

**Processo nº 161/2006**

**Data: 11.05.2006**

(Autos de recurso em matéria civil)

**Assuntos: Arresto.**

**Natureza e efeitos.**

**Obras e arrendamento do imóvel arrestado.**

## **SUMÁRIO**

Constituindo o arresto um procedimento cautelar destinado a antecipar os efeitos da penhora e a garantir o efeito útil que o requerente procura através da sentença a proferir contra o requerido, não é de autorizar a realização de obras e o arrendamento da fracção arrestada sem a prévia concordância da arrestante.

**O relator,**

**José Maria Dias Azedo**

**Processo nº 161/2006**

(Autos de recurso em matéria civil)

**ACORDAM NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA R.A.E.M.:**

**Relatório**

1. Nos autos de providência cautelar nº CV3-05-0011-CAO-A do 3º juízo civil do T.J.B. e a pedido da requerente “SOCIEDADE DE ENGENHARIA AR-CONDICIONADO (A), LIMITADA”, decretou-se o arresto das frações autónomas designadas por “NR/C”, “RR/C” e “QR/C”, do prédio sito no Nape, descrito na C.R.P. sob o nº 21937, propriedade da requerida “COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E FOMENTO PREDIAL (B), LIMITADA”; (cfr. fls. 323 a 329).

\*

Após trânsito em julgado do assim decidido, (com o qual se pretendeu garantir um crédito da requerente sobre a requerida no montante de MOP\$9,480,518.00), proferiu o Mmº Juiz titular do processo despacho autorizando a requerida a fazer obras e a dar de arrendamento a fracção autónoma “QR/C”, consignando que o arresto que sobre a mesma incidia não se estendia às respectivas rendas que deveriam ficar na inteira disponibilidade da requerida; (cfr. fls. 536 a 538).

\*

Inconformada, traz a requerente o presente recurso, oferecendo nas alegações que produziu as conclusões seguintes:

- “1. *O presente recurso foi interposto do despacho de fls. 536 e seguintes dos presentes autos que autorizou a Requerida a proceder a obras de modificação e ao “arrendamento” da fracção autónoma denominada “QR/C”, do rés-do-chão “Q”, arrestada e melhor identificada nos presentes autos, e*

*determinou também que o arresto que incide sobre a mesma não se estende às respectivas rendas as quais, segundo o despacho recorrido, deverão ficar na inteira disponibilidade da Recorrida.*

- 2. O arresto traduz-se num meio conservatório da garantia patrimonial de um crédito, que à semelhança da penhora, consiste numa apreensão judicial de bens, encontrando a sua regulação substantiva e adjectiva próprias nos artigos 615.º a 618.º do CC e 351.º a 355.º do CPC, normativos que, para lá de, como se disse, consagrarem o arresto como um meio de conservação da garantia patrimonial dos credores, regulam também os seus pressupostos e efeitos e determinam quais são as suas vicissitudes.*
- 3. É nos artigos 704.º e seguintes do CPC - e, no que especificamente concerne ao aresto sobre bens imóveis, nos artigos 723.º e seguintes - que reside, por força da remissão contida no n.º 2 do artigo 351.º, a regulamentação do arresto e a resposta acerca dos seus efeitos e vicissitudes.*
- 4. Um dos principais efeitos jurídicos do arresto.. cuja fonte se localiza precisamente no regime da penhora, é a perda dos*

*poderes de gozo da Requerida do arresto em relação ao objecto do arresto, as três fracções autónomas melhor identifica das nos autos e entre as quais se encontra a fracção "QR/C".*

5. *O direito de propriedade da Requerida sobre os imóveis arrestados, nomeadamente a fracção em relação à qual foi autorizada, contra a expressa vontade da Requerente do arresto, a obra de modificação, encontra-se esvaziado dos poderes de gozo que o integram "os quais passam para o Tribunal que, em regra, os exercerá através de um depositário".*
6. *Assim, quaisquer obras de modificação a realizar na fracção arrestada deveriam ter sido propostas pelo Depositário e autorizadas somente depois de ouvidos Requerente e Requerida mas apenas se tais obras se destinassem a beneficiar e servir os fins da presente acção.*
7. *Um dos primordiais vícios do despacho recorrido é- ignorar; pura e simplesmente a figura do depositário enquanto detentor e administrador dos bens em nome do Tribunal e pressupor, mal, que a Requerida mantém a posse dos bens*

*arrestados e que estes continuam a servir apenas os seus interesses e fins próprios e não os fins do arresto enquanto meio de conservação da garantia patrimonial do crédito da Requerente.*

8. *É que, após o decretamento do arresto os bens foram retirados da posse e livre disposição da Requerida para que fiquem e permaneçam vinculados e adstritos aos fins deste processo, isto é a satisfação do direito de crédito da Recorrente. não podendo a Requerida, como tal, efectuar ou promover a realização de quaisquer obras na fracção "QR/C", por se encontra privada da sua administração.*
9. *Acresce que, a administração dos bens judicialmente apreendidos, para lá de ser retirada ao requerido e proprietário dos bens, está limitada e circunscrita ao indispensável para a sua preservação, enquanto garantia patrimonial.*
10. *As obras em questão, cuja descrição pormenorizada consta do ofício de fls. 389 e seguintes, prevendo a alteração da estrutura e da substância da fracção autónoma "QR/C", de tal modo que a sua reposição no estado original iria obrigar a*

*realização de novos, profundos e dispendiosos trabalhos, desconhecendo-se inclusive se os mesmos são de exequibilidade possível, extravasam em muito os limites de uma normal administração e devem por isso ser liminarmente rejeitadas.*

11. *A autorização para a realização das obras na fracção "QR/C" constitui uma violação do disposto no artigo 729.º do CPC, ora aplicável por força da remissão contida no n.º 2 do artigo 351.º do mesmo diploma legal, desprezando a figura e a função do depositário das fracções arrestadas, que não foi tido nem achado, a quem, nos termos da lei cabe a administração e a escolha sobre o modo de exploração destes imóveis, com a obrigação legal de prestar contas.*
12. *As obras em apreço não visando servir os fins do presente arresto, que são o de garantir o pagamento do crédito da Requerente, mas sim beneficiar exclusivamente a Requerida, deverão também por este motivo ser indeferidas e não autorizadas.*
13. *Destarte, o duto despacho recorrido incorreu numa violação do disposto no artigo 351.º do CPC e nos artigos 723.º a*

*733.º do mesmo diploma legal, desprezando os fins e os efeitos legais desta providência cautelar.*

- 14. A concretização das obras em questão implicará uma diminuição efectiva do valor de mercado do imóvel arrestado e com isso uma redução do valor da garantia em que o presente arresto se traduz.*
- 15. Ao acarretar uma enorme e significativa limitação do uso e possibilidade de utilização da fracção arrestada (que apenas poderia passar a ser usada com os fins acima mencionados) a obra em análise, a concretizar-se, não deixaria de acarretar uma diminuição efectiva do valor de mercado do imóvel arrestado reduzindo-se conseqüentemente o valor da garantia em que o mesmo a de decisão judicial, se constituiu.*
- 16. A diminuição do efectivo valor da fracção autónoma "QR/C" está intimamente ligada à imediata e substancial redução dos potenciais interessados na sua aquisição que a limitação das suas possibilidades de utilização iria provocar.*
- 17. Acresce que, não é pelo facto de existirem muitos restaurantes na zona onde as fracções se situam que se poderá concluir pela não diminuição do seu valor de mercado. Este*

*argumento, o único aliás aduzido no dou to despacho recorrido que peca assim por uma clara falta de fundamentação, permite, ao invés do que pretende o Meritíssimo Juiz a quo, inferir precisamente o oposto. A abertura de mais um estabelecimento de restauração, um entre muitos, não constitui um carácter diferenciador apto a traduzir-se numa mais valia para este imóvel, mais valia que se consubstanciaria na capacidade extra de atrair futuros investidores e compradores. Pelo contrário, vai afastá-los, com todo o prejuízo que tal acarreta para os fins do presente arresto.*

- 18. A autorização da realização das obras pretendidas pela Requerida ao contribuir directamente ara o decréscimo, numa futura venda, da procura da fracção autónoma "QR/C" e, com isso do respectivo valor impossibilitando-se, como tal a satisfação dos direitos que o arresto visa acautelar, consubstancia uma violação clara e frontal do disposto nos artigos 351.º do CPC e 615.º do CC urgindo por isso ser revogada.*
- 19. A decisão do Meritíssimo Juiz a quo de autorizar o*

*arrendamento pela Requerida da fracção autónoma "QR/C" enferma de diversas e patentes ilegalidades, a primeira das quais reside na violação do disposto no artigo 729.º do CPC ora aplicável por força da citada remissão contida no n.º 2 do artigo 351.º do mesmo diploma legal.*

20. *Como consequência dos efeitos típicos e legais do arresto como apreensão judicial de bens a Requerida carece em absoluto de qualquer legitimidade para proceder ao arrendamento da fracção autónoma "QR/C".*
21. *A Requerida, por lhe terem sido sonegados os poderes de gozo sobre esta fracção, não tem obviamente legitimidade alguma para determinar o seu modo de exploração e, por isso, proceder ao respectivo arrendamento.*
22. *A decisão ora posta em crise despreza e esquece totalmente os efeitos típicos do arresto como apreensão judicial de bens que são retirados à posse do requerido e entregues a um depositário, configurando um desrespeito claro do artigo 729.º do CPC (que dúvidas não restam é aplicável ao arresto uma vez que em nada contraria o disposto nos artigos 352.º a 355.º do mesmo Código), o qual estipula que a exploração*

*dos bens arrestados compete ao depositário e nunca ao requerido do arresto.*

- 23. A decisão sobre o modo de exploração dos bens arrestados tem de ser presidida pela obrigatoriedade de essa exploração servir os interesses do arresto e, como tal, destinar-se exclusivamente a permitir a conservação da garantia patrimonial do crédito da Requerente, garantia em que tal arresto se traduz.*
- 24. Ao contrário do previsto na lei não só foi a Requerida, apesar de privada da posse sobre a fracção "QR/C", a determinar o seu modo de exploração, contra a vontade expressa da Requerente e sem que, uma vez mais, o Depositário tivesse sido, ao menos, consultado, como esse modo de exploração é contrário aos interesses do arresto e pretende apenas responder a conveniências e desejos de proveitos, ou outras intenções mais obscuras, da Requerida.*
- 25. O arrendamento da fracção autónoma "QR/C", nos moldes em que se pretende deferir a sua autorização, é, por força do disposto no n.º 1 do art.º do CC, totalmente ineficaz em relação à Requerente, ora Recorrente.*

26. *O que a lei pretende salvaguardar com a disposição acima expressa é que o requerido possa dispor ou onerar os bens arrestados de maneira a serem frustradas as finalidades do arresto.*
27. *O arrendamento constitui um ónus que cai no âmbito de aplicação da norma legal supra mencionada.*
28. *Por outro lado, é consabido que a venda judicial de fracções arrendadas só excepcionalmente é lograda, precisamente pelo facto de os eventuais interessados desistirem dos seus intentos ao saberem que sobre a fracção em execução impende um ónus locatício, como tal, não faz qualquer sentido estar a autorizar, a validar e a efectivar a constituição deste ónus quando é claro que a consequência do mesmo vai ser a de impedir e anular a concretização das finalidades do presente arresto consubstanciada na impossibilidade de a Requerente obter a satisfação do seu crédito pela venda desta fracção, uma vez que o seu valor seria, por força deste ónus, drasticamente reduzido.*
29. *A própria fundamentação aduzida pelo Meritíssimo Juiz a quo está em manifesta contradição com a respectiva decisão,*

*padecendo por isso de uma contradição lógica.*

30. *Está-se, então, perante uma nulidade do despacho, a qual se encontra prevista na alínea c do n.º 1 do artigo 571.º do CPC, ora aplicável por força do n.º 3 do artº 569º, do diploma legal em apreço, nulidade que aqui se invoca para todos os efeitos legais e que é causa de revogação do despacho recorrido.*
31. *Fica assim demonstrada a violação pelo despacho recorrido do disposto nos artigos 615.º, 618.º, n.º 1 e 809.º todos do CC e 351.º do CPC e a sua nulidade por os respectivos fundamentos estarem em oposição com a decisão, conforme o disposto no citado artigo 571.º, n.º 1, alínea c).*
32. *O despacho recorrido viola a lei, mais concretamente o disposto no artigo 727.º do CPC, ao afirmar que o presente arresto não se estende às rendas que vierem a resultar do arrendamento das fracções arrestadas uma vez que tal "apreensão não foi requerida aquando da apresentação do requerimento do arresto".*
33. *A extensão do arresto. aos frutos civis dos imóveis decorre da lei e não precisa, à semelhança do que sucede com a penhora, de ser requerida autonomamente. É uma extensão automática*

*que opera caso se venha a concluir que os imóveis apreendidos se encontram arrendados ou o venham a ser no decurso do procedimento cautelar (mas aqui com os limites e as restrições que já se enunciaram).*

- 34. Apenas no caso de exclusão expressa do arresto de quaisquer partes integrantes ou frutos por parte do despacho que ordena o arresto é que esta extensão legal e automática não opera, o que in casu não sucedeu.*
- 35. Caso as fracções autónomas arrestadas nos presentes autos venha a ser, no âmbito da respectiva exploração a cargo do Depositário, arrendadas as rendas a receber estão por força da lei abrangidas pelo arresto e devem, por isso, ser depositadas à ordem dos autos para garantia, em futura acção executiva, do direito de crédito da Requerente.*
- 36. Também ao apreciar esta matéria incorre o despacho recorrido numa violação de lei, mais concretamente no desrespeito do artigo 727.º do CPC, aplicável ex vi artº 351º, nº 2 do mesmo diploma legal”; (cfr. fls. 541 a 563).*

\*

Em contra-alegação, afirma em síntese a requerida que:

- “I. Arresto e Penhora são duas figuras distintas, que marcam dois momentos diferentes neste processo de conservação do património do devedor que culminará com a sua venda judicial.*
- II. Quando a lei manda aplicar ao arresto as regras relativas à penhora, tem-se em conta a natureza e a função específica do arresto, a qual se circunscreve no âmbito do art. 351º, 1, do CPC. O que, necessariamente, nos conduz ao conceito de "justo receio" .*
- III. A protecção de que goza a Autora, ora arretante, consiste na ineficácia dos actos de disposição ou oneração da fracção onerada praticados pela Ré, em relação (tão só) àquela – artº 618º. do CCM.*
- IV. Os actos de disposição sobre bens arretados podem ser praticados e são válidos (enquanto não ocorrer nenhuma causa que determine a sua nulidade ou anulabilidade).*
- V. A ineficácia consiste tão só em que os actos não produzem efeitos relativamente ao arretante, o qual continua a poder*

*contar com o bem arrestado para a satisfação do seu crédito, com preferência sobre os restantes credores, ainda que este ingresse no património de terceiros.*

*VI. A não autorização dos actos (de disposição e/ou de oneração) só pode ocorrer, quando se demonstre haver "justo receio" de que os mesmos pudessem diminuir a garantia patrimonial que o bem arrestado representa.*

*VII. O mesmo raciocínio aplica-se mutatis mutandis à questão das rendas.*

*VIII. Não tendo a Autora alegado ou demonstrado que o facto de a Ré receber rendas, representar um perigo de perda ou diminuição da garantia patrimonial, não devem as mesmas serem abrangidas pelo resente arresto"; (cfr. fls. 569 a 574).*

\*

Adequadamente processados os autos, e nada obstando, passa-se a decidir.

## **Fundamentação**

2. O presente recurso tem como objecto o despacho atrás identificado, com o qual se decidiu autorizar a realização de obras assim como o arrendamento de uma fracção autónoma arrestada.

Tendo-se presente que de acordo com o “projecto das ditas obras” se confirma que as mesmas tem a finalidade de converter a fracção autónoma “QR/C” num estabelecimento de comidas e bebidas japonesas, vejamos se o recurso merece provimento.

Nos termos do artº 351º do C.P.C.M.:

- “1. O credor que tenha justificado receio de perder a garantia patrimonial do seu crédito pode requerer o arresto de bens do devedor.
2. O arresto consiste numa apreensão judicial de bens, à qual são aplicáveis as disposições relativas à penhora, em tudo quanto não contrariar o preceituado nesta secção.”

E, por sua vez, em consonância com o assim estipulado, preceitua o artº 618º do C.C.M. que:

- “1. Os actos de disposição dos bens arrestados são ineficazes em relação ao requerente do arresto, de acordo com as regras próprias da penhora.
2. Ao arresto são extensivos, na parte aplicável, os demais efeitos da penhora.”

E, face ao assim estatuído, mostra-se-nos de concluir que tem a ora recorrente razão.

De facto, constituindo o arresto um procedimento cautelar destinado a antecipar os efeitos da penhora e a garantir o efeito útil que o requerente procura através da sentença a proferir contra o requerido, afigura-se-nos que adequado não é o que se decidiu.

Vejam os.

Em essência, entende-se por penhora o acto judicial pelo qual, em virtude de mandado de juiz competente, se tiram os bens do poder do executado e se põem debaixo da guarda da justiça para segurança da execução, ficando com a mesma o executado a saber que não pode

praticar em relação aos bens sobre que recai a penhora, qualquer acto que prejudique o fim da acção executiva.

Como expressivamente afirmava A. dos Reis, “a penhora serve para tirar os bens do devedor, a fim de assegurar a conservação deles em ordem à sua conversão em dinheiro, isto é, a fim de evitar que sejam alterados, deteriorados ou subtraídos. Tem o mesmo fim que o arresto, que é uma penhora antecipada e preventiva. Trata-se, no fundo, de ligar as mãos do devedor em relação aos bens penhorados”; (in “Proc. de Execução”, Vol. 2, pág. 90).

Mantendo-se perfeitamente actual o assim afirmado, afigura-se-nos desnecessárias grandes elaborações para se chegar à conclusão que atrás se avançou.

Não se pretende com isso afirmar que com o decretado arresto, tenha a ora recorrida perdido a sua qualidade de proprietária das fracções arrestadas, pois que as mesmas, até eventual venda, suas continuam a ser. Porém, há que ponderar que consistindo o arresto numa “apreensão judicial à qual são aplicáveis as disposições da penhora”, tal impede que

pelo Tribunal fossem autorizadas as pretendidas obras e arrendamento sem o consentimento da arrestante ora recorrente.

Com efeito, a penhora faz perder ao executado o poder de fruição derivado do seu direito de propriedade, pois que sendo os bens apreendidos e entregues ao depositário, a este compete administrá-los com “diligência e zelo de um bom pai de família, bem como a obrigação de prestar contas”; (cfr. artº 729º do C.P.C.M.).

Daí, e não deixando de ser o arrendamento da fracção em causa um “ónus” que sobre a mesma passará a incidir, afigura-se-nos que sem a devida concordância da arrestante ora recorrente, não se devia decidir no sentido de se vializar o referido arrendamento.

Por sua vez, quanto às obras, o mesmo nos parece de concluir já que estas não deixarão também de alterar a fracção autónoma arrestada – convertendo-a um estabelecimento de comidas e bebidas japonesas – o que, embora à primeira vista possa parecer um “investimento”, acarreta certamente uma limitação no seu futuro uso, implicando também despesas na sua eventual readaptação a outra finalidade, o que causa

inconvenientes como os alegados pela recorrente, no sentido da diminuição de possíveis interessados em caso de eventual venda, com a consequente diminuição no valor do imóvel.

### **Decisão**

**3. Nos termos e fundamentos expostos, em conferência, acordam julgar procedente o recurso, revogando-se a decisão recorrida.**

**Custas pela recorrida.**

Macau, aos 11 de Maio de 2006

**José Maria Dias Azedo (Relator) – Chan Kuong Seng – Lai Kin Hong**