Exmº Senhor Dr. Juiz de Direito

Tribunal Judicial de Ponte de Barca

Contestação de:

**Banco Natural SA**, NIPC 500 120 521, com sede em Lisboa, na Rua Mouzinho da Silveira, nº21

**ACÇÃO DE CONTESTAÇÃO SOB A FORMA ORDINÁRIA,**

O que faz nos termos e com os fundamentos seguintes:

1. **DOS FACTOS**

**1º**

O Réu António realizou um pedido de hipoteca, com o intuito de financiar a aquisição de tendas e outros materiais para acampamento. – doc. nº1, que se junta e se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

**2º**

O Autor substabeleceu, sem reserva, em Carlos, os poderes que lhe tinham sido conferidos por António no contracto de mandato, com o intuito de que procurasse a dita propriedade e a comprasse, em nome do Réu António, pelo preço de € 1.000.000,00.

**3º**

O prédio, vendido em 25 de Março de 2010 ao Réu António, celebrado por escritura pública, foi hipotecado a favor do Réu Banco, contrato esse celebrado no dia 30 de Março de 2010. – doc. nº2, que se junta e se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

**4º**

Aquando do contracto de hipoteca entre o Réu António e o Réu Banco, constituiu-se um pacto de preferência. - doc nº3, que se junta e dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

**5º**

Apesar do conhecimento da cláusula resolutiva por parte do Réu Banco, o contracto de venda do terreno não diz respeito directamente ao contracto de hipoteca, visto que este é aprovado com base em todo o património do devedor. – idem doc. nº3

**6º**

A cláusula é uma condição resolutiva, dado que se houver um alteração da sua qualificação como Zona Ecológica, o contracto tem-se por não verificado.

**7º**

O Réu António não cumpriu com o estabelecido no contrato de hipoteca que este assinou com o Réu Banco, uma vez que não pagou, durante mais de 5 meses, as prestações devidas.

**8º**

Além de tudo o que, supra, é disposto, neste litígio o Réu Banco não está directamente ligado ao contracto de venda do terreno, entre o Autor e o Réu António, encontrado-se na posição de terceiro de boa fé, estando numa posição imparcial no que diz respeito aos conflitos entre os mesmos.

1. **DO DIREITO**

**8º**

Devido ao pacto de perferência estabelecido pelo Réu Banco com o Réu António, tem o segundo a obrigação de preferir pelo primeiro, sobre todos os demais credores, na venda de determinada coisa (o terreno), como nos diz o artg. 414º do CC.

**9º**

De acordo com o nº2 do artg. 261 do CC, o negócio é realizado por aquele em quem tiverem sido substabelecidos os poderes de representação, nomeadamente o Carlos, e o Autor. Não se põe aqui o problema de existir um negócio entre o Autor, como representante de A, e o mesmo, como proprietário do terreno. Pelo que não pode ser alegada a anulabilidade do contrato de compra e venda do terreno, com o pressuposto de existir um negócio do Autor consigo mesmo.

**10º**

Não se pode afirmar a invalidade do negócio baseada na coacção moral, uma vez que se verificou um simples temor reverencial, de Carlos (sobrinho) com o Autor, tendo como base legal o nº3 do artg. 255 do CC.

**11º**

É na pessoa do representante (Carlos) que deve verificar-se a falta ou vício da vontade, para efeitos de nulidade ou anulabilidade da declaração, como diz o nº1 do artg. 259º do CC.

**12º**

Uma vez o Réu António, enquanto devedor, não ter cumprido com o pagamento das prestações a que estava obrigado, por força do contrato que hipoteca que celebrou com o Réu Banco, a este é dado o direito de penhorar o imóvel, por força do descrito no nº1 do artg. 777º.

**13º**

Não pode ser alegado pelo Autor um erro sobre as circunstâncias, com base na alteração das mesmas, visto não haver uma modificação do facto que dá origem à celebração do contracto, dado esse facto já existir à data que o contrato se celebrou. Facto este, a existência de bolsas de petróleo, no bem material em causa (o terreno).

**14º**

Para efectivamente existir a alteração anormal das circunstâncias, referida no nº1 do artg. 437º do CC, era necessário a existência de um pressuposto fundamental, nomeadamente, o elemento da superveniência.

**15º**

Segundo os artgs. 251º e 247º do CC conclui-se não existir erro na formação do contracto, uma vez que António não tinha conhecimento, nem obrigação de conhecer, a importância da existência do petróleo para o Autor, à data da feitura do contracto.

**16º**

Derivado da existência de uma condição resolutiva adstrita ao negócio inicial, o contrato de hipoteca posteriormente estabelecido sobre o mesmo bem é ele mesmo um negócio condicional, nos trâmites do nº1 do artg. 274º.

**17º**

Independentemente da pendência da condição a que a hipoteca está sujeita, esta continua a ser válida, porque o Autor, subornando um membro do governo, agiu de má fé. Como consequência, tendo este provocado, deliberadamente, a condição, tendo em vista o seu próprio interesse, esta considera-se como não verificada. Estamos perante uma ficção legal aludida na 2ª parte do nº2 do artg. 275º, do CC.

**18º**

Mesmo que o negócio seja declarado inválido, segundo o nº1 do artg. 291º, do CC, a anulação do mesmo não prejudica o Réu Banco, mantendo-se a hipoteca, na medida em que o mesmo é terceiro de boa fé, adquirindo um direito sobre um imóvel a título oneroso, sendo-lhe inoponível a anulação ou anulabilidade do negócio em causa.

**19º**

Nem o pode fazer com base no nº2 do artg.291, supra descrito, porque fazendo uma interpretação restritiva do artg. 291, nº2, tendo em conta o que diz o nº 2 do artg. 17, do Registo Predial, deixa de ter relevância o prazo de três anos posteriores á conclusão do negócio para o reconhecimento dos direitos de terceiro.

1. **DO PEDIDO**

Nestes termos e nos demais que vossa V. Ex. doutamente suprirá, deve a presente acção ser julgada procedente por provada e em consequência:

1. A hipoteca ser executada, devido ao incumprimento de António.
2. Deve, devido à penhora, o terreno passar a ser propriedade do Réu Banco, em função do seu direito de perferência estabelecido com o Réu António, quando celebrado o contrato de hipoteca com o mesmo.
3. Custas e procuradoria a cargo dos RR.

Para prova desde já indica o seguinte:

1. Documental:

Os três documentos ora juntos

1. Testemunhal:

1º - João Marcelo da Silva Carvalho, natural da freguesia de Santiago de Vila Chã, concelho de Ponte da Barca, casado, assistente de Bento Anastamásio Columbino, residente na Rua Sá Carneiro, nº63, freguesia de Ambos-os-Rios, concelho de Ponte de Barca.

2º - Alice Filipa Saraiva Constantino, natural da freguesia de São Vasco, concelho de Évora, solteira, funcionária pública, residente na Rua dos Mártires, nº74, freguesia de São Vasco, concelho de Évora.

3º - Carlos Felismino Ferreira, natural da freguesia de Santiago de Vila Chã, concelho de Ponte da Barca, viúvo, reformado, residente na Rua José Lacerda, nº 58, freguesia entre Ambos-os-Rios, concelho de Ponte da Barca.

Junta: 3 documentos, o registo do contrato de hipoteca, procedimentos em como o banco aprova as hipotecas e o registo do pacto de perferência.