

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 3689/18.0T8VCT.G1

Relator: ALEXANDRA ROLIM MENDES

Sessão: 11 Abril 2024

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE

SIMULAÇÃO **PROVA** **NULIDADE**

Sumário

- Decorre do disposto no art. 394º, nºs 1 e 2 do C. Civil que não é admissível prova testemunhal entre os simuladores. Está também, excluída a prova por presunções judiciais.

- Não obstante, a doutrina e a jurisprudência são unânimes em defender a possibilidade de os simuladores provarem o acordo simulatório e o negócio dissimulado com base num princípio de prova contextualizada ou complementada por prova testemunhal ou por presunção judicial

- A nulidade resultante da simulação arguida pelos simuladores é inoponível a um terceiro de boa fé, quer do ato resulte prejuízo, quer lucro para esse terceiro.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães

Relatório:

AA, titular do NIF ...00, portadora do Cartão de Cidadão nº ..., válido até 12/04/2020, residente na Rua ...,, intentou a presente ação declarativa com processo comum contra:

1º - BB, titular do NIF ...07, e esposa CC, titular do NIF ...55, ambos residentes no Caminho ..., ..., freguesia ...,;

2ª - EMP01..., Limitada, NIPC ...56, com sede na Rua ..., ... frente, ...;

3ª EMP02... - Unipessoal, Lda, NIPC ...89, com sede na Avenida ..., freguesia ...,,

pedindo que seja declarada nula, por simulação relativa, a compra e venda titulada por escritura de compra e venda com hipoteca outorgada entre o 1º Réu e a 2ª Ré, no dia 19/11/2007, no cartório notarial da Sr.ª Dr.ª DD e que se determine o cancelamento da respetiva inscrição, efetuada sobre a fração autónoma ..., descrição nº ...98, freguesia ..., ...; que se reconheça o direito de propriedade da Autora sobre a fração autónoma designada pela letra ..., ... andar, no bloco nascente, destinado a habitação, com garagem na ..., identificada na respetiva planta pela letra ..., inscrita na matriz sob o artigo ...81..., descrita na competente Conservatória do Registo Predial sob o nº ...98; que seja declarada nula, por simulação, a compra e venda titulada por escritura de compra e venda celebrada entre o 1º Réu e a 3ª Ré, em 14/03/2017 e, por tal efeito, que se determine o cancelamento da inscrição: AP. ...55, de 2017/03/14, sobre a fração autónoma ..., descrição nº ...98, freguesia ...,

A A. defende, resumidamente, que da factualidade por si descrita, decorrem os requisitos de que depende a verificação de simulação: os Réus não quiseram, nem celebraram a transmissão titulada pelos títulos de compra e venda, ao contrário do que nele declararam, emitiram as declarações constantes do título de compra e venda concluídos, com o intuito de enganar a Autora, e de sonegarem o património da esfera do 1º Réu, para impedir a sua reivindicação por parte da Autora.

No que respeita ao 1º contrato em causa nos presentes autos estaríamos perante uma simulação relativa e no caso do 2º contrato tratar-se-ia de uma simulação absoluta.

*

Os Réus BB e EMP02... - Unipessoal, Lda, não contestaram.

A Ré EMP01..., Limitada, foi declarada insolvente em 27/12/18 (após a entrada em juízo da presente ação), não tendo apresentado contestação.

A Banco 1... apresentou incidente de oposição espontânea a fls. 72 ss, o qual foi admitido.

Foi também admitida a intervenção principal provocada da Banco 2..., a qual apresentou contestação a fls. 503 ss.

Realizou-se o julgamento, na sequência do qual foi proferida sentença que julgou a ação improcedente.

*

Inconformada veio a Autora recorrer formulando as seguintes Conclusões:

A) O recorrente não se conforma com a decisão relativa à matéria de facto emitida pelo Tribunal “a quo”, pelo que o presente recurso incidirá sobre a reapreciação da prova gravada.

B) Não concorda a Recorrente com a resposta que o Tribunal “a quo” deu aos pontos a., d., e., g., h., i., j., k., l., n., o., p., q., r., s., t., u., v., hh., ii., jj., kk., ll., nn., oo. e pp., considerando os mesmos como não provados.

C) Da prova testemunhal produzida em Audiência, e gravada no Citius, em nosso modesto entendimento, resultaram depoimentos credíveis que, caso tivessem sido atendidos pelo Tribunal “a quo”, tais factos ínsitos nos itens a., b., d., h., i., j., k., l., ll., e pp. da matéria de facto dada como não provada deveriam ser modificados para provados, com reflexo na decisão de direito, a proferir.

D) Estes itens da Sentença proferida pelo Tribunal “a quo”, versam sobre a questão da simulação relativa do contrato de compra e venda do imóvel, melhor identificado no item 3 da matéria dada como provada, celebrado entre a 2º Ré, enquanto vendedora, o 1º Reu, enquanto comprador e a Banco 2..., S.A., como credor hipotecário.

E) Para demonstrar esta simulação, a Autora, nos presentes autos, propôs-se provar que as declarações de vontade espelhadas em tal contrato de compra e venda, do dia 19 de Novembro de 2007, emitidas pelo 1º Réu, não correspondiam à verdade, pois este não pretendia comprar o imóvel, mas sim, este iria ser comprado pela mãe do 1º Reu, aqui Autora.

F) Contudo, tal aquisição não fora realizada em nome da Autora por ser prejudicial para esta, uma vez que, o empréstimo bancário concedido pela Banco 2..., S.A., em nome do Réu traria para aquela vantagens, desde logo no prazo de pagamento, e valor da prestação;

G) para além da confissão expressa que o 1º Réu fez, em audiência, acerca destes factos, atente-se ao que a testemunha EE disse em juízo, no dia 25 de setembro de 2023, no seu depoimento gravado com início às 10h:32m e fim às 10h:58m - áudio 3, aos minutos 03:12 a 03:37, bem como aos minutos 15:43 a 16:45, disponível no Citius supra transcrito nas alegações, no qual a testemunha, que acompanhou o processo de concessão do crédito bancário, entre a Banco 2... e o 1º Reu, é perentória a afirmar que naquele imóvel quem viveu nele foi sempre a Autora; foi a Autora que pagou as prestações inerentes a tal crédito bem com a conta da água e luz; e que o imóvel era para a Autora e não para o filho, mas por sugestão da Banco 2..., S.A., a aquisição foi feita em nome do 1º Reu e não da Autora.

H) Alias, sobre esta matéria de fato, o próprio Tribunal “a quo” escreve na

Sentença recorrida que considerou confessado pelo 1º Réu “que teve intervenção na escritura de compra e venda com hipoteca outorgada em 19 de novembro de 2007 e que, no fundo, essa sua intervenção foi intervindo como terceira pessoa, no seguinte sentido: ele aceitou outorgar a escritura, embora na realidade fosse uma situação simulada, porque os verdadeiros compradores e mutuários seriam os seus pais. Referiu que a sua intervenção visou aumentar o prazo das prestações e, automaticamente, diminuir o valor mensal da prestação, e que também teria influído o facto de a sua mãe ter sofrido um AVC antes da celebração deste contrato, o que dificultaria a obtenção do seguro necessário à formalização do mútuo em causa.” (cfr: paragrafo 3º e 4º, página 8 da Sentença recorrida).

I) No que respeita à posse do imóvel ser exercida pela Autora, nomeadamente, no que concerne aos factos plasmados nos itens h., i. e j., da matéria não provada, resulta da prova documental junta aos autos, nomeadamente, as cadernetas da Banco 2..., S.A., com a descrição dos movimentos feitos pela Autora, desde 2007 até à presente data, que se encontram com o requerimento com referencia ...30 e referencia Citius 2360761 de 13/05/2019, que foi aquela que: i) pagou o IMI do imóvel (cfr. especificamente os documento referente aos extratos bancários da conta Banco 2..., sublinhados a vermelho no anexo 4); requerimentos com referencia Citius 2360779, 2360782 e 2361239 de 13/05/2019 e referencias Citius 2409963, 2409964, 2409965, 2409966, 2409968, 2409970, 2409971, 2409973, 2409974, 2409976, 2410041, 2410042, 2410043, 2410045 2 2410046 que, ii) pagou as contas da agua, luz e gaz, iii) pagou as prestações do empréstimo hipotecário da Banco 2..., S.A.; isto é, todas as despesas provenientes do uso e utilização do imóvel identificado no item 3) da matéria provada, foram todas pagas pela Autora.

J) Ora, concatenada toda esta prova - testemunhal, por confissão e documental - entendemos que os itens a., b., d., h., i., j., k., l., ll. e pp., da matéria não provada, deverá ser alterada para provada, pelo que se requer seja tal parte da Sentença recorrida modificada para provada pelo Acórdão a proferir pelos Venerando Desembargadores, o que se pede.

K) No que concerne aos factos ínsitos nos itens p., q., r. e s. da matéria dada como não provada, também pugnamos pela sua alteração para provada, não só pela prova produzida, mas pela interligação com o item 11 e 23 da matéria provada

L) Ora, da matéria dada como provada nestes dois itens (itens 11 e 23), resulta que o empréstimo concedido pela Banco 2..., S.A., referente ao contrato de compra e venda celebrado em .././2007, era um tipo de financiamento que só podia ser concedido a jovens, ainda estudantes e sem rendimentos!

M) Contudo - repete-se - o 1º Reu tinha essas qualidades - jovem, ainda estudante e sem rendimentos - mas o Tribunal deu como não provado tais qualidades, quando, nos factos dados como provados, o mesmo Tribunal admite que o tipo de crédito em causa, atribuído pela Banco 2..., S.A. ao 1º Reu. - e cuja garantia hipotecária foi constituída sobre o imóvel objeto dos presentes autos - só podia ser concedido com tais qualidades do devedor, não admitindo, porem, como provado que o Reu não tinha património, nem rendimentos, conforme se constata no item p. da matéria não provada.

N) Nessa sequência, recorrendo a presunções judiciais - que podem ser utilizadas oficiosamente - será fácil concluir que a Autora utilizou o 1º Reu para obter melhores condições de financiamento, com prazo de pagamento mais alargado, e uma prestação inferior, sendo que isto só foi possível com o conhecimento da entidade bancária - no caso a Banco 2..., S.A.. - Vide depoimento de parte do Réu prestadas em juízo em 25-09-2023 com início às 14h:23m e fim às 14h:55m - áudio 6, disponíveis via Citius no processo nº 3689/18...., no Juízo Central Cível de ... - juiz ..., (minutos 05:37 a 07:19) supra transcrito.

O) No caso concreto, apesar da interveniente Banco 2..., S.A. não o admitir - e entende-se que nunca o faria pelas razões óbvias, uma delas o pedido da ação - o Tribunal está munido de todos os tipos de prova admitidos em Direito Substantivo e Processual, para dar como provados os itens p., q, e r., nomeadamente, as presunções judiciais, o que se pede.

P) Acresce que, esta inserção dos factos plasmados nos itens p., q. e r. na matéria dada como não provada, contraria o dado como provado, nos pontos 11 e 23, entre outros, da matéria dada como provada, como se referiu supra.

Q) Assim, a sentença proferida pelo Tribunal "a quo" está ferida de nulidade, por contradição, nos termos do artigo 615, nº 1 do Código do Processo Civil, que aqui se argui e deve ser declarada.

R) Com esta alteração da matéria de facto, deverá concluir-se que existiu uma simulação relativa no contrato de compra e venda, outorgando entre o 1º Réu e o 2º Réu, em 19 de Novembro de 2007, e, nessa sequência, ser ordenada a substituição subjetiva do comprador do imóvel fração autónoma designada pela letra ..., ... andar, no bloco nascente, destinado a habitação, com garagem na ..., identificada na respetiva planta pela letra ..., inscrita na matriz sob o artigo ...81..., descrita na competente Conservatória do Registo Predial sob o nº ...98, em tal escritura, e onde consta como comprador o 1º Reu, deverá constar - e ser substituído pela - a Autora reconhecendo a propriedade desta sobre tal imóvel, e que se determine o cancelamento da respetiva inscrição, efetuada sobre a fração autónoma ..., descrição nº ...98, freguesia ..., ...; o que se pede.

S) E, conseqüentemente, esta modificação subjetiva do adquirente do imóvel, no negócio de 19 de Novembro de 2007, fará com que o contrato de compra e venda de 14 de Março de 2017, seja declarado nulo, por o vendedor - no caso o aqui 1º Réu - não ser o proprietário do mesmo, tendo vendido bem pertencente a terceiros, nulidade que se pede seja declarada no Acórdão a proferir por este Venerando Tribunal da Relação.

T) no que respeita aos factos ínsitos nos itens s., t., u., v., hh., ii., jj., kk., mm., nn., e oo da matéria dada como não provada, também esta deverá ser modificada para provada, por se entender que resulta da prova produzida - nomeadamente dos depoimentos das testemunhas prestados em audiência - caso tivesse sido atendida pelo Tribunal "a quo" deveriam ser julgados como provados.

U) Para sustentar o supra mencionado, considere-se para o efeito a confissão do 1º Réu, em juízo no dia 25 de setembro de 2023, depoimento gravado com início às 15h:17m e fim às 15h:38m - áudio 7, mais precisamente aos minutos 00:03 a 01:51, disponível no Citius e supra transcrito, bem como escrito na sentença recorrida, a paginas 8, penúltimo paragrafo, onde o tribunal "a quo" considerou a confissão do 1º Reu; e ao dito pela testemunha Sr. EE, no seu depoimento em juízo, no dia 25 de setembro de 2023, gravado com início às 10h:32m e fim às 10h:58m, aos minutos 20:07 a 22:30, supra transcrito.

V) Neste seguimento, em face da confissão do 1º Réu, do depoimento da testemunha EE, à matéria de facto dada como provada nos autos (nomeadamente, item 14 a 19 da matéria de facto provada) e com recurso a presunções judiciais, na escritura de 14 de Março de 2017, os outorgantes da mesma - 1º, 2º e 3º Réus - manifestaram uma divergência entre a vontade declarada e a vontade real.

W) Tal divergência entre a vontade real e declarada era do conhecimento de ambas as partes;

X) E com o intuito de enganar terceiros, no caso a Banco 1..., a qual impetrou ação paulina, cujo objeto foi esta mesma venda promovida pelos 1º e 3 Réus, e que veio a ser declarada procedente, conforme fixado nos itens 14 a 19 da matéria dada como provada pelo Tribunal "a quo", permitindo que a Banco 1... executasse este imove mesmo não estando na esfera jurídica registral do 1º Réu;

Y) Sendo certo que as partes nunca quiseram tal negócio, consubstanciando o mesmo uma simulação absoluta.

Z) Assim, o negócio de 14 de março de 2017 está ferido de nulidade, o que aqui se argui e deve ser declarada, pedindo-se que o Tribunal "Ad Quem" profira Acórdão que revogue a decisão de facto - e de direito - fixada pelo Tribunal "a quo" por outra que retire os itens s., t., u., v., hh., ii., jj., kk., mm.,

nn., e oo da matéria dada como não provada e os insira na matéria provada, e, nessa sequência, declare a nulidade do negócio celebrado pelos 1 e o 3 Réus, em 14 de Março de 2017, e, por tal efeito, que se determine o cancelamento da inscrição: AP. ...55, de 2017/03/14, sobre a fração autónoma ..., descrição nº ...98, freguesia ...,

Termos em que devem as presentes alegações e conclusões de recurso serem recebidas pelo Venerando Tribunal da Relação de Guimarães, e nessa sequência, ser revogada a sentença proferida pelo Tribunal “a quo” por Acórdão que:

A) Declare a nulidade da sentença recorrida, por contradição na inserção do item p. q. e r. da matéria dada como não provada e o item 23 da matéria dada como provada, nos termos do artigo 615, nº 1 do Código do Processo Civil, que aqui se argui e deve ser declarada.

Ou ao invés,

B) Atenta a prova gravada produzida e os outros meios de prova constantes nos autos, ser retirada da matéria dada como não provada, e inserida na matéria provada, os itens a., d., e., g., h., i., j., k., l., n., o., p., q., r., ll., oo. e pp., e nesse seguimento concluir-se que existiu uma simulação relativa no contrato de compra e venda, outorgando entre o 1º Reu e o 2º Reu, em 19 de Novembro de 2007, e, nessa sequência, ser ordenada a substituição subjetiva do comprador do imóvel fração autónoma designada pela letra ..., ... andar, no bloco nascente, destinado a habitação, com garagem na ..., identificada na respetiva planta pela letra ..., inscrita na matriz sob o artigo ...81..., descrita na competente Conservatória do Registo Predial sob o nº ...98, em tal escritura, e onde consta como comprador o 1º Reu, deverá constar - e ser substituído pela - a Autora reconhecendo a propriedade desta sobre tal imóvel, e que se determine o cancelamento da respetiva inscrição, efetuada sobre a fração autónoma ..., descrição nº ...98, freguesia ..., ...; e, conseqüentemente, esta modificação subjetiva do adquirente do imóvel, no negócio de 19 de Novembro de 2007, fará com que o contrato de compra e venda de 14 de Março de 2017, seja declarado nulo, por o vendedor - no caso o aqui 1º Reu - não ser o proprietário do mesmo, tendo vendido bem pertencente a terceiros;

E,

C) Atenta a prova gravada produzida e os outros meios de prova constantes nos autos, ser retirada da matéria dada como não provada, e inserida na matéria provada, os itens s., t., u., v., hh., ii., jj., kk., mm., nn. e oo), da

sentença do Tribunal “a quo”, e nessa sequência, declare a nulidade do negócio celebrado pelos 1 e o 3 Réus, em 14 de Março de 2017, e, por tal efeito, que se determine o cancelamento da inscrição: AP. ...55, de 2017/03/14, sobre a fração autónoma ..., descrição nº ...98, freguesia ...,

*

A Banco 1... e a Massa Insolvente de EMP01..., Lda, apresentaram contra-alegações pronunciando-se pela improcedência do recurso.

*

*

Questões a decidir:

- Verificar se o recurso se a prova foi bem apreciada na primeira instância - Caso se justifique em face de eventual alteração da matéria de facto provada, verificar se a prova produzida em audiência permite extrair as conclusões de direito expressas na sentença,

*

*

Nada obstando ao conhecimento do objeto do recurso, cumpre apreciar e decidir.

A matéria considerada provada na 1ª instância é a seguinte:

1) A Autora é mãe do 1º Réu.

2) No dia 19/11/2007, no cartório notarial da Sr.ª Dr.ª DD, sito na Rua ..., ... andar, freguesia e concelho ..., foi celebrado um contrato de compra e venda, mútuo com hipoteca e fiança.

3) O contrato de compra e venda teve como objeto a fração autónoma designada pela letra ..., ... andar, no bloco nascente, destinado a habitação, com garagem na ..., sito no ..., união das freguesias ... e ..., concelho ..., identificada na respetiva planta pela letra ..., inscrita na matriz sob o artigo ...81..., descrita na competente Conservatória do Registo Predial sob o nº ...98.

4) A vendedora da referida fração foi a sociedade EMP01..., Limitada, NIPC ...56, com sede na Rua ..., ... frente, ..., que naquele contrato figurou como primeira outorgante.

5) Como primeira, segundo e terceira outorgantes compareceram, respetivamente, a 2ª e o 1º Réus e a Banco 2..., S. A.

- 6) A aqui Autora figurou no contrato como quarta outorgante, na qualidade de fiadora, a par do seu outro filho, FF.
- 7) Nos termos do referido contrato, a 2ª Ré declarou vender ao aqui 1º Réu o imóvel referido em 3), pelo preço de €122.500,00.
- 8) O 1º Réu declarou aceitar os termos daquele contrato.
- 9) Ainda naquela escritura, a Banco 2... concedeu ao 1º Réu um empréstimo da quantia de €122.500,00, importância da qual este se declarou devedor, constituindo hipoteca sobre a supra referida fração autónoma a favor da Banco 2....
- 10) A Autora responsabilizou-se solidariamente como fiadora e principal pagadora por tudo quanto ao abrigo da referida escritura viesse a ser devido à Banco 2..., em consequência do aludido empréstimo.
- 11) À data da celebração do contrato, o 1º Réu ainda não tinha completado os seus estudos, os quais apenas viria a concluir em julho de 2010.
- 12) Por escritura de compra e venda, datada de 14/03/2017, os 1ºs Réus declararam vender à 3ª Ré a propriedade do prédio identificado em 3).
- 13) Declararam fazê-lo pelo preço de €132.500,00, consignando que o mesmo já havia sido pago.
- 14) Em 31 de janeiro de 2017, a Banco 1... instaurou no Juízo Central Cível de ... contra, entre outros, o R. BB, a execução nº 391/17...., reclamando o pagamento do valor de 100.901,08 €, referente a um empréstimo concedido em 7 de agosto de 2015, que se venceu em 7 de dezembro de 2016.
- 15) Nessa execução, o Réu foi regularmente citado e não ofereceu oposição.
- 16) No decorrer dessa oposição, foi penhorada ao Réu BB a fração autónoma ..., em causa nos presentes autos, tendo a penhora sido registada como provisória por natureza, uma vez que o titular inscrito era pessoa diversa.
- 17) Em 29 de janeiro de 2018, a Banco 1... propôs no Juízo Central Cível de ... contra os RR. BB, CC e EMP02... a ação pauliana nº 338/18.....

18) Nessa ação, a Banco 1... pediu que se declarasse a nulidade por simulação do negócio de compra e venda objeto da escritura formalizada entre BB e mulher e a sociedade EMP02... e, em via subsidiária, que se julgasse procedente a impugnação pauliana do negócio, com a consequente restituição da fração na medida do interesse da Banco 1..., podendo esta executá-la no património da Ré.

19) Em 18 de maio de 2018, foi julgada procedente a ação e declarou-se ineficaz quanto à Banco 1... a transmissão da fração autónoma designada pela letra ..., conferindo-se à ali A. a possibilidade de executar, na medida do seu interesse, a dita fração, dentro da esfera jurídico- patrimonial da 2ª Ré, podendo praticar todos os atos de conservação da garantia patrimonial garantidos por lei.

20) Em 2 de julho de 2018, no âmbito da execução referida em 14), a Banco 1... chamou a Ré EMP02..., através de um incidente de intervenção provocada, por forma a que a execução pudesse prosseguir contra a mesma e para converter em definitivo o registo da penhora.

21) O incidente foi admitido, a dita Ré foi citada, não tendo deduzido oposição e o registo da penhora foi convertido em definitivo.

22) Os bens móveis que se encontravam na fração em causa nos autos foram penhorados e vendidos no âmbito da execução referida em 14).

23) Os dois financiamentos que a Banco 2... concedeu ao R. BB, em 19.11.2007 - um empréstimo para aquisição de habitação própria permanente e um empréstimo destinado a investimentos múltiplos imobiliários - ambos garantidos por primeira e segunda hipoteca sobre o imóvel melhor descrito na petição inicial foram enquadrados numa linha especial de crédito à habitação (designado T30 - capital diferido) justamente destinado a jovens, ainda estudantes e sem rendimentos, razão pela qual se exigia, além da usual hipoteca, que o mesmo fosse cumulativamente garantido ou por penhor de aplicações financeiras ou por fiança, usualmente dos pais.

24) Prevendo-se, em ambos, um período de diferimento do pagamento do capital mutuado para o final do prazo do empréstimo - o que significa que durante o período de utilização e carência de capital as prestações eram apenas de juros.

*

Factos não provados:

- a. A vontade da Autora, do 1º Réu e da 2ª Ré, não era a de celebrar o negócio nos termos que constam da escritura.
- b. A Autora, o 1º Réu e a 2ª Ré, com as declarações do aludido título de compra e venda da fração a favor do 1º Réu pretenderam obstar a que a Autora ficasse com aquele património em seu nome, já que, como detinha dívidas várias, o mesmo poderia ser objeto de penhoras e subsequente venda, em processo executivo.
- c. Designadamente, em 19/11/2007, a Autora tinha dívidas ao Estado, designadamente às Finanças e à Segurança Social.
- d. Muito embora soubessem que a Autora seria a verdadeira compradora do prédio, com a interposição do 1º Réu no negócio, pretenderam as partes contratantes conseguir aumentar o prazo das prestações do crédito contraído e diminuir o valor mensal da prestação contratada.
- e. Prestando-se os 1º e 2ª Réus a auxiliar a Autora nesse desiderato.
- f. Os Réus emitiram as declarações constantes do título de compra e venda com o intuito de enganar os credores da Autora, escondendo assim património da mesma.
- g. O 1º Réu não quis comprar o aludido imóvel, nem a 2ª Ré o quis vender ao 1º Réu.
- h. É a Autora quem está na posse efetiva do imóvel.
- i. É a Autora quem suporta todos os encargos correntes inerentes ao imóvel.
- j. Foi sempre a Autora quem procedeu ao pagamento das prestações decorrentes do contrato de empréstimo celebrado entre o 1º Réu e a Banco 2....
- k. Continuando a fazê-lo.
- l. É a Autora quem gere a conta titulada pelo 1º Réu.

- m. Os Réus sabiam das dificuldades económicas da Autora, como sabiam que a mesma tinha várias dívidas e, conseqüentemente, sabiam da sua incapacidade de solver os seus compromissos financeiros.
- n. Os Réus agiram com o intuito de auxiliar a Autora a esconder dos seus credores o seu património e, deste modo, obstar à cobrança dos seus créditos, ainda que parcialmente.
- o. Os Réus tinham, como têm, consciência de que, com a aludida transmissão (simulada), causavam prejuízo aos credores da Autora, por o mesmo constituir um obstáculo para cobrança dos seus créditos.
- p. O 1º Réu não tinha património nem rendimentos que lhe permitissem dispor das quantias necessárias para cumprir com a prestação acordada com a Banco 2....
- q. Com a interposição do 1º Réu no negócio, as partes pretenderam obter melhores condições de financiamento, com prazo de pagamento mais alargado e, conseqüentemente, com uma prestação inferior.
- r. Facto que era do perfeito conhecimento de todos os funcionários da Banco 2... de ..., balcão
- s. Com a transmissão referida em 12) e 13) dos factos provados, bem sabiam os 1º Réus estarem a dispor de um bem que não lhes pertencia.
- t. Bem sabendo que o mesmo pertencia à Autora.
- u. Ao celebrar aquele contrato, os 1ºs Réus pretenderam tão só fazer com que a Autora ficasse desapossada daquele seu bem.
- v. O negócio representado naquela escritura de 14/03/2017 foi combinado entre os Réus, com o intuito de enganar a Autora, divergindo as declarações consignadas da vontade real de cada um deles.
- w. O 1º Réu e os legais representantes da 3ª Ré são amigos, desde há 10 anos.
- x. O conhecimento pessoal entre todos adveio do facto de todos serem engenheiros e, desde o ano de 2010, terem passado a contactar regularmente por efeito de obras e negócios que cada um tinha em curso.

y. Esses contactos regulares evoluíram para uma relação de amizade entre todos, ao ponto de visitarem as casas uns dos outros, saírem e gozarem juntos períodos de férias.

z. Por efeito deste relacionamento, em data anterior à referida escritura, o referido GG, representante da sociedade Ré, tomou conhecimento de que a sociedade EMP03..., S.A., de que o 1º Réu é administrador, atravessava grandes dificuldades económicas.

aa. Soube ainda, através do 1º Réu, que essa sociedade havia contraído um empréstimo junto da Banco 1... e que o 1º Réu tinha dado o seu aval pessoal em livrança em garantia do respetivo pagamento.

bb. Tomou ainda conhecimento que essa sociedade não iria pagar esse empréstimo e que também não dispunha de bens que assegurassem o pagamento do respetivo valor àquela instituição bancária.

cc. O 1º Réu confidenciou então ao referido GG que, face ao incumprimento da sociedade EMP03..., lhe iria ser exigido o valor em dívida.

dd. Sendo que, por efeito dessa execução, viria a ser penhorada e vendida judicialmente a referida fração autónoma.

ee. Confidenciou também ao referido GG que, muito embora figurasse como proprietário da fração, a verdadeira proprietária da mesma era a aqui Autora, que foi quem sempre pagou todos os valores devidos pela aquisição da mesma.

ff. Pediu então ao GG que a sociedade, de que ele era único sócio e gerente, aceitasse figurar como compradora da referida fração autónoma, por forma a evitar que a mesma fosse executada pela Banco 1... ou reivindicada pela aqui Autora.

gg. O referido GG aceitou prontamente colaborar no estratagema do 1º Réu.

hh. Com aquele entendimento, os Réus pretenderam única e exclusivamente assegurar que o prédio em questão não fosse executado pela Banco 1... ou, alternativamente, reivindicado pela verdadeira proprietária, aqui Autora.

ii. Foi o 1º Réu quem diligenciou pela marcação da referida escritura,

disponibilizou à notária os documentos necessários, pagou o IMT no valor de €1.908,84 e o imposto de selo no valor de €1.060,00.

jj. Pagou ainda os emolumentos devidos pela escritura e o registo de aquisição a favor da 3ª Ré.

kk. Foi o 1º Réu quem pagou o IMI devido por essa fração relativo ao ano de 2017.

ll. É a Autora quem continua a residir na fração autónoma vendida.

mm. A 3ª Ré, até ao dia de hoje, não se apresentou perante a Autora como proprietária da referida fração autónoma.

nn. O 1º Réu não quis na realidade vender a referida fração, nem a 3ª Ré a quis comprar.

oo. A 3ª Ré não pagou ao 1º Réu o valor referido na escritura, nem qualquer outro valor.

pp. É a Autora quem continua a pagar o empréstimo concedido pela Banco 2..., ainda que através do depósito das quantias na conta do 1º Réu.

qq. A 3ª Ré nunca exerceu qualquer tipo de atividade, tendo sido constituída unicamente para deter um ou outro imóvel de pessoas amigas e assim evitar a respetiva execução judicial.

*

*

Cumpre apreciar e decidir:

*

Da reapreciação da matéria de facto:

A A. não concorda com a inclusão dos factos a), d), e), g), h), i), j), k), l), n), o), p), q), r), s), t), u), v), hh), ii), jj), kk), ll), nn), oo) e pp) nos não provados, pretendendo que sejam considerados provados.

No caso, a A. argui a nulidade dos negócios identificados na matéria de facto provada, por simulação, sendo que a própria teria intervindo no negócio dissimulado.

Ora, decorre do disposto no art. 394º, nºs 1 e 2 do C. Civil que não é

admissível prova testemunhal entre os simuladores. Está também, excluída a prova por presunções judiciais.

Não obstante o preceituado na citada norma, a doutrina e a jurisprudência são unânimes em defender a possibilidade de os simuladores provarem o acordo simulatório e o negócio dissimulado com base num princípio de prova contextualizada ou complementada por prova testemunhal ou por presunção judicial (neste sentido Luis Filipe Pereira de Sousa *in* Direito Probatório Material comentado, 2ª ed.,pág. 223; José Lebre de Freitas *in* Código Civil anotado por Ana Prata e outros, coord. Ana Prata, 2ª ed. revista e aumentada, vol I, pág. 514; Ac. STJ de 07/02/17; Ac. do STJ de 04/06/2019; Ac. STJ de 03/07/2018; Ac. RG de 09/04/19; Ac. RG de 22/10/20; Ac. RP de 09/03/21; Ac. RE de 26/03/2015, todos em www.dgsi.pt).

Conforme se refere no Acórdão desta Relação de 22/10/20 (*in* www.dgsi.pt) “Precisa-se, porém, que esta prova escrita se reporta necessariamente a documento que torne verosímil a existência de acordo simulatório (sendo, por isso, ele o elemento de prova nuclear e determinante); e a prova testemunhal admissível destinar-se-á, precisamente, a complementar ou a interpretar o sentido de tal documento (tendo, por isso, mera função de complemento ou de interpretação do seu sentido).

Compreende-se, por isso, que se afirme que o documento que possa sustentar um princípio de prova do acordo simulatório há-de ser «um documento emitido pelos próprios simuladores donde possa inferir-se que eles estavam a fazer um acordo simulatório, de modo que esse documento possa vir mais tarde a ser por eles usado para provar que não quiseram nenhum negócio (ou quiseram outro diferente do simulado). É aí que a doutrina e a jurisprudência aceitam que a prova testemunhal possa ser admitida, não para provar o acordo simulatório, mas para auxiliar na interpretação desse documento, que por si só não é suficiente para provar a simulação» (Ac. da RG, de 10.07.2019, Maria Amália Santos, Processo n.º 2808/18.1T8GMR.G)”.

Ora, tal como se refere na decisão recorrida, no caso não foi apresentado qualquer documento que possa ser usado como princípio de prova do acordo simulatório, sendo, pois, de excluir a prova testemunhal e a prova por presunções para demonstrar o mencionado acordo simulatório.

Vejamos se o acordo simulatório e o negócio dissimulado ficaram provados por confissão, tendo em conta que o 1º Réu BB, que alegadamente terá participado nos mesmos, prestou depoimento de parte.

Esse Réu referiu que teve intervenção na escritura de compra e venda em que figura como comprador, mas que, efetivamente, os adquirentes do imóvel eram os seus pais e que tal intervenção teve em vista aumentar o prazo das prestações e, conseqüentemente, diminuir o valor mensal da prestação. Diz ainda que a sua mãe, antes de celebração do negócio, tinha sofrido um AVC o que dificultaria a obtenção do seguro de vida necessário à formalização do mútuo em causa, por ter ficado a padecer de uma incapacidade. Contudo, no que respeita à empresa que outorgou como vendedora nada disse sobre o seu conhecimento dessa situação. Quanto à segunda venda, afirmou que não conhecia o(s) sócio(s) gerente(s) da empresa adquirente do imóvel, dizendo ainda que a venda efetivamente aconteceu, no entanto, ficou combinado que os pais do depoente continuariam a residir no imóvel, pagando uma renda àquela sociedade.

É certo que é plausível a versão do depoente no sentido de que o imóvel seria dos seus pais, embora o depoente tivesse figurado como comprador do mesmo, tanto mais que se encontram nos autos diversos comprovativos de depósito do valor das prestações na conta do depoente, por parte da A., no entanto, não encontramos na prova produzida segurança bastante para considerar tais factos provados. Com efeito, são inúmeros os casos em que os pais compram casas para os filhos, suportando os custos dessas aquisições, pelo que a circunstância da A. estar a pagar a casa e outras despesas, como o IMI, não implica necessariamente que o imóvel fosse seu, tanto mais que os pais do Réu foram fiadores da mencionada aquisição.

Por outro lado, as declarações do Réu, no que respeita às circunstâncias em que terá sido celebrado o negócio simulado não nos convenceu, uma vez que, se o imóvel fosse seu, ele teria interesse em que se considerasse que é da mãe, já que tem dívidas que determinaram que o imóvel fosse penhorado e vendido a terceiros. Por outro lado, vendeu o imóvel a terceiros sem pedir qualquer autorização aos seus pais, agindo como seu efetivo proprietário. Acresce que, como se salienta na decisão recorrida, “a alegação da p.i. é até contraditória, uma vez que o 1º Réu, num primeiro momento, teria ajudado a A., na altura da celebração da 1ª escritura e depois, mais tarde, juntamente com a 3ª Ré “...pretenderam tão só fazer com que a Autora ficasse desapossada daquele seu bem ...”, o que não faz qualquer sentido. Claro que o 1º Réu aquando do seu depoimento, apresentou uma versão diferente, dizendo que celebrou o segundo negócio, mas que a posição da sua mãe estaria salvaguardada e que a mesma continuaria na fração pagando uma renda (facto que a mesma nunca referiu). O 1º Réu negou que conhecesse os legais representantes da 3ª Ré, tendo a A. alegado na p.i. que os mesmos eram

amigos de longa data, no fundo, para dar maior credibilidade à questão da simulação. A ideia dessa amizade, não comprovada, serviria para alicerçar a alegação de que os sócios gerentes da 3ª Ré teriam querido ajudar o 1º Réu”. Não se podem assim, considerar provados os factos respeitantes ao primeiro negócio, por a prova produzida não ser suficiente para alicerçar a respetiva convicção. Quanto aos factos relativos ao segundo negócio, o Réu negou-os, não havendo prova dos mesmos.

*

Diz ainda a Ré que existe uma contradição entre os pontos 11 e 23 dos factos provados, por um lado e os pontos p), q) e r) dos não provados, por outro. Não concordamos com esta alegação. Com efeito, são coisas diversas, a caracterização do empréstimo contraído para aquisição do imóvel, como enquadrado numa especial linha de crédito para jovens, ainda estudantes e sem rendimentos, que teria que ser, obrigatoriamente, garantido, além da hipoteca, por penhor de aplicações financeiras ou por fiança, usualmente dos pais (ponto 23 dos f. p.) e a circunstância de o Réu não ter rendimentos que lhe permitissem efetuar a compra em causa nos autos (ponto p)); de a intervenção do Réu no negócio em vez dos pais, estes pretenderem obter melhores condições de financiamento (ponto q)) e de tais factos serem do conhecimento dos funcionários da Banco 2... de ... (ponto r)). No primeiro caso estão em causa as condições e características do empréstimo contraído para aquisição do imóvel (facto provado 23) e no segundo caso (factos não provados p, q e r) estão em causa as motivações subjetivas que, no entender da A., terão determinado que seu filho figurasse no contrato como comprador em vez da própria. Por outro lado, a circunstância de no momento da aquisição o Réu estar a estudar (facto provado 11) não é incompatível com o exercício de uma atividade profissional por parte deste, pois é das regras da experiência que muitos estudantes simultaneamente exercem uma atividade remunerada, muitas vezes para custear as despesas dos seus estudos. Assim, o facto de se considerar provado que o Réu estava a estudar não é incompatível com o facto de se ter considerado não provado que o Réu não ter rendimentos à data da compra, ou seja, do primeira facto não se infere o segundo. Não existe, assim, a alegada contradição.

Improcede, pois, totalmente o recurso de impugnação da matéria de facto e a não existe a nulidade invocada.

*

*

O Direito:

*

Em face de terem ficado inalterados os factos considerados provados e não provados constantes da decisão recorrida, entendemos ser de acolher, por correta, a solução jurídica dada à causa pelo tribunal de 1ª instância.

Na verdade, ainda que se considerasse provada, com base na confissão do Réu, a simulação alegada quanto ao primeiro negócio, no que respeita à sua intervenção e de sua mãe, o que é certo é que não houve qualquer prova de que a 2ª e 3ª rés não tivessem querido adquirir o mencionado imóvel, não estando assim provada a sua participação quer nos negócios simulados, quer nos dissimulados.

Ora, quando a nulidade decorrente da simulação é arguida pelos simuladores, como é o caso, tem aplicação o disposto no art. 243º do C. Civil, segundo o qual a simulação não pode ser arguida contra terceiros de boa-fé.

A boa-fé - explica o nº 2 deste preceito - consiste na ignorância da simulação ao tempo em que foram constituídos os respetivos direitos.

Por outro lado, a nulidade resultante da simulação é inoponível a um terceiro de boa fé, quer do ato resulte prejuízo, quer lucro para esse terceiro (v. Mota Pinto, ob cit, pág. 484).

Assim, não tendo os mencionados Réus conhecimento de que o ato era simulado, assim como a Banco 1... e a Banco 2..., sendo, pois, terceiros de boa-fé para efeitos do mencionado preceito, não pode a A. arguir a simulação relativamente aos mesmos.

Acresce que cabia à A. a prova de tais factos, pois são constitutivos do seu direito (art. 342º, nº 1 do C. Civil).

Improcede, pois, a apelação, confirmando-se a decisão recorrida.

*

*

DECISÃO:

Pelo exposto, acorda-se nesta secção cível do Tribunal da Relação de Guimarães em julgar improcedente a apelação, confirmando-se a decisão recorrida.

Custas a cargo da Recorrente.

*

Guimarães, 11 de abril de 2024

Alexandra Rolim Mendes

Paulo Reis
Carla Oliveira