

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 1074/22.9T8GMR-E.G1

Relator: FERNANDO BARROSO CABANELAS

Sessão: 19 Setembro 2024

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE

INSOLVÊNCIA

VENDA DE IMÓVEL

REMIÇÃO DE IMÓVEL

CUSTOS DA VENDA

PAGAMENTO DA COMISSÃO À MEDIADORA

DÍVIDA DA MASSA INSOLVENTE

DIVIDA DA REMIDORA

Sumário

1. O disposto no artº 51º, nº 1, alínea c), do CIRE não tem natureza imperativa.
2. Tendo sido publicitada a venda do imóvel com a menção expressa da obrigação de pagamento de 5% do valor da venda, acrescido de IVA à taxa legal, referente aos serviços prestados na promoção e venda do bem, o pagamento da comissão à leiloeira mais não representa do que uma componente do preço a pagar.
3. O processo de insolvência é um processo de execução universal que tem como finalidade a satisfação dos credores (...), competindo ao senhor administrador maximizar a receita da liquidação.
4. Ora, se a adjudicação tivesse sido efetuada à proponente da maior oferta, que a fez conhecendo a obrigação de suportar tal despesa, a mesma pagaria tal comissão, devida e tempestivamente anunciada e que mereceu a concordância do senhor juiz do processo, sem que, contra a mesma, alguém houvesse tempestivamente reagido. Aceitar o entendimento defendido pela recorrente implicaria que, ao invés, efetuada a remição, a receita da massa insolvente seria menor, pois a esta incumbiria pagar tais despesas, ao contrário do que teria sucedido se tal direito potestativo da remidora não

tivesse sido exercido, traduzindo-se numa posição de favorecimento desta última em relação aos demais proponentes e em prejuízo da massa insolvente.

Texto Integral

Acordam na 1ª secção cível do Tribunal da Relação de Guimarães

I - Relatório:

Em 25 de junho de 2024 foi prolatado no apenso C o seguinte despacho, referência *citius* 191372817:

Tomei conhecimento do processado que antecede.

*

Afigura-se-nos assistir inteira razão ao Sr.(a) Administrador (a) de Insolvência e aos Credores que emitiram a sua pronúncia nos termos que constam dos requerimentos que antecedem.

A remidora encontra-se vinculada pelas condições da venda do imóvel autorizadas, pois que não houve oposição do Tribunal, nem do Credor Hipotecário.

A remidora sabia do valor da comissão da leiloeira, podendo apenas exercer o direito de remição pelo preço e pelas condições da compra e venda efetuada, autorizada nos autos, tendo que liquidar um custo que o proponente do leilão iria suportar e com base no qual fez a sua proposta de compra que foi aceite, a dispensa do pagamento de tal custo colocaria o remidor em posição mais favorável que o adquirente/proponente do leilão.

Assim, e em face de todo o exposto, deve a remidora observar todas as condições que foram estabelecidas para o leilão e venda realizados nos mesmos moldes em que o seria para o proponente, afigurando-se-nos que o pagamento da comissão em causa, tal como a venda decorreu sem oposição do Tribunal e dos credores, não pode constituir uma dívida da massa.

Notifique de imediato e pela via mais expedita.

Inconformada com a decisão, a remidora AA apelou, formulando as seguintes conclusões:

1. A recorrente, na qualidade de filha do insolvente e filha da executada, exerceu o seu direito de remição do imóvel pelo preço da melhor proposta recebida no leilão, ou seja, €215.000,00 (duzentos e quinze mil euros);
2. Por e-mail datado de 12.06.2024, o Ilustre Administrador de Insolvência informou a recorrente do agendamento da escritura do imóvel para o dia

25.06.2024 e da “necessidade de proceder ao pagamento da fatura da encarregada de venda, porquanto sem que tal pagamento esteja assegurado não será possível realizar a escritura.”

3. A recorrente remidora requereu nos autos de insolvência que não seja obrigada a pagar à leiloeira a comissão de € 13.222,50, “(...) quer por desconhecer a mesma e não conhecer as condições do leilão, quer porque a mesma comissão ser muito elevada, e ainda porque a mesma não ter cabimento legal, estando a responsabilidade pelos encargos da liquidação perfeitamente estabelecidos na lei”;

4. Por despacho proferido no dia 25.06.2024 a Mma. Juiz a quo decidiu que “(...) deve a remidora observar todas as condições que foram estabelecidas para o leilão e venda realizados nos mesmos moldes em que o seria para o proponente, afigurando-se-nos que o pagamento da comissão em causa, tal como a venda decorreu sem oposição do Tribunal e dos credores, não pode constituir uma dívida da massa.”;

5. Nos termos do disposto no art. 842º do CPC, o direito de remição faz-se pelo preço por que tiver sido feita a adjudicação ou a venda.

“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.” (sublinhado nosso).

6. Dispõe o nº 1 do art. 164º que a decisão sobre qual a modalidade da venda mais adequada ao ativo concreto é do Administrador de Insolvência, impondo-se uma justificação sempre que a modalidade não seja a venda em leilão eletrónico.

“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.”.

7. No exercício das suas funções, o Administrador de Insolvência pode contratar auxiliares, remunerados, em vista do benefício dos credores, sendo o custo da remuneração desses auxiliares um custo da liquidação - nº 3 do art. 55º e nº 1 al. c) do art. 51º, ambos do C.I.R.E.

“O administrador da insolvência, no exercício das respetivas funções, pode ser coadjuvado sob a sua responsabilidade por técnicos ou outros auxiliares, remunerados ou não, incluindo o próprio devedor, mediante prévia concordância da comissão de credores ou do juiz, na falta dessa comissão.” - nº 3 do art. 55º.

“Salvo preceito expresse em contrário, são dívidas da massa insolvente, além de outras como tal qualificadas neste Código: c) As dívidas emergentes dos

atos de administração, liquidação e partilha da massa insolvente.” - artigo 51.º, n.º 1/C.

8. O Administrador de Insolvência decidiu contratar uma leiloeira, porque entendeu que dessa forma conseguiria vender melhor o imóvel, em benefício dos credores. O recurso aos auxiliares normalmente acarreta custos para a massa insolvente, por isso a lei impõe a prévia concordância da comissão de credores ou, na falta, do juiz,

9. Os serviços da leiloeira inserem-se no âmbito duma relação de comissão e, por isso, são imputáveis ao comitente Administrador,

10. O acordo relativo à comissão de venda foi subscrito pelo Administrador de Insolvência e a leiloeira,

11. e o serviço foi prestado pela leiloeira ao Administrador de Insolvência, em representação da massa e em benefício dos credores, pelo que naturalmente terão de suportar os respetivos custos, definindo a lei que são dívidas da massa insolvente as emergentes dos atos de liquidação da massa insolvente.

12. A remidora não foi proponente no leilão, não participou do mesmo,

13. Como também não conheceu ou se submeteu às condições do leilão,

14. Quando a recorrente exerceu o direito de remição não sabia, nem tinha a obrigação de saber, do valor da comissão leiloeira contratado entre esta e o Administrador de Insolvência,

15. Ademais, não consta do art. 842 do CPC, nem de qualquer outra norma, que o remidor tenha que pagar despesas relacionadas com o ato da venda, nomeadamente decorrentes da atividade de mediação que o administrador de insolvência decidiu recorrer para o auxiliar,

16. A comissão de venda a pagar à leiloeira contratada para a prestação de serviço de auxiliar, distingue-se dos demais legais e obrigatórios encargos da compra, como, por exemplo, as despesas da escritura e dos registos.

17. Ademais, a comissão de venda não está previamente definida na lei como encargo obrigatório da compra e venda a liquidar pelo comprador. Sem existir uma imposição legal, o normal é que seja o vendedor a suportar essa comissão porque é o beneficiário da procura de interessados na compra.

18. O despacho recorrido ao decidir que a comissão da leiloeira deve ser imputada à recorrente remidora, viola/faz errada interpretação do disposto nos artigos 842º do CPC, aplicável *ex vi* do art.º 17º do CIRE, e 51º nº 1 al. C), conjugado com o nº 3 do art. 55º do CIRE;

Nestes termos, deve ser concedido provimento ao presente recurso de Apelação e revogar-se o duto despacho recorrido, substituindo-o por outro que impute o pagamento da comissão da leiloeira à massa insolvente.

Foram apresentadas contra-alegações pela massa insolvente, pugnando pela manutenção do decidido.

II - Questões a decidir:

Nos termos do disposto nos art^{os} 608^o, n^o2, 609^o, n^o1, 635^o, n^o4, e 639^o, do CPC, as questões a decidir em sede de recurso são delimitadas pelas conclusões das respetivas alegações, sem prejuízo daquelas que o tribunal deve conhecer oficiosamente, não sendo admissível o conhecimento de questões que extravasem as conclusões de recurso, salvo se de conhecimento oficioso.

A questão a decidir reside em saber quem deve suportar o pagamento da comissão devida à leiloeira vendedora, a saber, a remidora ou a massa insolvente.

III - Factos provados:

Os factos provados com relevância para a decisão do presente recurso são os constantes do relatório, e ainda:

- resulta do anúncio da venda do imóvel, cuja cópia foi junta aos autos pelo senhor administrador da insolvência, em 15/04/2024, por requerimento com a referência *citius* 48609674, que o valor base da venda era de €246.267,00 sendo o valor mínimo de €209.326,92. Constam ainda as condições da venda onde, além do mais, se referiu expressamente:

(...) 8) Com a adjudicação, o adjudicatário pagará:

(...) b. 5% do valor da venda, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, à ordem de "EMP01..., Lda.", referente aos serviços prestados na promoção e venda do bem.

(...).

IV - Do Mérito do Recurso:

A questão que importa, então, apreciar no presente recurso, é a de saber quem deverá suportar as custas decorrentes da venda do bem remido, sendo certo que nesta apreciação há que não confundir questões com argumentos, razões ou motivos explanados pela recorrente em defesa da sua posição, razão pela qual não há que dar uma resposta individualizada a todas as alíneas das conclusões de recurso.

Dispõe o art^o 164^o do CIRE:

Modalidades da alienação

1 - O administrador da insolvência procede à alienação dos bens

preferencialmente através de venda em leilão eletrônico, 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 projetada 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 projetada 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 10 /prct. 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, exceto 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.

Do referido preceito resultam logo duas evidências: a primeira, a de que a venda dos bens é feita pelo administrador da insolvência; a segunda, a de que a única audição prévia sobre a modalidade de alienação que a lei impõe é a do credor com garantia real, que também é informado do valor base fixado ou do preço da alienação projetada a entidade determinada.

Por seu turno, e sobre a remição, dispõem os artsº 842º, e 843º, do CPC:

Artigo 842.º

A quem compete

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.

Artigo 843.º

Até quando pode ser exercido o direito de remição

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 n.os 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.

A ora recorrente, filha do insolvente, exerceu tempestivamente o direito a remir, mas defendendo que os custos da venda constituirão dívidas da massa insolvente.

Vejamos se é assim.

Dispõe o artº 51º, nº 1, alínea c), do CIRE:

Dívidas da massa insolvente

1 - Salvo preceito expresso em contrário, são dívidas da massa insolvente, além de outras como tal qualificadas neste Código:

c) As dívidas emergentes dos atos de administração, liquidação e partilha da massa insolvente;

Por seu turno, nos termos do artº 55º do mesmo diploma:

Funções e seu exercício

1 - Além das demais tarefas que lhe são cometidas, cabe ao administrador da insolvência, com a cooperação e sob a fiscalização da comissão de credores, se existir:

a) Preparar o pagamento das dívidas do insolvente à custa das quantias em dinheiro existentes na massa insolvente, designadamente das que constituem produto da alienação, que lhe incumbe promover, dos bens que a integram; (...).

Além das supra referidas disposições legais, a recorrente invocou em benefício da sua posição a jurisprudência expressa nos acórdãos da Relação de Coimbra de 2/12/2014, processo nº 3884/12.6TJCBR-D.C1, da Relação do Porto, de 11/03/2021, processo nº 3448/10.9TBVCD-E.P1, e da Relação de Guimarães de

30/06/2022, processo nº 1601/19.9T8GMR-B.G1.

Fazendo a nota prévia de que, ao citar um acórdão, não basta ler o sumário, pois cada caso tem especificidades próprias, e com todo o respeito por opinião diversa, concorda-se com o despacho recorrido, explicando porquê.

A pedra de toque na resolução da questão da imputação dos encargos com a leiloeira tem de ser buscada no teor do anúncio da venda.

Conforme resulta do anúncio daquela, cuja cópia foi junta aos autos pelo senhor administrador da insolvência, em 15/04/2024, por requerimento com a referência *citius* 48609674, consta ali que o valor base da venda era de €246.267,00 sendo o valor mínimo de €209.326,92.

Constam ainda as condições da venda onde, além do mais, se referiu expressamente:

(...) 8) Com a adjudicação, o adjudicatário pagará:

(...) b. 5% do valor da venda, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, à ordem de "EMP01..., Lda.", referente aos serviços prestados na promoção e venda do bem.

(...).

Ou seja, as condições de venda foram prévia e tempestivamente anunciadas, e o pagamento da comissão à mediadora mais não representa do que uma componente do preço a pagar. Tivesse tal menção sido omitida no anúncio da venda, e não haveria qualquer dúvida que as custas deveriam ser imputadas à massa insolvente, não podendo a remidora ser confrontada *ex novo* com um pedido de pagamento com o qual não poderia contar e que, aí sim, nos termos da norma geral do artº 51º, nº 1, alínea c), do CIRE, incumbiria à massa insolvente.

E a solução propugnada de imputação (neste caso concreto, sublinhe-se), da comissão à remidora, baseia-se num argumento que se afigura decisivo: o artº 1º do CIRE define o processo de insolvência *como um processo de execução universal que tem como finalidade a satisfação dos credores (...)*, competindo ao senhor administrador maximizar a receita da liquidação.

Ora, se a adjudicação tivesse sido efetuada à proponente da maior oferta, que a fez conhecendo a obrigação de suportar tal despesa, a mesma pagaria tal comissão, devida e tempestivamente anunciada e que mereceu a concordância do senhor juiz do processo, sem que, contra a mesma, alguém se houvesse tempestivamente insurgido. Aceitar o entendimento defendido pela recorrente implicaria que, ao invés, efetuada a remição, a receita da massa insolvente seria menor, pois a ela incumbiria pagar tais despesas, ao contrário do que

teria sucedido se tal direito potestativo da remidora não tivesse sido exercido. Sendo o fim último de um processo a obtenção de uma solução justa, dentro dos quadros legais, entendemos que a solução agora propugnada não viola o disposto no artº 51º, nº 1, alínea c), do CIRE, que não interpretamos como uma norma imperativa, e que apenas seria aplicado caso não houvesse sido publicitada como uma das condições de venda o pagamento da comissão à encarregada da venda, perfeitamente pré-definida e que se terá de considerar parte integrante do preço, nos termos da liberdade contratual facultada pelo artº 405º do Código Civil.

Há, assim, que considerar correto o despacho recorrido, que se mantém, improcedendo o recurso interposto.

V - Dispositivo:

Pelo exposto, julga-se improcedente o recurso interposto, confirmando o despacho recorrido.

Custas pela recorrente - artº 527º, nº1, e 2, do CPC.

Notifique.

2024-09-19.

Relator: Fernando Barroso Cabanelas.

1ª Adjunta: Rosália Cunha.

2º Adjunto: Gonçalo Oliveira Magalhães.