

**Tribunal da Relação de Évora**  
**Processo nº 9825/15.1T8STB-E.E1**

**Relator:** TOMÉ DE CARVALHO

**Sessão:** 14 Março 2019

**Votação:** UNANIMIDADE

## PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO CHEQUE VISADO

### Sumário

1 - Em sede de venda em processo de insolvência, a proposta do credor hipotecário só é eficaz, se for acompanhada, como caução, de um cheque visado à ordem da massa falida, no valor de 20% do montante da proposta, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos nos artigos 824º e 825º do Código de Processo Civil.

2 - A apresentação conjunta da oferta e da caução constitui uma condição de admissibilidade e de validade da proposta, não devendo assim ser aceite qualquer projecto de compra que a não apresente.

(Sumário do Relator)

### Texto Integral

Processo nº 9825/15.1T8STB-E.E1

Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal - Juízo de Comércio de Setúbal - J1

\*

Acordam na secção cível do Tribunal da Relação de Évora:

\*

I - Relatório:

Na presente insolvência de (...), o credor hipotecário “Banco de (...), SA” propôs que lhe fosse adjudicado um bem imóvel garantido por hipoteca. E, ao ser-lhe negada essa pretensão, com base no incumprimento da obrigação prevista no nº 4 do artigo 164º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, o “Banco (...) Português, SA” e o “Banco de (...), SA” interpuseram este recurso.

\*

Na sua parte dispositiva e sem embargo da sua ulterior transcrição, o

despacho recorrido tem o seguinte conteúdo: «**não tendo sido a proposta do credor hipotecário sido acompanhada de cheque visado como caução, não pode a mesma ser atendida pelo Sr. AI, devendo este adjudicar o imóvel à proponente da quantia de € 70.100,00**».

\*

Inconformados com tal decisão, os recorrentes apresentaram recurso e as suas alegações continham as seguintes conclusões:

«1 - Os ora Credores Hipotecários B..., S.A e B...,S.A, em Setembro de 2018, indicaram ao Sr. Administrador da Insolvência o Valor Mínimo de Venda (VMV) no montante de € 68.200,00, para a totalidade do imóvel (Verba n.º 1).

2 - No dia da abertura de propostas (26/11/2018) foi apresentada uma proposta por terceiro - Sra. (...) - no valor de € 70.100,00, tendo o Sr. Administrador da Insolvência, notificado os credores hipotecários do resultado da venda, para se pronunciarem, no prazo de 8 (oito) dias.

3 - Após notificação da proposta apresentada, os credores hipotecários solicitado uma nova avaliação ao imóvel - Verba n.º 1 - de modo a verificar o real valor de mercado do imóvel, tendo em conta que o sector imobiliário estava a subir.

4 - Atenta esta realidade e uma vez que, da avaliação do imóvel resultou um valor muito superior ao valor apresentado por terceiro, o credor hipotecário Banco de (...) S.A., rejeitou a proposta de terceiro e apresentou, de imediato, proposta no valor de € 98.700,00.

5 - De acordo com o art.º 164.º, n.º 3, do CIRE se, no prazo de uma semana, ou posteriormente mas em tempo útil, o credor garantido propuser a aquisição do bem, por si ou por terceiro, por preço superior ao da alienação projectada ou ao valor base fixado, o administrador da insolvência, se não aceitar a proposta, fica obrigado a colocar o credor na situação que decorreria da alienação a esse preço, caso ela venha a ocorrer por preço inferior.

6 - Assim, e em tempo útil, o credor garantido, Banco de (...), S.A., apresentou proposta no valor de € 98.700,00, pelo que, salvo entendimento em contrário, esta proposta é a que melhor garante e salvaguarda os interesses dos próprios insolventes, da massa insolvente e dos credores, nomeadamente do ora credor hipotecário.

7 - Ao não aceitar a proposta do credor hipotecário, o Sr. Administrador da Insolvência e o Tribunal *a quo* estão, com o devido respeito, a fazer “tabua rasa” quanto ao valor de mercado e, por outro lado, a prejudicar indirectamente os insolventes e os credores, particularmente o aqui credor hipotecário.

8 - Será de ter em conta o disposto no art.º 812º, n.º 3, alínea b) e n.º 5, do CPC, aplicável por força do artigo 17.º do CIRE, ou seja, o Sr. Administrador

Judicial deve ter presente o valor de mercado caso se mostre este vantajoso para todos os interessados.

9 - Atento o exposto e existindo uma melhor oferta, neste caso em concreto de € 98.700,00 apresentada pelo Banco de (...), S.A (B...,S.A), dúvidas não restam que deverá ser a este credor adjudicado o imóvel, por falta de melhor proposta.

10 - É de referir ainda que, o credor hipotecário B..., S.A, apresentou a melhor proposta e solicitou, de imediato, o IBAN da massa insolvente para proceder ao pagamento da caução, correspondente aos 20% do preço; mas por outro lado, e em tempo útil, cfr. refere o art.º 164º, n.º 3, do CIRE, foi remetido ao Sr. Administrador da Insolvência, um cheque caução correspondente a 20% do preço oferecido no valor de € 19.740,00.

11 - Em defesa dos interesses dos credores e dos próprios insolventes deverá a proposta de adjudicação apresentada pelo B..., SA ser aceite por precaver os interesses dos credores e dos próprios insolventes.

12 - Não será de desconsiderar o valor actual de venda do imóvel em apreço e ter ainda em conta que o credor hipotecário pretende a adjudicação do imóvel por ser de valor muito superior à proposta do terceiro.

13 - Tendo preenchido todos os requisitos legais, quanto à proposta, e remetido em tempo útil o cheque caução, por não ter transitado em julgado o Douto Despacho do Tribunal a quo com a Ref.ª 87527126, entendemos que deverá a proposta do credor hipotecário ser válida e eficaz.

14 - Assim, deverá o imóvel ser adjudicada ao proponente da melhor proposta, neste caso o Banco de (...), S.A, credor hipotecário, pelo valor de € 98.700,00.

15 - Face ao exposto, dúvidas não restam, de que a proposta do credor hipotecário, apresentada em tempo útil, é eficaz e apresenta-se como a melhor proposta recepcionada, no valor de € 98.700,00, preenchendo os requisitos legais do art.º 164º, n.º 4, do CIRE.

16 - Foi com surpresa que, os ora credores Banco (...) Português, SA e Banco de (...) Imobiliário, SA, após consulta dos autos, verificam que o Sr. Administrador da Insolvência outorgou a Escritura de compra e venda, a favor do terceiro, em 30 de Janeiro de 2019, ou seja, antes de transitar em julgado o Douto Despacho, de que se Recorre, com a V/Ref.ª 87527126.

17 - Será que o Sr. Administrador da Insolvência tem algum interesse em adjudicar o imóvel a este terceiro; qual a urgência para não ter deixado transitar em julgado o Despacho proferido pelo Tribunal *a quo*?

18 - Nesta senda, deverá a venda levada a cabo pelo Sr. Administrador da Insolvência ser dada sem efeito por não respeitar os prazos legais, nomeadamente por ainda não ter transitado em julgado o Douto Despacho, e como tal será ser declarada a nulidade da venda.

Neste termos e nos demais de direito, deve:

i) A proposta de adjudicação apresentada pelo credor – Banco de (...), S.A., ser aceite pelo Sr. Administrador de Insolvência, por preencher todos os requisitos legais; e conseqüentemente,

ii) Ser rejeitada a proposta de adjudicação, apresentada pela proponente (...), por ser de valor inferior à proposta do ora Credor Hipotecário, e por conseguinte, ser declarada nula a venda judicial realizada no passado dia 30/01/2019, e anulados todos os actos subsequentes à adjudicação a favor de terceiro.

Devendo o presente recurso ser julgado totalmente procedente, com todos os seus efeitos legais, Assim se fazendo a habitual Justiça».

\*

A parte contrária não contra-alegou. \*

Admitido o recurso, foram observados os vistos legais. \*

## **II - Objecto do recurso:**

É entendimento uniforme que é pelas conclusões das alegações de recurso que se define o seu objecto e se delimita o âmbito de intervenção do tribunal *ad quem* (artigo 635º, nº 4 e 639º, nº 1, do NCPC), sem prejuízo das questões cujo conhecimento oficioso se imponha (artigo 608º, nº 2, *ex vi* do artigo 663º, nº 2, do NCPC).

Analisadas as alegações de recurso, o *thema decidendum* está circunscrito à apreciação da interligação entre a venda realizada e a disciplina prevista no artigo 164º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas.

\*

## **III - Da factualidade com interesse com interesse para a justa resolução do recurso (Do histórico do processo):**

1 - A fracção autónoma designada pela letra “A”, no rés-do-chão, destinado a habitação (T3), do prédio urbano afecto ao regime de propriedade horizontal, sito na Avenida dos (...), nº (...), Quinta do Conde 2, freguesia da Quinta do Conde, concelho de Sesimbra, descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóvel de Sesimbra sob o número (...)/199950623 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo (...), encontrava-se registada a favor de (...).

2 - A dita (...) foi declarada insolvente.

3 - Em 20/09/2018, o credor hipotecário indicou o valor mínimo da venda o montante de € 68.200,00, na modalidade de carta fechada.

4 - Através dos competentes meios, o Administrador Judicial designou que a abertura de propostas seria efectuada no dia 26/11/2018, pelas 11h, no seu escritório.

5 - Nos anúncios era referido que as propostas deveriam conter um outro

envelope com a inscrição “Proposta de compra por carta fechada - Insolvência de (...) - processo 9825/15.1T8STB, dentro desse envelope deverá existir um cheque no valor correspondente a 20% do valor proposto para a compra do imóvel, a título de sinal e, à ordem da Massa Insolvente de (...), quanto ao remanescente será liquidado no acto da escritura de compra e venda, cuja data se designará após a adjudicação.

6 - No dia da abertura de propostas (26/11/2018) foi apresentada uma proposta por (...), no valor de € 70.100,00, que cumpria todos os requisitos formais e substanciais referidos na publicidade de venda.

7 - Nessa sequência, o Administrador Judicial notificou os credores hipotecários do resultado da venda, para se pronunciarem, no prazo de 8 (oito) dias.

8 - O Administrador Judicial enviou o auto de abertura de propostas aos credores hipotecários.

9 - O Administrador Judicial avisou a proponente (...) de que a proposta de adjudicação ficava suspensa por uma semana.

10 - Após notificação da proposta apresentada, os credores hipotecários solicitaram uma nova avaliação ao imóvel.

11 - Em função dessa avaliação, o credor hipotecário “Banco de (...), SA” rejeitou a proposta do aludido terceiro e apresentou, de imediato, uma oferta no valor de € 98.700,00.

12 - O “Banco de (...), SA” não apresentou um cheque para garantia do pagamento de 20% da proposta em causa, mas «solicitou a indicação de IBAN da conta da massa insolvente para que seja efectuada a transferência do valor correspondente à caução, com a dispensa de pagamento do remanescente do preço ao abrigo do artigo 815º do CPC *ex vi* do 165º do CIRE».

13 - A sociedade Autora da proposta veio invocar que o credor hipotecário não fez acompanhar a sua proposta do cheque correspondente a 20% do valor do imóvel.

14 - Por requerimento datado de 08/12/2018, o Administrador Judicial solicitou ao Tribunal que determinasse a posição tomar quanto à adjudicação do imóvel face à interpretação da Autora da proposta e à pretensão apresentada posteriormente pelo credor hipotecário.

15 - Devidamente notificada, por carta de 14/01/2019, após fazer uma descrição do procedimento associado à proposta apresentada, a requerente accidental (...) solicitou ao Juízo de Comércio de Setúbal que o imóvel lhe fosse adjudicado.

\*

16 - Por despacho prolatado em 17/01/2019, o Juízo de Comércio de Setúbal emitiu o seguinte despacho: «**veio o Sr. AI requerer a intervenção do**

**Tribunal, de modo a tomar uma decisão quanto à adjudicação do imóvel que constitui a verba nº 1 do auto de apreensão de bens. Refere que procedeu à abertura de propostas para venda do imóvel, com o valor base de € 68.000,00.**

**Foi recebida uma proposta no valor de € 70.100,00.**

**A Sr. AI remeteu o auto de abertura de propostas ao credor hipotecário, que enviou uma proposta de aquisição pelo valor de € 98.700,00 e solicitou o IBAN para a transferência do valor correspondente à caução.**

**Quer o credor hipotecário, quer o proponente, pretendem o imóvel lhes seja adjudicado.**

**Ouvido o credor hipotecário, veio este referir que a sua proposta foi efectuada ao abrigo do disposto no artº 164º do CIRE e que é de valor superior à apresentada na abertura de propostas, pelo que salvaguarda os interesses da massa insolvente e dos credores.**

**Acresce que solicitou de imediato a indicação de IBAN da conta da massa, de modo a proceder ao pagamento da caução.**

**A proponente (...) veio igualmente se pronunciar, alegando que não tendo o credor hipotecário junto com a sua proposta o cheque visado referido no artº 164º, nº 4, do CIRE, a sua proposta não é eficaz.**

**Decidindo.**

**De acordo com o disposto no artº 164º, nº 2, do CIRE, o credor com garantia real é sempre informado do preço da alienação projectada a entidade determinada.**

**Já nos termos do disposto no artº 164º, nº 3, do CIRE se, no prazo de uma semana, ou posteriormente mas em tempo útil, o credor garantido propuser a aquisição do bem, por si ou por terceiro, por preço superior ao da alienação projectada ou ao valor base fixado, o administrador da insolvência, se não aceitar a proposta, fica obrigado a colocar o credor na situação que decorreria da alienação a esse preço, caso ele venha a ocorrer por preço inferior.**

**Por fim, o nº 4 do referido preceito refere que a proposta do credor hipotecário apenas é eficaz se for acompanhada, como caução, de um cheque visado à ordem da massa insolvente, no valor de 20% do montante da proposta.**

**É precisamente nesta parte que as partes divergem.**

**A proposta do credor hipotecário não foi acompanhada de qualquer cheque, mas de um pedido de indicação de IBAN para transferência da caução de 20%.**

**E por esse facto não preenche os requisitos do nº 4 do artº 164º do**

## **CIRE.**

**É que a junção do cheque visado como caução é um requisito de cumprimento obrigatório, não se tratando de uma formalidade dispensável. “E não se diga que se deve fazer uma interpretação ‘atualista’ da lei porque o uso de cheque caiu em desuso, uma vez que o legislador não podia desconhecer essa realidade, quando ao longo dos tempos foi fazendo atualizações, quer no CPC, quer no CIRE, a última das quais neste Código em 30/06/2017 (Dec. Lei 79/2017) na qual se reformulou designadamente a redação do n.º 4 do artº 164º, sem que tivesse havido modificação do modo fixado para a prestação de caução, donde parece evidente que o legislador quis efetivamente manter como meio adequado a apresentação de cheque visado” - Ac. do TRE de 13.09.2018, Processo nº 834/16.4T8BJA-F.E1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). Assim, não tendo sido a proposta do credor hipotecário sido acompanhada de cheque visado como caução, não pode a mesma ser atendida pelo Sr. AI, devendo este adjudicar o imóvel à proponente da quantia de € 70.100,00.**

**Notifique».**

\*

17 - Com data de 28/01/2019, o (...) Banco emitiu um cheque no valor de 19.740,00 (dezanove mil, setecentos e quarenta euros), a favor da Massa Insolvente de (...).

18 - O referido cheque foi enviado para o escritório do Administrador Judicial no dia 30/01/2019 e a referida correspondência foi aceite pela agência de Picoas dos CTT pelas 15H55M.

19 - A referida carta foi recepcionada pelo Administrador Judicial no dia 31/01/2019, pelas 12h17M.

20 - O Administrador Judicial outorgou a Escritura de Compra e Venda, a favor da proponente (...), em 30 de Janeiro de 2019.

21 - Através de requerimento datado de 01/02/2019, o Administrador Judicial juntou aos autos cópia da escritura pública em causa.

\*

22 - Nessa sequência, no dia 31/01/2019, o “Banco de (...), SA” e o “Banco (...) Português, SA” dirigiram novo requerimento ao Juízo de Comércio de Setúbal, onde solicitaram ao Tribunal que a proposta do primeiro fosse aceite «por ser válida e eficaz, por preencher, em tempo útil, os requisitos legais» e mais pediram que o imóvel fosse «adjudicado ao proponente que apresentou a proposta de maior valor».

23 - Em 04/02/2019, o Tribunal pronunciou nos seguintes termos: «**a questão suscitada pelos credores foi objecto de despacho em 17.01.2019, tendo**

**aí se decidido que a proposta (...) não pode ser atendida.**

**Assim, nada mais há a determinar, até porque entretanto o imóvel já foi vendido a terceiro.**

**Notifique».**

\*

24 - As alegações de recurso foram apresentadas no dia 04/02/2019.

\*

#### **IV - Fundamentação:**

É incontroverso que a proposta apresentada pelo credor hipotecário é manifestamente superior ao valor ofertado pela pessoa a quem foi adjudicado o imóvel. Pergunta-se: será isto suficiente para afastar o juízo decisório da Primeira Instância?

Tal como resulta do texto do nº 3 do artigo 164º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, o Administrador Judicial tem o poder de rejeitar a proposta do credor garantido, mesmo que ela seja de valor superior ao da alienação projectada ou ao valor base fixado. O facto de o administrador não aceitar a proposta do credor garantido e proceder à venda por pior valor não afecta a validade da alienação, nem a sua eficácia<sup>[1]</sup>. Como sublinham Carvalho Fernandes e João Labareda esta faculdade «insere-se no quadro geral do reforço dos poderes do administrador e satisfaz, de modo significativo, a intenção de desjudicialização do processo»<sup>[2]</sup>.

Deste modo, é possível concluir que no âmbito da previsão do artigo 164º<sup>[3]</sup> do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, o administrador desta não está obrigado a aceitar a proposta de aquisição do credor com garantia real, mesmo que ela seja, em dado momento, a única e superior ao valor base fixado. Aquele administrador considerará as restantes condições da venda<sup>[4]</sup>.

E para além da possibilidade legal de destituição, dos critérios de responsabilidade presentes nos artigos 59º e 164º, nº 3, do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas e de outras medidas administrativas correctivas do eventual violação do dever de gestão cuidada, se não aceitar a proposta, como consequência jurídica básica, o administrador da insolvência fica obrigado a colocar o credor na situação que decorreria da alienação a esse preço, caso ela venha a ocorrer por preço inferior.

E, numa leitura simplista, tal seria suficiente para justificar a opção tomada pelo Administrador Judicial e responder assim negativamente à questão anteriormente colocada. Todavia, por uma questão de coerência lógica e metajurídica não é esse exactamente o objecto do presente dissídio interpretativo.

E, nesta perspectiva, a única questão sobejante consiste em saber se, ao pretenderem adquirir, em substituição da proposta mais elevada apresentada na modalidade de venda em carta fechada, os credores hipotecários estavam obrigados, como considerou o despacho recorrido, a juntar com as suas propostas, a título de caução, um cheque visado no montante de 20% do valor base do bem imóvel transacionado. Note-se aqui que, ao contrário daquilo que sucede no direito executivo, no direito da insolvência as garantias bancárias de igual valor não estão expressamente mencionadas no catálogo de situações provisionadas.

Ao pronunciar-se sobre a inovação legislativa, Lebre de Freitas assinalou que «a frequência da apresentação de propostas aceites, mas não seguidas do depósito determinado»<sup>[5]</sup> determinou o legislador de 2003 a introduzir, na modalidade da venda judicial por propostas em carta fechada, a obrigatoriedade da prestação da dita caução como condição para a aceitação da proposta.

De acordo com o enunciado normativo, quando se esteja perante uma hipótese de alienação de um bem onerado com garantia real, o credor garantido é sempre ouvido sobre a modalidade da alienação e informado do valor base fixado ou do preço da alienação projectada a entidade determinada.

E, como desenvolvimento da ideia de preferência da salvaguarda dos interesses daqueles que dispõem de garantias de natureza real, em sede de processo de insolvência, é permitido ao credor hipotecário que, no prazo de uma semana ou posteriormente mas em tempo útil, apresente uma proposta de aquisição do bem, por si ou por terceiro, por preço superior ao da alienação projectada ou ao valor base fixado.

Efectivamente, da leitura integrada entre as previsões legais inscritas nos artigos 164º e 165º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas resulta que aos credores garantidos que adquiram bens integrados na massa insolvente e aos titulares de direito de preferência, legal ou convencional com eficácia real é aplicável o disposto para o exercício dos respectivos direitos na venda em processo executivo.

Neste cenário, a partir dos critérios hermenêuticos da letra e do espírito da lei, ao valorizar a constelação normativa presente nos números 2, 3 e 4 do artigo 164º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, o intérprete está vinculado a considerar que a proposta de aquisição de bens por parte do credor com garantia real sobre o bem a alienar só é eficaz se for acompanhada, como caução, de um cheque visado à ordem da massa falida, no valor de 20% do montante da proposta.

E isto, sem embargo de os credores com garantia real sobre os bens a vender poderem ser dispensados de depositar a parte do preço que não seja

necessária para pagar a credores graduados antes dele e não exceda a importância do que tem direito a receber, bem como as demais despesas a salvar, como resulta do disposto no artigo 165º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas e da norma matricial estabelecida pelo artigo 815º<sup>[6]</sup> do Código de Processo Civil.

Esta exigência da apresentação de cheque caução é comum ao direito processual executivo e ao direito da insolvência e visa assegurar «a seriedade na consumação da proposta apresentada»<sup>[7]</sup>, serve de condição de admissibilidade da validade da proposta apresentada<sup>[8]</sup> <sup>[9]</sup>, não podendo a proposta ser aceite, «mesmo que de valor superior ao valor mínimo anunciado, por não respeitar as formalidades legais»<sup>[10]</sup>. Não se trata de uma formalidade dispensável, mas sim de um requisito de cumprimento obrigatório <sup>[11]</sup>. Na leitura de Marco Carvalho Gonçalves a prestação de caução constitui uma condição de admissibilidade e de validade da proposta apresentada por um terceiro proponente<sup>[12]</sup> <sup>[13]</sup>.

Estas enunciações doutrinárias atestam assim que o oferecimento da caução, quando da apresentação da proposta é uma formalidade não dispensável, antes se impõe a sua obrigatoriedade para que o acto de formalização da apresentação de proposta se tenha por regular e eficaz.

Na realidade, a prestação da referida caução funciona como uma verdadeira condição de atendibilidade da proposta do «credor garantido», haja ou não graduação de créditos e, havendo-a, haja ou não créditos melhor graduados ou com melhor garantia que o do credor que apresentou a proposta<sup>[14]</sup>.

A jurisprudência nacional filia-se igualmente nesta corrente de opinião<sup>[15]</sup> <sup>[16]</sup>, sobressaindo aqui um acórdão deste Tribunal da Relação de Évora que descodifica a situação com recurso à seguinte argumentação: «no âmbito de alienação de bens em processo de insolvência, a proposta apresentada por credor garantido tendo em vista a aquisição do bem a vender, por si ou por terceiro, por preço superior ao da alienação projectada ou ao valor base fixado, deve ser acompanhada de caução, por meio de um cheque visado, no valor de 20% do montante da proposta, como o impõe artº 164º, nº 4, do CIRE, por ser uma formalidade não dispensável, de cumprimento obrigatório. Perante o não cumprimento de tal formalidade a proposta não deve ser aceite» <sup>[17]</sup>.

Neste enquadramento, é assim plenamente válida a asserção tirada pelo aresto que acabamos de citar quando afirma que «até pelo facto do proponente ser uma instituição de crédito é que se lhe exigiria que tivesse apresentado logo a caução com o requerimento, por certamente nem ter

dificuldade na prestação imediata».

Para além do que ficou já dito, como resulta do trabalho de reconstituição do histórico do processo, ainda que, sem conceder, se admitisse que não existia a obrigação de prestar imediatamente a caução, no momento em que a mesma foi concretizada já a escritura pública de compra e venda tinha sido realizada e, isso, adicionalmente, torna manifestamente impeditiva a procedência da pretensão dos credores hipotecários.

No contexto referencial convocado pelo presente recurso, é possível defender o axioma que a proposta do credor hipotecário só é eficaz, se for acompanhada, como caução, de um cheque visado à ordem da massa falida, no valor de 20% do montante da proposta, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos nos artigos 824<sup>o</sup>[18] e 825<sup>o</sup>[19] do Código de Processo Civil.

Ora, ao não ter feito acompanhar a sua proposta da caução a que alude o n<sup>o</sup> 4 do artigo 164<sup>o</sup> do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, a proposta do credor garantido não pode ser aceite como válida. E, destarte, ao decidir como o fez, o Juízo de Comércio de Setúbal agiu em conformidade com os ditames legais e a sua decisão não pode ser alterada.

\*

#### **V - Sumário:**

1 - Em sede de venda em processo de insolvência, a proposta do credor hipotecário só é eficaz, se for acompanhada, como caução, de um cheque visado à ordem da massa falida, no valor de 20% do montante da proposta, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos nos artigos 824<sup>o</sup>[20] e 825<sup>o</sup>[21] do Código de Processo Civil.

2 - A apresentação conjunta da oferta e da caução constitui uma condição de admissibilidade e de validade da proposta, não devendo assim ser aceite qualquer projecto de compra que a não apresente.

\*

#### **VI - Decisão:**

Nestes termos e pelo exposto, tendo em atenção o quadro legal aplicável e o enquadramento fáctico envolvente, decide-se julgar improcedente o recurso interposto, confirmando-se a decisão recorrida.

Custas do presente recurso a cargo dos apelantes, nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 527<sup>o</sup> do Código de Processo Civil.

Notifique.

\*

(acto processado e revisto pelo signatário nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 138<sup>o</sup>, n<sup>o</sup> 5, do Código de Processo Civil).

\*

Évora, 14/03/2019

José Manuel Galo Tomé de Carvalho

Isabel Maria Peixoto Imaginário

Maria Domingas Simões

---

[1] Carvalho Fernandes e João Labareda, Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas Anotado, 3ª edição, Quid Juris, Lisboa, 2015, pág. 618.

[2] Carvalho Fernandes e João Labareda, Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas Anotado, 3ª edição, Quid Juris, Lisboa, 2015, pág. 616.

[3] Artigo 164.º (Modalidades da alienação):

1 - O administrador da insolvência procede à alienação dos bens preferencialmente através de venda em leilão eletrónico, podendo, de forma justificada, optar por qualquer das modalidades admitidas em processo executivo ou por alguma outra que tenha por mais conveniente.

2 - O credor com garantia real sobre o bem a alienar é sempre ouvido sobre a modalidade da alienação, e informado do valor base fixado ou do preço da alienação projectada a entidade determinada.

3 - Se, no prazo de uma semana, ou posteriormente mas em tempo útil, o credor garantido propuser a aquisição do bem, por si ou por terceiro, por preço superior ao da alienação projectada ou ao valor base fixado, o administrador da insolvência, se não aceitar a proposta, fica obrigado a colocar o credor na situação que decorreria da alienação a esse preço, caso ela venha a ocorrer por preço inferior.

4 - A proposta prevista no número anterior só é eficaz se for acompanhada, como caução, de um cheque visado à ordem da massa insolvente, no valor de 20% do montante da proposta, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 824.º e 825.º do Código de Processo Civil.

5 - Se o bem tiver sido dado em garantia de dívida de terceiro ainda não exigível pela qual o insolvente não responda pessoalmente, a alienação pode ter lugar com essa oneração, excepto se tal prejudicar a satisfação de crédito, com garantia prevalecente, já exigível ou relativamente ao qual se verifique aquela responsabilidade pessoal.

6 - À venda de imóvel, ou de fração de imóvel, em que tenha sido feita, ou esteja em curso de edificação, uma construção urbana, é aplicável o disposto no n.º 6 do artigo 833.º do Código de Processo Civil, não só quando tenha lugar por negociação particular como quando assuma a forma de venda direta.

[4] Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 17/11/2015, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[5] Código de Processo Civil Anotado, vol. 3º, Coimbra Editora, Coimbra,

2003, pág. 586.

[6] Artigo 815.º (Dispensa de depósito aos credores):

1 - O exequente que adquira bens pela execução é dispensado de depositar a parte do preço que não seja necessária para pagar a credores graduados antes dele e não exceda a importância que tem direito a receber; igual dispensa é concedida ao credor com garantia sobre os bens que adquirir.

2 - Não estando ainda graduados os créditos, o exequente não é obrigado a depositar mais que a parte excedente à quantia exequenda e o credor só é obrigado a depositar o excedente ao montante do crédito que tenha reclamado sobre os bens adquiridos.

3 - No caso referido no número anterior, os bens imóveis adquiridos ficam hipotecados à parte do preço não depositada, consignando-se a garantia no título de transmissão e não podendo a esta ser registada sem a hipoteca, salvo se o adquirente prestar caução bancária em valor correspondente; os bens de outra natureza são entregues ao adquirente quando este preste caução correspondente ao seu valor.

4 - Quando, por efeito da graduação de créditos, o adquirente não tenha direito à quantia que deixou de depositar ou a parte dela, é notificado para fazer o respetivo depósito em 10 dias, sob pena de ser executado nos termos do artigo 825.º, começando a execução pelos próprios bens adquiridos ou pela caução.

[7] Lopes do Rego, in *Comentários ao Código de Processo Civil*, 2ª edição, Almedina, Coimbra, 2005, em comentário ao artigo, assume que «o n.º 1 reinstitui a exigência de prestação imediata, pelo proponente (ou preferente) de uma garantia pecuniária, que assegure a seriedade na consumação da proposta apresentada (que a reforma de 1995/96 havia eliminado)».

[8] Carvalho Fernandes e João Labareda, in *Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas Anotado*, 3ª edição, Quid Juris, Lisboa, pág. 619, entendem que «a proposta deve ser apresentada ao administrador no prazo de uma semana após a notificação recebida pelo credor e, se apresentada depois disso, só releva quando ainda tenha sido oferecida em tempo útil, isto é, antes de concretizada a venda ou da tomada do compromisso firme de vender assumido pelo administrador. Além disso, a proposta só é eficaz quando seja acompanhada, como caução, de um cheque visado, à ordem da massa insolvente, no mínimo, correspondente a 20% do montante da proposta, aplicando-se o regime dos actuais artigos 824º e 825º do C.P.Civ.».

[9] Em sentido convergente pode ser consultado Luís Menezes Leitão, in *Direito da Insolvência*, 4ª edição, Almedina, Coimbra, pág. 257.

[10] Virgínio da Costa Ribeiro e Sérgio Rebelo, In *A Ação Executiva Anotada e Comentada*, 2ª edição, Almedina, Coimbra, 2016, pág. 493, firmam posição no

sentido que «note-se que caso o proponente não tenha oferecido a caução por um dos meios previstos no n.º 1 – cheque visado ou garantia bancária – a sua proposta não deverá ser aceite, mesmo que de valor superior ao valor mínimo anunciado, por não respeitar as formalidades legais».

[11] Paulo Ramos de Faria e Ana Luísa Loureiro, In Primeiras Notas ao Novo Código de Processo Civil, 2ª edição, Almedina, Coimbra, 2014, vol. II, pág. 362 defendem que a formulação dada ao artigo 824.º do Código de processo civil «com a introdução do advérbio obrigatoriamente, apenas reforça a ideia de que não se trata de uma formalidade dispensável, mas sim de um requisito de cumprimento obrigatório».

[12] Lições de Processo Executivo, Almedina, Coimbra, 2016, pág. 377.

[13] Esta conclusão está apoiada no acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 30/06/2009, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[14] Neste sentido podem ser consultados Carvalho Fernandes e João Labareda, Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas Anotado, Quid Juris, Lisboa 2015, pág. 619.

[15] A este respeito pode ser compulsado o acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 26/10/2017, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), que adianta que «o cheque visado ou a garantia bancária exigidas pelo administrador da insolvência como condição de eficácia das propostas de aquisição do bem são uma garantia de pagamento do preço, que será executada no caso de o preço proposto e aceite não ser pago e será devolvida ao apresentante se o preço for pago».

[16] A mesma ideia é decifrável no sumário do acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 11/01/2011, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)., quando refere que «no âmbito do processo comum de execução é possível interpretar o n.º 1 do artigo 897.º do CPC de modo a excluir da sua previsão – e da obrigatoriedade de prestação da caução aí estabelecida – o exequente e o credor com garantia real sobre o bem a alienar que beneficiem da dispensa de depósito indicada no n.º 1 do artigo 887.º do mesmo Código, tal interpretação não é possível no âmbito do processo de insolvência, quando um credor com igual garantia se propõe adquirir (por proposta em carta fechada) o bem sobre o qual ela (garantia) incide, já que o n.º 4 do artigo 164.º do CIRE (norma especial que prevalece sobre aquela norma geral) impõe como condição de atendibilidade (ou de eficácia) da proposta apresentada por tal credor, precisamente que ela seja acompanhada do cheque visado (caução) nele indicado».

[17] Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 13/09/2018, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[18] Artigo 824.º (Caução e depósito do preço):

1 - Os proponentes devem juntar obrigatoriamente com a sua proposta, como caução, um cheque visado, à ordem do agente de execução ou, nos casos em que as diligências de execução são realizadas por oficial de justiça, da

secretaria, no montante correspondente a 5% do valor anunciado ou garantia bancária no mesmo valor.

2 - Aceite alguma proposta, o proponente ou preferente é notificado para, no prazo de 15 dias, depositar numa instituição de crédito, à ordem do agente de execução ou, nos casos em que as diligências de execução são realizadas por oficial de justiça, da secretaria, a totalidade ou a parte do preço em falta.

[19] Artigo 825.º (Falta de depósito):

1 - Findo o prazo referido no n.º 2 do artigo anterior, se o proponente ou preferente não tiver depositado o preço, o agente de execução, ouvidos os interessados na venda, pode:

- a) Determinar que a venda fique sem efeito e aceitar a proposta de valor imediatamente inferior, perdendo o proponente o valor da caução constituída nos termos do n.º 1 do artigo anterior; ou
- b) Determinar que a venda fique sem efeito e efetuar a venda dos bens através da modalidade mais adequada, não podendo ser admitido o proponente ou preferente remisso a adquirir novamente os mesmos bens e perdendo o valor da caução constituída nos termos do n.º 1 do artigo anterior; ou
- c) Liquidar a responsabilidade do proponente ou preferente remisso, devendo ser promovido perante o juiz o arresto em bens suficientes para garantir o valor em falta, acrescido das custas e despesas, sem prejuízo de procedimento criminal e sendo aquele, simultaneamente, executado no próprio processo para pagamento daquele valor e acréscimos.

2 - O arresto é levantado logo que o pagamento seja efetuado, com os acréscimos calculados.

3 - O preferente que não tenha exercido o seu direito no ato de abertura e aceitação das propostas pode efetuar, no prazo de cinco dias, contados do termo do prazo do proponente ou preferente faltoso, o depósito do preço por este oferecido, independentemente de nova notificação, a ele se fazendo a adjudicação.

[20] Artigo 824.º (Caucão e depósito do preço):

1 - Os proponentes devem juntar obrigatoriamente com a sua proposta, como caução, um cheque visado, à ordem do agente de execução ou, nos casos em que as diligências de execução são realizadas por oficial de justiça, da secretaria, no montante correspondente a 5% do valor anunciado ou garantia bancária no mesmo valor.

2 - Aceite alguma proposta, o proponente ou preferente é notificado para, no prazo de 15 dias, depositar numa instituição de crédito, à ordem do agente de execução ou, nos casos em que as diligências de execução são realizadas por oficial de justiça, da secretaria, a totalidade ou a parte do preço em falta.

[21] Artigo 825.º (Falta de depósito):

1 - Findo o prazo referido no n.º 2 do artigo anterior, se o proponente ou preferente não tiver depositado o preço, o agente de execução, ouvidos os interessados na venda, pode:

- a) Determinar que a venda fique sem efeito e aceitar a proposta de valor imediatamente inferior, perdendo o proponente o valor da caução constituída nos termos do n.º 1 do artigo anterior; ou
- b) Determinar que a venda fique sem efeito e efetuar a venda dos bens através da modalidade mais adequada, não podendo ser admitido o proponente ou preferente remisso a adquirir novamente os mesmos bens e perdendo o valor da caução constituída nos termos do n.º 1 do artigo anterior; ou
- c) Liquidar a responsabilidade do proponente ou preferente remisso, devendo ser promovido perante o juiz o arresto em bens suficientes para garantir o valor em falta, acrescido das custas e despesas, sem prejuízo de procedimento criminal e sendo aquele, simultaneamente, executado no próprio processo para pagamento daquele valor e acréscimos.

2 - O arresto é levantado logo que o pagamento seja efetuado, com os acréscimos calculados.

3 - O preferente que não tenha exercido o seu direito no ato de abertura e aceitação das propostas pode efetuar, no prazo de cinco dias, contados do termo do prazo do proponente ou preferente faltoso, o depósito do preço por este oferecido, independentemente de nova notificação, a ele se fazendo a adjudicação.