

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 2369/15.3T8BRR-L.L1-1

Relator: MANUELA ESPADANEIRA LOPES

Sessão: 19 Março 2024

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ARRENDATÁRIO

DIREITO DE PREFERÊNCIA

CADUCIDADE PARA EXERCÍCIO DO DIREITO

DIREITO DE REMIÇÃO

DEPÓSITO DO PREÇO

OBRIGAÇÃO DE DEPÓSITO DA TOTALIDADE DO PREÇO

INDEMNIZAÇÃO AO PROPONENTE

Sumário

I- Por força do disposto na alínea a), do nº 1, do artº 1091º do Código Civil, o arrendatário de prédio urbano tem direito de preferência na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de dois anos, sem prejuízo do previsto nos números seguintes.

II- No caso de venda por negociação particular, o preferente tem de ser notificado dos termos do projecto de venda definido com o terceiro, podendo exercer tal direito no prazo de oito dias previsto no artigo 416º, nº 2, do C. Civil.

III- O prazo previsto neste normativo poderá ser inferior ou superior se por acordo tal tiver sido estipulado pelo obrigado à preferência e pelo preferente, podendo ainda, por vontade unilateral do obrigado à preferência, ser estabelecido um prazo mais longo para o exercício do direito de preferência.

IV- Estando em causa uma situação de venda por negociação particular de imóveis em que não teve lugar a notificação do projecto à preferente, nem após a adjudicação à terceira proponente, a marcação efectiva pelo Administrador da Insolvência da escritura de compra e venda para realização

da mesma nos termos da adjudicação, ainda que ao preferente haja sido dado conhecimento desses termos, não há fundamento para julgar extinto, por caducidade, o direito de preferência e para declarar inválida a venda, entretanto, realizada pelo Administrador a esse mesmo preferente.

V- O direito pelo proponente à indemnização correspondente ao acréscimo de 5% sobre o valor que depositou a título de preço para aquisição dos bens que não se chegou a concretizar, em virtude do exercício do direito de remição, pressupõe que aquele haja procedido ao depósito da totalidade do preço.

VI- Tendo o proponente apenas depositado parte do preço, acrescido do montante devido à leiloeira, não obstante a venda não se ter concretizado por força do exercício do direito de preferência por parte de terceiro, não lhe pode desde logo ser reconhecido o direito à aludida indemnização.

Texto Integral

Acordam os Juízes na Secção do Comércio do Tribunal da Relação de Lisboa:

I-RELATÓRIO

... Banco, SA, requereu a declaração de insolvência de P... R... –

Empreendimentos Imobiliários, SA, tendo, por sentença proferida em 05/10/2015, transitada em julgado, sido declarada a insolvência da mesma.

Em 18/01/2016 foi junto auto de apreensão de bens, tendo sido apreendidos, entre outros, os seguintes bens:

Verba Seis

- Fracção Autónoma designada pela letra F, correspondente ao segundo esquerdo, destinada a habitação, do prédio urbano sito na Avenida ... (acesso aos pisos) e nºs 2, 2º a 2E (acesso às garagens) da Praceta ..., União das freguesias ..., concelho ..., descrito na C.R.P. ... sob o nº ... e inscrito na matriz sob o artº ...

Valor patrimonial: 123.929,38 € (cento e vinte e três mil, novecentos e vinte e nove euros e trinta e oito cêntimos) e

Verba Oito

- Fracção Autónoma designada pela letra H, correspondente ao terceiro esquerdo, destinada a habitação, do prédio urbano sito na Avenida ... (acesso aos pisos) e nºs 2, 2º a 2E (acesso às garagens) da Praceta ..., União das freguesias ..., concelho ..., descrito na C.R.P. do Seixal sob o nº ... e inscrito na matriz sob o artº ...

Valor patrimonial: 127.270,13 € (cento e vinte e sete mil, duzentos e setenta euros e treze cêntimos).

Por requerimento apresentado em 17/04/2023, a sociedade U..., Unipessoal,

Lda, ora apelante, requereu, nos termos do artigo 195º, nº 1, do Código de Processo Civil, a nulidade da venda da verba n.º 6 (*que adquiriu em 24 de Julho de 2020, através de leilão electrónico*) e da verba n.º 8 (*que adquiriu por ter tomado a posição contratual de adquirente através de leilão electrónico, também em 24 de Julho de 2020*), que o Administrador de Insolvência celebrou a 31 de Março de 2023 com C... - Empreendimentos, S.A., assim dos actos subsequentes que dela dependam, requerendo, nomeadamente, que se ordene junto do registo predial o imediato cancelamento do registo de aquisição, para acautelar a venda a terceiros de boa-fé.

Alegou, para o efeito, em suma, que:

O leilão electrónico através do qual adquiriu as verbas em causa decorreu após terem sido cumpridas as formalidades prescritas no artigo 164.º, não tendo merecido qualquer oposição de nenhum credor;

O referido leilão não foi posteriormente impugnado, pelo que se mantém válido;

Em 31 de Março de 2023, na pendência do apenso K e do presente apenso, enquanto o Tribunal se encontrava a apreciar a questão da validade e existência de eventuais contratos de arrendamento que confirmam a qualidade de preferente à sociedade

C... - Empreendimentos, S.A., o Administrador de Insolvência vendeu a esta as fracções, ilegitimamente;

Em momento algum o Administrador de Insolvência explicou nos autos por que razão reconhece à C... - Empreendimentos, S.A. o direito de preferir na aquisição de qualquer fracção;

Ao não celebrar a escritura das verbas n.ºs 6 e 8, o Administrador de Insolvência omitiu a prática de acto legalmente prescrito e, por ser susceptível de influir no exame e na decisão da causa que no caso, influenciou o resultado da venda, incorreu numa nulidade processual, nos termos do artigo 195.º, 1, do Código de Processo Civil, que importa a nulidade da venda que ilegalmente celebrou a 31/03/2023 com a terceira C... -

Empreendimentos, S.A, como dos atos subsequentes que dela dependam.

Notificada para se pronunciar, veio a C... - Empreendimentos, S.A. pugnar pela improcedência total do requerido.

Para tanto defendeu, em síntese, que:

A própria U..., Lda, reconhece que o leilão electrónico decorreu após cumpridas as formalidades prescritas no artigo 164.º, não tendo merecido qualquer oposição de nenhum credor;

Cabendo ao Administrador de Insolvência gerir o processo de liquidação, maxime, a alienação dos activos que integram a massa insolvente, pode aquele optar por qualquer modalidade de pagamento que considere mais

conveniente;

Inexiste qualquer normativo legal que imponha a obrigação total e absoluta de o Administrador de Insolvência alienar determinado activo ao sujeito que apresentar a melhor proposta no leilão electrónico;

Com a celebração da escritura de compra e venda o Administrador de Insolvência reconheceu a posição de arrendatária (por força do actual Código da Insolvência e da Recuperação de Empresa recai sobre o Administrador de Insolvência a faculdade de reconhecer ou não a validade jurídica dos contratos de arrendamento) e reconheceu, em consequência, o direito legal de preferência, direito que por diversas vezes e expressamente, manifestou interesse em exercer (veja-se o requerimento apresentado em 26 de Fevereiro de 2021);

O Administrador de Insolvência não tinha que informar os presentes autos do porquê de reconhecer o direito de preferência da interessada porque, uma vez que tal direito se encontra associado à posição de arrendatário, tal não era necessário;

Para exercer o direito de preferência, necessitaria sempre de saber quais as condições propostas para a aquisição, desde logo, os respectivos montantes, o que só soube após o término do leilão electrónico, que não mereceu qualquer oposição por parte de qualquer credor;

Tendo tomado conhecimento da posição do Administrador de Insolvência, ou seja, *“Para que exerça o direito de preferência quanto aos restantes imóveis, a rogo do que já efetuou para os outros, terá de cumprir com as condições de venda, tal como o fizeram os adjudicatários, ou seja, o pagamento do valor da adjudicação do Leilão e respetiva comissão de venda.”*, cumpriu integralmente as condições de venda.

O Administrador de Insolvência veio também defender que a venda em causa não enferma de qualquer nulidade, reiterando o pedido ao requerente para indicar o seu IBAN a fim de que lhe sejam devolvidos os valores liquidados, conforme lhe foi solicitado pela encarregada da venda em 12 de Abril de 2023.

Por despacho proferido em 29 de Outubro de 2023 foi proferido despacho, indeferindo a nulidade invocada.

*

Inconformada a requerente interpôs recurso, apresentando as seguintes CONCLUSÕES:

I - A Recorrente veio alegar a nulidade da venda das fracções F e H correspondentes às verbas 6 e 7 que adjudicou por leilão electrónico no dia 20/07/2023.

II - Do requerimento de nulidade resulta, entre outros, o pedido de nulidade

fundamentado na inexistência do direito de preferência da Sociedade C... e que consubstancia a razão da venda das referidas fracções.

III - A Recorrente licitou e adjudicou para si, as referidas fracções, tendo pago a esse título a quantia global de € 63.077,65 no mês de Julho de 2020.

IV - O douto Tribunal *a quo* conheceu do requerimento de nulidade invocado, mas não se pronunciou sobre a inexistência do direito de preferência nos termos alegados.

V - Com efeito o senhor AI apos o leilão electrónico e o pagamento da adjudicação, notificou a 17/02/2021, a dita Sociedade, para, querendo, preferir nos mesmos termos.

VI - A Sociedade, preferiu em relação às fracções “B”, “C” e “E”, mas não preferiu relativamente às fracções “D”, “F”, “G” e “H”.

VII - Com a perfeição da comunicação para preferir e ao não o fazer a Sociedade C..., S.A. fez caducar o seu direito.

VIII - Ainda que, caso entendesse que aquela comunicação não era perfeita pudesse e devesse ter intentado a respectiva acção contra a massa insolvente.

IX - Não sendo, contudo, legítimo ao A.I, apos determinar a caducidade do direito de preferir alterar aleatoriamente a sua decisão.

X - Atribuindo à dita Sociedade um direito que aquela já esgotara.

XI - Sempre se dirá que carece de legitimidade a invocação que preferiu para todas, mas não cumpriu a adjudicação por falta de perfeição da comunicação, quando adjudicou umas fracções e outras não.

XII - O Tribunal *a quo* tem nos autos elementos suficientes que lhe permitia conhecer da inexistência do direito de preferência das quais não se socorreu.

XIII - Sendo errada a interpretação de que as vendas efectuadas em Março de 2023 são legítimas porque correspondem ao reconhecimento da preferência que só nessa data foi dada à compradora.

XIV - Pois que, a esta data já há muito se esgotara o direito de preferência.

XV - A ser assim entende a Recorrente que outra solução jurídica devia caber ao caso, que pugnassem pela procedência de nulidade por ela invocada.

XVI - Prossequindo os autos com despacho que autorizasse o recurso à força policial para desocupação das fracções e posterior entrega das mesmas à Recorrente mediante a formalização do negócio definitivo.

XVII - Caso assim não se entenda, deverá o despacho recorrido ordenar a devolução à Recorrente do valor pago acrescido de 5% a título de indemnização nos termos do artigo 842.º do CPC *ex vi* artigo 17.º do CIRE.

Terminou peticionando que o recurso seja julgado procedente e, em consequência, a decisão proferida pelo douto Tribunal *a quo* substituída por outra que pugne pela procedência da nulidade invocada.

*

C... - Empreendimentos, S.A., apresentou resposta ao recurso, formulando as seguintes CONCLUSÕES:

1. Não corresponde à realidade que a Apelada tenha exercido o seu direito de preferência em relação a algumas das fracções autónomas, porquanto o que realmente se verificou foi um manifesto lapso na comunicação das condições de venda expedida pelo AI;
2. Resultando dos Requerimentos carreados pela Apelada para os presentes autos, que a mesma por diversas vezes expressou a sua intenção de exercer o seu direito de preferência (vide: Requerimentos de 03 de Novembro de 2020, 04 de Novembro de 2020, 03 de Dezembro de 2020, 26 de Janeiro de 2021, 26 de Fevereiro de 2021, 30 de Março de 2021, 24 de Maio de 2021);
3. Sendo reconhecido o contrato de arrendamento sempre seria, automaticamente, reconhecido o respetivo direito legal de preferência previsto no artigo 1091.º do Código Civil, razão pela qual não se poderá retirar qualquer sentimento de conformação por parte da Apelada com a interposição do Apenso designado pela letra K;
4. Incumbe ao AI gerir o processo de liquidação bem como optar por qualquer modalidade de pagamento que considere mais convenientes (Cfr. artigos 55.º, n.º 1 a) e 164.º, n.º 1 do CIRE), inexistindo qualquer normativo legal que imponha uma obrigação total e absoluta de o AI alienar determinado activo ao sujeito que apresentar a melhor proposta no leilão electrónico, encontrando-se tal decisão na discricionariedade do próprio AI.
5. O AI, confrontado com a insistência da Apelada e reconhecendo a existência do Direito de Preferência, notificou a então preferente, por e-mail expedido em 01 de Março de 2023, das condições de venda, tendo as mesmas sido integralmente cumpridas, razão pela qual não existia qualquer razão juridicamente válida que obstasse à outorga da escritura aqui em questão.
6. Resulta evidente da decisão sob censura a apreciação da nulidade invocada pela Apelante de inexistência do direito de preferência porquanto encontrando-se o mesmo numa relação de absoluta dependência com a existência do contrato de arrendamento a sua análise nunca poderá ser efetuada de forma autónoma, inversamente deverá sempre ser aferida como uma consequência automática do reconhecimento do próprio contrato de arrendamento algo que foi expressamente abordado na decisão sob censura.
7. Termos em que deverá julgar-se improcedente a pretensão recursiva da Apelante, confirmando-se a douda Sentença recorrida.

Terminou peticionando que o recurso seja julgado improcedente e mantida a decisão recorrida.

*

O recurso foi admitido, a subir imediatamente, em separado e com efeito meramente devolutivo.

*

Foram colhidos os vistos dos Exm^{os} Adjuntos.

*

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* (artigos 635^o, n^o 4 e 639^o, n^o 1, do Código de Processo Civil), sem prejuízo das questões cujo conhecimento oficioso se imponha (artigo 608^o, n^o 2, *ex vi* do artigo 663^o, n^o 2, do mesmo Código). Acresce que os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, sendo o seu âmbito delimitado pelo conteúdo do acto recorrido.

Assim, em face das conclusões apresentadas pela apelante, importa decidir se há fundamento para declarar nula a venda efectuada à apelada, na qualidade de preferente e, se assim não for, se a apelante tem direito ao acréscimo de 5%, a título de indemnização, sobre a quantia que depositou com vista à aquisição das fracções autónomas identificadas nos autos, por força do disposto no artigo 843.^o do CPC *ex vi* do art^o 17^o do CIRE.

*

III - FUNDAMENTAÇÃO

A) De Facto

No despacho sob recurso, foi considerada como provada a seguinte factualidade:

1^o - Por contrato de arrendamento celebrado a 16 de Junho de 2014, a sociedade P... - Empreendimentos Imobiliários, S.A. deu de arrendamento à C... - Empreendimentos, S.A., que aceitou, a fracção autónoma designada pela letra G, correspondente ao terceiro andar direito, destinada a habitação, do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Avenida ... e Praceta ..., união das freguesias ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.^o ... e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...

2^o - Por contratos de arrendamento celebrados a 02 de Janeiro de 2015, a sociedade P... - Empreendimentos Imobiliários, S.A. deu de arrendamento à C..., - Empreendimentos, S.A., que aceitou, as fracções autónomas designadas pelas letras F e H, correspondentes ao segundo andar esquerdo e terceiro andar esquerdo, respectivamente, destinadas a habitação, do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Avenida ... e Praceta ..., união das freguesias ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.^o ... e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...

3º - Por decisão proferida a 5 de Outubro de 2015, foi declarada a insolvência de P... - Empreendimentos Imobiliários, S.A., que foi alvo de recurso.

4º - Conforme auto de apreensão junto ao apenso C (apreensão de bens), a 11 de Novembro de 2015 o Administrador de Insolvência apreendeu 11 verbas, todas elas correspondentes a bens imóveis pertencentes à Insolvente, entre as quais as supra identificadas fracções autónomas designadas pelas letras F, G e H, que no auto de apreensão estão identificadas, respectivamente, como verbas n.ºs 6, 7 e 8.

5º - Por despacho proferido a 11 de Março de 2016 determinou-se que, tendo transitado em julgado a sentença que decretou a insolvência, se prosseguisse com a liquidação.

6º - A 27 de Julho de 2016 o Administrador de Insolvência informou os autos que as verbas n.ºs 1 a 9 encontram-se oneradas com contratos de arrendamento que, após análise, entende terem sido celebrados com o intuito de prejudicar os credores da insolvência, pelo que pretende a resolução dos mesmos, tendo enviado as comunicações para o efeito, informação que reiterou em 6 de Fevereiro de 2017.

7º - A 14 de Julho de 2017 o Administrador de Insolvência informou os autos que as verbas n.ºs 1 a 9 encontram-se ocupadas, tendo sido apresentados contratos de arrendamento pelas sociedades C... - Empreendimentos, S.A. e D... - Empreendimentos Imobiliários, S.A., contratos que não reconheceu, pelo que devolveu os pagamentos; mais informou que a massa insolvente irá intentar acção de anulação dos mencionados contratos, o que não fez.

8º - Mais informou, a 17 de Janeiro de 2018 o Administrador de Insolvência que o contrato de arrendamento tendo como objecto a verba n.º 9 foi resolvido, e que em relação aos contratos de arrendamento tendo como objecto as verbas n.ºs 1 a 8 estava a ponderar intentar acção de anulação do contrato apresentado pela sociedade C... - Empreendimentos, S.A., o que também não fez.

9º - A 26 de Junho de 2019 o Administrador de Insolvência informou que em relação às verbas n.ºs 1 a 8 encontravam-se em curso diligências com vista à venda através de leilão electrónico, com encerramento agendado para 29 de Julho de 2019, tendo procedido à junção dos anúncios competentes, onde constam as informações necessárias, nomeadamente os valores.

10º - Não tendo sido apresentadas quaisquer propostas, o Administrador de Insolvência interpelou o credor hipotecário, ... Banco, S.A., para se pronunciar sobre as ulteriores diligências de venda, nomeadamente se pretendia requerer a adjudicação dos

imóveis ou, em alternativa, a redução do valor com vista a novo leilão, cf. Informação prestada a 25 de Outubro de 2019.

11º - Entre 3 e 24 de Julho de 2020 decorreu novo leilão, vindo o Administrador de Insolvência informar os autos, em 9 de Setembro de 2020 que relativamente às verbas n.ºs 1, 6 e 8, foram as mesmas adjudicadas a CR ..., U..., Lda. e BA ..., respectivamente, e requerer ao Tribunal que fosse ordenado o auxílio da força policial, por forma a possibilitar a entrega dos referidos imóveis devolutos de pessoas e bens, uma vez que as frações se encontram ilegítimamente ocupadas.

12º - A 17 de Setembro de 2020 o Administrador de Insolvência prestou informação quanto às verbas n.ºs 2, 3, 4, 5 e 7, dizendo que as mesmas foram adjudicadas, tendo a 29 de Outubro de 2020 informado que a realização das escrituras públicas em falta estava pendente da entrega dos imóveis devolutos de pessoas e bens.

13º - A 30 de Outubro de 2020 a sociedade C... - Empreendimentos, S.A., remeteu uma carta ao Administrador de Insolvência manifestando a sua intenção de exercer a preferência e solicitando a indicação de referências de pagamento para depósito do preço.

14º - A 3 de Novembro de 2020 veio a sociedade C... - Empreendimentos, S.A., comunicar aos autos que teve conhecimento da realização de leilão a 24 de Julho de 2020, e, estando os contratos de arrendamento válidos, veio manifestar a intenção de exercer o seu direito de preferência e solicitar indicação de referências de pagamento para depósito do preço.

15º - Por requerimento datado de 4 de Novembro de 2020, veio a sociedade C... - Empreendimentos, S.A. reiterar a intenção de exercer o seu direito legal de preferência, peticionando, para o efeito, ao abrigo das disposições conjugadas dos artigos 165.º e 892.º, este do Código de Processo Civil, a sua notificação, com as formalidades da citação, do dia, hora e local da abertura de tais propostas; nessa sequência pugnou pela não autorização do auxílio da força pública para a posse dos imóveis, por ser ilegal e flagrantemente violador da norma do artigo 109.º, sendo que em 6 de Novembro de 2020 formulou novamente pedido de igual teor.

16º - Na sequência de despacho judicial proferido a 9 de Novembro de 2020, foi o Administrador de Insolvência notificado para sobrestar na execução de qualquer acto de entrega judicial/despejo, na medida em que tais atos se encontravam suspensos por força do regime instituído pela alínea b) do n.º 6 do artigo 6.º-A da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março (aditado pela Lei n.º 16/2020, de 29 de Maio).

17º - Notificado do despacho judicial proferido em 27 de Janeiro de 2021, veio o Administrador de Insolvência informar os autos, em 2 de Fevereiro de 2021, que tendo presente o entendimento do Tribunal, nomeadamente de que o “arrendamento só cessa após a venda judicial, não antes; logo, o direito de

preferência mantém-se até tal transmissão”, irá procederá à notificação da sociedade C..., S.A. para cumprir as condições de venda para efeitos de aquisição dos imóveis respectivos, e que no caso de a preferência não ser exercida, o alegado contrato de arrendamento caducará, porque vendido a terceiro, devendo o imóvel ser-lhe entregue devoluto de pessoas e bens.

18º - Notificada pelo Administrador de Insolvência, por carta datada de 2 de Fevereiro de 2021, para exercer o direito de preferência nas mesmas condições dos licitantes, veio a preferente requer que o Administrador de Insolvência esclareça as condições de pagamento fixadas para o exercício do aludido direito e, atendendo ao valor em causa, a prorrogação do prazo de 8 dias inicialmente fixado pelo Administrador de Insolvência, para poder diligenciar pela obtenção dos montantes necessários ao exercício do mesmo.

19º - A 22 de Abril de 2021 o Administrador de Insolvência informou que entende não ter a C..., S.A. dado cumprimento às condições de venda e, por tal razão, irá outorgar as escrituras de compra e venda com os licitantes.

20º - Notificada da posição assumida pelo Administrador de Insolvência veio a preferente, a 24 de Maio de 2021, invocar que continua a aguarda que o Administrador de Insolvência esclareça as condições de pagamento fixadas para o exercício do direito de preferência e que seja prorrogado o prazo de 8 dias inicialmente fixado para o exercício do direito de preferência para que possa diligenciar pela obtenção dos montantes necessários ao mesmo.

21º - A 15 de Junho de 2021 o Administrador de Insolvência requereu, uma vez mais, autorização para recorrer à força policial para tomada de posse dos imóveis, o que foi autorizado a 21 dos mesmos mês e ano, relativamente aos imóveis vendidos na insolvência (sendo que o mesmo foi decidido no apenso J).

22º - De acordo com as informações prestadas pelo Administrador de Insolvência a 11 de Março, 18 de Maio e 16 de Setembro de 2022, das verbas apreendidas mostravam-se vendidas e adjudicadas a verba n.º 1 (a CC ...), as verbas n.ºs 2, 3 e 5 (a C... – Empreendimentos, S.A.), a verba n.º 9 (a EE ..., Lda.), a verba n.º 10 (a F..., Unipessoal, Lda.), e a verba n.º 11 (ao credor hipotecário ... Banco), sendo que em relação às verbas n.ºs 4, 6, 7 e 8, apesar de estarem vendidas, as diligências de liquidação estavam suspensas a aguardar o desenrolar do apenso K.

23º - O referido apenso trata-se de uma acção de verificação ulterior do direito à separação e restituição de bens, intentada pela sociedade C... –

Empreendimentos, S.A. contra a massa insolvente, a Insolvente e os credores da insolvência, peticionando, em suma, que seja reconhecida a existência jurídica, e consequentemente, a plena validade e eficácia, dos contratos de arrendamento que celebrou com a Insolvente tendo como objecto as fracções autónomas identificadas pelas letras D, G, F e H (verbas n.ºs 4, 6, 7 e 8,

respectivamente).

24º - A 13 de Setembro de 2021, a U..., Unipessoal, Lda. deduziu pedido de intervenção principal, que não foi admitido, tendo sido admitida a intervenção como assistente, por despacho de 21 de Janeiro de 2022. A assistente sustentou a nulidade dos contratos de arrendamento, por falta de licença de utilização emitida para o prédio em causa, mais alegando que os contratos são também nulos por simulação, dado que a autora, C... - Empreendimentos, S.A., e a insolvente actuaram com a finalidade de celebrar um negócio que sabiam não corresponder à sua real vontade, com o único intuito de prejudicar os credores desta insolvência.

25º - Foi proferida sentença a 18 de Abril de 2022, que julgou procedente a excepção invocada pela assistente, de nulidade dos contratos de arrendamento em causa nos autos, e julgou a acção totalmente improcedente, dela absolvendo os réus do pedido, tendo sido intentado recurso da sentença para o Tribunal da Relação de Lisboa.

26º - A 7 de Novembro de 2022 foi proferido despacho a determinar a notificação do Administrador da Insolvência para, por ora, aguardar pela baixa do acórdão que terá sido proferido pelo Tribunal da Relação no apenso K.

27º - O Tribunal da Relação de Lisboa proferiu acórdão que, julgando a apelação procedente, revogou a decisão recorrida e determinou o prosseguimento dos autos para, além do mais, ser apreciada e decidida a excepção de simulação dos contratos de arrendamento descritos na acção, suscitada pela massa insolvente e pela assistente.

28º - Determinado, no apenso K, o prosseguimento da acção, veio a ali autora, C... - Empreendimentos, S.A., por requerimento datado de 4 de Abril de 2023, requerer a extinção dos autos por inutilidade superveniente da lide, atendendo a que adquiriu, a 31 de Março de 2023, as fracções autónomas identificadas pelas letras G, F e H, tendo a fracção identificada pela letra D sido adjudicada à sociedade A... - STC, S.A., que não figura como parte nos referidos autos, tendo procedida à junção da escritura celebrada a 31 de Março de 2023 comprovativa da aquisição das verbas n.ºs 6, 7 e 8, e que posteriormente foi também junta a estes autos.

29º - A 11 de Abril de 2023 foi proferida sentença, transitada em julgado, julgando-se extinta a instância por inutilidade superveniente da lide, por se ter entendido que, tendo a aquisição das fracções em questão ocorrido no exercício do direito de preferência da autora enquanto arrendatária, esta autora viu reconhecida a posição que pretendia ver reconhecida através da acção, pelo que deixou de haver litígio.

*

B) O Direito

«O processo de insolvência é um processo de execução universal que tem como finalidade a satisfação dos credores pela forma prevista num plano de insolvência, baseado, nomeadamente, na recuperação da empresa compreendida na massa insolvente, ou, quando tal não se afigure possível, na liquidação do património do devedor insolvente e a repartição do produto obtido pelos credores.» – art. 1º, nº1, do CIRE.

É um processo especial, o qual, quanto à sua natureza, pode ser considerado misto, com uma fase marcadamente declarativa (até à declaração de insolvência) e outra claramente executiva (após a declaração de insolvência com liquidação de todo o património do devedor que integra a massa insolvente para satisfação dos credores ou através da aprovação de um plano de insolvência).

Nos termos do nº1 do art. 17º do CIRE, o processo de insolvência é regido pelas regras deste código e, subsidiariamente pelo Código de Processo Civil, *«em tudo o que não contrarie as disposições do presente código.»*

A liquidação do activo insere-se, claramente na fase “executiva” do processo de insolvência e está orientada directamente para a finalidade principal deste processo: conversão do património que integra a massa insolvente numa quantia pecuniária a distribuir pelos credores.

Nos termos do disposto no nº1 do art. 164º do CIRE, a alienação dos bens compreendidos na massa insolvente é feita, designadamente, por qualquer das modalidades admitidas em processo executivo, embora preferencialmente por venda em leilão electrónico.

Como resulta do já citado artigo 17º, as normas do CPC apenas se aplicam se não houver norma contrária a essa aplicação no CIRE.

Relativamente aos titulares de direito de preferência, referem Luís A.

Carvalho Fernandes e João Labareda, in *Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas Anotado*, 3ª Edição, Quid Juris, 2015, pág. 623, em anotação ao artº 165º, que *“diferentemente do que acontece com relação aos credores garantidos, a quem a lei atribui um benefício particular no caso de aquisição de bens da massa, as especificidades do regime quanto aos titulares do direito de preferência consignadas em sede de processo executivo comum criam-lhe uma situação mais gravosa do que sucederia em caso de omissão. Na verdade, ao contrário do que à primeira vista poderá parecer, do que se trata é de, relativamente à modalidade da venda por propostas em carta fechada, construir um mecanismo que obriga o preferente ao exercício do seu direito logo que toma conhecimento do preço oferecido pela proposta vencedora, declinando-se no regime que resultaria, para a preferência negocial, do artº. 416º, nº. 2, do C. Civ, e para a preferência legal, das disposições específicas de cada caso (cfr. os art.ºs 819º, nº. 1, e 823º, do C. P.*

Civ.).

(...)

Nas demais modalidades não estão, por agora, fixadas peculiaridades, pelo que se seguem as regras gerais.

Concretizando o significado do artigo em anotação no que respeita ao regime aplicável aos titulares de direito de preferência, legal ou convencional com eficácia real, cremos que está, precisamente, em causa o poder-dever de os notificar antecipadamente do dia, hora e local aprazados para a venda, com o consequente ónus do exercício do direito nas condições do art. 823º do C.P. Civ., sob pena da respectiva perda.

Restará dizer que, tendo em conta a regra do nº. 1 do art.º 164º do CIRE, é de entender aplicável este regime sempre que efectivamente se recorra à venda por propostas em carta fechada, mesmo que sem respeito da disciplina típica dos art.ºs 819º e 820º do C.P. Civ.”

Relativamente ao direito de preferência no arrendamento de prédios urbanos, estatui a alínea a), do nº. 1, do art.º. 1091º, do Cód. Civil que “o arrendatário tem direito de preferência:

a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de dois anos, sem prejuízo do previsto nos números seguintes”.

Considere-se, ainda, em termos de enquadramento jurídico, o prescrito nos artigos 819º e 823º, ambos do Cód. de Processo Civil, acerca da notificação dos preferentes e exercício do direito de preferência.

Estatui o primeiro que:

“1- os titulares do direito de preferência, legal ou convencional com eficácia real, na alienação dos bens são notificados do dia, da hora e do local aprazados para a abertura das propostas, a fim de poderem exercer o seu direito no próprio ato, se alguma proposta for aceite.

2- A falta de notificação tem a mesma consequência que a falta de notificação ou aviso prévio na venda particular”.

Por sua vez, estabelece o artº 823º:

“1 - Aceite alguma proposta, são interpelados os titulares do direito de preferência presentes para que declarem se querem exercer o seu direito.

2 - Apresentando-se a preferir mais de uma pessoa com igual direito, abre-se licitação entre elas, sendo aceite o lance de maior valor.

3 - Aplica-se ao preferente, devidamente adaptado, o disposto no n.º 1 do artigo seguinte”.

Estas normas são aplicáveis a todas as demais modalidades, com excepção da venda directa, conforme prescrito na 2ª parte, do nº 2, do artº 811º, do Cód. de Processo Civil.

Por sua vez, dispõe o artº. 827º, do mesmo diploma, no que respeita à

adjudicação e registo, igualmente equacionada em sede da modalidade de venda mediante propostas em carta fechada, mas aplicável, no que concerne ao seu nº 2, às demais modalidades de venda – cfr., o prescrito na 1ª parte, do nº. 2, do citado artº. 811º -, que:

“1 - Mostrando-se integralmente pago o preço e satisfeitas as obrigações fiscais inerentes à transmissão, os bens são adjudicados e entregues ao proponente ou preferente, emitindo o agente de execução o título de transmissão a seu favor, no qual se identificam os bens, se certifica o pagamento do preço ou a dispensa do depósito do mesmo e se declara o cumprimento ou a isenção das obrigações fiscais, bem como a data em que os bens foram adjudicados.

2 - Seguidamente, o agente de execução comunica a venda ao serviço de registo competente, juntando o respetivo título, e este procede ao registo do facto e, oficiosamente, ao cancelamento das inscrições relativas aos direitos que tenham caducado, nos termos do n.º 2 do artigo 824.º do Código Civil”.

Referem Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa, in *Código de Processo Civil Anotado*, Vol. II, Almedina, 2020, pág. 244, que:

“O tempo e modo de exercício do direito de preferência variam consoante a modalidade da venda. Assim, na venda por propostas em carta fechada, por leilão e na adjudicação (art. 801º, nº. 1), o preferente é interpelado de imediato e presencialmente para exercer o seu direito (...). Tratando-se de venda por negociação particular, o preferente tem de ser notificado dos termos do projecto de venda definido com o terceiro, podendo exercer tal direito no prazo de 8 dias (art. 416º, nº. 2 (...))”.

In casu, estamos em presença de uma venda por negociação particular, tendo-se como assente que Administrador da Insolvência não procedeu à notificação da preferente dos termos do projecto de venda, uma vez que, conforme resulta dos autos, o mesmo pronunciou-se inicialmente no sentido do não reconhecimento pela sua parte do contrato de arrendamento alegado pela preferente.

Em 26 de Junho de 2019 o Administrador de Insolvência informou que em relação às verbas n.ºs 1 a 8 se encontravam em curso diligências com vista à venda através de leilão electrónico, com encerramento agendado para 29 de Julho de 2019, tendo procedido à junção dos anúncios respectivos, onde constam as informações necessárias, nomeadamente os valores, não tendo sido apresentadas quaisquer propostas.

Entre 3 e 24 de Julho de 2020 decorreu novo leilão, vindo o Administrador de Insolvência informar os autos, em 9 de Setembro de 2020, que relativamente às verbas n.ºs 1, 6 e 8, foram as mesmas adjudicadas a CR ..., U..., Lda. e BA ..., respectivamente e requerer ao Tribunal que fosse ordenado o auxílio da

força policial, por forma a possibilitar a entrega dos referidos imóveis devolutos de pessoas e bens, uma vez que as frações se encontram ilegítimamente ocupadas.

Em 30 de Outubro de 2020 a sociedade C... - Empreendimentos, S.A., remeteu uma carta ao Administrador de Insolvência manifestando a sua intenção de exercer a preferência e solicitando a indicação de referências de pagamento para depósito do preço.

Em 3 de Novembro de 2020 veio a sociedade C... - Empreendimentos, S.A., comunicar aos autos que teve conhecimento da realização de leilão a 24 de Julho de 2020, e, estando os contratos de arrendamento válidos, veio manifestar a intenção de exercer o seu direito de preferência e solicitar indicação de referências de pagamento para depósito do preço.

Depois de requerimentos vários da preferente e do Administrador da Insolvência, em 27 de Janeiro de 2021 foi proferido o seguinte Despacho:

«A sociedade C... - Empreendimentos, S.A. veio aos autos alegar ser arrendatária dos vários imóveis que foram apreendidos na presente insolvência e que são objeto da liquidação em curso, insurgindo-se contra o facto de o senhor administrador da insolvência ignorar o direito de preferência daquela, tendo já procedido à venda de um dos imóveis sem cumprir as regras de preferência e preparar-se para o fazer em relação aos demais imóveis em liquidação.

Para tanto, alega ainda a sociedade requerente - juntando, para o efeito, prova documental - que não apenas transmitiu ao administrador da insolvência a sua posição como arrendatária como, inclusivamente, tem vindo a entregar a este as rendas devidas, através de cheques que lhe foram remetidos.

Respondeu o senhor administrador da insolvência, primeiramente, que desconhecia a sociedade em questão e que apenas da mesma teve conhecimento quanto iniciou as tentativas de tomada de posse dos vários imóveis, mais afirmando desconhecer a sede daquela, ou os contactos, tendo posteriormente remetido cartas para aquela sociedade, que não lograram obter qualquer resposta, “Nem mesmo quando aquela foi convidada a [a]presentar uma proposta para aquisição dos imóveis da insolvente”. Mais afirma nunca ter reconhecido aquela sociedade como arrendatária, tendo devolvido todos os cheques que lhe foram remetidos.

Com todo o respeito, a resposta apresentada pelo senhor administrador da insolvência é manifestamente insuficiente e até contraditória. Não se compreende, por exemplo, como pode afirmar desconhecer a morada da referida sociedade e, ao mesmo tempo, ter devolvido à mesma os cheques remetidos para pagamentos de rendas.

Ainda menos compreensível é o facto de o senhor AI ter “convidado” a

sociedade para apresentar uma proposta de aquisição dos imóveis. A que título? Se os mesmos se encontram em processo de venda por leilão/propostas por carta fechada, não se compreende tal convite.

Paralelamente, o senhor administrador da insolvência parece confundir a caducidade de contratos de arrendamento ocorrida após a venda judicial de imóvel onerado com prévia hipoteca registada, com a perda do direito de preferência de um arrendatário: o arrendamento só cessa após a venda judicial, não antes; logo, o direito de preferência mantém-se até tal transmissão (e, de tal sorte, que mesmo após a concretização da venda, o titular do direito de preferência pode intentar ação de preferência para fazer valer o direito que lhe haja sido negado).

Por fim, e mais importante que o demais, não é líquida a razão pela qual o senhor administrador da insolvência não reconhece a qualidade de arrendatária à dita sociedade. Não lhe foram apresentados os contratos de arrendamento? Foram, mas o senhor administrador da insolvência não os considerou? É imperativo conhecer as razões para tal não reconhecimento. Assim, antes de mais e a fim de o tribunal se poder pronunciar sobre esta questão, notifique o senhor administrador da insolvência para, em cinco dias, esclarecer as questões acima colocadas, bem como comprovar nos autos aquilo que alegou, nomeadamente as várias cartas remetidas à C..., SA e o convite que à mesma endereçou.

Dê conhecimento aos credores, à sociedade interessada e à interessada BA ...”.

Na sequência desse despacho, o Administrador da Insolvência apresentou requerimento, declarando que “1. Em respeito da celeridade imposta e caracterizadora deste tipo de processo, dar a conhecer que nesta data procederá à notificação da sociedade C..., S.A. para que venha cumprir as condições de venda para efeitos de aquisição dos imóveis respetivos – por forma a aferir a sua verdadeira pretensão”.

Em 17 de Fevereiro de 2021, o mesmo Administrador enviou a C... carta registada com o seguinte teor:

“1- Como é do amplo conhecimento de V. Exas. o Administrador da Insolvência nomeou a O... encarregada de venda dos imóveis apreendidos para a Massa Insolvente,

2- Entidade com quem V. Exas., aliás, já por algumas vezes contactaram, quer aquando da primeira abordagem aos imóveis em causa, quer no que tange ao imóvel do Montijo, também alegadamente ocupado por terceiros - com pretensos contratos que afinal se vieram a mostrar gorados-, quer mesmo com a interpelação para concorrer na venda dos imóveis em causa.

3- Assim, a O..., como bem se refere na missiva endereçada, missiva que o

Administrador da Insolvência validou previamente, notificou V. Exas. em representação do signatário, muito se estranha que agora venha a ser colocada em causa.

4- Não obstante, pela presente, e por forma a não ferir susceptibilidades, vem o Administrador da Insolvência reiterar tudo o anteriormente vertido na missiva anterior, para efeitos do exercício do direito de preferência, nomeadamente, no que tange às condições de pagamento:

ü 20% do valor da adjudicação, através de transferência bancária para o IBAN da Massa Insolvente, sediada no Montepio com o IBAN PT ...;

ü 5% sobre valor total adjudicação (acrescido de IVA á taxa de 23%), através de transferência bancário para o IBAN da O... - Leiloeiros, Lda., sediada no Millennium BCP, a título de comissão de venda, com o n.⁹ PT ...;

ü O valor remanescente, ou seja, 80% do valor da venda, deverá ser liquidado através de cheque visado ou bancário, no acto de Escritura de Compra e Venda, a realizar no prazo de 60 dias corridos, sendo da responsabilidade do comprador a reunião e obtenção de todos os documentos para efeitos de transacção (Licença de Utilização, Certificado Energético, Plantas ou outros), assim como todas as despesas relacionadas com a mesma.

5- Ora, vieram pois V. Exas. manifestar a intenção de exercer o vosso direito de preferência.

6- Como devia ser do vosso conhecimento, o exercido do direito de preferência pressupõe que o preferente assumia todas as condições que foram estabelecidas para o leilão e venda realizados nos mesmos moldes em que o seria para o proponente.

7- O Administrador de Insolvência juntou as Condições Gerais de Venda aos autos, bem como foram as mesmas devidamente divulgadas, nada tendo sido oposto por qualquer um dos demais intervenientes processuais, nem pelo Tribunal que tomou conhecimento das mesmas, bem como todas as formalidades legais foram respeitadas na opção de venda e da forma como decorreu.

8- Razão pela qual, em face de todo o exposto, devem V. Exas. observar todas as condições que foram estabelecidas para o leilão e venda realizados nos mesmos moldes em que o seria para o proponente.

9- No que tange à alegada obrigatoriedade da Massa Insolvente providenciar pela obtenção dos documentos que V. Exas. invocam, cumpre ao Administrador da Insolvência esclarecer que tal não corresponde à realidade.

10- A Massa Insolvente esta dispensada, por lei, de exhibir para efeitos de outorga de Escritura de Compra e Venda qualquer licença de habitação, certificado energético ou qualquer outro documento (exigidos sim por entidades bancárias para efeitos de concessão de empréstimos).

11- Finalmente, e no que tange às alegadas despesas invocadas, vem o signatário informar que nunca até à data foram as mesmas reclamadas e que para serem reconhecidas nos autos de Insolvência deveriam ter sido objeto de reclamação, nos termos do artº 128.º do CIRE ou por meio de acção poróoria poara o efeito nos termos e nos prazos previstos no Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas.

12- Assim, e dispensando-se a mais considerações que apenas atrasam um processo que se quer urgente, vem o Administrador da Insolvência, comunicar a V. Exas. que — estando já devidamente notificados e com intenção expressa da intenção de preferir - devem cumprir as condições de venda, e como tal, efectuar o pagamento do sinal e respectiva comissão de venda no prazo de 3 (três) dias úteis, a contar da recepção da presente missiva.

13- De igual forma, como já comunicado, caso não sejam efectuados os pagamentos, deverão V. Exas. naquele mesmo prazo entregar os imóveis ao Administrador da Insolvência, devolutos de pessoas e bens, considerando-se caduco o alegado arrendamento, que se extingue pela venda (a terceiros) no processo judicial.”

Na sequência dessa carta, a apelada C... apresentou requerimento, requerendo esclarecimento acerca das condições de pagamento fixadas para o exercício do direito de preferência das verbas 1 a 8 do auto de apreensão e, “atendendo ao valor do direito de preferência em causa nestes autos, que seja prorrogado o prazo de 8 dias, inicialmente fixado pelo Administrador de Insolvência, para que a Interessada possa diligenciar pela obtenção dos montantes necessários ao exercício do mesmo”.

Em 22/04/2021, pela encarregada da venda foi endereçada carta registada à apelada C..., notificando-a da escritura de compra e venda designada para o dia 22/04/2021 relativamente às verbas 2 - fracção B, 3 - fracção C e 5 - fracção E e das condições da venda.

Em 04/06/2021 o Administrador da Insolvência apresentou requerimento, declarando que tinha “agendado para o dia 24/06/2021, pelas 10 horas, no Cartório da Dra ..., no ..., as escrituras das remanescentes verbas” e que a sociedade C... podia, querendo, efectuar os pagamentos devidos até àquela data.

Em 14/06/2021 foi proferido despacho, determinando a notificação desse mesmo requerimento à sociedade em causa, notificação que foi expedida em 15/06/2021 e em 07/07/2021, o Administrador da Insolvência apresentou requerimento com o seguinte teor:

“Na senda da diligência de tomada de posse dos imóveis adjudicados no Leilão transato, e por respeito aos ocupantes do mesmo, foi suspensa a diligência tendo os mesmos aceite entregar, voluntariamente, as chaves dos imóveis ao

Administrador da Insolvência, até ao dia 31/07/2021, data finda a qual e sem qualquer entrega, irá o signatário proceder a nova diligência de tomada de posse dos imóveis.

Para os devidos efeitos e dispensando-se a mais discussões sobre o tema relacionado com a sociedade C..., para o qual o Administrador já tomou a sua posição, vem o mesmo juntar aos autos as declarações assinadas pelos ocupantes dos imóveis em causa, para que não mais se retirem e para efeitos de eventual responsabilidade civil em caso de incumprimento do declarado.” Com esse requerimento, juntou declarações subscrita pelos “ocupantes” das fracções correspondentes ao 2º esquerdo e do 3º esquerdo, constando das mesmas que estes se comprometiam a entregar as chaves dos mesmos à encarregada da venda até ao dia 31/07/2021.

Após requerimentos vários, em 28/07/2021 foi proferido despacho, determinando a notificação do Administrador da Insolvência para “*juntar aos autos lista discriminativa de todos os imóveis relativamente aos quais a C... exerceu o direito de preferência e de todos os imóveis (mesmo que não tenha sido exercido o direito de preferência) que se encontram ocupados em condições idênticas às descritas neste requerimento*”.

Em 12/11/2021, o Administrador da Insolvência declarou nos autos que C... “*exerceu o direito de preferência sobre as verbas 2, 3 e 5, correspondente às fracções B, C e E*” e que “*os imóveis que se encontrarão ocupados em condições idênticas às descritas no requerimento são as verbas 4, 6, 7 e 8, correspondentes às fracções D, F, G e H*”.

Em 18/05/2022 o Administrador da Insolvência informou que a prossecução da liquidação se encontra suspensa, “*em virtude da ação que, não obstante já ter despacho, foi objeto de recurso*”.

Em 7 de Novembro de 2022 foi proferido despacho a determinar a notificação do Administrador da Insolvência para, por ora, aguardar pela baixa do acórdão que terá sido proferido pelo Tribunal da Relação no apenso K.

A acção em causa trata-se de uma acção de verificação ulterior do direito à separação e restituição de bens, intentada pela sociedade C... –

Empreendimentos, S.A. contra a massa insolvente, a Insolvente e os credores da insolvência, peticionando, em suma, que fosse reconhecida a existência jurídica, e consequentemente, a plena validade e eficácia, dos contratos de arrendamento que celebrou com a Insolvente tendo como objecto as fracções autónomas identificadas pelas letras D, G, F e H (verbas n.ºs 4, 6, 7 e 8, respectivamente).

Nessa acção foi admitida a intervenção, como assistente, da recorrente U..., Unipessoal, Lda, a qual invocou ali a nulidade dos contratos de arrendamento, por falta de licença de utilização emitida para o prédio em causa, mais

alegando que os contratos são também nulos por simulação, com fundamento no facto de a autora, C... - Empreendimentos, S.A., e a insolvente terem actuado com a finalidade de celebrar um negócio que sabiam não corresponder à sua real vontade, com o único intuito de prejudicar os credores desta insolvência.

Foi ali proferida sentença em 18 de Abril de 2022, que julgou procedente a excepção invocada pela assistente, de nulidade dos contratos de arrendamento em causa nos autos, e julgou a acção totalmente improcedente, dela absolvendo os réus do pedido, tendo sido intentado recurso da sentença para o Tribunal da Relação de Lisboa.

O Tribunal da Relação de Lisboa proferiu acórdão que, julgando a apelação procedente, revogou a decisão recorrida e determinou o prosseguimento dos autos para, além do mais, ser apreciada e decidida a excepção de simulação dos contratos de arrendamento descritos na acção, suscitada pela massa insolvente e pela assistente.

Determinado, no apenso K, o prosseguimento da acção, veio a ali autora, ora apelante, C... - Empreendimentos, S.A., por requerimento datado de 4 de Abril de 2023, requerer a extinção daqueles autos por inutilidade superveniente da lide, invocando que tinha adquirido, em 31 de Março de 2023, as fracções autónomas identificadas pelas letras G, F e H, tendo a fracção identificada pela letra D sido adjudicada à sociedade A... - STC, S.A., que não figura como parte nos referidos autos. Procedeu à junção da escritura celebrada a 31 de Março de 2023 comprovativa da aquisição das verbas nºs 6, 7 e 8 e que posteriormente foi também junta a estes autos.

Conforme resulta do que supra ficou referido, o Administrador da Insolvência não notificou a apelada previamente à adjudicação das fracções efectuada à apelante do projecto de venda definido com esta. Refira-se que, muito embora se faça referência nos requerimentos do Administrador da Insolvência a leilão electrónico, não teve lugar a modalidade de venda prevista no art. 837º do CPC, regulamentada pela Portaria nº 282/2013, de 29 de Agosto e cuja entidade gestora foi definida pelo Despacho da Ministra da Justiça n.º 12624/2015 de 9 de Novembro - leilão electrónico através da plataforma e-leilões -, tendo, isso sim, sido nomeada uma encarregada da venda, ou seja, estamos em face de uma venda por negociação particular.

Como refere Carlos Lacerda Barata, in Da Obrigação de Preferência - Contributo para o estudo do artigo 416º do Código Civil, Reimpressão, Coimbra Editora, 2002, pág. 137:

“Uma vez recebido o aviso para preferir, o silêncio por parte do preferente gera, nos termos do nº 2 do artº 416º, a caducidade do seu direito.

Caducidade que se verifica com a omissão da declaração de preferência nos

prazos que a lei assina:

- *em regra, no prazo de 8 dias;*
- *o prazo poderá ser inferior ou superior se por acordo tal tiver sido estipulado pelo obrigado à preferência e pelo preferente;*
- *por vontade unilateral do obrigado à preferência, o prazo para exercício do respectivo direito poderá diferir do prazo regra, mas somente mediante o estabelecimento de um prazo mais longo;*
- *A declaração de preferência deve ser emitida em prazo diferente dos referidos, no caso em que a lei o prescreva; é o que sucede com a exercibilidade do direito legal de preferência do co-herdeiro, a que a lei assinala um prazo de dois meses (artº 2130º, nº2)”*

Atento o que resultou demonstrado, não restam dúvidas que, não obstante o que o Administrador da Insolvência foi, entretanto, declarando nos autos, nomeadamente no requerimento apresentado em 04/06/2021, em que declarou que tinha *“agendado para o dia 24/06/2021, pelas 10 horas, no Cartório da Dra ..., no Infantado, as escrituras das remanescentes verbas”* e que a sociedade C... podia, querendo, efectuar os pagamentos devidos até àquela data, esta escritura não se veio a realizar, tendo o Administrador da Insolvência, em 07/07/2021, apresentado requerimento, declarando que tinha suspenso a diligência de tomada de posse dos imóveis adjudicados, em virtude de os respectivos ocupantes se terem comprometido a entregá-los voluntariamente até ao dia 31/07/2023. A própria apelante refere nas alegações que a escritura definitiva de compra e venda ficou dependente da entrega das referidas fracções devolutas de pessoas e bens.

Após e na sequência da interposição da acção de verificação ulterior do direito à separação e restituição de bens, intentada pela sociedade C... –

Empreendimentos, S.A. contra a massa insolvente, a Insolvente e os credores da insolvência, peticionando o reconhecimento da existência jurídica, e consequentemente, a plena validade e eficácia, dos contratos de arrendamento que celebrou com a Insolvente tendo como objecto, entre outras, as fracções autónomas que haviam sido adjudicadas à apelante, o Administrador suspendeu a liquidação e, em 31 de Março de 2023, ainda na pendência dessa acção, veio a celebrar a escritura de compra e venda das fracções com a C...

Tem, assim, que se concluir que, por decisão do Administrador da Insolvência, teve lugar o deferimento do prazo para efeitos do exercício do direito de preferência pela sociedade C..., sendo que a celebração da escritura pública de compra e venda – acto concretizador da venda – relativa às fracções em causa teve lugar na data que, efectivamente, veio a ser designada pelo mesmo.

Não há, assim, fundamento para declarar a caducidade do direito de preferência, não podendo, de igual modo, considerar-se que foi cometida irregularidade determinante da nulidade da venda.

Invocou a apelante que, caso a venda não seja declarada nula, deverá ser ordenada a devolução à mesma do valor pago acrescido de 5% a título de indemnização nos termos do artigo 843.º do CPC *ex vi* artigo 17.º do CIRE e não apenas o valor depositado, como entendeu o tribunal *a quo*.

O artigo 842.º do CPC, que prevê a figura jurídica da remição, dispõe que: «*Ao cônjuge que não esteja separado judicialmente de pessoas e bens e aos descendentes ou ascendentes do executado é reconhecido o direito de remir todos os bens adjudicados ou vendidos, ou parte deles, pelo preço por que tiver sido feita a adjudicação ou a venda*».7

A lei prevê, assim, a possibilidade de o *cônjuge do executado* que dele não esteja separado judicialmente de pessoas e bens, bem como os *descendentes e ascendentes*, haverem para si os bens alienados na venda executiva, mediante o pagamento do maior preço que tenha sido oferecido, recaindo sobre o remidor o ónus de depositar, para exercitar validamente esse direito, a totalidade do preço por que tenha sido feita a adjudicação ou a venda, nos termos e prazos estipulados no artigo 843.º do CPC.

O direito de remição trata-se de um “*direito de preferência qualificado*” (como lhe chama Lebre de Freitas, “Acção Executiva...”, 7ª ed., p. 388, com o qual se quis proteger o património familiar, evitando que os bens saíssem para fora da família, sem pôr em causa a satisfação do interesse do exequente.

Estabelece o referido artigo 843º:

“1 - O direito de remição pode ser exercido:

a) No caso de venda por propostas em carta fechada, até à emissão do título da transmissão dos bens para o proponente ou no prazo e nos termos do n.º 3 do artigo 825.º;

b) Nas outras modalidades de venda, até ao momento da entrega dos bens ou da assinatura do título que a documenta.

2 - Aplica-se ao remidor, que exerça o seu direito no ato de abertura e aceitação das propostas em carta fechada, o disposto no artigo 824.º, com as adaptações necessárias, bem como o disposto nos nºs 1 e 2 do artigo 825.º, devendo o preço ser integralmente depositado quando o direito de remição seja exercido depois desse momento, com o acréscimo de 5 % para indemnização do proponente se este já tiver feito o depósito referido no n.º 2 do artigo 824.º, e aplicando-se, em qualquer caso, o disposto no artigo 827.º.”

Como dizem Abrantes Geraldès, Paulo Pimenta e Luís Filipe Sousa, *ob. cit*, em anotação a este mesmo artigo:

“1. O momento limite para o exercício do direito de remição é variável. No caso de venda por propostas em carta fechada, a remição pode ter lugar até à emissão do título de transmissão dos bens a favor do proponente (artº 827º, nº1). Se, porém, ocorrer falta de depósito do preço ou do seu remanescente pelo proponente, o direito de remição pode ser exercido nos 5 dias seguintes ao termo do prazo para tal (artº 825º, nº3). Nas outras modalidades de venda, o exercício do direito de remição deve ocorrer até ao momento da entrega dos bens (artº 830º), ou da assinatura do título que documenta a venda (al. b) do nº 1), abrangendo-se aqui a venda em leilão eletrónico, em depósito público, em estabelecimento de leilão e por negociação particular, sendo certo que, no caso da venda de imóveis, o momento a considerar é o da escritura pública (RE 28-13-19, 419/08 e RC 21-2-17, 400/09) ou de documento particular autenticado (artº 875º do CC).

(...)

3. O remidor que exerça o seu direito no ato de abertura e aceitação de propostas em carta fechada, deve juntar um cheque visado no montante correspondente a 5% do valor da venda aceite, sendo notificado para depositar o remanescente no prazo de 15 dias (nº 2 e artº 824º), sob as cominações do artº 825º. Se o remidor exercer o seu direito entre a aceitação da proposta em carta fechada e um dos momentos referidos na al. a) do nº1, deve proceder ao depósito integral do preço, com o acréscimo de 5% para indemnização do proponente que já tenha depositado a totalidade do preço (nº 2). Se o proponente não tiver efetuado o depósito do remanescente do preço, ainda que a culpa de tal omissão seja imputável ao agente de execução, não lhe é devida a indemnização prevista no artº 843º, nº2, uma vez que o fundamento legal para a atribuição desta indemnização é a compensação pela disponibilização da totalidade do preço à ordem do tribunal/agente de execução (RG 4-4-17, 4313/10).”

É isto que resulta do disposto no nº 2 do referido artigo 843º.

Assim, para que se pudesse vir a defender a aplicação do disposto neste normativo às situações de exercício do direito de preferência legal, in casu não teve lugar o depósito da totalidade do preço pela apelante, razão pela qual não lhe pode desde logo ser reconhecido o direito ao acréscimo de 5%, a título de indemnização, nos termos ali previstos.

Tem, pois, o recurso que ser julgado improcedente.

IV-DECISÃO

Em face do exposto acordam os juízes na Secção do Comércio do Tribunal da Relação de Lisboa em julgar o recurso improcedente, mantendo o despacho recorrido.

Custas: pela apelante.

Registe e Notifique.

Lisboa, 19/03/2024

Manuela Espadaneira Lopes

Renata Linhares de Castro

Nuno Teixeira