

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 663/14.0T8LRA-E.C1

Relator: MARIA JOÃO AREIAS

Sessão: 27 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA

ALIENAÇÃO DE BENS DA MASSA INSOLVENTE

LEILÃO ELETRÓNICO PROPOSTA

RECUSA DE OUTORGA DA ESCRITURA DE ALIENAÇÃO

CONSEQUÊNCIAS REMUNERAÇÃO DA LEILOEIRA

Sumário

I – Sendo a alienação dos bens da massa insolvente feita preferencialmente através de leilão eletrónico, é atribuída ao administrador de insolvência de forma justificada, a possibilidade de optar por qualquer das modalidades admitidas em processo executivo ou por alguma outra que tenha por mais conveniente (artigo 164º do CIRE).

II – Apesar de a proposta ter sido apresentada perante a leiloeira, fora do leilão eletrónico, a mesma encontra-se sujeita às condições previamente divulgadas pela leiloeira – resultantes da conjugação do “Regulamento/ Condições de Venda” constante do anúncio da venda, com a comunicação de adjudicação que lhe foi enviada – e aceites pela proponente/autora.

III – Não se realizando a escritura de compra e venda por recusa da autora em assinar nos termos acordados, o AI pode determinar que a venda fique sem efeito, perdendo o proponente o valor da caução, nos termos do art. 825º, nº1 al. a), para o qual remetiam as condições de venda comunicadas pela leiloeira.

IV – Tendo procedido a todas as diligencias necessárias à celebração do negócio – inclusive à marcação da escritura pública, na qual compareceu o encarregado da venda/Administrador judicial –, escritura pública que só não veio a ser celebrada pela recusa da autora em assinar, a leiloeira tem o direito

à remuneração por tais serviços.
(Sumário elaborado pela Relatora)

Texto Integral

Relator: Maria João Areias

1º Adjunto: Catarina Gonçalves

2º Adjunto: José Avelino Gonçalves

Acordam na 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Coimbra:

I - RELATÓRIO

A..., Lda., intenta a presente ação declarativa sob a forma de processo comum, contra:

1. Massa Insolvente de B..., Lda.,

2. C... Unipessoal, Lda.,

alegando, em síntese:

tendo tido conhecimento da venda dos lotes através de um anúncio no site da 2ª ré, a autora apresentou, no dia 11 de agosto de 2020, fora do leilão eletrónico e diretamente à 2ª ré, uma proposta de aquisição, pelo valor de 115.500 €, proposta aceite pela 1ª Ré;

a 7 de dezembro de 2020, a Autora transferiu para a conta da 1ª R., o montante de €23.100,00, correspondente a 20% da adjudicação e para a conta da 2ª Ré o montante de € 7.703,25, correspondente a 5% sobre o valor total da adjudicação, acrescido de IVA;

um dia antes da outorgada escritura, designada para o dia 12 de abril de 2021, veio ao conhecimento da Autora que o loteamento onde se inserem os lotes (i) não dispunha de parte das infraestruturas essenciais, tais como, esgotos, eletricidade, água, gás e arruamentos, (ii) o Alvará de Loteamento teria caducado e que (iii) o município ..., se recusava a executar as obras de infraestruturas em falta e a certificar a existência de caução suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização do loteamento;

sem a realização daquelas obras e/ou emissão da mencionada certidão, as moradias construídas nos lotes não podiam ser transmitidas, atento o disposto no artigo 49 do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;

por esses motivos, no dia 11 de abril de 2021, a Autora enviou às Rés um email em que lhes pedia para que antes da escritura lhes fosse entregue cópia de certidão da receção provisória das obras de urbanização;

no dia da escritura, a Sra. Administradora compareceu sem se fazer acompanhar da referida certidão, pelo que a autora se recusou a outorgar a escritura, transmitindo à 1ª Ré que mantinha interesse na compra dos lotes, na condição de ser emitida a certidão de infraestruturas e/ou serem realizadas as obras de infraestruturas em falta, tendo, inclusive, se disponibilizado para participar na execução dessas obras, com os demais proprietários, na proporção do valor dos lotes a adquirir;

apesar de a Sra. administradora ter concordado em diligenciar, com a autora, para satisfazer a pretensão desta, dos demais proprietários e futuros adquirentes dos lotes, em fevereiro/janeiro de 2022, a A. apercebeu-se que tais lotes foram postos à venda, agora com as informações em falta;

se a autora tivesse conhecimento daquelas circunstâncias jamais teria apresentado uma proposta para a compra dos lotes;

a autora recusou-se justificadamente a outorgar a escritura de compra e venda, mantendo o interesse na compra dos lotes, sendo que a 1ª ré nada fez ou diligenciou nada para desbloquear a situação, vindo a vender os lotes a terceiro.

Conclui, invocando o instituto do enriquecimento sem causa, pedindo:

1. a condenação da 1ª Ré a restituir à Autora o montante de € 23.100,00 acrescida dos juros de mora vencidos, desde a citação até efetivo e integral pagamento, à taxa de juros comerciais em vigor, atenta a natureza da obrigação.

2. a condenação da 2ª Ré restituir à Autora o montante de € 7.103,25 acrescida dos juros de mora vencidos, desde a citação até efetivo e integral pagamento, à taxa de juros comerciais em vigor, atenta a natureza da obrigação.

Ambas as rés deduzem contestação no sentido da improcedência da ação, pedindo a 2ª Ré a condenação da autora como litigante de má-fé, em multa e indemnização.

Realizada audiência final, foi proferida **Sentença**, que culmina com o seguinte dispositivo:

V - Decisão

Nos termos e fundamentos expostos,

- Julgo a presente ação procedente, e, em consequência,
- Condeno a R. Massa insolvente de B... Lda (1.ª Ré) a entregar à Autora a quantia de € 23.100,00, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos, calculados desde a data da citação, até efetivo e integral pagamento.
- Condeno a R. C... Unipessoal Lda (2.ª Ré) a entregar à Autora a quantia de € 7.103,25, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos, calculados desde a data da citação, até efetivo e integral pagamento.
- Absolvo a A. da litigância de má fé peticionada pela R. C... Unipessoal, Lda.
- Absolvo o chamado/interveniente D... S.A. – SUCURSAL EM PORTUGAL do pedido.

Custas pelo Autor e pela Ré, na proporção do decaimento.

*

A 2ª Ré, C..., interpõe recurso de Apelação, terminando as respetivas alegações com as seguintes conclusões, que aqui reproduzimos parcialmente, face ao incumprimento do dever de sintetizar os fundamentos do recurso contido no artigo 639º, nº1 do CPC:

(...).

*

Inconformada, também a 1ª Ré, Massa Insolvente, interpõe recurso de **Apelação**, terminando as suas alegações de recurso com as seguintes

conclusões, que se reproduzem parcialmente, por incumprimento do disposto no artigo 639º, nº1 do CPC:

(...).

*

Não foram apresentadas contra-alegações a qualquer das Apelações.

*

Cumpridos que foram os vistos legais, cumpre decidir do objeto do recurso.

*

II - DELIMITAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO

Tendo em consideração que o objeto do recurso é delimitado pelas conclusões das alegações de recurso, sem prejuízo da apreciação de eventuais questões de conhecimento oficioso – cfr., artigos 635º, e 639º, do Novo Código de Processo Civil –, as questões a decidir seriam as seguintes:

Apelação da 2ª Ré, C...

1. Impugnação dos pontos 20 e 28 da matéria de facto dada como provada.
2. Se a devolução da quantia paga à 2ª Ré, a título de comissão foi ordenada sem qualquer justificação da base legal para o efeito, violando o disposto no artigo 10º do DL nº 155/2015, de 10.08.
3. Se a Ré não pode ser condenada a pagar juros, quando nunca foi interpelada para devolver a comissão.

Apelação da 1ª Ré, Massa Insolvente de B..., Lda.,

4. Impugnação à matéria de factos dos pontos 15., 20., 28 e aditamento de outros factos.
5. Se a autora não tem direito à devolução à autora da quantia equivalente a 20% do preço da venda, por recusa injustificada na celebração do contrato.
6. Em caso negativo, se a devolução devia ter sido determinada em singelo, sem juros.

*

III - APRECIAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO

*

A. Matéria de facto

Na decisão recorrida foi proferido o seguinte julgamento relativamente à matéria de facto apresentada nos autos e tida por relevante:

Factos Provados

1. A Autora é uma sociedade comercial que tem, entre outros, como objeto social a compra e venda de bens imobiliários. Compra e venda de imóveis e prédios, e revenda dos adquiridos para esse fim (...) Atividade de construção, reabilitação e restauro de imóveis.
2. Por sua vez, a 2ª Ré, C..., é uma sociedade especializada e vocacionada em vendas judiciais e extrajudiciais, prestando colaboração a administradores da insolvência/liquidatários judiciais (no âmbito da liquidação das massas insolventes/falidas), serviços de finanças, solicitadores de execução e instituições financeiras (recuperação de créditos e gestão de ativos), abrangendo todo o território nacional.
3. Por sentença de 08.05.2015, proferida pelas 11h25min e transitada em julgado 08.06.2015, foi declarada a insolvência da sociedade B..., Lda., tendo, na sequência, sido nomeada como administrador da insolvência a Exma. Senhora Dra. AA.
4. No âmbito da insolvência foram apreendidos 22 (vinte e dois) bens imóveis.
5. Por despacho proferido em 26.02.2020, foi a Exma. Senhora Administradora Judicial autorizada a recorrer à 2ª Ré para a auxiliar no processo de venda daqueles bens imóveis, sem custos para a Massa insolvente.
6. A 2ª Ré promoveu a venda das verbas 5, 6, 7, 8, 9,10,11,12 e 13 através de leilão eletrónico, com data de encerramento a 29 de junho de 2020.
7. Todas aquelas verbas dizem respeito a prédios urbanos, compostos de lotes de terrenos para construção de moradias unifamiliares, sitos na quinta de ... e na Quinta ..., freguesia ..., ..., doravante designados, abreviadamente, por "lotes".
8. Aqueles lotes foram constituídos ao abrigo do Alvará de Loteamento nº ...59, de 6 de maio de 2004, emitido pela Câmara Municipal ..., que autorizou a constituição de 40 lotes, numerados de L a 40, destinados a habitação unifamiliar com dois pisos mais cave, sujeitos, entre outras, às seguintes especificações: "d) Execução dos arruamentos, redes de águas, esgotos e drenagem de águas pluviais e seus ramais, infraestruturas telefónicas nas condições impostas pela Telecom, infraestruturas elétricas nas condições da EDP, e de estas serem executados até a Estrada Nacional, infraestruturas da rede de distribuição de gás do E.... O arruamento deverá ser repavimentado até à estrada nacional e as zonas verdes devem ser devidamente trotadas e entregues para aquele fim; e) São cedidos à Câmara Municipal poro

integração no domínio público 8773m² de terreno destinados à implantação de equipamentos e espaços verdes 2.708,54 e estacionamento, arruamentos e passeios - 6.064,46m²; f) Para a conclusão das obras de urbanização foi fixado o prazo de 730 dias; g) Para garantia de execução das obras de urbanização o que se refere o artigo 54 do D.L. n.º 555/99, alterado pelo D.L. 777/01, o loteador obriga-se e a Câmara aceita a hipoteca dos lotes 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35 e 37, logo que estejam registados a favor do loteador.

9. A Autora teve conhecimento da venda dos lotes através de um anúncio publicado no site da 2.ª Ré e pretendia comprá-los para neles construir moradias para posterior venda.

10. Por essa razão, a Autora apresentou em 11 de agosto de 2020, fora do leilão eletrónico e diretamente à 2.ª Ré, uma proposta de aquisição dos lotes, pelo valor de €115.500,00 (cento e quinze mil e quinhentos euros).

11. A proposta de aquisição apresentada pela Autora foi aceite pela 1ª Ré.

12. No dia 7 de dezembro de 2020, a Autora transferiu para a conta da 1ª Ré, sediada no Banco 1..., com o IBAN ...2, o montante de €23.100,00 (vinte e três mil e cem euros), correspondente a 20% da adjudicação.

13. E, transferiu ainda, no dia 7 de dezembro de 2020 para a conta da 2.ª Ré, sediada no Banco 2..., com o IBAN ...05, o montante de € 7.703,25 (sete mil cento e três euros e vinte e cinco cêntimos), correspondente a 5% sobre o valor total da adjudicação, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

14. Através de email de 22 de março de 2021, a 2ª Ré, notificou a Autora de que a escritura pública de compra e venda dos lotes teria lugar no dia 12 de abril de 2021, pelas 14h, no Cartório Notarial ..., a cargo da Exma. Senhora Notária BB.

15. Em data não concretamente apurada, mas antes da outorga escritura de compra e venda, veio ao conhecimento da Autora que o loteamento onde se inserem os lotes (i) não dispunha de parte das infraestruturas essenciais, tais como, esgotos, eletricidade, água, gás e arruamentos, (ii) o Alvará de Loteamento teria caducado e que (iii) o município ..., se recusava a executar as obras de infraestruturas em falta e a certificar a existência de caução suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização do loteamento.

16. Sem a realização daquelas obras e/ou emissão da mencionada certidão, as moradias construídas nos lotes não podiam ser transmitidas.

17. Por esses motivos, no dia 11 de abril de 2021, a Autora enviou às Rés um email em que lhes comunicava que *"...Tendo conhecimento recentemente que houveram "graves problemas" na transação de algumas habitações por falta de apresentação de "certidão da recepção provisória das obras de urbanização", venho informar que estarei presente na escritura no dia e horas marcadas conforme mail infro. Mais, solicito que antes da assinatura da dita escritura me seja entregue copia de certidão da recepção provisória das obras de urbanização do respectivo loteamento em causa. Caso não aconteça reserve-me o direito de recusar assinar a dita escritura marcada para amanhã pelas 12:30h no Cartório Notarial Sra. Dra. BB em Fico o aguardar a V/ resposta."*

18. No dia e local agendado para a outorga da escritura, compareceu no Cartório Notarial, a Exma. Senhora Administradora Judicial, sem ter em sua posse a certidão de recepção provisória das obras de urbanização.

19. A Autora recusou-se a assinar a escritura.

20. Contudo, a Autora transmitiu à 1.ª Ré que mantinha interesse na compra dos lotes, na condição de ser emitida a certidão de infraestruturas e/ou serem realizadas as obras de infraestruturas em falta, tendo, inclusive, se disponibilizado para participar na execução dessas obras, com os demais proprietários, na proporção do valor dos lotes a adquirir.

21. Considerando a posição assumida pela Autora, a 1.ª Ré concordou em diligenciar, com aquela, a fim de concluir o negócio entre as partes.

22. Na sequência do acordado, em 20.04.2021, ocorreu uma reunião no município ..., com a presença do sr. Vice-Presidente da Câmara Municipal ..., responsável pelo pelouro do urbanismo, a Autora e a 1.ª Ré, com o propósito de se encontrar uma solução que permitisse a transmissão dos lotes e das moradias - edificadas e a edificar - do Loteamento sem quaisquer entraves.

23. Na referida reunião o sr. Vice-Presidente confirmou que o loteamento em causa não continha parte significativa das infraestruturas essenciais, tais como, esgotos, eletricidade, água, gás e arruamentos, o que impedia a emissão da certidão de infraestruturas e que o Município não dispunha de garantias, nem de condições financeiras, para executar as obras em falta.

24. Na ocasião, foram os presentes confrontados com um ofício enviado pelo Município em 28.07.2017 à Exma. Senhora Administradora Judicial, a alertar

para os problemas existentes no Loteamento e para a possível cassação do seu Alvará.

25. Para o efeito, a Exma. Senhora Administradora Judicial, comprometeu-se perante a Autora a contactar os credores da massa, em especial, a Banco 3..., na qualidade de credor principal, no sentido de aferir do interesse, desta última, em participar nas despesas de execução das obras de infraestruturas em falta.

26. Paralelamente, a Autora ficou de identificar e de contactar os outros proprietários dos lotes e das moradias edificadas no referido loteamento com o mesmo objetivo.

27. Os lotes supra mencionados foram novamente colocados à venda.

28. Por carta registada datada de 10 de março de 2022 e recebida em 14 de Março de 2022, a Autora comunicou à 1.^a Ré que foi "*... com muito surpresa que tomámos conhecimento que os lotes em causa foram novamente postos à venda. Porquanto, sempre manifestámos e mantivemos o interesse na compra dos lotes, na condição de se resolverem os problemas inerentes ao loteamento e até expressamos a nossa disponibilidade para participar na realização das obras de infraestruturas em falta, com os demais proprietários, na proporção do valor dos lotes o adquirir, Por outro lado, consideramos também muito estranho que a massa insolvente prossiga com o venda dos lotes nestas circunstâncias, sabendo, nem podendo ignorar, dos problemas existentes no loteamento e os graves danos e prejuízos que serão causados aos futuros adquirentes dos lotes. (...) Não obstante o exposto, continuamos interessados na compra dos lotes, desde que se confirme o acordo, entre todos os interessados, no realização dos obras de infraestruturas do loteamento em falta e desde que o município ... não proceda à cassação do respectivo alvará. O acolhimento deste cenário pressupõe a suspensão imediata da venda dos lotes o que, desde já, se requer. No caso de não ser possível alcançar aquele acordo ou não existir interesse nesse sentido, não nos resta outro alternativa a não ser o de requerer o devolução do valor de adjudicação pago, acrescido do montante de € 7.103,25 entregue o título de comissão à leiloeira, no prazo de dez dias a contar da presente notificação, que pode ser efetuada por transferência bancária porá o conta do Banco 3... com o IBAN ...06...*".

29. A 1.^a Ré não respondeu a esta carta e não devolveu o dinheiro à Autora

30. Em 14 de julho de 2022, a 1.^a Ré enviou uma mensagem escrita (sms) a informar que o pedido de devolução do dinheiro entregue pela Autora *"....deveria ser feito através de requerimento do Tribunal...."*.

31. De acordo com a informação prestada nos autos em 03.11.2022 a 1.^a Ré recebeu propostas superiores ao valor da venda para as verbas n.º 5,7,9, 11 e 12 e outorgou as respetivas escrituras de compra venda em 13 e 15 de julho, respetivamente.

32. O anúncio de venda daqueles lotes, foi alterado. Enquanto o anúncio de venda de 29.06.2020, que esteve na base da proposta apresentada pela Autora, e os anteriores a este, publicitava a natureza do bem em venda, a sua área, localização, artigo matricial, descrição predial e o valor patrimonial tributário de cada verba e, a título de informações adicionais, a área total do terreno, a área de implantação do edifício e a área bruta de construção a construir.

33. Os anúncios posteriores, subjacentes ao leilão eletrónico de 9 de fevereiro, 18 de maio e 18 de novembro, todos do ano de 2022, para além daqueles elementos, continham, assinalado a vermelho, a seguinte observação, a alertar os potenciais interessados na sua compra: Viabilidade de licenciamento e construção deverá ser, previamente, aferida junto dos organismos competentes.

34. De acordo com as condições de venda/Regulamento "9.1. Os bens moveis e imóveis são vendidos no estado físico e jurídico em que se encontram, livres de ónus ou encargos", bem como, "9.3. O vendedor e a C..., LDA. presumem que os interessados visitaram os bens em causa e conhecem a suas características e limitações (eventual falta de licenciamento, , entre outras), declinando qualquer responsabilidade pelo seu estado de conservação ou funcionamento, assim como qualquer descrição incorreta da informação constante da brochura/anúncio que possa induzir em erro."

35. Resulta da certidão elaborada pela Sr.^a Notaria aquando da não celebração da escritura referida no ponto 14. e junta com a contestação da C... unipessoal, LDA que *"não havia do ponto de vista jurídica nenhum impedimento jurídico ou fiscal à sua realização"*. *"Mais se certifica que, tratando-se de venda de lotes de terreno para construção, aquela certidão não constitui requisito legal à transmissão dos supra identificados imóveis uma vez que o documento solicitado pela sociedade compradora designado por certidão de infraestruturas só é exigível e obrigatório na primeira transmissão*

de imóvel já construído quando o terreno no qual é implantada a construção tenha sido objeto de alvará de loteamento".

36. A 2.^a Ré transferiu para a D... S.A- sucursal em Portugal, a responsabilidade civil emergente dos danos causados a terceiro decorrente da sua atividade de leiloeira através da celebração de um contrato de seguro de responsabilidade civil titulado pela apólice n.º ...64.

37. Nos termos da apólice contratada, a 2.^a Ré e a Interveniente D..., S.A acordaram que esta pagaria os montantes que a Segurada tiver de pagar como compensação a terceiros até ao limite máximo de €200.000,00.

38. Conforme resulta das Condições Especiais, o seguro cobre o valor da indemnização que se vier a apurar, em virtude de responsabilidade civil.

Factos não provados:

- Que tenha sido um dia antes da escritura referida em 14. que a autora tenha tido conhecimento da factualidade referida em 15.
- A eventual cassação do alvará gerou motivo de grande preocupação na 1.^a Ré, até porque, à data 20.04.2021, ainda faltava vender 16 verbas da massa, na grande maioria lotes para construção, que perdiam todo o seu valor, na medida em que deixavam de ter existência jurídica com a cassação do Alvará.
- Na sequência da reunião no município ..., ficou ciente para todos os presentes, que a melhor solução passava por executar as obras de urbanização em falta, devendo os respetivos custos ser assumidos pelos credores da massa, pelos proprietários dos lotes e das moradias já edificadas e pelos futuros adquirentes dos lotes.
- Porém, em data que já se não recorda, mas seguramente em Janeiro/ Fevereiro de 2022, ao consultar o site da 2.^a Ré a Autora apercebeu-se que os lotes tinham sido novamente colocados à venda,
- A 1.^a Ré colocou os lotes à venda sem dar conhecimento ou qualquer justificação à Autora e ao arrepio do que ficara acordado entre as partes.

*

2. Impugnação da matéria de facto.

(...).

*

Ambas as rés, nas respetivas alegações de recurso se socorrem do teor dos documentos juntos aos autos pela autora – brochura de venda em leilão e da “carta de adjudicação” (doc. 5, junto com a p.i.), para deles retirar que a quantia de 20% do valor do preço, depositado pela autora, foi a título de “sinal.”.

Pelo relevo que o teor dos mesmos pode ter para a determinação da natureza do valor entregue pela autora aquando da aceitação da sua proposta, aditar-se-ão os seguintes factos à matéria dada como provada:

1. Na brochura de venda em que é anunciado o Leilão Eletrónico, com encerramento no dia 29 de junho de 2020, relativamente às verbas ns. 5,7, 9, 11, 12 e 13, do Regulamento/Condições Gerais de Venda, consta:

14.4. No caso dos Bens Imóveis, após a arrematação, ao licitante vendedor será enviada uma comunicação (carta ou email) pela C..., Lda., dando nota da adjudicação e de que deverá, no prazo de 3 (três) dias úteis, proceder ao pagamento de 20% do valor da venda (para a Massa Insolente), assim como, ao pagamento de 5% do valor da adjudicação acrescido de IVA à taxa legal (para a C... a título de comissão de venda), o que poderá fazer através do envio de cheques (para a morada da (...)). O valor remanescente, ou seja, 80% do valor da venda deverá ser liquidado no ato da escritura de compra e venda a realizar no prazo fixado na brochura/anuncio de venda, sendo da responsabilidade do comprador todas as despesas relacionadas com a transação (licenças (...)).

2. A 25 de Novembro de 2020, pela 2ª Ré, C... foi enviada uma carta à autora, com os seguintes dizeres (doc. 5, junto com a p.i.):

(...)

Pelo presente e na qualidade de encarregado da venda dos imóveis apreendidos no processo de insolvência supra mencionado, vendidos na modalidade de leilão electrónico, e na sequencia da licitação apresentada por V. Exa, temos a honra de informar da adjudicação pelo valor de 115.500,00 € pelo que solicitamos que no prazo de 3 dias úteis, de acordo com as condições anunciadas para a venda, procedam ao pagamento dos valores devidos, como abaixo identificado.

Identificação dos imóveis adjudicados:

Verba 5 (...)

(...)

Valores a liquidar (de acordo com as condições anunciadas para a venda):

- 20% do valor da adjudicação: 23.000,00 € através de transferência bancária para a conta da Massa Insolvente (...)

5% sobre o valor total da adjudicação (acrescido de IVA à taxa de 23%):
7.103,25 €, através de transferência bancária para a nossa conta (...).

O valor remanescente, ou seja, 80% do valor da venda, deverá ser liquidado através de cheque visado ou bancário à ordem da Massa Insolvente, no acto de escritura de compra e venda, a realizar no prazo de 60 dias, sendo da responsabilidade do comprador o pagamento das despesas relacionadas com a transação, nomeadamente, custos de escritura, registos e imposto de selo.

Nota: Ao abrigo das regras de funcionamento das vendas judiciais, quando uma proposta se torna definitiva não pode ser revogada, anulada ou por qualquer forma alterada.

A falta de depósito do preço implica as consequências legalmente previstas no artigo 825º do CPC, nomeadamente, o arrento em bens suficientes para garantir o valor em falta, acrescido das custas e despesas, sem prejuízo do procedimento criminal e, sendo aquele, simultaneamente executado no próprio processo para pagamento daquele valor e acréscimos.”

*

B. Subsunção dos factos ao direito

A decisão recorrida, considerando tratar-se de uma venda por negociação particular, concluiu que a quantia entregue pela autora, por conta do preço, não podia ser considerada caução, nos termos do art. 825º, nº1, al. b), do CPC, mas, sim, uma antecipação parcial de cumprimento, por não ter sido alegado e demonstrado que as partes tivessem tido a vontade de lhe atribuir a natureza de sinal (art. 440º do CC):

- enquanto antecipação parcial de cumprimento de uma compra e venda futura, ficando esta inicialmente sem efeito e tornando-se supervenientemente impossível (por o bem ter sido, entretanto, vendido a outrem), reconhece à autora o direito à restituição, pela via do enriquecimento sem causa da massa insolvente (art. 473.º, n.º 2, in fine, do CC).

- considerando que, entretanto, os referidos lotes foram vendidos a terceiro, entende ter deixado de haver qualquer justificação para a retenção por arte das rés, da quantia entregue como adiantamento parcial do preço estipulado para a venda, e ainda que, não se tendo completado a venda, não existe fundamento para a remuneração da leiloeira nos termos em que é alegado pela 2ª Ré.

Por uma questão de raciocínio lógico e facilidade de exposição, começaremos pela apreciação dos fundamentos de oposição deduzidos pela Apelante/1ª Ré Massa Insolvente, à sua condenação na devolução da quantia correspondente a 20% do valor da venda e respetivos juros e, só depois, passaremos a conhecer da apelação da 2ª Ré, respeitante à devolução da comissão e respetivos juros.

1. Se a autora tem o direito à devolução da quantia depositada correspondente a 20% do preço da adjudicação

Insurge-se a 1ª Ré Apelante/Massa Insolvente contra a sua condenação na devolução do valor do depósito à autora, fazendo assentar as suas discordâncias, essencialmente em duas ordens de razões:

1. de acordo com as condições apresentadas pela leiloeira, de que a autora tinha conhecimento – da qual consta “valor da adjudicação (para o vendedor) (20% sinal) –, é evidente a natureza de sinal ao valor entregue, invocando ainda o depoimento do legal representante da autora que, questionado se fizeram o pagamento de um sinal, responde “Sim”;

nos termos do artigo 442º do Código Civil, o sinal é constituído precisamente para garantir o cumprimento do negócio, sendo certo que a recusa injustificada ou infundada do comprador constitui o vendedor no direito de reter a quantia entregue;

a restituição incondicional do valor entregue seria sempre uma penalização injusta para a massa insolvente e seus credores, que viram a liquidação do ativo suspensa por quase um ano, tendo sido adotadas novas medidas de promoção da venda dos lotes face à frustração do negócio imputável à Autora,

o que como é evidente acarretou despesas acrescidas, situação que está em contradição com os princípios ínsitos no CIRE;

2. de qualquer modo, a qualificação da entrega do valor em causa como antecipação de pagamento face à frustração do negócio não gera, só por si, a restituição dos valores entregues, ficando dependente essa restituição de quem deu causa à não celebração do contrato definitivo;

com apresentação da proposta e a sua aceitação a proposta torna-se irrevogável e comunicada a aceitação à autora, concluído ficou o negócio jurídico (artigos 230º e 235º do CC);

a celebração do contrato definitivo foi inviabilizada pela Autora que exigiu um documento, no dia anterior ao agendamento da escritura de compra e venda, o qual não era exigível para a natureza da transmissão em causa.

Cumpre apreciar.

Em tudo que se não mostre afastado pelo regime especial contido no Capítulo III do CIRE (artigos 156º a 170º), a alienação de bens no âmbito da liquidação da massa insolvente obedece ao regime da venda executiva contido no Código de Processo Civil (artigo 17º do CIRE).

O carácter urgente atribuído ao processo de insolvência, quer na sua fase declarativa, quer na fase executiva, levou ao estabelecimento de algumas especialidades na fase da liquidação do ativo com vista à sua agilização, quer através do reforço dos poderes do administrador de insolvência (quer por contraponto à comissão de credores, quer ao tribunal) e de criação de um prazo máximo para o encerramento da liquidação (169º CIRE):

- é exigido ao administrador que proceda “com prontidão” à venda de todos os bens apreendidos para a massa insolvente, sendo-lhe concedido um prazo de 10 dias, a contar da data da realização da assembleia de apreciação do relatório, para apresentar um plano de liquidação e venda dos bens, contendo metas temporalmente definidas e a enunciação das diligências concretas a encetar;

- se a alienação é feita preferencialmente através de leilão eletrónico, é atribuída ao administrador de insolvência de forma justificada, a possibilidade de optar por qualquer das modalidades admitidas em processo executivo ou por alguma outra que tenha por mais conveniente (artigo 164º do CIRE);

- o processo deve ser encerrado no prazo de um ano a contar da data da assembleia de apreciação do relatório, sob pena de destituição do administrador de insolvência com justa causa (art. 169º);

- à venda de imóvel em que tenha sido, ou esteja sendo, feita construção urbana, ou de fração dele, pode efetuar-se no estado em que se encontre, com dispensa de licença de utilização ou de construção, não só, quando tenha lugar por negociação particular como quando assuma a forma de venda direta (artigos 164º, nº6, CIRE e 833º, nº6, CPC).

No caso em apreço, o administrador de insolvência, a quem incumbe a alienação de bens apreendidos para a massa insolvente (art. 155º, do CIRE), optou pela venda mediante leilão eletrónico, tendo sido autorizada a socorrer-se da 2ª Ré, C..., para a auxiliar no processo de venda.

Nessa sequência, a 2ª Ré promoveu, entre outras, a venda das verbas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, e 13, através de leilão eletrónico, com data de encerramento a 29 de junho de 2020, sem que tenham sido apresentadas propostas que cobrissem o valor da abertura.

Tendo tido conhecimento da venda dos lotes através de anúncio publicado no site da 2ª Ré, a autora apresentou em 11 de agosto de 2020, já fora do leilão eletrónico e diretamente à 2ª Ré, uma proposta de aquisição das verbas ns. 5, 7, 9, 11, 12 e 13, pelo valor de 115.500,00 €.

Tal proposta foi aceite pela Administradora de Insolvência, na sequência do que, a 2ª Ré/Leiloeira comunicou à autora que tais bens lhe haviam sido “adjudicados”, informando-a de que, no prazo de 3 dias, “*de acordo com as condições anunciadas para venda*”, deveria proceder ao depósito das quantias correspondentes a 20% da adjudicação e de 5% do valor da adjudicação, acrescida de IVA (nos termos constantes do facto aditado), o que a autora cumpriu, procedendo ao depósito das quantias nos termos solicitados.

Na data designada para a escritura, a autora recusou-se a assinar a escritura, invocando que não o faria enquanto não lhe fosse entregue cópia de “certidão da receção provisória das obras de urbanização”.

Tratando-se de proposta apresentada “fora” do leilão eletrónico (anunciado para tais verbas, com data limite de 29 de junho), pode questionar-se que modalidade de venda é esta, nomeadamente, se nos encontramos perante uma comum venda por *negociação particular* (sujeita ao regime do artigo 833º CPC), se perante uma venda em estabelecimento de leilão ou perante outra

modalidade, com características especiais – dentro da liberdade de opção concedida ao administrador de insolvência pelo artigo 164º, nº1 CIRE, e de conformação do negócio jurídico nos termos gerais de direito (artigo 405º do Código Civil) – e qual o regime aplicável.

A matéria de facto provada nos autos permite-nos assentar em que a autora efetuou a sua proposta de compra, relativamente a cada uma das verbas, tendo por referência o anúncio de venda eletrónica publicado pela leiloeira – no qual são identificados os bens e as condições da venda –, e que tal proposta foi aceite pelo AI nos termos reiterados na comunicação de “adjudicação” feita ao autor, termos estes aceites pela autora quando procede ao depósito do preço nas condições que lhe foram exigidas.

Na comunicação em que são indicados os valores a liquidar pela autora – 20% do valor da adjudicação e 5% sobre o valor total da adjudicação, a 2ª Ré Leiloeira remete expressamente para os termos do anúncio de venda eletrónica respeitante a cada uma dessas verbas – “de acordo com as condições anunciadas para venda”,

De tal comunicação consta ainda que o valor remanescente, ou seja, 80% do valor da venda, deverá ser liquidado através de cheque visado ou bancário à ordem da Massa Insolvente, no ato de escritura de compra e venda, a realizar no prazo de 60 dias, terminando com a seguinte:

Nota: Ao abrigo das regras de funcionamento das vendas judiciais, quando uma proposta se torna definitiva não pode ser revogada, anulada ou por qualquer forma alterada.

A falta de depósito do preço implica as consequências legalmente previstas no artigo 825º do CPC, nomeadamente, o arresto em bens suficientes para garantir o valor em falta, acrescido das custas e despesas, sem prejuízo do procedimento criminal e, sendo aquele, simultaneamente executado no próprio processo para pagamento daquele valor e acréscimos”.

No Anúncio em que é publicitado o leilão eletrónico de cada uma destas verbas (pp. 227 a 231 do processo físico^[1]), consta:

“Condições de pagamento e prazo para a realização da escritura:

. Valor da adjudicação (para o vendedor), 20% de sinal, 80% no ato da escritura, a realizar no prazo de 30 dias;

. 5% do valor da adjudicação acrescido de IVA à taxa legal (para a C..., Lda., a título de comissão de venda).”

A proposta apresentada pela autora, uma vez aceite pelo administrador de insolvência e dado conhecimento desta aceitação à autora, torna-se definitiva, não mais podendo ser retirada, nos termos do artigo 230º do Código Civil.

Claro que, com a aceitação da proposta o ato da venda não fica concluído, correspondendo ao que José Lebre de Freitas^[2] denomina de um *contrato preliminar*.

Apesar de a proposta ter sido apresentada perante a leiloeira, fora do leilão eletrónico, a mesma encontra-se sujeita às condições previamente divulgadas pela leiloeira – resultantes da conjugação do “Regulamento/Condições de Venda” constante do anúncio da venda, com a comunicação de adjudicação que lhe foi enviada – e aceites pela proponente/autora.

A venda em estabelecimento de leilão é feita pelo pessoal do estabelecimento segundo as regras que estejam em uso no estabelecimento escolhido (artigo 834º, nº3, do CPC).

Assim sendo, a exigência do depósito de uma percentagem do preço como requisito obrigatório para o prosseguimento da venda – não estando o encarregado da venda ou o leiloeiro autorizado a celebrar contrato-promessa ou a receber sinais –, aproximar-se-á mais de uma *caução*, com o tratamento que lhe é dado, quer na regulamentação devidamente publicitada pela leiloeira, quer em todas as situações em que, no âmbito da venda judicial, a mesma é prevista – perda do valor da caução em caso de não depósito da parte do preço em falta (arts. 824º, nº1, 823º, nº3, 825º, nº1, do CPC, e do CIRE).

Em nosso entender, a remessa para o regime do código civil só será de subscrever, relativamente a algum aspeto que não tenha sido acordado entre as partes ou em que não encontre regulamentação específica no processo de insolvência ou na ação executiva^[3].

De qualquer modo, se qualificássemos a exigência de tal depósito, como um sinal, a consequência seria exatamente a mesma, em caso de incumprimento do “promitente comprador”.

No caso em apreço, e ao contrário do entendimento assumido pelo tribunal *a quo*, não se pode afirmar que o negócio acordado não se tenha chegado a

realizar por impossibilidade superveniente por o bem ter sido, entretanto, vendido a outrem, mas, pela anterior recusa injustificada de celebração da escritura de venda por parte da autora.

Com efeito, na data designada para o efeito, a autora recusou-se a assinar a escritura, transmitindo que mantinha o interesse na compra dos lotes, na condição de ser emitida certidão de infraestruturas e/ou serem realizadas as obras de infraestruturas em falta, tendo-se inclusivamente disponibilizado para participar na realização dessas obras, com os demais proprietários, na proporção dos lotes a adquirir.

É certo que se encontra provado que, face à posição assumida pela autora, a 1ª Ré concordou em diligenciar, com aquela, a fim de concluir o negócio entre as partes e ainda foram efetuadas diligências nesse sentido, com reuniões com o Município e contactos com outros proprietários.

Contudo, encontrando-se em causa a venda de bens da massa falida, as diligências e o tempo necessário à satisfação das exigências da autora, não se compaginam com a urgência que preside à fase da liquidação do ativo num processo de insolvência, pelo que face à recusa da autora em realizar o negócio nos termos acordados, impunha-se ao AI a procura de novos compradores.

A autora fundamenta o direito à devolução das quantias por si depositadas face à não celebração do negócio definitivo, alegando que, se tivesse sabido que atempadamente que o loteamento não se encontrava ainda dotado de determinadas infraestruturas, nunca teria efetuado a proposta para a aquisição dos lotes em causa.

Sustenta a autora que só teve conhecimento da falta de tais infraestruturas uns dias antes da data marcada para a celebração da escritura pública e que se tivesse tido conhecimento de tais circunstâncias não teria efetuado tal proposta, imputando essa ausência de informação ao anúncio.

Não podemos dar razão à autora.

Antes de mais, a autora não é um mero consumidor que, pela primeira vez, se arrisca a participar num leilão eletrónico, para aquisição de um imóvel para a sua habitação. A autora é uma sociedade de mediação imobiliária e que, como tal, para além do mais, tem obrigação de saber que os bens são vendidos em execução no estado jurídico e físico em que se encontram, só garantindo que tais bens não se encontram onerados por quaisquer direitos reais de garantia.

Como tal, era a autora que, pretendendo adquirir 9 lotes para nele construir moradias e posterior venda, caso entendesse tais elementos por relevantes para a sua decisão de compra ou para o valor a oferecer, se deveria ter informado acerca do estado do licenciamento de tais “lotes de terreno para construção”.

Por outro lado, da matéria dada como provada não resulta a verificação de qualquer circunstância impeditiva da transmissão da propriedade de tais lotes.

A ausência de tal documento ou de realização de tais obras não era impeditiva da celebração da escritura de compra e venda, como foi feito constar pela notária que presidiu ao auto – trata-se da venda, não de moradias, mas de lotes para construção –, e como resultaria igualmente do artigo 146º, nº4 do CIRE e 833º, nº6, do CPC. Aliás, que tal documento não era necessário, resulta igualmente do facto, alegado pela própria autora e dado como provado, de que tais lotes foram novamente colocados em leilão e vendidos no estado em que estavam.

A sentença recorrida considera que, ainda que houvesse algum incumprimento prévio por parte da autora, foi a ré que tornou o negócio impossível ao proceder à venda dos lotes a terceiro, asserção à qual não podemos aderir.

A partir do momento em que a autora se recusa a celebrar a escritura, impondo condições para a sua celebração, quando os lotes se encontravam em condições de serem vendidos no estado em que se encontravam, a Administradora da Insolvência ou a Leiloeira não se encontravam obrigadas a esperar por uma mudança de posição da autora ou a proceder a quaisquer diligências no sentido de garantir a realização de obras de infraestruturas pretendidas pela autora, o que se mostraria, além do mais, perfeitamente desadequado natureza urgente do processo em causa.

A recusa (injustificada) da autora em celebrar a escritura de compra e venda a que se tinha obrigado, configura um incumprimento definitivo, autorizando o administrador da insolvência a resolver o contrato preliminar, extinguindo, por resolução, o direito à aquisição da coisa^[4].

Não se realizando a escritura de compra e venda por recusa da autora em assinar nos termos acordados, o AI pode determinar que a venda fique sem efeito, perdendo o proponente o valor da caução, nos termos do art. 825º, nº1 al. a), para o qual remetiam as condições de venda comunicadas pela leiloeira.

É assim de revogar, nesta parte, a decisão recorrida, recusando à autora o direito à devolução da quantia por si entregue como caução.

*

2. Devolução do valor respeitante à remuneração da leiloeira.

Nesta parte é de aderir à posição da 2ª Apelante.

O serviço está prestado – a leiloeira procedeu a todas as diligências necessárias à celebração do negócio, inclusive à marcação da escritura pública, na qual compareceu o encarregado da venda/Administrador judicial, escritura pública que só não veio a ser celebrada pela recusa da autora em assinar.

É certo que, posteriormente a 2ª Ré procedeu à venda de tais bens, recebendo a respetiva comissão. Contudo, tal envolveu a realização de novas diligências para venda, com realização de novo leilão eletrónico e celebração das respetivas escrituras públicas.

Também a apelação da 2ª Ré é de proceder.

*

IV - DECISÃO

Pelo exposto, acordam os juízes deste tribunal da Relação em julgar procedentes as Apelações de cada uma das rés, revogando-se a decisão recorrida, julgando a ação totalmente improcedente e absolvendo cada uma das rés do pedido contra si formulado.

A autora/Apelada suportará as custas da ação e de ambas as Apelações.

Notifique.

Coimbra, 27 de janeiro de 2026

V - Sumário elaborado nos termos do art. 663º, nº7 do CPC.

(...).

[1] Doc. juntos aos autos pela autora por requerimento de 13-02-2023.

[2] José Lebre de Freitas, Armando Ribeiro Mendes e Isabel Alexandre, Vol. 3^a, Almedina, pp. 785, 793.

[3] Não desconhecemos que, a tal respeito, os acórdãos do TRC de 21-04-2015, e do STJ de 03-11-2015 e 07-09-2020, e Sílvia Pires e Pinto de Almeida, relativamente a vendas por negociação particular realização no âmbito da liquidação do ativo em processo de insolvência, entenderam ser de submeter a efetivação de um depósito prévio ao regime do artigo 440º do CC, determinando a devolução do mesmo. Contudo, nesses casos, a não realização da venda não foi considerada imputável ao proponente – Acórdãos relatados respetivamente por, Sílvia Pires e Pinto de Almeida, disponíveis in www.dgsi.pt.

[4] Cfr., José Lebre de Freitas, obra citada, nota 4 ao artigo 825º, p. 793.
