jurisprudência.pt

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 460/16.8T8OLH-X.E1

Relator: TOMÉ DE CARVALHO
Sessão: 05 Junho 2025
Votação: UNANIMIDADE

ADMINISTRADOR DA INSOLVÊNCIA **COMPETÊNCIA**

LIQUIDAÇÃO DO ACTIVO **MODALIDADES DA VENDA**

CUMPRIMENTO DO CONTRATO

Sumário

1 – O administrador da insolvência goza de competência funcional autónoma para promover a liquidação do activo e dispõe dos amplos poderes para definir a modalidade da venda, não estando vinculado a quaisquer interferências externas de qualquer interessado, salvo as que resultarem da lei e sem prejuízo dos deveres estatutários e funcionais com que deve desempenhar as suas funções.
2 – A preclusão corresponde a uma perda de uma faculdade processual de realizar um acto processual ou a extinção do direito de rever o acto já praticado.
3 – Na interacção entre as regras substantivas da cessão de créditos e processuais previstas para a habilitação de adquirente o cessionário tem de aceitar os efeitos processuais já produzidos nos autos.
4 – As exigências éticas e as regras e os princípios jurídicos associados ao cumprimento contratual impõem o respeito pelo pacta sunt servanda, compelindo o administrador de insolvência a completar a venda realizada por leilão electrónico e finalizar esse acto de aquisição, o qual não se mostra formalizado por razões alheias à vontade do ofertante, obstaculizando assim que esse negócio processual seja desfeito em ordem a garantir o interesse de um credor cessionário que antevê que a repetição da diligência permita atingir um hipotético preço mais elevado.
(Sumário do Relator)

Texto Integral

Processo n.º 460/16.8T8OLH-X.E1
Tribunal Judicial da Comarca de Faro – Juízo de Comércio de Lagoa – J1
*
Acordam na secção cível do Tribunal da Relação de Évora:
*
I – Relatório:
Na presente insolvência de "(…) – Sociedade de Construções, Lda.", a cessionária habilitada "(…), Unipessoal, Lda." veio interpor recurso do despacho que determinou que fosse dado seguimento à proposta de venda apresentada relativamente à fracção Z.
*
O património da sociedade insolvente era constituído por diversos bens imóveis, os quais foram apreendidos para a massa insolvente e submetidos a venda mediante leilão electrónico.
*
Na sequência da entrada da acção que constitui o apenso W deste processo de insolvência o administrador de insolvência foi questionado sobre o negócio realizado relativamente à fracção Z.
*
O administrador de insolvência prestou as peticionadas informações.
*
A fracção Z foi colocada à venda juntamente com as demais fracções apreendidas.
Sobre a referida fracção recaia uma hipoteca a favor da "Caixa Geral de Depósitos, SA".
*
(…) apresentou uma proposta de aquisição superior ao valor base fixado para a venda.
*
A "Caixa Geral de Depósitos SA" não se opôs à venda nos termos propostos.

*
Em 06/02/2017, o proponente (…) apresentou proposta em sede de leilão, pelo valor de € 205.900,00 (duzentos e cinco mil e novecentos euros), tendo procedido ao depósito de € 41.180,00 (correspondentes a 20% do preço oferecido), para aquisição da fracção "Z".
*
Tal proposta foi aceite pelo administrador de insolvência em 07/02/2017.

*
Não foi emitido o título de venda porquanto a fracção estava ocupada e só ocorreu a respectiva desocupação em 28/06/2022, após decisão proferida no apenso L.
*
Por decisão de 04/02/2020 foi admitido a intervir nos autos "(…), Unipessoal Lda.", na qualidade de cessionária dos créditos da "Caixa Geral de Depósitos, SA".
*
O credor "(…), Unipessoal, Lda." disse não aceitar a concretização da venda nos termos que haviam sido aceites pelo administrador de insolvência.
*
Notificada para o efeito, a "(…), Unipessoal, Lda." alegou que, não tendo sido concretizada a adjudicação no momento da aceitação da proposta, em face da valorização do mercado imobiliário, o imóvel vale agora mais do que à data em que foi aceite a proposta. Por conseguinte, opõe-se à conclusão do negócio.
*
Após ter feito o historial do processo e enumerado algumas contingências do processo de venda, o Juízo de Comércio de Lagoa decidiu: «**o credor garantido tem o direito de ser ouvido sobre a modalidade de alienação dos bens sobre que recai a sua garantia, de ser informado sobre o valor base fixado ou do preço da alienação projetada a entidade determinada. E, no prazo de uma semana, ou em tempo útil, o direito de adquirir o bem por preço superior ao da alienação projetada ou ao valor base fixado – cfr. artigo 164.º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas.**
O cessionário do crédito admitido a intervir na pendência do processo passa a ocupar a posição processual do transmitente, tendo, por isso que aceitar o estado em que o processo se encontra. Não pode exercer direitos cujo prazo para o seu exercício já se tenha esgotado aquando da substituição processual. É o que resulta do artigo 263.º do Código de Processo Civil.
No caso em apreço, a (…), Unipessoal, Lda., quando foi habilitada a substituir a Caixa Geral de Depósitos no processo, já tinha sido aceite a proposta de aquisição da fração Z, e a Caixa Geral de Depósitos não tinha exercido os direitos que o artigo 164.º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, lhe atribuía, e o proponente já tinha depositado a parte do preço que o Sr. Administrador da insolvência que solicitou como caução.
Se não foi feita a escritura, como nada impedia que tivesse sido feita

porque o imóvel sempre esteve registado em nome da insolvente, tal deveu-se a opção do Sr. Administrador. Mas isso não atribui ao cessionário do credor hipotecário o direito de inviabilizar a concretização da venda.
O Tribunal, que atua através do Administrador da insolvência na venda dos bens apreendidos, é uma entidade de bem e cumpre os seus compromissos. Se foi legalmente aceite uma proposta, esse compromisso assumido é para cumprir, e a isso não se pode sobrepor o intuito lucrativo do cessionário que pretende beneficiar das variações entretanto sofridas no mercado imobiliário.
A pretensão do cessionário não tem, pois, sustentação legal.
Em face do exposto, determino que o Sr. Administrador da Insolvência cumpra com o previsto na lei e dê seguimento à venda com a proposta que aceitou relativamente à fração Z».
*
Inconformada com tal decisão, a recorrente apresentou recurso e as suas alegações continham as seguintes conclusões:
«A) Nos presentes autos, encontra-se apreendida a fracção "Z", do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Portimão sob o n.º (…), da freguesia de (…), inscrito na matriz sob o artigo (…) da propriedade da sociedade insolvente.
B) A fracção "Z" foi apreendida pelo I. Sr. AI, passando assim a integrar a massa insolvente.
C) O AI promoveu a venda da fracção "Z" por leilão electrónico.
D) Em 6/02/2017, o proponente (…) apresentou proposta em sede de leilão, pelo valor de € 205.900,00 (duzentos e cinco mil e novecentos euros), tendo procedido ao depósito de € 41.180,00 (correspondentes a 20% do preço oferecido), para aquisição da fracção "Z".
E) Á data do leilão, o imóvel encontrava-se ocupado por terceiro.
F) Só após vários contactos da aqui Recorrente com o proponente veio aquele a interpelar o Sr. AI para a marcação da escritura, o que apenas sucedeu em julho de 2024.
G) Desde a data da apresentação da proposta, que remonta ao ano de 2017, até aos contactos encetados pela ora Recorrente (que remontam ao início de 2024), nenhuma diligência foi requerida ou encetada pelo proponente, no sentido de ser outorgada a competente escritura.
H) Tratando-se de venda judicial, os imóveis são vendidos no estado físico e jurídico em que se encontrem.
I) O facto de o imóvel estar ocupado nunca obstaria à sua compra e venda.
J) O Proponente deveria ter adquirido a propriedade sobre o imóvel e,

posteriormente requerido a sua entrega efectiva, o que, como o próprio reconhece, não fez.
K) Entre 2017 e a presente data, todos os encargos relativos ao mencionado imóvel foram (e são) suportados na íntegra pela massa insolvente.
L) O mercado imobiliário alterou-se profundamente nos últimos anos, tendo os imóveis sofrido uma valoração acentuada.
M) À data do leilão, o valor de mercado do imóvel cifrava-se em € 200.000,00.
N) Na presente data, o valor do imóvel ascende a € 435.172,14.
O) A aqui Recorrente opôs-se à concretização da venda do imóvel pelo preço oferecido e aceite há 8 anos.
P) Mal andou o Tribunal *a quo* ao entender que a oposição da requerente carece de sustentação legal.
Q) A Mm.ª Juíza desconsiderou em absoluto a conduta negligente do proponente.
R) Ao concretizar a venda do imóvel pelo valor proposto em 2017, estaria o I. Sr. AI a actuar de forma contrária aos Princípios que norteiam o processo de insolvência, lesando a massa e os credores.
S) Apesar da aceitação da proposta à data formulada, a venda não se chegou a realizar.
T) No caso da venda judicial, o efeito translativo do direito de propriedade, assim como a eventual produção dos efeitos específicos da venda só ocorre com a emissão do documento de transmissão do imóvel.
U) O consentimento à venda prestado pela CGD, S.A., não foi um consentimento incondicional e intemporal.
V) O consentimento prestado pela CGD foi no pressuposto de que a venda seria regular e realizada nos termos legais.
W) A CGD prestou o seu consentimento no pressuposto de que a venda seria realizada nos quinze dias subsequentes ao termo do leilão, no estado físico e jurídico em que o imóvel se encontrava.
X) Não é crível a assunção feita pelo douto Tribunal *a quo* que o consentimento é imutável e insusceptível de ser retirado face à alteração substancial das circunstâncias, como sucedeu.
Y) O cessionário, embora vinculado à tramitação à data da habilitação, não fica manietado, sendo lícita a arguição de que o consentimento prestado foi por referência a um negócio que não se concluiu.
Z) O entendimento plasmado pelo douto Tribunal, retira direitos ao cessionário que seriam concedidos ao cedente, com o que a Recorrente não se pode conformar.
AA) À data da prestação do aludido consentimento, estava-se perante a venda do imóvel pelo seu valor de mercado.

BB) Não é indiferente para o credor (cedente ou cessionário) receber € 200.000,00 há 8 anos, ou recebê-los apenas agora.
CC) A função principal atribuída ao sr. Administrador de Insolvência é a da satisfação máxima dos direitos dos credores da insolvente.
DD) Concretizar-se a venda nos precisos termos em que foi acordada há 8 anos, quando as condições se alteraram substancialmente, seria colocar em crise os interesses da massa insolvente e que norteiam o processo de insolvência.
EE) O proponente ao actuar com manifesta negligência, como actuou, conformou-se com a possibilidade de não ver concretizado o negócio.
FF) O proponente incumpriu as condições de venda a que se encontrava adstrito.
GG) Face à valorização do imóvel, a massa perdeu necessariamente e de forma legítima, o interesse em concluir a venda nos termos definidos há 8 anos.
HH) Não estando em causa um contrato-promessa de compra e venda, não se poderá olvidar que a Lei confere ao I. Sr. AI a possibilidade de recusar o cumprimento de contratos-promessa em que não haja traditio da coisa, como no presente caso, quando aqueles se revelem manifestamente prejudiciais à massa, como também sucede in casu.
II) É entendimento da Recorrente que deverá o I. Sr. AI devolver o valor liquidado pelo proponente.
JJ) O despacho em crise, enferma de erro de julgamento quer de facto quer de direito, na medida em que, o Tribunal *a quo*, incorre em errada interpretação da factualidade trazida aos autos, e errada apreciação jurídica da análise do vertido no artigo 263.º, 356.º, ambos do Código de Processo Civil, e 440.º e 473.º do Código Civil.
Nestes termos e nos melhores de direito deve ser dado provimento ao presente recurso e, em consequência, ser revogado o despacho sob recurso, devendo esta ser substituído por outro que conheça da perda de interesse da Massa Insolvente na outorga da escritura de compra e venda da fracção "Z", ordenando a devolução ao proponente do valor liquidado por aquele aquando da apresentação da proposta e o prosseguimento do apenso de liquidação para nova venda do imóvel, pelo seu actual valor de mercado».
*
Foi apresentada resposta pelo Ministério Público que pugna que seja negado provimento ao recurso, mantendo-se na integra o despacho proferido, por legal e devidamente fundamentado.
*
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* (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 diploma).
Analisadas as alegações de recurso, o *thema decidendum* está circunscrito à apreciação de existência de fundamento para revogar o despacho recorrido e ordenar o prosseguimento do apenso de liquidação para nova venda do imóvel, pelo seu actual valor de mercado.
*
III – Da factualidade com interesse com interesse para a justa resolução do recurso:
A factualidade com interesse para a justa resolução do recurso consta do relatório inicial.
*
IV – Fundamentação:
De acordo com a lição de Dias Marques a cessão de créditos «pode definir-se como a sucessão num crédito por efeito de um negócio jurídico inter vivos (v.g., venda, doação, troca...) através do qual o credor transmite a um terceiro o seu direito»[1].
Usualmente são enunciados como requisitos da cessão de créditos: (i) um negócio jurídico a estabelecer a transmissão da totalidade ou parte de um crédito, (ii) a inexistência de impedimentos legais ou contratuais a essa transmissão e (iii) a não ligação do crédito, em virtude da própria natureza da prestação, à pessoa do credor.
Os requisitos e os efeitos da cessão entre as partes são definidos em função do negócio que lhe serve de base, como decorre do disposto no artigo 578.º[2] do Código Civil. A garantia quanto à existência e à exigibilidade do crédito é provisionada pelo artigo 587.º[3] e a cessão implica a transferência das garantias e dos acessórios ao abrigo do disposto no artigo 582.º[4] do Código Civil.
Na resolução da dúvida sobre se a eficácia translativa da cessão é processada em duas fases (eficácia imediata em relação às partes do contrato de cessão e eficácia diferida relativamente ao devedor), se há apenas uma eficácia diferida para o momento da notificação do devedor (tese de Mancini) ou se a eficácia translativa é imediata, Brandão Proença advoga que o direito de crédito se transmite imediatamente com o negócio de alienação passando o cessionário a titular do direito[5].
Na interacção entre as regras substantivas da cessão de créditos e as

processuais previstas para a habilitação de adquirente o cessionário tem de aceitar os efeitos processuais já produzidos nos autos e, de igual modo, o princípio da preclusão condiciona a sua actuação procedimental.
A preclusão corresponde a uma perda de uma faculdade processual de realizar um acto processual ou a extinção do direito de rever o acto já praticado[6]. E o direito de "anular" a venda, a ordenar a devolução do dinheiro entregue pelo adquirente e a realizar nova venda está precludido.
Adianta-se ainda que o administrador da insolvência goza de competência funcional autónoma para promover a liquidação do activo e dispõe dos amplos poderes para definir a modalidade da venda, não estando vinculado a quaisquer interferências externas de qualquer interessado, salvo as que resultarem da lei e sem prejuízo dos deveres estatutários e funcionais com que deve desempenhar as suas funções.
Tal como se assinala no despacho recorrido não existe qualquer violação ao disposto no artigo 164.º[7] do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, não ocorreu alguma violação contratual por parte do adquirente e, na óptica do administrador de insolvência, posição essa que é validada pelo Tribunal *a quo*, não existe perda do interesse na venda por parte da massa insolvência.
Se o preço de mercado é, na actualidade, hipoteticamente, superior ao valor oferecido pelo proponente isso assenta numa petição de princípio não demonstrada nos autos e tal não justifica que se considere sem qualquer efeito a venda iniciada mas formalmente ainda não concluída.
A liberdade de contratar assenta em pressupostos cognitivos em que impera, justamente, o imperativo de transparência e estamos perante um caso em que, de forma clara, as exigências éticas e as regras e os princípios jurídicos associados ao cumprimento contratual impõem o respeito pelo *pacta sunt servanda*. Isto significa que os contratos e os acordos devem ser cumpridos pelas partes envolvidas, de harmonia com os termos estabelecidos no instrumento de venda e as regras da boa-fé.
Estamos num campo em que o Tribunal da Relação de Évora valida o entendimento da Mm.ª Juíza de Direito, sufragando inequivocamente a argumentação e em especial a decisão tomada, não podendo os Tribunais serem utilizados como veículos impulsionadores do incumprimento contratual.

Em função disso, julga-se assim improcedente o recurso interposto e mantém-se a decisão recorrida, não existindo qualquer argumento recursivo que infirme o previamente decidido.
*
V – Sumário: (…)

*

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 a cargo da apelante, nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 527.º do Código de Processo Civil.

Notifique.

*

Processei e revi.

*

Évora, 05/06/2025

José Manuel Costa Galo Tomé de Carvalho

Maria Domingas Simões

Eduarda Branquinho

---

[1] J. Dias Marques, Noções Elementares de Direito Civil, 7ª edição, Lisboa, 1992, pág. 188.

[2] Artigo 578.º (Regime aplicável):

1 - Os requisitos e efeitos da cessão entre as partes definem-se em função do tipo de negócio que lhe serve de base.

2 - Salvo o disposto em lei especial, a cessão de créditos hipotecários, quando não seja feita em testamento e a hipoteca recaia sobre bens imóveis, deve constar de escritura pública ou de documento particular autenticado.

[3] Artigo 587.º (Garantia da existência do crédito e da solvência do devedor):

1. O cedente garante ao cessionário a existência e a exigibilidade do crédito ao tempo da cessão, nos termos aplicáveis ao negócio, gratuito ou oneroso, em que a cessão se integra.

2. O cedente só garante a solvência do devedor se a tanto expressamente se tiver obrigado.

[4] Artigo 582.º (Transmissão de garantias e outros acessórios):

1. Na falta de convenção em contrário, a cessão do crédito importa a transmissão, para o cessionário, das garantias e outros acessórios do direito transmitido, que não sejam inseparáveis da pessoa do cedente.

2. A coisa empenhada que estiver na posse do cedente será entregue ao cessionário, mas não a que estiver na posse de terceiro.

[5] Direito das Obrigações – Relatório sobre o programa, o conteúdo e os métodos de ensino da disciplina, Universidade Católica Editora, Porto, 2007.

[6] Wladimir Brito, Teoria Geral do Processo, Almedina, Coimbra, 2019, pág. 302.
[7] 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 10% 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.