Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa

Processo: 368/25.6T8PDL-A.L1-7
Relator: CARLA CÂMARA
Descritores: MEIOS DE PROVA
REJEIÇÃO
PERSI
PESSOA COLECTIVA
PRECLUSÃO
OPOSIÇÃO À PENHORA
EXECUÇÃO
HIPOTECA
LEGITIMIDADE PASSIVA
Nº do Documento: RL
Data do Acordão: 13-10-2026
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Texto Parcial: N
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE
Sumário:

1. Não tendo sido interposto recurso da decisão que rejeitou meios de prova, está inviabilizado aos recorrentes impugnar tais decisões no recurso da sentença final.
2. Não está na disponibilidade dos recorrentes a escolha do modo de impugnação: por via do recurso ou por via da impugnação das decisões no recurso interposto da decisão final.
3. A pretensão de que seja concedido prazo de 10 dias para pronúncia relativamente a documento que a própria parte juntou e em que fundamentou a sua alegação e que a decisão recorrida valorou para considerar o facto assente, configura manifesto abuso de direito processual.
4. Os ónus estabelecidos pelo artigo 640º do CPC associam-se aos ónus que impendem sobre os recorrentes, de formular conclusões (nos termos das disposições conjugadas dos artigos 635º, nºs 2 e 4, 639º, nº 1, 641º, nº 2, b) do CPC). Não constando das conclusões qualquer menção aos concretos pontos de factos que os recorrentes consideram incorretamente julgados (640º, nº 1, a) do CPC), aos concretos meios probatórios que impunham decisão diversa (640º, nº 1, b) do CPC) e à decisão a ser proferida (640º, nº 1, c) do CPC), é de rejeitar o recurso nesta parte (artigo 641º, nº 2, b), do CPC).
5. O regime do PERSI (Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento), regulado pelo DL 227/2012, de 25 de outubro, não se aplica a pessoas coletivas.
6. O cliente bancário com quem a recorrida celebrou contrato é a sociedade 1ª recorrente e a circunstância de, como alegam os recorrentes*, o imóvel executado ser casa destinada a habitação, matricialmente afeta a habitação e efetivamente habitada pela sócia-gerente da sociedade, marido e três filhas menores,* não releva para efeitos de aplicação do regime instituído pelo DL 227/2012.
7. O legislador foi claro na definição da tutela dos interesses dos consumidores em incumprimento e o regime definido não permite qualquer interpretação extensiva dos seus preceitos, nos termos

preconizados pelos recorrentes.
8. Destinando-se os recursos a reapreciar uma decisão já proferida, salvo quando estejam em causa questões que sejam de conhecimento oficioso (artigo 608 nº2 e 627º nº 1 do C.P.C.), está inviabilizado a este tribunal proferir decisão não colocada ao tribunal recorrido, desde logo pela aplicação do princípio da preclusão.
9. Assiste legitimidade passiva para a execução a terceiro, titular de bem hipotecado em garantia da dívida exequenda, ainda que não figure no título executivo.
10. Apresentando-se os embargantes a deduzir oposição à penhora alegando ser a extensão da mesma desproporcional relativamente à quantia exequenda, caber-lhes-ia alegar que este valor cobre a quantia exequenda e todas as despesas, disso fazendo prova.
11. À luz do princípio da proporcionalidade cabe aferir se a penhora excede os limites estabelecidos pelo artigo 751º, nºs 1 e 2, do CPC e, concluindo-se afirmativamente, determinar quais os bens que devem permanecer penhorados com vista à satisfação integral do crédito exequendo, desonerando-se os demais.
(Sumário elaborado ao abrigo do disposto no artigo 663º, nº 7, do CPC).

Decisão Texto Parcial:
Decisão Texto Integral:

Acordam na 7ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa

CAIXA ECONÓMICA DA MISERICÓRDIA DE ANGRA DO HEROÍSMO instaurou execução contra SEASONAL PANORAMA, Lda. e AA, vindo estes opor-se à execução por embargos e opor-se à penhora pedindo que seja declarada procedente a exceção dilatória inominada decorrente do PERSI, bem como a exceção de inexistência de título executivo, e, em consequência, que os embargos sejam julgados procedentes. Mais peticionam que seja julgada provada e procedente a oposição à penhora, por excessiva.
Admitidos os embargos, foi declarada a suspensão da execução e citada a exequente, veio a ser apresentada contestação.
Dispensada a audiência prévia, foi proferido despacho de identificação do objeto do litígio e enunciação dos temas da prova.
Procedeu-se a julgamento, tendo sido proferida sentença que julgou a oposição, por embargos e à penhora, improcedente e, em consequência, ordenou o prosseguimento da instância executiva.
*****
Não se conformando com tal decisão, dela apelaram os embargantes formulando as seguintes conclusões:
1. A sentença recorrida deve ser revogada, por ter julgado improcedentes os embargos de executado e a oposição à penhora com base em audiência processualmente viciada e em

fundamentação de facto e de direito insuficiente.
2. Os Recorrentes requereram, antes do início das alegações orais, a prestação de declarações de parte da representante legal da primeira Recorrente, BB, ao abrigo do artigo 466.º, n.º 1, do CPC.
3. O requerimento identificou os factos sobre os quais as declarações incidiriam, designadamente matéria relativa à interpelação, incumprimento, liquidação, aditamentos, PERSI, habitação no imóvel e oposição à penhora.
4. Nos termos do artigo 466.º, n.º 1, do CPC, as declarações de parte podem ser requeridas até ao início das alegações orais em 1.ª instância.
5. O despacho de 12.03.2026 que indeferiu as declarações por o requerimento ter sido apresentado a menos de 24 horas da audiência aplicou um prazo que a lei não prevê.
6. O mesmo despacho violou ainda o artigo 133.º do CPC ao recusar a nomeação de intérprete de língua sueca e ao imputar à parte o ónus de trazer intérprete.
7. O dever de assegurar intérprete, quando necessário à audição de cidadão estrangeiro que não domina plenamente a língua portuguesa, pertence ao Tribunal e decorre também das garantias de processo equitativo.
8. O domínio social ou conversacional de português não equivale à capacidade de prestar declarações judiciais sobre contratos bancários complexos, vencimento antecipado, PERSI, juros, capitalização, DREC, livranças e hipotecas.
9. A eventual referência feita em audiência ao conhecimento pessoal da gerente BB em contexto escolar e de reuniões de pais, e à sua capacidade de falar português, não podia servir de fundamento para dispensar intérprete ou indeferir a prova, por traduzir recurso a conhecimento extra-processual.
10. A recusa das declarações de parte e do intérprete impediu a primeira Recorrente de se pronunciar, através da sua representante legal, sobre factos em que esta teve intervenção direta e conhecimento pessoal.
11. A audiência ficou desequilibrada, pois a Exequente produziu prova pessoal através de funcionárias suas sobre extratos, comunicações, incumprimento e liquidação, enquanto a Recorrente foi impedida de produzir a prova pessoal da sua gerente formal.
12. Tal omissão constitui nulidade processual nos termos do artigo 195.º do CPC, por poder influir, como influiu, no exame e decisão da causa.
13. Na mesma audiência, os Recorrentes requereram o depoimento de parte dos legais representantes da Exequente, indicando os artigos sobre os quais deveria incidir.
14. O Tribunal indeferiu esse meio de prova por extemporaneidade, sem ponderar a sua relevância material nem o

poder-dever de ordenar esclarecimentos ou comparência pessoal ao abrigo dos artigos 411.º e 452.º do CPC.
15. Durante a inquirição da testemunha CC, foi requerida a junção do aditamento de 27.06.2024, assinado pela Exequente e pela legal representante da primeira Recorrente.
16. A Exequente juntou esse documento em plena audiência, tendo o Tribunal admitido a junção.
17.Os Recorrentes requereram prazo de 10 dias para exercer contraditório sobre o documento.
18. O Tribunal indeferiu o prazo, considerando-o excessivo e dilatório, apesar de a diferença reconhecida no documento -as assinaturas - ser precisamente a diferença que lhe conferia relevância jurídica e probatória.
19.O aditamento de 27.06.2024 era essencial para apurar o momento do incumprimento, a eventual renegociação, a atuação da Exequente, a exigibilidade da dívida e a liquidação do segundo contrato.
20. A qualificação do exercício do contraditório como "manobra dilatória" agravou a compressão do direito de defesa e afetou a aparência de imparcialidade e serenidade da audiência.
21. A sentença recorrida fez sua a validade da audiência ao afirmar que esta respeitou as legais formalidades, pelo que as nulidades ficaram cobertas pela decisão final e podem ser apreciadas no presente recurso.
22. Subsidiariamente, caso se entenda que algum despacho deveria ter sido objeto de apelação autónoma, devem os mesmos factos ser conhecidos enquanto nulidade da sentença, violação do direito à prova e fundamento de anulação para ampliação da matéria de facto.
23. A sentença incorre ainda em nulidade e erro de julgamento ao afirmar que não ficou por provar qualquer facto relevante, quando permaneceram por esclarecer factos essenciais sobre incumprimento, interpelação, aditamento de 27.06.2024, pagamentos da DREC, liquidação, capitalização de juros, comissões, PERSI e conhecimento da utilização habitacional do imóvel.
24. A sentença julgou improcedente a questão do PERSI apenas porque a mutuária é pessoa coletiva.
25. Tal apreciação é insuficiente e excessivamente formalista, pois desconsidera que o imóvel executado é casa destinada a habitação, matricialmente afeta a habitação e efetivamente habitada pela sócia-gerente da sociedade, marido e três filhas menores.
26. A própria sentença deu como provado que o imóvel é prédio urbano composto por casa alta destinada a habitação e que nele reside o referido agregado familiar.
27. A circunstância de existir projeto de atividade hoteleira/ alojamento não elimina a natureza habitacional do imóvel nem o

facto de a execução visar a venda de casa habitada por uma família.
28. A Exequente conhecia, ou não podia ignorar, essa realidade, tendo acompanhado o imóvel e o projeto financiado.
29. A Exequente confessou que não integrou a primeira Recorrente em PERSI.
30. A ausência de PERSI, ou de procedimento materialmente equivalente de avaliação, informação e regularização extrajudicial, não podia ser considerada juridicamente irrelevante sem ponderação da boa-fé, da tutela habitacional, dos garantes/terceiros afetados e da proporcionalidade da execução.
31. Deve, por isso, ser julgada procedente a exceção dilatória inominada decorrente da falta de PERSI ou, subsidiariamente, ser anulada a sentença para ampliação da matéria de facto quanto aos pressupostos relevantes dessa apreciação.
32. A execução assenta em título complexo, pois a escritura e hipoteca respeitam a obrigações futuras, prestações sucessivas, aditamentos, períodos de carência, pagamentos da DREC, juros remuneratórios, juros de mora e comissões.
33. A sentença não demonstra suficientemente as operações aritméticas que conduzem aos montantes dados como provados nos factos 37.º e 38.º.
34. Quanto ao primeiro contrato, não foram suficientemente discriminadas as taxas, períodos, imputações e efeitos dos pagamentos de € 8.800,00 e € 17.660,37.
35. Quanto ao segundo contrato, não foram suficientemente discriminados os efeitos da intervenção da DREC, do pagamento de € 48.003,12, do aditamento de 27.06.2024 e das reduções do pedido executivo.
36. A sentença omitiu ainda que o segundo contrato impunha à CEMAH a comunicação do incumprimento à DRAIC/DREC.
37. As testemunhas com ligação à DREC/DRAIC confirmaram que o incumprimento não foi comunicado àquela entidade.
38. A falta de comunicação contratualmente prevista compromete a regularidade do vencimento antecipado, a liquidação do segundo financiamento e a apreciação da boa-fé da Exequente.
39. A sentença violou, assim, os artigos 10.º, 703.º, 707.º e 731.º do CPC e o artigo 342.º do Código Civil.
40. AA não é parte nos contratos de financiamento/mútuo de 16.01.2019 e 12.12.2019.
41. AA não figura nesses contratos como mutuário, devedor, fiador, avalista ou garante.
42. A sua intervenção documental limita-se à constituição de hipoteca sobre prédio rústico, enquanto terceiro hipotecante.
43. A hipoteca prestada por terceiro não constitui título executivo pessoal contra esse terceiro, nem o transforma em devedor da obrigação garantida.
44. A execução, quanto a AA, deve ser julgada extinta por

inexistência de título executivo pessoal ou, subsidiariamente, estritamente limitada à responsabilidade real hipotecária sobre o bem onerado e aos limites legais e registrais da garantia.
45. A sentença violou também o artigo 693.º do Código Civil ao não distinguir a dívida alegada dos acessórios efetivamente cobertos pela hipoteca, designadamente quanto a juros, despesas e honorários.
46. Os honorários e despesas de cobrança reclamados carecem de título, prova, liquidação e demonstração da respetiva cobertura pela garantia hipotecária, não podendo ser automaticamente incluídos na quantia exequenda.
47. No que toca à oposição à penhora, a sentença reconheceu que o primeiro imóvel tinha valor atual de € 2.934.000,00 e que a quantia exequenda ascendia a € 1.319.074,62, acrescida de juros.
48. Apesar disso, manteve a penhora de dois imóveis com base numa presunção genérica de que os imóveis raramente são vendidos pelo seu valor real.
49. Tal fundamentação não satisfaz o princípio da proporcionalidade previsto no artigo 735.º, n.º 3, do CPC.
50. A natureza habitacional do imóvel impunha ponderação reforçada dos prejuízos e da necessidade concreta da extensão da penhora.
51. Deve ser revogada a decisão quanto à oposição à penhora ou, subsidiariamente, ordenada a reponderação concreta da extensão da penhora.
52. Deve ser anulado o processado subsequente ao despacho que indeferiu as declarações de parte e o intérprete, com reabertura da audiência final para audição de BB, assistida por intérprete de língua sueca.
53. Deve também ser assegurado contraditório efetivo sobre o aditamento de 27.06.2024 e repetidos os atos subsequentes que se revelem necessários.
54. Subsidiariamente, deve a Relação anular a sentença ao abrigo do artigo 662.º, n.º 2, alínea c), do CPC, por deficiência da decisão de facto e necessidade de ampliação da matéria de facto.
55. Deve o presente recurso ser recebido com efeito suspensivo, sem caução, nos termos do artigo 647.º, n.º 3, alínea b), do CPC, ex vi artigos 852.º e 853.º do CPC.
56. Caso se entenda necessária caução, os Recorrentes oferecem-se para prestar caução idónea, em modalidade e montante a fixar pelo Tribunal, ponderando-se as garantias reais já existentes e a necessidade de não agravar desproporcionadamente a posição dos Recorrentes.
57. Deve ser comunicada ao agente de execução a admissão do efeito suspensivo, determinando-se a suspensão dos atos de venda, adjudicação ou entrega do imóvel até decisão do recurso.
Nestes termos e nos mais de Direito que V. Ex.as doutamente suprirão, deve o presente recurso ser julgado procedente e, em

consequência:
a) Ser atribuído ao presente recurso efeito suspensivo, sem necessidade de caução, nos termos do artigo 647.º, n.º 3, alínea b), do CPC, ex vi artigos 852.º e 853.º do CPC;
b) Ser revogada a sentença recorrida;
c) Ser declarada a nulidade processual decorrente do despacho de 12.03.2026 que indeferiu as declarações de parte da representante legal da primeira Recorrente e a nomeação de intérprete;
d) Ser declarada a nulidade processual decorrente da recusa de contraditório efetivo sobre o aditamento de 27.06.2024, junto em plena audiência;
e) Ser anulado o processado subsequente aos despachos viciados, com reabertura da audiência final para audição de BB, assistida por intérprete de língua sueca, exercício efetivo do contraditório sobre o aditamento de 27.06.2024 e repetição dos atos subsequentes necessários;
f) Subsidiariamente, ser anulada a sentença e determinado o reenvio dos autos para ampliação da matéria de facto e renovação da audiência, nos termos do artigo 662.º, n.º 2, alínea c), do CPC;
g) Ainda subsidiariamente, ser julgada procedente a exceção dilatória inominada decorrente da falta de integração em PERSI, com as legais consequências, ou ordenada a reapreciação da questão à luz da natureza habitacional do imóvel, da posição dos garantes/terceiros afetados e da boa-fé da Exequente;
h) Ser julgada procedente a oposição à penhora ou, pelo menos, ordenada a reponderação concreta da extensão da penhora à luz do artigo 735.º, n.º 3, do CPC;
i) Após a admissão do efeito suspensivo, ser comunicada tal decisão aos autos principais de execução e ao respetivo agente de execução, para suspensão de todos os atos de venda, adjudicação ou entrega do imóvel até decisão do recurso.
j) Ser julgada procedente, quanto ao Executado AA, a inexistência de título executivo pessoal, declarando-se a extinção da execução contra o mesmo nessa qualidade;
l) Ser reconhecida a relevância da falta de comunicação do incumprimento à DREC/DRAIC, prevista no segundo contrato de financiamento, com a consequente reapreciação da exigibilidade, vencimento antecipado, preenchimento das livranças e liquidação da quantia exequenda;
m) Ser ordenada, caso a execução não seja extinta, a reformulação da liquidação, com exclusão ou autonomização dos juros, despesas, honorários e demais acessórios que não se mostrem titulados, comprovados ou cobertos pela garantia hipotecária, designadamente à luz do artigo 693.º do Código Civil.
*****
Mostram-se juntas contra-alegações.

*

Questões a decidir:

Sendo o objecto do recurso balizado pelas conclusões dos apelantes, nos termos preceituados pelos artigos 635º, nº 4, e 639º, nº 1, do CPC, são questões a decidir:

i) Impugnação de decisões prévias à sentença (artigo 644º, nº 3, do CPC):

a. que indeferiu as declarações de parte da gerente da embargante e nomeação de intérprete;

b. que indeferiu as declarações de parte dos legais representantes da exequente;

c. que indeferiu a concessão às embargantes de prazo de 10 dias para exercício do contraditório relativamente a um documento apresentado em 27.06.2024;

ii) Impugnação da matéria de facto

iii) Recurso interposto da sentença final

a. A (não) integração no Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI), previsto no Decreto-Lei nº227/2012, de 25 de outubro.

b. A (in)validade do título executivo;

iv) A oposição à penhora

*

FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO:

A SENTENÇA RECORRIDA CONSIDEROU COMO PROVADA A SEGUINTE FACTUALIDADE:

1 - Em 16/01/2019, no exercício da sua atividade creditícia, a Exequente celebrou com a Executada "Seasonal Panorama, Lda." um contrato de financiamento, formalizado por escrito particular, no montante de € 1.110.000,00, pelo prazo de 240 meses, a ser reembolsado em 228 prestações mensais, constantes e sucessivas, após o decurso de um período de carência de 12 meses.

2. Tal crédito foi utilizado pela Executada Seasonal, pelo seu montante total.

3. Convencionou-se naquele contrato que o capital utilizado venceria juros à taxa correspondente à Euribor a doze meses, acrescida de spread de 2,250%.

4. Ficou ainda convencionado naquele contrato que, em caso de mora, somar-se-iam, à taxa de juro contratual, a máxima sobretaxa legalmente prevista.

5. Ao abrigo da cláusula 8.ª do referido contrato, em caso de incumprimento de quaisquer obrigações emergentes do contrato, a Exequente pode considerar automaticamente vencidas todas as dívidas decorrentes do mesmo e exigir o cumprimento imediato das correspondentes obrigações.

6. Para garantia do bom pagamento das responsabilidades assumidas, a Executada Seasonal entregou à Exequente a livrança n.º 504227114111613418, em branco, avalizada pelos

garantes BB, DD e CLD – Investimento e Gestão de Património, Lda..
7. Para garantia do reembolso de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas ou a assumir, bem como os respetivos juros, juros de mora e despesas de cobrança, a Executada Seasonal e o Executado AA constituíram hipoteca genérica até ao montante de € 1.632.259,04, lavrada no Cartório Notarial Privado de EE, em 16/01/2019, a qual se encontra registada pelas Ap. …6 e Ap. …7, de 2019/01/18, a favor da Exequente, sobre os seguintes imóveis:
• Pela Executada Seasonal: prédio urbano sito no Caminho do Porto, freguesia de Água de Pau, concelho de Lagoa, descrito na CRP de Lagoa sob o n.º …28/20181126, inscrito na matriz sob o artigo …34 da referida freguesia;
• Pelo Executado AA: prédio rústico sito em Engenho – Caminho das Pedras, freguesia de Vila Franca do Campo (São Miguel), concelho de Vila Franca do Campo, descrito na CRP de Vila Franca sob o n.º …34/20050929, inscrito na matriz sob o artigo …-T da referida freguesia.
8. Em 14/01/2020, as partes celebraram aditamento ao contrato de financiamento mediante o qual alteraram a redação da sua cláusula 6.ª, passando a prever-se, que o empréstimo seria reembolsado, pela Executada Seasonal à Exequente, em 216 prestações mensais, constantes e sucessivas, após o decurso de um período de carência de 24 meses.
9. Em 12/12/2019, no exercício da sua atividade creditícia, a Exequente celebrou com a Executada Seasonal um contrato de financiamento, formalizado por escrito particular, no montante de 422 205,94€, pelo prazo de 120 meses, a ser reembolsado em 12 prestações semestrais, após o decurso de um período de carência de 48 meses.
10. O crédito referido foi utilizado pela Executada Seasonal, pelo seu montante total.
11. Tal contrato foi celebrado ao abrigo do sistema de incentivos para a competitividade empresarial do Governo Regional dos Açores.
12. Deste valor, a embargada apenas disponibilizou 203 419,46€, tendo o restante sido disponibilizado pela Direção Regional do Empreendedorismo e Competitiva.
13. Convencionou-se naquele contrato que o capital utilizado venceria juros à taxa correspondente à Euribor a seis meses, acrescida de spread de 3,5%.
14. Ficou ainda convencionado naquele contrato que, em caso de mora, somar-se iam, à taxa de juro contratual, a máxima sobretaxa legalmente prevista.
15. Ao abrigo da cláusula 10.ª do referido contrato, em caso de incumprimento de quaisquer obrigações emergentes do contrato, a Exequente pode considerar automaticamente vencidas todas as

dívidas decorrentes do mesmo e exigir o cumprimento imediato das correspondentes obrigações.
16. Para garantia do bom pagamento das responsabilidades assumidas, a Executada Seasonal entregou à Exequente a livrança n.º ..., em branco, avalizada pelos garantes BB, DD e CLD – Investimento e Gestão de Património, Lda.
17. Para garantia do reembolso de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas ou a assumir, bem como os respetivos juros, juros de mora e despesas de cobrança, a Executada Seasonal e o Executado AA constituíram a hipoteca genérica acima mencionada.
18. Em 13/07/2023, as partes celebraram aditamento ao contrato de financiamento, mediante o qual alteraram a redação da sua cláusula 2.ª e n.º 1 da cláusula 7.ª, passando a prever-se, entre outros, que Executada Seasonal beneficia de um período de carência de 48 meses, durante o qual apenas haverá lugar ao pagamento de juros por parte do DREC.
19. A embargada não integrou a empresa embargante no Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI).
20. Foram nomeados à penhora no requerimento executivo os imóveis hipotecados:
a) Prédio Urbano composto por casa alta destinada a habitação, área total do terreno de 3.983,00 m2, área de implantação do edifício: 434,98 m2, área bruta de construção: 878,21 m2, área bruta dependente: 245,79 m2, área bruta privativa: 632,42 m2, situado em Caminho do Porto, S/N, Caloura, freguesia de Água do Pau, concelho da Lagoa (Açores), inscrito no Serviço de Finanças de Lagoa (S. Miguel) sob o artigo urbano n.° …34, da freguesia de Água do Pau e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagoa - Açores sob a descrição n.° …28/20181126, freguesia de Água do Pau, tendo sido atribuído o valor de 431 702,11€;
b) Prédio Rústico, composto por terra de vinha com milho e cultura arvense, situado em Engenho, Caminho das Pedras, em Vila Franca do Campo, com a área total de 13.340,00 m2, inserido no Serviço de Finanças de Vila Franca do Campo sob o artigo rústico n.° …5, secção T, da freguesia de Vila Franca do Campo (S. Miguel), descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Franca do Campo sob a descrição n.° 1934/20050929, da freguesia do Vila Franca do campo (São Miguel), tendo sido atribuído o valor de 450,20€.
21. A embargada atribuiu a tais prédios, no contrato de financiamento, valor de um milhão quatrocentos e trinta e cinco mil euros e duzentos e quarenta e seis mil euros.
22. Posteriormente, atribuiu ao imóvel referido em a) o valor de mercado de 3 450 000,00 (três milhões quatrocentos e cinquenta mil euros) e o valor atual de 2 934 000,00 € (dois milhões

novecentos e trinta e quatro euros).
23. O objeto social da Embargante é Atividade hoteleira, com restaurante com produção, organização e promoção de eventos culturais.
24. Tal imóvel foi adquirido para prosseguimento de atividade hoteleira/alojamento da embargante.
25. Na propriedade hipotecada da primeira Embargante, reside a sócia gerente da sociedade, o marido da mesma e as três filhas menores do casal.
26. Por cartas datadas de 18/09/2024, remetidas por correio registado e com aviso de receção, para as moradas da Embargante e dos avalistas, a embargada comunicou à embargante e aos avalistas o incumprimento definitivo dos contratos dos autos e o efetivo preenchimento das livranças.
27. O avalista FF recebeu essas cartas de interpelação no dia 23/09/2024.
28. A Embargante e avalista BB (que é também gerente da Embargante) e a avalista "CLD – Investimentos e Gestão de Patrimónios Lda." não receberam as cartas de interpelação, nem procederam ao seu levantamento, junto dos CTT, no prazo de 8 dias de que dispunham para o efeito.
29. A 28/10/2024, a embargada remeteu tal carta, via correio eletrónico, para BB, a qual a confirmou a receção a 29/10/2024.
30. A 28/10/2024, a embargada remeteu tal carta, via correio eletrónico, para CLD – Investimentos e Gestão de Patrimónios, Lda., a qual a confirmou a receção a 29/10/2024.
31. A Embargante recebeu mensalmente, desde fevereiro de 2019, extratos mensais que demonstram os movimentos ocorridos na conta bancária da Embargante.
32. Nesses extratos mensais constam discriminadamente o valor de capital, juros, comissões e imposto de selo cobrados em cada prestação, de cada um dos dois contratos de financiamento.
33. A sociedade embargante deixou de proceder ao pagamento das prestações mensais acordadas em 16/04/2024.
34. A 28/08/2024 a sociedade embargante procedeu ao pagamento da quantia de 8 800,00€.
35. A 23/12/2024, a sociedade embargante procedeu ao pagamento da quantia de 17 660,37€ relativamente ao 1º contrato.
36. Por carta de 10/01/2025, por carta registada e por correio eletrónico, a embargada considerou os contratos definitivamente incumpridos, e considerou vencida e imediatamente exigível a totalidade das dívidas de capital e juros, tendo igualmente procedido ao preenchimento da livrança subscrita em branco pela Executada Seasonal e avalizada pelos três garantes.
37. Encontra-se em dívida, quanto ao primeiro contrato, a quantia de 1 061 149,25€ a título de capital, 43 795,31€ a título de juros remuneratórios, 730,50€ a título de juros de mora e 1

868,07€ a título de comissão/imposto de selo, num total de 1 107 639,13€.
38. Encontra-se em dívida, quanto ao segundo contrato, a quantia de 203 419,46€ a título de capital, 5 873,95€ a título de juros remuneratórios, 1 420,97€ a título de juros de mora e 721,11€ a título de comissão/imposto de selo, num total de 221 648,26€.
Mais se provou que (artigo 5º, nº2 do Código de Processo Civil):
39. No âmbito da candidatura ao COMPETIR+, a DREC pagou à embargada o montante total de 48 003,12€.
*****
A SENTENÇA RECORRIDA CONSIDEROU INEXISTIREM FACTOS NÃO PROVADOS COM RELEVO PARA A DECISÃO DA CAUSA.
*****
O OBJECTO DO RECURSO
I) IMPUGNAÇÃO DE DECISÕES PRÉVIAS À SENTENÇA (ARTIGO 644º, Nº 3, DO CPC):
a. que indeferiu as declarações de parte da gerente da embargante e nomeação de intérprete;
b. que indeferiu as declarações de parte dos legais representantes da exequente;
Impugnam os recorrentes os identificados despachos, concluindo:
Subsidiariamente, caso se entenda que algum despacho deveria ter sido objeto de apelação autónoma, devem os mesmos factos ser conhecidos enquanto nulidade da sentença, violação do direito à prova e fundamento de anulação para ampliação da matéria de facto.
Apreciemos.
Dispõe o artigo 644.º do CPC:
"(…) 2 - Cabe ainda recurso de apelação das seguintes decisões do tribunal de 1.ª instância: (…)
d) Do despacho de admissão ou rejeição de algum articulado ou meio de prova; (…)
Assim, relativamente às decisões que indeferiram as declarações de parte, impendia sobre os recorrentes o ónus de interpor recurso no respetivo prazo. Não o tendo feito, formou-se caso julgado.
Pretende-se, com a previsão de recurso autónomo das decisões que admitem ou rejeitem meios de prova, obviar a que possa ser posta em crise a tramitação processual e estabilidade das decisões que põem termo ao processo. Caso o conhecimento das decisões fosse diferida para o recurso da decisão final, ficaria potenciado o risco de anulação do processado, para ponderação ou desconsideração de meios de prova, consoante tivessem sido rejeitados ou admitidos na decisão impugnada.
Com efeito, a sujeição de tais decisões a impugnação diferida para o recurso da decisão final, nos termos do n.º 3, potenciaria o risco de anulação do processado, para ponderação ou

desconsideração dos meios de prova ou do articulado rejeitado ou admitido.
Não está na disponibilidade dos recorrentes a escolha da forma de impugnação pretendida.
Tendo decorrido o prazo para deduzirem recurso de apelação destas decisões, está-lhes inviabilizado impugná-las pela arguição de nulidade da sentença, nem se compreende, porque os recorrentes tal não alegam, de que forma se mostra fundamentada esta nulidade.
O despacho que indeferiu os depoimentos, transitados, tornam inútil o conhecimento do segmento atinente à nomeação de intérprete à parte para a assistir nestas declarações, pelo que fica prejudicado o conhecimento desta questão.
Pelo exposto, não se admite a impugnação dos despachos que rejeitaram os meios de prova apresentados e julga-se prejudicado o conhecimento do despacho que indeferiu a nomeação de intérprete.
*****
c. quanto à impugnação da decisão que não concedeu às embargantes o prazo de 10 dias para exercício do contraditório relativamente a um documento apresentado em 27.06.2024;
Pretendem as recorrentes ter sido violado o princípio do contraditório, que a diferença das assinaturas assinaladas era o que conferia ao documento relevância jurídica, força probatória e aptidão para demonstrar que, depois de uma data que a Exequente apontava como incumprimento, as partes ainda formalizaram um aditamento contratual.
Para conhecimento desta questão importa, desde logo, referir que o documento intitulado *ADITAMENTO A CONTRATO DE FINANCIAMENTO SISTEMA DE INCENTIVOS PARA A COMPETITIVIDADE EMPRESARIAL – COMPETIR+*, datado de 27.06.2024, foi junto como documento nº 1 ao requerimento inicial dos presentes embargos. Dele constava a assinatura pela CEMAH e pela embargada CAIXA ECONÓMICA, encontrando-se em branco o espaço para a assinatura da mutuária, a aqui embargante, e dos garantes BB, DD e CLD – Investimento e Gestão de Património, Lda..
A referência a tal documento no artigo 44º do RI foi contextualizada por referência à redução do valor do segundo contrato de financiamento.
Na sessão de audiência de julgamento de 12.03.2026, por tal ter sido requerido pelos embargantes, foi junto pela embargada o referido documento, na sequência do que requereram aqueles o prazo para pronúncia de 10 dias, que veio a ser indeferido por decisão nos seguintes termos:
Analisando o documento eu causa, verificamos que o mesmo é exatamente igual ao junto aos autos, apenas com a diferença das assinaturas, tendo sido tal documento junto aos autos por

***requerimento dos próprios Executados, sendo claramente excessivo e dilatório o prazo de dez dias para se pronunciar, pelo que, pretendendo analisar o mesmo, interrompe-se a presente audiência e retoma-se às 13:30 horas, sendo este o tempo mais do que necessário. De qualquer forma não pode este Tribunal deixar de lamentar as diversas manobras dilatórias que têm sido realizadas para o adiamento da audiência, a que não pode estar ausente o facto de ter sido atribuído efeito suspensivo aos embargos. Repare-se, não só foi pedida a nomeação de intérprete de sueco, quando tal poderia ter sido pedido há meses, foi também requerido de forma manifestamente extemporânea e sem qualquer dúvida o depoimento de parte e agora após ter requerido um documento, a parte ainda requer dez dias para se pronunciar de um contrato que já está assente, em despacho já transitado em julgado, pelo que não se percebe esta questão.*(sublinhado nosso).**

O despacho recorrido viola, na perspetiva dos recorrentes, o artigo 3º, nº 3, do CPC e o princípio do contraditório.

Vejamos.

Nos termos do art.º 3º, nº 3, do CPC *O juiz deve observar e fazer cumprir, ao longo de todo o processo, o princípio do contraditório, não lhe sendo lícito, salvo caso de manifesta desnecessidade, decidir questões de direito ou de facto, mesmo que de conhecimento oficioso sem que as partes tenham tido a possibilidade de sobre elas se pronunciarem.*

Ora, como bem resulta dos autos, não se mostra decidida qualquer questão, direito ou de facto, alicerçada em documento relativamente ao qual a parte foi impedida de se pronunciar.

A mesma conhecia este documento, foi quem o juntou, dele extraiu consequências e, como refere a decisão recorrida, e bem, o mesmo refere-se a matéria já considerada assente.

O prazo de 10 dias, pretendido pelos recorrentes, radicará no prazo para impugnação da genuinidade de documento, com previsão no artigo 444º, nº 1, do CPC.

Ocorre que foram os embargantes que apresentaram o documento e deles extraíram efeitos.

Pretenderem prazo para eventualmente impugnarem as assinaturas, desde logo a do legal representante do primeiro recorrente, que apresentou o documento, radicaria em manifesto abuso de direito processual, por tal se entendendo, o exercício de um direito, não para o fim que foi concebido, mas para alcançar um propósito não tutelado pela lei.

Nos termos do artigo 334º do Código Civil: *É ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito*. Trata-se de um princípio geral, aplicável também no processo civil, sempre que existindo um direito, o titular do mesmo exceda os limites impostos para o seu exercício.

O tribunal assegurou o contraditório. Não o fez foi pelo período

pretendido pelos recorrentes que, diga-se, em momento algum fundamentaram a pretensão para os 10 dias que pretendiam lhes fosse concedido.
Não foi proferida qualquer decisão sem que às partes tenha sido facultada a possibilidade de se pronunciarem, não se mostrando violado o princípio do contraditório, nem ocorrendo qualquer nulidade.
Improcede, consequentemente, a pretensão dos recorrentes.
***

II) IMPUGNAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO

Nas suas alegações, vêm os recorrentes pretender que caso a Relação entenda não poder desde já revogar a sentença por procedência das nulidades e exceções invocadas, requerem a modificação ou, pelo menos, a ampliação da matéria de facto, ao abrigo do artigo 662.º do CPC, devendo ser aditados ou densificados factos documentais que a sentença não integrou adequadamente, designadamente:
a. O prédio urbano da primeira Recorrente encontra-se descrito e matricialmente identificado como casa destinada a habitação, com afetação "Habitação" e tipologia/divisões T10;
b. O mesmo imóvel serve de residência efetiva à sócia-gerente da primeira Recorrente, ao marido e às três filhas menores do casal;
c. A Exequente conhecia, a utilização habitacional do imóvel, tendo acompanhado o local e a evolução do projeto financiado;
d. A Exequente não integrou a primeira Recorrente em PERSI nem demonstrou ter promovido procedimento materialmente equivalente de avaliação e regularização extrajudicial do incumprimento;
e. Em 27.06.2024 foi assinado aditamento relevante para a compreensão da situação contratual do segundo financiamento, documento junto apenas em audiência e sem contraditório efetivo;
f. A DREC pagou à Exequente € 48.003,12 no âmbito da candidatura COMPETIR+, importando apurar a imputação concreta desses pagamentos;
g. Os cálculos de capital, juros remuneratórios, juros de mora, comissões e imposto de selo reclamados pela Exequente dependem de operações aritméticas, datas, taxas, imputações e capitalizações que a sentença não discriminou suficientemente.
h. AA não outorgou os contratos de financiamento de 16.01.2019 e 12.12.2019, não figurando como mutuário, fiador, avalista ou garante, tendo intervindo apenas na escritura de compra e venda e hipoteca enquanto terceiro hipotecante do prédio rústico;
i. No segundo contrato de financiamento, a cláusula 10.ª impunha à CEMAH a comunicação do incumprimento à DRAIC/DREC;
j. As testemunhas com ligação à DREC/DRAIC confirmaram que o incumprimento não foi comunicado àquela entidade;
k. A quantia exequenda inclui acessórios, juros, despesas e honorários que carecem de discriminação e de verificação autónoma quanto à sua cobertura pelo título e pela garantia

hipotecária, designadamente à luz do artigo 693.º do Código Civil.
Nas conclusões do recurso, os recorrentes limitam-se a concluir:
Subsidiariamente, deve a Relação anular a sentença ao abrigo do artigo 662.º, n.º 2, alínea c), do CPC, por deficiência da decisão de facto e necessidade de ampliação da matéria de facto.
Apreciando.
Nos termos do Artigo 640º, nº 1, do Código de Processo Civil, quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição: a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados; b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida; c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.
Os ónus estabelecidos pelo artigo 640º do CPC articulam-se com o ónus que impendem sobre os recorrentes, de formular conclusões (nos termos das disposições conjugadas dos artigos 635º, nºs 2 e 4, 639º, nº 1, 641º, nº 2, b) do CPC).
Os recorrentes limitam-se a enunciar os factos que devem ser *aditados ou densificados,* o que fazem nas alegações, sendo totalmente omissas as conclusões no que à impugnação da matéria de facto se refere.
Ora, é pelas conclusões das alegações que se determina, com precisão, o objeto do recurso.
Não constando das conclusões qualquer menção aos concretos pontos de factos que os recorrentes consideram incorretamente julgados (640º, nº 1, a) do CPC), aos concretos meios probatórios que impunham decisão diversa (640º, nº 1, b) do CPC) e à decisão a ser proferida (640º, nº 1, c) do CPC), é de rejeitar o recurso nesta parte (artigo 641º, nº 2, b), do CPC).
****
III) RECURSO INTERPOSTO DA SENTENÇA FINAL
a. A (não) integração no Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI), previsto no Decreto-Lei nº227/2012, de 25 de outubro.
Alegam os recorrentes ter a sentença julgado improcedente a questão do PERSI apenas porque a mutuária é pessoa coletiva, sendo tal interpretação insuficiente e excessivamente formalista, pois desconsidera que o imóvel executado é casa destinada a habitação, matricialmente afeta a habitação e efetivamente habitada pela sócia-gerente da sociedade, marido e três filhas menores.
Conclui no sentido de dever ser julgada procedente a exceção dilatória inominada decorrente da falta de PERSI ou, subsidiariamente, ser anulada a sentença para ampliação da matéria de facto quanto aos pressupostos relevantes desta apreciação.

A tal propósito pode ler-se na decisão recorrida:
O Decreto-Lei nº227/2012, de 25 de outubro, veio estabelecer um Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI), no âmbito do qual as instituições de crédito devem aferir da natureza pontual ou duradoura do incumprimento registado, avaliar a capacidade financeira do consumidor e, sempre que tal seja viável, apresentar propostas de regularização adequadas à situação financeira, objetivos e necessidades do consumidor.
Tal regime foi pensado para a proteção do cliente bancário, visando a redução dos níveis de endividamento das famílias e a prevenção e sanação de situações de incumprimento de contratos de crédito com particulares.
Assim, dispõe o artigo 2º de tal diploma, que o seu âmbito de aplicação se restringe a contratos de crédito celebrados com clientes bancários relativos a imóveis destinados a habitação, a contratos de créditos a consumidores, a contratos de crédito ao consumo e a contratos de crédito sob a forma de facilidades de descoberto que estabeleçam obrigação de reembolso do crédito no prazo de um mês.
Já o artigo 3º, nº 1, alínea a) define o que se entende neste âmbito por cliente bancário prescrevendo que para efeitos do presente diploma, entende-se por Cliente bancário o consumidor, na aceção dada pelo n.º 1 do artigo 2.º da Lei de Defesa do Consumidor, aprovada pela Lei n.º 24/96, de 31 de julho, alterada pelo Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, que intervenha como mutuário em contrato de crédito.
Não restam assim dúvidas que se trata de procedimento apenas aplicável aos contratos elencados no artigo 2º desde que celebrados com clientes enquadráveis no conceito legal de consumidor para efeitos da lei do consumo (entre tantos outros, veja-se o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09/02/2017, processo nº94/13.5TBCMN-A.G1.S1, disponível em www.dgsi.pt).
Por seu turno, o artigo 2º, nº1 da Lei nº67/2003, de 8 de abril que transpôs para o ordenamento jurídico nacional a Diretiva 1999/44/CE do Parlamento e do Conselho de 25 de maio de 1999 dispõe que 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 atividade económica que vise a obtenção de benefícios.
Consumidor será, assim, qualquer pessoa singular que não destine o bem ou serviço adquirido a um uso profissional ou um profissional (pessoa singular), desde que não atuando no âmbito da sua atividade e desde que adquira bens ou serviços para uso pessoal ou familiar.
Assim, sendo a embargante mutuária uma pessoa coletiva, que adquiriu um imóvel para prossecução do seu objeto social,

encontra-se excluída do conceito de consumidor, não podendo os contratos em causa serem incluídos no PERSI, pelo que se julga improcedente a invocada exceção.

Subscrevemos integralmente a decisão recorrida.

Do preâmbulo do mencionado diploma pode ler-se:

(…) com o presente diploma pretende-se estabelecer um conjunto de medidas que, refletindo as melhores práticas a nível internacional, promovam a prevenção do incumprimento e, bem assim, a regularização das situações de incumprimento de contratos celebrados com consumidores que se revelem incapazes de cumprir os compromissos financeiros assumidos perante instituições de crédito por factos de natureza diversa, em especial o desemprego e a quebra anómala dos rendimentos auferidos em conexão com as atuais dificuldades económicas.

Em concreto, prevê-se que cada instituição de crédito crie um Plano de Ação para o Risco de Incumprimento (PARI), fixando, com base no presente diploma, procedimentos e medidas de acompanhamento da execução dos contratos de crédito que, por um lado, possibilitem a deteção precoce de indícios de risco de incumprimento e o acompanhamento dos consumidores que comuniquem dificuldades no cumprimento das obrigações decorrentes dos referidos contratos e que, por outro lado, promovam a adoção célere de medidas suscetíveis de prevenir o referido incumprimento.

Adicionalmente, define-se um Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI), no âmbito do qual as instituições de crédito devem aferir da natureza pontual ou duradoura do incumprimento registado, avaliar a capacidade financeira do consumidor e, sempre que tal seja viável, apresentar propostas de regularização adequadas à situação financeira, objetivos e necessidades do consumidor.

(…) estabelece-se no presente diploma uma rede de apoio a consumidores no âmbito da prevenção do incumprimento e da regularização das situações de incumprimento de contratos de crédito, destinada a informar, aconselhar e acompanhar os consumidores que se encontrem em risco de incumprir as obrigações decorrentes de contratos de crédito celebrados com uma instituição de crédito ou que se encontrem em mora relativamente ao cumprimento dessas obrigações.

O presente diploma visa, assim, promover a adequada tutela dos interesses dos consumidores em incumprimento e a atuação célere das instituições de crédito na procura de medidas que contribuam para a superação das dificuldades no cumprimento das responsabilidades assumidas pelos clientes bancários.

No artigo 3º do DL 227/2012, de 25 de outubro define-se como a*) Cliente bancário o consumidor*, na aceção dada pelo n.º 1 do artigo 2.º da Lei de Defesa do Consumidor, aprovada pela Lei n.º 24/96, de 31 de julho, alterada pelo Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, que intervenha como mutuário em contrato de crédito.

Por seu turno, o artigo 2º, nº 1, Lei de Defesa do Consumidor, define como *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 atividade económica que vise a obtenção de benefícios.*

Para que o cliente bancário seja integrado no PERSI é necessário que o mesmo seja um consumidor, estando arredada a aplicação deste regime a pessoas coletivas.

De facto, este regime jurídico não tem aplicação universal.

À luz do que dispõe o nº 1 do seu artigo 2º, apenas se aplica: Aos contratos de crédito relativos a imóveis abrangidos pelo DL 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual; Aos contratos de crédito aos consumidores abrangidos pelo disposto no DL nº 133/2009, de 2 de junho, na sua redação atual; Aos contratos de crédito ao consumo celebrados ao abrigo do disposto no decreto-lei nº 359/91, de 21 de setembro, na sua redação atual; E aos contratos de crédito sob a forma de facilidades de descoberto que estabeleçam a obrigação de reembolso do crédito no prazo de um mês.

A embargante tem por objeto social a atividade hoteleira, com restaurante com produção, organização e promoção de eventos culturais, tendo adquirido tal imóvel para prosseguimento de atividade hoteleira/alojamento da embargante (factos 23 e 24 provados).

***A exclusão das pessoas colectivas da protecção conferida pelo Decreto Lei 227/2012 de 25 de outubro torna-se ainda mais evidente face ao conceito de consumidor adoptado pelo artigo 2.º alínea g) do Decreto-Lei 84/2021 de 18 de outubro que transpôs as Directivas (EU) 2019/771 e (EU) 2019/770, regulando os direitos do consumidor na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais: "consumidor" é uma pessoa singular que atue com fins que não se incluam no âmbito da sua actividade comercial, industrial, artesanal ou profissional,* pode ler-se no Acórdão do STJ, de 31.10.2023[1].**

Nos autos estamos perante contrato de financiamento celebrado entre a 1ª recorrente Seasonal Panorama, Lda e a recorrida, para garantia do qual os recorrentes constituíram hipoteca sobre imóveis, num dos quais reside a sócia-gerente da recorrente sociedade e o seu agregado familiar, vindo o mesmo a ser nomeado à penhora.

O cliente bancário com quem a recorrida celebrou contrato é a sociedade 1ª recorrente e a circunstância de, como alegam os recorrentes*, o imóvel executado ser casa destinada a habitação, matricialmente afeta a habitação e efetivamente habitada pela sócia-gerente da sociedade, marido e três filhas menores* (facto 25. provado quanto à residência), não releva para efeitos de aplicação

do regime instituído pelo DL 227/2012.
O legislador foi claro na definição da tutela dos interesses dos consumidores em incumprimento e o regime definido não permite qualquer interpretação extensiva dos seus preceitos, nos termos preconizados pelos recorrentes, de tal modo que seja possível aplicar o seu regime para obviar à venda de imóvel hipotecado dado à execução.
Improcede, consequentemente a arguida exceção dilatória inominada de falta de integração em PERSI.
*****
b. A (in)validade do título executivo;
Alegam os recorrentes assentar a execução num título complexo - escritura e hipoteca - não demonstrando suficientemente a sentença as operações aritméticas que conduzem aos montantes dados como provados nos factos 37. e 38.
Alegam, ainda, que a sentença omitiu que o segundo contrato impunha à CEMAH a comunicação do incumprimento à DRAIC/ DREC.
Quanto ao recorrente AA, alegam não ser o mesmo parte nos contratos de financiamento/mútuo, sendo terceiro hipotecante, não sendo devedor da obrigação garantida, pelo que inexiste título executivo quanto ao mesmo, devendo a execução ser julgada extinta neste tocante ou, subsidiariamente, estritamente limitada à responsabilidade real hipotecária sobre o bem onerado e aos limites legais e registrais da garantia.
Relativamente ao que referem os recorrentes, quanto à falta de demonstração das operações que ocasionaram os valores identificados nos factos provados, caberia aos recorrentes impugnar tais factos, o que não fizeram.
Referem, ainda os recorrentes, ter a sentença omitido que o segundo contrato impunha à CEMAH a comunicação do incumprimento à DRAIC/DREC.
Também quanto a esta arguição, caber-lhe-ia identificar os factos que alegou ou que tivessem resultado da audiência e que, nos termos do artigo 5º, nº 2, do CPC pudessem ser considerados, requerendo, então, a ampliação da matéria de facto, o que não fez.
Quanto à alegação relativa ao recorrente AA, de inexistência de título quanto ao mesmo, trata-se de questão nova, que não foi antes suscitada e que, por isso, não foi conhecida na decisão recorrida.
De facto, do requerimento inicial, nada resulta alegado neste tocante.
Ora, os recursos destinam-se a reapreciar uma decisão já proferida, salvo quando estejam em causa questões que sejam de conhecimento oficioso (artigo 608 nº2 e 627º nº 1 do C.P.C.), estando inviabilizado a este tribunal proferir decisão não colocada ao tribunal recorrido, desde logo pela aplicação do

princípio da preclusão.
Mas mesmo que não se tratasse de uma questão nova, é manifesta a improcedência da pretensão dos recorrentes.
Sendo o recorrente AA terceiro hipotecante, correndo a execução quanto a ele relativamente ao bem hipotecado, assiste-lhe legitimidade passiva, ainda que não figure no título executivo (artigos 735º, nº 3, e 54º, nºs 2 e 3, do CPC e 818º do Código Civil).
Improcede, consequentemente, a pretensão dos recorrentes.
*****
IV) A OPOSIÇÃO À PENHORA
Alegam os recorrentes ter a sentença reconhecido que o primeiro imóvel tinha valor atual de € 2.934.000,00 e que a quantia exequenda ascendia a € 1.319.074,62, acrescida de juros e, apesar disso, manteve a penhora de dois imóveis, violando o princípio da proporcionalidade. Acresce que a manutenção de uma segunda penhora viola aquele princípio e amplia desnecessariamente a agressão patrimonial aos Executados.
Requerem a tal propósito os embargantes que seja revogada a decisão também quanto à oposição à penhora ou, subsidiariamente, anulada para reponderação concreta da extensão da penhora, do valor atualizado dos bens, das despesas previsíveis e da proteção habitacional envolvida.
A tal propósito pode ler-se na decisão recorrida, designadamente, que:
Para a constituição da garantia patrimonial do crédito da exequente, no valor global de 1 319 074,62 €, acrescido de juros vincendos, encontram-se penhorados 2 imóveis, sendo que o primeiro foi avaliado recentemente pela embargada no valor de mercado de 2 934 000,00 €, sendo que o segundo foi avaliado em 246 000,00€. À partida, pareceria, efetivamente, estarmos perante uma situação de excesso de penhora. No entanto, não podemos ignorar que, ao valor exequendo, acrescem juros, sendo que já decorre praticamente um ano desde a entrada da execução, juros compulsórios e ainda as previsíveis da execução (artigo 735º, nº3 do Código de Processo Civil). Por outro lado, também não podemos ignorar, pois é da experiência comum do Tribunal, que raramente os imóveis são vendidos, em processo executivo, pelo seu real valor. Assim, e até porque a dívida continua a aumentar diariamente, a título de juros de mora, elevadíssimos atento o avultado capital em dívida, teremos de concluir que o que parecia excessivo afinal não o é. Julga-se assim, também improcedente, a oposição à penhora.
Cabe aferir, à luz do pedido formulado pelos recorrentes, a oposição à penhora.
Tal pedido apresenta-se formulado nos seguintes termos:
Ser julgada procedente a oposição à penhora ou, pelo menos, ordenada a reponderação concreta da extensão da penhora à luz do artigo 735.º, n.º 3, do CPC.

Os recorrentes não requerem o levantamento das penhoras – de uma ou de ambas – mas a *procedência da oposição à penhora*, considerando-se a mesma desproporcional, não extraindo, em concreto, os efeitos pretendidos. Subsidiariamente, requerem seja reponderada a extensão da penhora, sem aduzirem qualquer facto a ser reponderado.
O princípio da proporcionalidade da penhora (735.º, n.º 3, do CPC), não impede a penhora de bens de valor superior ao crédito exequendo. O que se exige é um juízo de adequação entre a quantia exequenda e despesas e o valor previsível de realização dos bens penhorados (em venda forçada).
À luz de tal princípio, cabe apreciar se a penhora excede os limites estabelecidos pelo artigo 751º, nºs 1 e 2, do CPC e, concluindo-se afirmativamente, determinar quais os bens que devem permanecer penhorados com vista à satisfação integral do crédito exequendo, desonerando-se os demais.
Caberá aqui aferir qual o ponto de equilíbrio entre o direito do credor à satisfação do seu crédito e o direito do devedor a preservar desonerado o seu património, na medida em que não seja necessário à satisfação do crédito.
Se é certo que o valor por que foi avaliado um dos imóveis é substancialmente mais elevado do que a quantia exequenda, esta diferença mostra-se esbatida porquanto o valor exequendo (o requerimento inicial destes embargos é de 29.04.2025), continua a vencer juros, acrescendo as despesas da execução, as quais abarcam os honorários e despesas reembolsáveis do agente de execução (artigos 735º, nº 3 e 541º do CPC e artigos 43º, 45º, 50º e 52º da Portaria 282/2013, de 29 de agosto).
O valor da dívida exequenda, a considerar no juízo de adequação, deve reportar-se ao momento em que previsivelmente o mesmo virá a ser satisfeito e, assim, ao momento da efetiva venda do prédio penhorado nos autos. E não poderá deixar de considerar-se que, efetivamente, como consta da decisão recorrida, a venda executiva é realizada, em regra, por um preço inferior ao valor de mercado dos bens.
De todo o modo, relativamente à penhora do imóvel avaliado em € 2.934.000,00, não se alcança, nem os recorrentes tal alegam, de que forma a poderia operar-se a adequação entre o valor e a penhora. Constituindo uma unidade, não se vislumbra de que forma poderia operar a redução.
Por outro lado, quanto ao prédio rústico penhorado, no valor de € 246.000,00, os recorrentes não requerem, sequer, o levantamento desta penhora.
Impendia sobre os recorrentes alegar fundamentadamente a desproporcionalidade que invocam. Não lhes basta formular afirmações conclusivas, sem que delas resulte que, efetivamente, o valor dos penhorados excede o adequado à satisfação das quantias em divida. Não o tendo feito e não resultando da matéria

apurada ser excessiva a penhora, tem que improceder a oposição à penhora deduzida.
*****
DECISÃO
Em face do exposto:
1. Não se admitem as impugnações deduzidas quanto aos despachos que indeferiram as declarações de parte e julga-se prejudicado o conhecimento do despacho que indeferiu a nomeação de intérprete.
2. Julga-se improcedente a impugnação do despacho que não concedeu aos recorrentes o prazo de 10 dias para o exercício do contraditório relativamente a documento apresentado em audiência.
3. Rejeita-se o recurso no segmento relativo à impugnação da matéria de facto;
4. Julga-se totalmente improcedente a apelação.
5. Julga-se improcedente a oposição à penhora deduzida.
Custas pelos apelantes.
*****
Lisboa, 13.10.2026
Lisboa, ds
Relatora: Carla Câmara
Adjuntos: José Capacete e Paulo Ramos de Faria
(Assinado eletronicamente)

---

1. P. 4984/18.4T8OAZ-A.P1.S1, Relator Manuel Aguiar Pereira, in https://jurisprudencia.pt/acordao/218894/