

Processo nº 211/2025

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **11 de Setembro de 2025**

Recorrente: **Companhia de Predial (A) Limitada**

Recorrido: **Banco (B), S.A.**

*

**ACORDAM OS JUÍZES DO TRIBUNAL DE SEGUNDA
INSTÂNCIA DA RAEM:**

I. RELATÓRIO

Banco (B), S.A., com os demais sinais dos autos,
veio instaurar acção declarativa sob a forma de processo
ordinário contra,

(C) (1º Réu),

(D) (2º Réu),

(E) (3º Réu),

(F) Sociedade Unipessoal Limitada (4ª Ré) e

Companhia de Predial (A) Limitada,

todos, também, com os demais sinais dos autos.

Pedindo a Autora que seja julgada procedente a acção e em
consequência:

a) Serem declarados nulos e de nenhum efeito os contratos de arrendamentos e subarrendamento, por simulação absoluta, nos termos do artigo 232.º do C.C.;

Subsidiariamente, caso o pedido referido em a) não seja julgado procedente, o que não se espera,

b) Ser procedente a impugnação pauliana e, em consequência, serem os contratos de arrendamento e subarrendamento declarados ineficazes perante o Autor, com a consequente possibilidade de a fracção poder ser vendida, livre do ónus dos arrendamentos e de pessoas e bens, com a restituição dos bens, nos termos dos artigos 612.º do Código Civil, até à satisfação integral do seu crédito;

c) E em qualquer caso, serem os Réus condenados no pagamento de custas e procuradoria condigna, seguindo-se os ulteriores termos até final.

Proferida sentença foi a acção julgada parcialmente procedente e, em consequência julgando-se:

- Procedente a impugnação pauliana suscitada pela Autora, declarando o contrato de arrendamento celebrado em 17 de Julho de 2017 entre os 1.º, 2.º, 3.º réus e a 4.ª Ré mencionado no ponto 11.º dos factos provados, e o contrato de subarrendamento celebrado em 6 de Dezembro de 2017 entre a 4.ª Ré e a 5.ª Ré mencionado no ponto 15.º dos factos provados não produzem efeitos contra a Autora, O imóvel envolvido pode então ser vendido sem que os dois contratos

acima referidos produzem efeitos contra a Autora, fazendo com que o produto da venda seja utilizado para satisfazer o crédito da Autora.

Não se conformando com a sentença veio a 5^a Ré e agora Recorrente interpor recurso, formulando as seguintes conclusões:

- A. É juridicamente insuficiente julgar a procedência da impugnação pauliana com base na diminuição da possibilidade de concretização de reembolso de dívida causada pelo acto de arrendamento.
- B. No caso em apreço, não há elementos de prova que demonstrem que a dívida do credor, ou seja a Autora, não foi suficientemente satisfeita pela existência do contrato de arrendamento e que a liquidez e o valor do bem imóvel em causa foram afectados pelo contrato de arrendamento.
- C. De acordo com os princípios normais da economia de mercado, a disponibilidade de um potencial comprador para licitar deve basear-se numa verdadeira avaliação do mercado do bem imóvel e não ser influenciada apenas pelos termos do contrato de arrendamento. Se o bem imóvel ainda tiver um valor de mercado razoável, o mercado de leilões deve reagir de forma racional e não emocional, tendo em conta o período de arrendamento remanescente e, por conseguinte, o tribunal não deve considerar que os requisitos do artigo 605.º, alínea b) do Código Civil foram cumpridos apenas com base no acto de arrendamento.

- D. Ao abrigo do disposto no artigo 605.º do Código Civil, o credor deve comprovar sobre a diminuição da garantia patrimonial do crédito. Porém, o bem imóvel em causa ainda existe, e a relação de arrendamento pertinente não diminui efectivamente o valor do bem imóvel em causa.
- E. Embora a existência do contrato de arrendamento possa afectar o valor de venda imediata, tal não significa que o valor do imóvel em si tenha diminuído. A Autora tem de provar que o facto de não ter sido bem sucedido no leilão se deveu à fraqueza do próprio mercado e não apenas à existência de um contrato de arrendamento.
- F. O facto importante de que o prazo remanescente do contrato de arrendamento neste caso era de apenas aproximadamente seis anos também não foi totalmente tido em conta. É mais provável que as alterações no interesse do mercado estejam relacionadas com as condições reais do mercado e com a fixação de preços, do que apenas com a existência de um contrato de arrendamento.
- G. Ao analisar o impacto do arrendamento no valor do imóvel, deve-se ter em atenção o prazo efetivo de vigência do contrato de arrendamento e o impacto económico causado pelo mesmo. Por conseguinte, entende a Recorrente que a existência do contrato de arrendamento em causa não enfraqueceu a garantia dos direitos de crédito
- H. Se se decidir que um contrato de arrendamento de longa duração

prejudica automaticamente a garantia de crédito, é necessário analisar se o contrato afecta o valor real do bem imóvel. A nível jurídico, o contrato de arrendamento em si é válido e protegido, que não deve ser automaticamente considerado como uma violação de crédito, especialmente se o bem imóvel ainda existir e tiver um valor de mercado. Por conseguinte, os requisitos do artigo 605.º do Código Civil não foram preenchidos.

- I. Não se deve presumir automaticamente que o acto de arrendamento constitui uma diminuição da dívida. Devem ser tidos em conta vários factores económicos e o contexto do mercado e, em circunstâncias de mercado razoáveis, o acto de arrendamento não diminuirá os direitos e interesses do credor a curto prazo.
- J. Além disso, a leitura que o Tribunal faz do artigo 605.º-B do Código Civil revela um mal-entendido. Esta disposição exige uma prova específica do efeito do acto de arrendamento nos direitos do credor, e não apenas a existência de um contrato de arrendamento. De facto, muitos juristas e jurisprudência sublinharam que a análise dos efeitos jurídicos deve ser feita caso a caso, a fim de garantir a equidade da decisão.
- K. Concluimos que, no caso vertente, não se provou de forma substancial que a Autora foi afectada pela realização do seu crédito resultante do contrato de arrendamento. Existe no acórdão do tribunal a quo erro de aplicação de lei.

Contra-alegando veio a Autora e agora Recorrida pugnar para que fosse negado provimento ao recurso, não apresentando, contudo, conclusões.

Foram colhidos os vistos.

Cumpre, assim, apreciar e decidir.

II. FUNDAMENTAÇÃO

a) Factos

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

1. O Autor, exerce, de entre outras, as actividades decorrentes da concessão de crédito (ver fls. 32 a 53 dos autos). (Factos provados ponto A)
2. A 4.^a Ré é uma sociedade comercial por quotas, que se dedica a ... (ver fls. 54 a 58 dos autos). (Factos provados ponto B)
3. A 5.^a Ré é uma sociedade comercial por quotas, que se dedica a ... (ver fls. 59 a 63 dos autos). (Factos provados ponto C)
4. O Autor é exequente na acção executiva para pagamento de quantia certa que corre termos pelo 2.º Juízo Cível do TJBM, sob o n.º CV2-

l6-0146-CEO, intentada em 18 de Julho de 2016, em que são executados os ora 1.º, 2.º e 3.º Réus (C)(D), (E), (G), mulher do 1.º Réu, (H) e (I), para pagamento da quantia exequenda de MOP43.394.551,06, para cujo propósito foram realizadas, sem sucesso, 3 tentativas de venda judicial da fracção autónoma (ver fls . 64 a 79 dos autos). (Factos provados ponto D)

5. Os 1.º, 2.º e 3.º executados, na aludida acção executiva, foram todos devidamente citados (o 3.º Réu foi citado em 5 de Outubro de 2016, (G), mulher do ora 1.º Réu foi citada em 28 de Novembro de 2016, e os 1.º e 2.º Réus, juntamente com os restantes executados, foram citados editalmente em 7 de Junho de 2017) (ver fls. 100 a 112 dos autos). (Factos provados ponto E)
6. A fracção "WR/C" do rés-do-chão "W", composta de r/c + 1.º andar, para comércio, do prédio urbano, em regime de propriedade horizontal, com os n.os ... da Rua de ..., n.os ... da Rua de ..., n.os ... da Alameda ... e o.os ... da Avenida ..., inscrita na matriz predial sob o art.º ..., descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º ..., a fls. ... do Livro ..., aí registada pela inscrição n.º ... (doravante a "fracção") (ver fls. 113 a 155 dos autos). (Factos provados ponto F)
7. Sobre a fracção recai uma hipoteca voluntária constituída em 28 de Abril de 2016 a favor do Banco, ora autor, registada na aludida Conservatória, sob a inscrição n.º ..., para garantia do reembolso do

crédito concedido no valor de HKD42.000.000,00, tendo sido efectuada a penhora em 25.10.2017 (ver fls. 128 dos autos). (Factos provados ponto G)

8. O aludido crédito foi constituído por escritura de compra e venda e facilidades bancárias com hipoteca outorgada em 28 de Abril de 2016 (ver fls. 89 a 99 dos autos). (Factos provados ponto H)
9. Os 1.º, 2.º e 3.º Réus subscreveram a livrança dada à referida execução sob o processo n.º CV2-16-0146-CEO. (*Resposta ao artigo 1.º de factum probandum*)
10. A fracção foi objecto dos contratos juntos a fls. 158 e 161 e verso dos autos. (Resposta ao artigo 2.º de factum probandum)
11. O 1.º contrato respeita a um alegado arrendamento, datado de 17.07.2017, celebrado entre os 1.º, 2.º e 3.º Réus nas qualidades de senhorios e a 4.ª ré, representada pelo administrador ..., na qualidade de arrendatária. (Resposta ao artigo 3.º de factum probandum)
12. O prazo estipulado é de 14 anos, com início em 17.07.2017 e termo em 16.07.2031. (*Resposta ao artigo 4.º de factum probandum*)
13. E a renda mensal convencionada é de HKD5.000,00 para todo o período de 14 anos de arrendamento, valor que não inclui as despesas de condomínio. (*Resposta ao artigo 5.º de factum probandum*)
14. Na data da celebração do 1º contrato, o arrendatário declarou que já pagou na íntegra o montante de HKD840.000,00, que corresponde ao

valor global das rendas correspondentes ao período de 14 anos.
(*Resposta ao artigo 6.º de factum probandum*)

15. O 2.º contrato, datado de 6.12.2017, foi celebrado entre a 4.ª Ré, representada pelo seu administrador ... e a 5.a Ré, representada pelos administradores (J) e (K) (*Resposta ao artigo 7º de factum probandum*)

16. O prazo estipulado é de 5 anos, com início em 22.12.2017 e termo em 21.12.2022. (*Resposta ao artigo 8º de factum probandum*)

17. E a renda mensal convencionada é de HKD40.000,00, para o período de 22.12.2017 a 21.12.2020, passando a ser de HKD44.000,00 para o período entre 22.12.2020 e 21.12.2022. (*Resposta ao artigo 9º de factum probandum*)

18. A fracção dada de arrendamento está localizada no NAPE, uma das zonas mais modernas e privilegiadas da cidade, onde se encontram localizados vários casinos, espaços comerciais e hotéis de luxo.
(*Resposta ao artigo 10.º de factum probandum*)

19. E trata-se de uma fracção por composta de r/c + 1.º andar, com uma área de 138,3 m2. (*Resposta ao artigo 11.º de factum probandum*)

20. O valor de referência respeitante à renda mensal da fracção em Julho e Dezembro de 2017, seria de HKD72.000,00 e no momento da interposição da acção, de HKD74.000,00. (*Resposta ao artigo 13.º de factum probandum*)

21. Quando os contratos (cuja cópia se encontra junta a fls. 158, 161 e verso), com as datas de 17 de Julho de 2017 e de 6 de Dezembro de

2017, foram celebrados, os 1.º, 2.º e 3.º Réus já tinham sido citados na acção executiva (n.º CV2-16-0146-CEO) intentada pelo Autor e tinham perfeito conhecimento das consequências que iriam resultar da execução. *(Resposta ao artigo 17.º de factum probandum)*

22. Ao celebrar o contrato de 17 de Julho de 2017, os 1º a 3º Réus sabiam que a sua celebração desvalorizaria o valor comercial da fracção numa potencial venda e constituiria um ónus sobre a aludida fracção, com o intuito de prejudicar a cobrança coerciva do crédito do Autor. *(Resposta ao artigo 18.º de factum probandum)*

23. Ao celebrar o contrato de 17 de Julho de 2017, a 4ª Ré sabia que a sua participação e assinatura deste papel poderia prejudicar o Autor. *(Resposta ao artigo 19.º de factum probandum)*

24. Ao celebrar o contrato de 06 de Dezembro de 2017, a 4ª Ré e a 5ª Ré sabiam que a sua participação e assinaturas deste papel poderia prejudicar o Autor. *(Resposta ao artigo 19.º de factum probandum)*

25. Os 1.º, 2.º e 3.º Réus, enquanto locadores, agiram com plena consciência do prejuízo que o contrato de arrendamento causaria aos interesses patrimoniais do Autor, na esperança de, por via da criação deste ónus sobre a fracção, frustrar o ressarcimento dos créditos do Autor. *(Resposta ao artigo 20.º de factum probandum)*

26. Desde a data de início do contrato de 06 de Dezembro de 2017 e até ao dia de hoje, a fracção autónoma em discussão dedica-se à actividade comercial de intermediação imobiliária, oferecendo serviços, produtos

e atendendo clientela diversa. (*Resposta ao artigo 21.º de factum probandum*)

27. E a 4.ª Ré tem pago anualmente impostos. (*Resposta ao artigo 22.º de factum probandum*)

28. Em 14/04/2021 as 4.ª e 5.ª Rés renovaram o contrato datado de 17 de Dezembro de 2017 por mais 5 anos, de 22/12/2022 a 21/12/2027, com renda mensal de HKD35.000,00. (*Resposta ao artigo 23.º de factum probandum*)

29. Esse novo contrato foi celebrado através da intermediação da agente de imobiliário (L), da empresa Fomento Predial X, que representa a 4.ª Ré. (*Resposta ao artigo 24.º de factum probandum*)

b) Do Direito

É o seguinte o teor da decisão recorrida:

«O tribunal deve analisar especificamente os factos considerados provados no presente caso e aplicar o direito para resolver a impugnação entre as partes.

Analísado o conteúdo da petição inicial, os pedidos do Autor envolvem principalmente a simulação e a impugnação pauliana.

Quanto aos fundamentos da simulação, nos termo do artigo 232.º do Código de Civil e das jurisprudências dominantes, a título de exemplo, ver o acórdão n.º 69/2014 proferido em 13 de Maio de 2015 pelo Tribunal de Última Instância), para provar se um acto jurídico seja uma simulação depende de

verificação cumulativa dos três elementos seguintes: 1) Existência de uma declaração negocial; 2) Um acordo entre declarante e declaratário, com intuito de enganar terceiros; 3) Existência de divergência entre a declaração negocial e a vontade real do declarante.

Realizada a audiência de julgamento, os factos relevantes a provar que o contrato de arrendamento e o contrato de subarrendamento envolvidos no caso eram simulação não foram confirmados (ver, em particular, as partes não provadas constantes dos artigos 14.º, 17.º e 18.º do *factum probandum*). Com base nisto, os argumentos da Autora e os pedidos relacionados com a simulação não foram fundamentados.

Cumpre ainda analisar a questão da “nulidade” suscitada pela Autora na sua alegação jurídica. Em suma, a Autora defendeu na sua exposição de motivos que os contratos de arrendamento e subarrendamento em causa deveriam ser considerados “nulos”, nos termos do artigo 814.º, n.º 2, do Código Civil. Salvo o devido respeito e melhor entendimento, os pedidos da Autora deveriam ter sido apresentados no processo de execução e resolvidas nesse caso após um processo justo.

*

Em seguida, o Juízo analisará os pedidos suscitados em termos de mecanismo de impugnação pauliana.

Nesse sentido, nos termos do artigo 605.º do Código Civil:

“Os actos que envolvam diminuição da garantia patrimonial do crédito e não sejam de natureza pessoal podem ser impugnados pelo credor, se

concorrerem as circunstâncias seguintes:

a) Ser o crédito anterior ao acto ou, sendo posterior, ter sido o acto realizado dolosamente com o fim de impedir a satisfação do direito do futuro credor;

b) Resultar do acto a impossibilidade, para o credor, de obter a satisfação integral do seu crédito, ou agravamento dessa impossibilidade.”

Prevê-se no artigo 607.º do mesmo Código:

“1. O acto oneroso só está sujeito à impugnação pauliana se o devedor e o terceiro tiverem agido de má fé; se o acto for gratuito, a impugnação procede, ainda que um e outro agissem de boa fé.

2. Entende-se por má fé a consciência do prejuízo que o acto causa ao credor.”

- Requisitos previstos na alínea a) do artigo 605.º do Código Civil

Nos termos dos artigos 605.º, alínea a), 606.º e 353.º, alínea 1) do Código Civil, Para além de provar a existência e o montante do crédito invocado, o credor deve igualmente provar que o crédito foi feito antes ou seguiu o acto impugnado e, neste último caso, que o acto foi praticado intencionalmente para prejudicar a satisfação dos direitos dos credores futuros.

Quanto a este elemento, os pontos 1 a 10 dos factos provados mostram claramente que a Autora, enquanto Banco, tinha um crédito contra os primeiro a terceiro réu. Vale a pena notar que o crédito é garantido pelo bem imóvel em questão e que tanto a criação do crédito como a acção de execução da Autora contra os 1º a 3º réus são anteriores ao arrendamento e subarrendamento em

questão.

Assim, estão reunidos os elementos previstos no artigo 605.º, alínea a), do Código Civil.

- Requisitos previstos na alínea b) do artigo 605.º do Código Civil

A alínea b) do artigo 605.º do Código Civil exige igualmente que o acto jurídico contestado torne improvável ou menos provável a satisfação integral do crédito do credor.

No caso em apreço, os actos jurídicos impugnados são, respetivamente, o Contrato de Arrendamento (celebrado em 17 de Julho de 2017) e o Contrato de Subarrendamento (celebrado em 6 de Dezembro de 2017, tendo, no decurso do processo, a 5.ª Ré afirmou que tinha renovado o arrendamento)

A hipoteca a que a Autora tinha direito foi registada em 30 de Maio de 2016 e o registo da penhora teve lugar em 25 de Outubro de 2017. (vide. fls. 128 dos autos)

Verifica-se que o referido contrato de arrendamento teve lugar após o registo da hipoteca, mas antes do registo da penhora.

De acordo com o contrato de arrendamento, embora as despesas de gestão do edifício estivessem a cargo do arrendatário, a renda relativa ao período de 14 anos de arrendamento teria sido paga na totalidade.

Assim, supondo que a referida relação de arrendamento não seria julgada inválida por força da aplicação do artigo 814.º, n.º 2, com base no artigo 1004.º do Código Civil após a venda judicial no âmbito do processo de execução interposto pela Autor contra os o 1.º ao 3.º Réus, então, o comprador vencedor

no processo de venda teria adquirido um bem imóvel com um prazo de arrendamento de 14 anos. Este factor levaria inevitavelmente o comprador não está disposto a licitar, ou a estar disposto a licitar apenas se a mais-valia de 14 anos de arrendamento for deduzida. Mesmo que a Autora esteja disposto a esperar até ao final do período de locação de 14 anos antes de avançar com o processo de execução, receia-se que, nessa altura, já se tenham acumulado muitos juros diferidos e que a Autora não consiga obter o reembolso total do capital e dos juros, mesmo que consiga vender o imóvel sem quaisquer ónus.

Nas circunstâncias referidas no parágrafo anterior, o contrato de arrendamento em causa reduz a probabilidade de o crédito da Autora ser plenamente satisfeito.

Embora, como o autor alegou na sua declaração legal, no direito comparado, exista uma jurisprudência em Portugal de que um arrendamento feito após a hipoteca, mas antes da penhora, será caducado de acordo com o artigo 824.º, n.º 2 do Código Civil Português (correspondente ao artigo 814.º, n.º 2 do Código Civil de Macau), tal opinião não é a opinião dominante. Atualmente, a opinião maioritária é a de que tais relações de arrendamento não serão caducadas pela venda judicial (ver a este respeito o parecer jurídico unificado do Supremo Tribunal de Justiça Português no seu Acórdão n.º 2/2021 e a declaração de voto nele contida; ver também os Acórdãos do mesmo Tribunal de 15 de Fevereiro de 2022 e 3 de Novembro de 2021 nos Processos n.º 718/11.2TBALQ-B.L1.S1 e n.º 2418/16.8T8FNCL1.S1, respetivamente).

A este respeito, este Tribunal gostaria de expressar que: se o Juiz

responsável pelo processo de execução considerar que o contrato de arrendamento não caducou, a existência do contrato de arrendamento de 14 anos reduzirá directamente a possibilidade de o crédito da Autora ser totalmente satisfeito; mesmo que o Juiz responsável considere que o contrato de arrendamento é caducado, a decisão judicial em causa pode ter de ser contestada pelo arrendatário (ou mesmo pelo subarrendatário), e o processo de recurso pertinente resultará, sem dúvida, na incapacidade da Autora de vender a fracção e obter o reembolso da dívida num curto período de tempo.

Com base nos fundamentos expostos, entende este tribunal que, no que respeita ao contrato de arrendamento em causa – independentemente da sua caducidade por venda judicial no processo executivo – se encontram preenchidos os requisitos previstos no artigo 605.º, alínea a) do Código Civil. O mesmo se aplica ao contrato de subarrendamento, pois a legitimidade do arrendatário para exercer atividades na fracção ou subarrendar a terceiros advém integralmente do próprio contrato de arrendamento, devendo, por isso, a existência do contrato de subarrendamento ser também considerada como tendo menor possibilidade de satisfazer integralmente as pretensões do autor.

- Requisitos do artigo 607.º do Código Civil

Este tribunal continuará a analisar se o contrato de arrendamento em causa preenche os requisitos do artigo 607.º do Código Civil.

De acordo com a primeira metade do n.º 1 e o n.º 2 do artigo 607.º do Código Civil, O acto oneroso só está sujeito à impugnação pauliana se o devedor e o terceiro tiverem agido de má fé, entende-se por má fé a consciência

do prejuízo que o acto causa ao credor.

Relativamente à aplicação desta disposição, o Venerando Tribunal de Última Instância salientou no seu acórdão n.º 129/2021 do Processo de Recurso, de 26 de outubro de 2022:

"Por outras palavras, a lei exige que o devedor e o terceiro estejam cientes de que o acto praticado prejudicará o credor, considera-se assim tendo sido agido de má fé. O legislador não exige que haja a intenção de dificultar ou impedir o credor de concretizar o seu direito de crédito.¹

No que diz respeito a má fé, alguns estudiosos acreditam que não há necessidade de haver intenção de prejudicar os credores, desde que haja conhecimento de que o acto em questão causará danos aos credores; e que a aludida má fé inclui a intenção directa, a intenção necessária e a intenção possível (contingente), bem como a negligência devido à credulidade excessiva, mas não inclui a negligência devido ao descuido.²

Será que “a prática do acto em questão prejudicará os credores” significa, como entende a recorrente, apenas uma situação em que a consequência do prejuízo para o credor é inevitável? Tendo em conta o disposto no artigo 605.º alínea b) (“quando, em virtude do acto, se torna impossível ou menos provável que o crédito do credor seja integralmente satisfeito”), parece seguir-se que o prejuízo aqui referido não é uma certeza de que resultará em prejuízo, mas inclui circunstâncias em que é provável que resulte em prejuízo.

¹ Cfr. Acórdão n.º 368/2006 de 19 de Maio de 2011 do Tribunal de Segunda Instância.

² Antunes Varela, “Das Obrigações Em Geral”, Vol II, 7.ª edição, págs. 452; Almeida Costa “Direito das Obrigações”, 9.ª edição, págs. 806; Pires de Lima e Antunes Varela, “Código Civil Anotado”, Vol. I, 4.ª edição, págs. 629; Menezes Leitão, “Garantia das Obrigações”, págs. 92; Menezes Leitão, “Direito das Obrigações”, Vol. II, págs. 313; João Cura Mariano “Impugnação Pauliana”, Vol. II, págs. 205.

É claro que, após uma análise e compreensão abrangentes das disposições do artigo 606.º, deve dizer-se que, embora tenha sido realizada uma transação, se o devedor ou um terceiro puder provar que o devedor ainda possui bens penhoráveis de valor igual ou superior, o direito da impugnação pauliana não pode ser suscitado porque o acto em causa não prejudicou a plena satisfação dos direitos do credor; caso contrário, está suscitado.

Por conseguinte, algumas pessoas entendem que, como um dos requisitos do direito da impugnação pauliana, a "impossibilidade" mencionada no artigo 605.º, alínea b), não é um conceito relativo e não se refere simplesmente à dificuldade ou pura impossibilidade de obter a satisfação plena dos direitos do credor, mas é um conceito absoluto, o que significa que o acto da transação não permite, de modo algum, ao credor recuperar a dívida.³

Tendo sido igualmente entendido que a má fé significa que o devedor e o terceiro estão cientes de que o acto seria prejudicial para o credor, ou estão cientes dessa possibilidade.⁴

Por outro lado, embora a lei exija a má fé tanto do devedor como do terceiro, não é necessário que haja conluio, conspiração ou combinação entre as duas partes com o objectivo de enfraquecer a garantia dos bens do devedor. Por outras palavras, não é necessário que ambas as partes tenham uma intenção de má fé comum de prejudicar os direitos do credor, na realidade, pode haver casos em que um terceiro sabe que o acto em questão será prejudicial para o

³ João Gil de Oliveira e José Cândido de Pinho, "Código Civil de Macau Anotado e Comentado Jurisprudência", Livro II, Volume VIII, págs. 423 a 424, publicado pelo Centro de Formação Jurídica e Judiciária.

⁴ Citando, numa perspetiva comparada, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça Português no Recurso n.º 98A1006, de 10 de Agosto de 1998.

credor (e, portanto, preenche o requisito de má fé), mas não tem o objectivo de prejudicar o credor.

Só quando o direito de crédito é posterior ao acto da transação é que o credor tem de provar que o acto “tinha por objectivo impedir a satisfação dos direitos dos credores futuros”, mas não o contrário."

No caso em apreço, de acordo com os factos provados n.º 22.º, 23.º e 24.º, os 1.º ao 3.º réus, como arrendadores, e a 4.ª ré, como arrendatária, tinham todos clara consciência de que a assinatura do contrato de arrendamento provavelmente afectaria a Autora.

De facto, tendo considerado o prazo do contrato de arrendamento em questão e o montante do mesmo, é evidente que as condições em causa são impossíveis de existir num mercado de arrendamento normal. Daí se ver que a 4.ª Ré, na qualidade de arrendatária, não podia desconhecer o ónus que a existência do contrato de arrendamento em questão colocaria na situação jurídica do bem imóvel em causa e dificultaria a recuperação do crédito da Autora através do processo de venda judicial.

Com base nas razões acima expostas, no que respeita ao contrato de arrendamento em causa, foi também cumprido o último requisito para a pretensão da Autora em relação à impugnação pauliana.

Quanto ao contrato de subarrendamento, como acima referido, a legitimidade do arrendatário para exercer actividades na fracção ou subarrendar a terceiros advém exclusivamente do próprio contrato de arrendamento. Portanto, se o contrato de arrendamento não produzir efeitos contra a Autora,

então, o contrato de subarrendamento, que tem a natureza de crédito, não deve produzir, em princípio, efeitos contra a Autora. De qualquer modo, com base no nº 25.º dos Factos Provados, mesmo considerando isoladamente o contrato de subarrendamento, está preenchido o último requisito da impugnação pauliana suscitada pela Autora.».

Nas suas alegações de recurso a única norma legal invocada pela Recorrente é o artº 605º referindo a propósito que cabe ao Autor demonstrar a diminuição da garantia patrimonial do crédito.

Porém labora a Recorrente em erro manifesto do direito aplicável.

O artº 606º do C.Civ. é claro quando determina que ao credor, o aqui Autor, cabe a prova do montante das dívidas e ao devedor ou terceiro interessado na manutenção do acto – a aqui Recorrente – cabe a prova de que o devedor possui bens de igual ou maior valor, e que sejam suficientes para liquidar a dívida.

Destarte, na decisão recorrida não foi violada regra alguma do ónus da prova.

Da factualidade apurada nos autos o que resulta demonstrado é que os Réus na execução onde se pretende a cobrança coerciva da dívida do Banco aqui Autor, foram citados pessoalmente em Outubro e Novembro de 2016 e os demais

editalmente em Junho de 2017.

Sobre a fracção autónoma objecto destes recai uma hipoteca constituída em Abril de 2016 a favor do Banco ora Autor, tendo a penhora da mesma sido efectuada em Outubro de 2017.

Em Julho de 2017 os 1º, 2º e 3º Réus (dos quais o 1º e 2º foram citados editalmente na execução obviamente porque não foram encontrados) celebram um contrato de arrendamento com a 4ª Ré com a duração de 14 anos pelo valor mensal de HKD5.000,00 sendo pago imediatamente o valor global de HKD840.000,00 referente aos 14 anos.

Em Dezembro de 2017 a 4ª Ré celebra com a 5ª Ré e aqui Recorrente um contrato de subarrendamento pelo valor mensal de HKD40.000,00 para o período de Dezembro de 2017 a Dezembro de 2020 e de HKD44.000,00 para o período de Dezembro de 2020 a Dezembro de 2022.

Igualmente se provou que o valor da renda para uma fracção com as características da que é objecto dos autos em 2017 era de HKD72.000,00.

Os contratos são celebrados após a citação para a acção executiva.

Perante esta matéria de facto, considerando os valores da renda devidos seja pela 4ª Ré, seja pela 5ª Ré, sendo que ainda que este último seja mais elevado é cerca de metade do valor de

mercado, é manifesta a intenção de conluiar entre os Réus, no sentido de ao onerarem o imóvel em causa com um contrato de arrendamento cuja renda é de valor manifestamente inferior ao de mercado, afectarem o valor de venda do imóvel, agravando para o credor a impossibilidade de obter a satisfação do seu crédito nos termos da alínea b) do artº 605º do C.Civ..

Destarte, não só está demonstrada a má-fé dos Réus nos termos do nº 2 do artº 607º como os requisitos do artº 605º, ambos do C.Civ..

Assim sendo, bem se andou na decisão recorrida ao julgar procedente a impugnação pauliana.

Destarte, em face do exposto, nada mais havendo a acrescentar aos fundamentos da Doute decisão recorrida, para os quais remetemos e aderimos integralmente nos termos do nº 5 do artº 631º do CPC, impõe-se negar provimento ao recurso, mantendo a decisão recorrida.

III. DECISÃO

Termos em que, pelos fundamentos expostos, nega-se provimento ao recurso mantendo a decisão recorrida.

Custas a cargo da Recorrente.

Registe e Notifique.

RAEM, 11 de Setembro de 2025

Rui Pereira Ribeiro (Relator)

Fong Man Chong (Primeiro Juiz-Adjunto)

Tong Hio Fong (Segundo Juiz-Adjunto)