos eram consumidores.

Ademais, louvam-se no Acórdão deste Supremo Tribunal de Justiça, de 30.4.2015, tirado no Proc.nº1187/08.0TBTMR-A.C1.SI, relatado pelo Conselheiro Tomé Gomes, e publicado em www.dgsi.pt, citando a afirmação dele extraída:

“Porém afigura-se que a questão, só agora levantada na presente revista, sobre a falta de qualidade de consumidor da reclamante, não se integra no núcleo de questões que foram suscitadas perante as instâncias e aí discutidas, além de que não se trata de uma questão estritamente jurídica, envolvendo também uma componente factual que não fora, oportunamente, trazida aos autos e cujo relevo não era então razoável supor.

Nessas circunstâncias, não tendo sido, como não foi, suscitado o vício de omissão de pronúncia sobre essa questão nova, nem tão pouco fornecendo os autos uma base factual alegada pelas partes que permita entrosá-la nas questões suscitadas perante as instâncias e por estas decididas, está vedado a este tribunal de revista empreender, officiosamente, a sua apreciação”.

Mas será que se deve considerar *questão nova*, ao menos na vertente de aplicação do direito?

Como é consabido, sendo *questão nova*^[2] é a que por não ter sido objecto de pronúncia, na decisão recorrida, não pode ser apreciada pelo Tribunal *ad quem*, a menos que se trate de questão de que este deva officiosamente conhecer.

De referir que o Acórdão recorrido – proferido em 26.3.2015 – a propósito de pedidos de rectificação formulados, além de outros, também pelo recorrido QQQ, se alude, a fls. 76 do Acórdão, (fls. 3492 verso da paginação), ao AUJ podendo ler-se a propósito do indeferimento da reclamação: “*Não procede a rectificação, devendo constar que sobre a fracção referida no facto 202 são os reclamantes que têm o direito de retenção, na graduação de fls.3153 –onde se identificam os credores referidos de 2) a 10).*”

Já transitou em julgado o Acórdão de 20.3.2014, proferido em Plenário das Secções Cíveis no qual, por maioria, se decidiu: “No âmbito da graduação de créditos em insolvência o consumidor promitente-comprador em contrato, ainda que com eficácia meramente obrigacional com traditio, devidamente sinalizado, que não obteve o cumprimento do negócio por parte do administrador da insolvência, goza do direito de retenção nos termos do estatuído no artigo 755.º, n.º1, alínea f) do Código Civil”.

Ao longo do douto Acórdão não se alude ao AUJ para aplicar a doutrina constante da uniformização.

Mas voltemos à questão de saber se se trata de *questão nova* a que é colocada em sede de revista.

O CIRE veio alterar o regime jurídico dos contratos em curso de execução – art. 102º – quando a insolvência é declarada. O art. 106º do Código estabelece o regime jurídico respeitante ao contrato-promessa com eficácia real, estatuidando que, em caso de insolvência do promitente-vendedor, o administrador da insolvência não pode recusar o cumprimento se já tiver havido tradição da coisa a favor do promitente-comprador.

O CIRE não estabelece norma quanto ao contrato-promessa com *traditio* mas sem eficácia real em caso de insolvência do promitente-vendedor.

É um facto que nos processos de insolvência intentados na vigência do CIRE, mas em que a reclamação de créditos ocorreu em data anterior à da prolação do AUJ de 2014, as partes reclamantes de créditos, no contexto de contratos-promessa em curso de execução, não alegam a qualidade de consumidor, conceito que foi determinante para na Uniformização se atribuir direito de retenção ao abrigo do art. 755º, nº1, do Código Civil.

Alegam, até, como fazem os Recorridos – “Não obstante, observe-se ainda que tal como no caso reapreciado pelo referido recentíssimo acórdão de 30/04/2015, a reclamação do crédito dos ora Recorridos foi feita muito antes da prolação do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência (AUJ) nº4/2014 – tirado a 20/03/2014, mas publicado no D.R. a 19/05/2014.

Concretamente, foi feita em 2005. Quando, portanto, não era razoável esperar que os reclamantes de créditos em processos de insolvência que se arrogassem a garantia decorrente do direito de retenção, pudessem contar com o ónus de alegação e prova de um requisito suplementar da constituição daquele direito, que não consta minimamente expresso na letra da norma que o institui – a alínea f) do nº 1 do artigo 755º do C. Civil. Qual seja a qualidade de “consumidor” (tenha este conceito o alcance que tiver) do promitente-comprador que obteve a *traditio*”.

No fundo o que alega é que os promitentes-compradores tradicionais não podem ser *surpreendidos* pela doutrina uniformizadora, porque, ao tempo da reclamação de créditos, não poderiam sequer prever que, mais tarde (no caso os contratos-promessa foram celebrados em 8.6.2000), tendo os Recorridos promitentes-compradores vendido a terceiros duas dessas fracções, nos anos de 2002 e 2003, tendo a reclamação de créditos sido apresentada em 2005.

Com o devido respeito, este argumento, implicado na consideração de que constitui *surpresa e questão nova*, o Tribunal apreciar se existe o requisito de protecção conferida apenas ao tradiçário consumidor, acolhido no citado AUJ, não colhe.

Do que se trata é de aplicação do direito, da interpretação da norma do art. 755º, nº1, f) do Código Civil, no contexto da insolvência do promitente comprador tradiçário, num contrato-promessa de compra e venda de bem imóvel, tendo ocorrido, entretanto, a insolvência do promitente-vendedor.

O facto de o Supremo Tribunal de Justiça ter proferido um AUJ fixando a interpretação de um determinado preceito legal, no caso o alcance e o âmbito da garantia real direito de retenção, conferida pelo art. 755º, nº1, f) do Código Civil, e sua articulação com o direito insolvencial, não é mais que o exercício de uma competência para que o Supremo Tribunal está vocacionado como tribunal de revista, tendo em conta a função uniformizadora da jurisprudência, que, não sendo fonte de direito, nem tendo os Acórdãos Uniformizadores a força dos *assentos* (instituto que foi revogado), a doutrina tirada no plenário das secções cíveis tem uma particular força persuasiva e clarificadora.

Não sendo de alterar ou de questionar, a doutrina do AUJ é aplicável imediatamente.

Ademais, no Acórdão deste Supremo Tribunal de Justiça, de 14.6.2011, Proc. 6132/08.OTBBRG-J.G1.S1, acessível in www.dgsi.pt, do aqui Relator, proferido cerca de três anos antes do AUJ, a problemática em causa foi debatida, tendo-se aí analisado se o promitente-comprador poderia gozar do direito de retenção ante a insolvência do promitente-vendedor, tendo-se concluído que apenas o promitente-comprador tradiçário e que fosse consumidor gozava do direito de retenção[3].

Aí se ponderou que, sendo o promitente-comprador *consumidor* e o objecto da promessa uma habitação, nesse caso, mesmo declarada a insolvência do promitente-vendedor, o promitente-comprador *in bonis* (não insolvente) tem direito de retenção – art. 755º, nº1, f) do Código Civil.

O AUJ de 4/2014, de 19.5.2014, veio acolher, em essência, este entendimento, pese embora com votos de vencido, sendo que no voto de vencido do Conselheiro Lopes do Rego se chamou a atenção para o facto de a interpretação que fez vencimento “*criar uma situação delicada nos processos pendentes, em que o reclamante não curou naturalmente de alegar, em termos processualmente adequados, tal qualidade jurídica, cuja essencialidade não era razoavelmente previsível – estando ultrapassado o momento processual próprio para completar ou corrigir a petição insuficiente*”.

Rematando e para firmar entendimento de que não se trata de *questão nova* a de saber se se deve operar com o conceito de *consumidor* para definir os direitos em sede apreciação no recurso (do Banco recorrente, credor hipotecário e dos recorridos), entendemos que é mister interpretar a norma do art. 755º, nº1, f) do Código Civil, com o sentido acolhido no AUJ e que, tratando-se de aplicação do direito, o Tribunal não pode deixar de proferir decisão.

É bem certo que não consta do processo se os promitentes-compradores eram ou não consumidores, quiçá pelas razões invocadas pelos Recorridos nas suas contra-alegações, o facto é que, tendo o Acórdão da Relação sido proferido em 26.3.2015, poderia e, salvo o devido respeito, deveria ao interpretar e decidir se existia ou não o controvertido direito de retenção, ter aplicado a doutrina emergente da uniformização, mesmo não tendo sido alegada a qualidade de consumidor pelos promitentes-compradores ou pelo ora recorrente.

Poderia (e este Tribunal não pode) tê-lo feito com base em presunção judicial [4] a partir do facto dos Recorridos serem pessoas singulares não identificadas no processo como comerciantes – art. 13º, nº1, do Código Comercial – terem adquirido seis fracções prediais que revenderam, mesmo se em relação a elas se tivesse provado ter existido *traditio*, e posse conferida por eles a terceiros.

Com base nestes factos, o Tribunal da Relação poderia ter, em função da interpretação do AUJ, obtido por ilação prova de que pessoas singulares que não são comerciantes, não são consumidores, atento a definição do conceito [5] acolhida no art. 2º, nº1, da Lei n.º24/96 de 31 de Julho, alterada pelo DL. 67/2003, de 8 de Abril – “*Considera-se consumidor todo aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma actividade económica que vise a obtenção de benefícios.*”

Sempre se dirá que o conceito de consumidor que o AUJ acolheu foi o conceito restrito, funcional, segundo o qual consumidor é a pessoa singular, destinatário final do bem transaccionado, ou do serviço adquirido, sendo-lhe alheio qualquer propósito de revenda lucrativa.

Sufragando o entendimento de L. Miguel Pestana de Vasconcelos, no Estudo publicado nos “Cadernos de Direito Privado”, nº33 – Janeiro/Março de 2011 – “Direito de Retenção, Contrato-promessa e Insolvência”, quando escreve – pág. 20:

“ [...] O direito de retenção só tutela o promitente-adquirente quando este for um consumidor (...). O art. 755.º, n.º1, alínea f), é uma norma material de protecção do consumidor e deve ser interpretada restritivamente para o beneficiar somente a ele.

Quando a contraparte do promitente-vendedor não o seja, a *ratio* da protecção excepcional que a lei concede ao promitente-comprador não se verifica”.

E mais adiante – págs.25/26:

“É, pois, a *teleologia da lei*, centrada na **tutela do consumidor** (e das próprias valorações constitucionais, uma vez que a tutela do consumidor tem aí guarida, art. 60.º, n.º 1, da CRP (...)) que nos permite detectar a existência da lacuna e conduz, em seguida, ao seu preenchimento com a atribuição dessa garantia ao promitente-adquirente, nos termos do art. 755.º, n.º1, alínea f) (sinal e tradição), face à recusa de cumprimento pelo administrador.

Recorremos aqui a uma extensão, por maioria de razão, da opção valorativa claramente expressa na lei: permite detectar e preencher, de seguida, a lacuna.

Por outras palavras: a *ratio* da lei é a tutela, na promessa sinalizada com tradição da coisa, da posição do promitente-adquirente (na nossa perspectiva, só quando ele seja um consumidor), ou seja, do seu crédito à restituição do sinal em dobro ou (verificados os seus pressupostos) à indemnização pelo aumento do valor da coisa, através de uma garantia, pelas razões apontadas particularmente robusta.

Essa carência de protecção, essa necessidade da tutela do promitente-adquirente/consumidor que a norma visa conceder, não existe só no caso de incumprimento imputável ao promitente-alienante, mas verifica-se igualmente, ou melhor, *verifica-se principalmente*, na insolvência, face ao caso de recusa (lícita) de cumprimento pelo administrador (a quem a lei atribui o poder de decidir o destino do contrato).

Dessa forma, podemos afirmar que aí procedem, por maioria de razão, “as razões justificativas de regulamentação do caso previsto na lei” (art. 10.º, n.º 2), conclusão que é amparada também pela análise do regime insolvencial, acima realizada, de insolvência do promitente-adquirente”.

Na fundamentação do AUJ pode ler-se:

“O DL. nº 236/80 de 18 de Julho veio reforçar a posição jurídica do promitente-comprador nomeadamente no âmbito das transacções de imóveis para habitação, conferindo-lhe em caso de incumprimento da outra parte e em alternativa ao direito ao sinal em dobro, também o valor da coisa desde que a mesma lhe tivesse sido transmitida encontrando-se pois em seu poder. Tal desiderato surge corporizado na alteração então introduzida ao nº2 do artigo 442º do Código Civil.

Por seu turno, o DL 379/86 de 11-11, além de haver modificado o

normativo em análise veio ainda, coerentemente com tal alteração, elencar no âmbito dos titulares do “direito de retenção” a que se reporta o artigo 755º do Código Civil, o do beneficiário da promessa de transmissão ou constituição do direito sobre a coisa a que se reporta o contrato prometido, pelo crédito resultante do não cumprimento imputável à outra parte de harmonia com o artigo 442º (então modificado). O Diploma de 1986 explica as razões que estiveram na base da alteração introduzida.

A opção legislativa no conflito entre credores hipotecários e os particulares consumidores, concedendo-lhes o “direito de retenção” teve e continua a ter uma razão fundamental: a protecção destes últimos no mercado da habitação; na verdade, constituem a parte mais débil que por via de regra investem no imóvel as suas poupanças e contraem uma dívida por largos anos, estando muito menos protegidos do que o credor hipotecário (normalmente a banca) que dispõe regra geral de aconselhamento económico, jurídico e logístico que lhe permite prever com maior segurança os riscos que corre caso por caso e ponderar uma prudente selectividade na concessão de crédito. Justificou-se destarte que na linha de orientação que vinha já do DL. 236/80, a que acima fizemos referência, o mais recente Diploma que alterou o regime do contrato-promessa, tenha vindo balizar o âmbito e o funcionamento do “direito de retenção” nestes casos.”

O conceito restrito de *consumidor* foi sufragado no Acórdão deste Supremo Tribunal de Justiça, de 25.11.2014, de que foi Relator o Conselheiro Fernandes do Vale – aqui 1º Adjunto – proferido no Proc. 7617/11.6TBBRG-C.G1.S1, acessível in www.dgsi.pt – de que foi 2º Adjunto a Conselheira Ana Paula Boularot, aqui 2º Adjunto, que após declaração de voto não acompanhando a fundamentação, apenas no concernente à invocação do Ac. deste Supremo Tribunal de Justiça, 9.7.2014 (declaração que não consta do texto publicado na citada base de dados).

Aí se concluiu (sumário):

“I – A uniformização operada pelo AUJ n.º 4/2004, de 20.03.2014, publicado no DR, I Série, n.º 95, de 19.05.2014, e acessível em www.dgsi.pt, reporta-se, exclusivamente, ao promitente-comprador que detenha, simultaneamente, a qualidade de consumidor.

II – Esta deve ser entendida no seu sentido estrito, correspondente à pessoa que adquire um bem ou um serviço para uso privado, de modo a satisfazer as necessidades pessoais e familiares, não abrangendo quem obtém ou utiliza bens e serviços para satisfação das necessidades da sua profissão ou empresa”.

No caso em apreço, não constando que os Recorridos detêm a qualidade de consumidores em sentido estrito, ou seja, na lição do

Prof. Calvão da Silva, in “Venda de Bens de Consumo”, 4ª Edição, 2010, Almedina, págs. 55 e segs., a “Pessoa que adquire um bem ou um serviço para uso privado – uso pessoal, familiar ou doméstico... de modo a satisfazer as necessidades pessoais e familiares, mas não já aquele que obtém ou utiliza bens e serviços para satisfação das necessidades da sua profissão ou empresa”,

Neste entendimento, uma vez que não está provada a qualidade de consumidor dos recorridos, o seu crédito não goza de direito de retenção, nos termos do art. 755º, nº1, f) do Código Civil e do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência (AUJ) nº4/2014, de 20.03.2014, no contexto da reclamação de crédito, emergente do valor actualizado das seis fracções autónomas que prometeram comprar, e que a insolvente lhes prometeu vender, e consequentemente, o crédito que estes reclamaram não prevalece sobre o crédito hipotecário do Banco, devendo ser graduado como crédito comum.

O promitente-comprador de coisa imóvel que obteve a *traditio*, não goza, no actual direito insolvencial (CIRE), dos direitos reconhecidos pelo Código Civil, no caso de ser imputável ao promitente-vendedor insolvente o incumprimento definitivo do contrato-promessa, não sendo aplicável na insolvência o art. 442º, nº2, do Código Civil, e por isso, também não dispõe o promitente-comprador do direito de retenção, nos termos do art. 755º, nº1, f) do Código Civil.

Mesmo em caso de recusa pelo administrador da insolvência em cumprir o contrato-promessa de compra e venda, só no caso do promitente-comprador tradiçário ser *consumidor* é que goza do direito de retenção e tem direito a receber o dobro do sinal prestado ou aumento do valor da coisa – nºs 2 e 3 do art. 442º do Código Civil – não sendo consumidor não lhe assiste tal direito, sendo um credor comum da insolvência.

Sumário – art. 663º, nº7, do Código de Processo Civil

Decisão:

Nestes termos, concede-se a revista, revogando-se o Acórdão recorrido, graduando-se o crédito hipotecário do Recorrente, em primeiro lugar, para ser pago pelo produto da venda das identificadas fracções autónomas de que foram promitentes compradores à Insolvente os Recorridos, sendo o crédito destes graduado no lugar que lhe compete, como crédito comum.

Custas pelos Recorridos, aqui e nas Instâncias.

Fonseca Ramos (Relator)

Fernandes do Vale

Ana Paula Boularot

[1] **Relator – Fonseca Ramos.**

Ex.mos Adjuntos:

Conselheiro Fernandes do Vale.

Conselheira Ana Paula Boularot.

[2] Os recursos ordinários visam o reexame da decisão proferida dentro dos mesmos pressupostos em que se encontrava o Tribunal “*a quo*” no momento em que a proferiu.

Os recursos são meios de impugnação e de reapreciação de decisões proferidas pelo tribunal recorrido e não meios para obter *decisões novas*, pelo não pode o tribunal “*ad quem*” ser chamado a pronunciar-se sobre questões não suscitadas na decisão de que se recorre, sob pena de violação do contraditório e do direito de defesa da parte contrária.

[3] - A recusa do administrador da insolvência em executar um contrato promessa de compra de venda *em curso*, em que era promitente-vendedor o ora insolvente, não exprime incumprimento de tal contrato mas “*reconfiguração da relação*”, tendo em vista a especificidade do processo insolvencial, não sendo aplicável o conceito do art. 442º, nº2, do Código Civil – “*incumprimento imputável a uma das partes*” – que pressupõe um juízo de censura em que se traduz o conceito de culpa – (neste caso ficcionando que a parte que incumpre seria o administrador da insolvência na veste do promitente ora insolvente, ou em representação dele), pelo que não tem o promitente-comprador direito ao dobro do sinal, até por força do regime imperativo do art. 119º do CIRE e, por isso, também não goza do direito de retenção, nos termos do art. 755º, nº1, f) do Código Civil.- Em caso de recusa pelo administrador da insolvência em cumprir o contrato-promessa de compra e venda, só no caso do promitente-comprador tradicional ser um *consumidor* é que goza do direito de retenção e tem direito a receber o dobro do sinal prestado; não sendo consumidor não lhe assiste tal direito, sendo um credor comum da insolvência.

[4] Na definição legal, presunções judiciais são ilações que o julgador tira de um facto conhecido (facto base da presunção) para afirmar um facto desconhecido (facto presumido), segundo as regras da experiência da vida, da normalidade, dos conhecimentos científicos, ou da lógica.

[5] O Decreto-Lei n.º 24/2014, de 14 de Fevereiro, que alterou a LDC não alterou o citado normativo.