

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 845/23.3T8MMN-C.E1

Relator: CRISTINA DÁ MESQUITA

Sessão: 26 Fevereiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

NULIDADE PROCESSUAL

VENDA JUDICIAL

MASSA INSOLVENTE

Sumário

1 - No artigo 195.º do CPC está consagrado o princípio da conservação dos atos jurídicos: o ato só será nulo quando lhe faltem requisitos formais indispensáveis para atingir o seu fim, isto é, o fim que a lei lhe assinala.

2 - No caso concreto, o ato de venda do imóvel apreendido para a massa insolvente não é nulo à luz do disposto no artigo 195.º do CPC porquanto a violação do dever de informação devida à credora hipotecária e a que alude o artigo 164.º, n.º 2, do CIRE, não influiu na venda do mesmo já que não só o bem foi efetivamente vendido, como não poderia ter sido vendido àquela credora hipotecária porque ela, reconhecidamente, não se ofereceu para prestar a caução prevista no artigo 164.º, n.º 4, do CIRE, a qual é condição de eficácia da proposta por aquela apresentada.

(Sumário da Relatora)

Texto Integral

Apelação n.º 845/23.3T8MMN-C.E1
(2.ª Secção)

Relatora: Cristina Dá Mesquita
Adjuntas: Maria Emília Melo e Castro
Maria Isabel Calheiros

Acordam as Juízas do Tribunal da Relação de Évora:

I. RELATÓRIO

I.1.

(...), credora hipotecária dos insolventes (...) e S(...), interpôs recurso do

despacho proferido pelo Juízo de Competência Genérica de Montemor-o-Novo, Juiz 1, do Tribunal Judicial da Comarca de Évora, o qual indeferiu a nulidade da venda do bem melhor identificado nos autos e realizada no apenso de liquidação que foi arguida por aquela credora hipotecária.

I.2.

A recorrente formula alegações que culminam com as seguintes conclusões:

«a) Vem o presente recurso interposto do despacho que indeferiu o pedido formulado pela Recorrente, Credora Hipotecária, de declaração de nulidade e anulação da venda, na medida em que integram a massa insolvente, de 1344/13800 avos indivisos do prédio rústico sito na Serra dos (...), em (...), descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º (...), da freguesia de (...), e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo (...), Secção A, da referida freguesia, concelho de Odivelas.

b) Nos seus requerimentos a Recorrente alegou, entre outros, os fatos de não ter sido notificada pela sra. Administradora de Insolvência para se pronunciar sobre o valor a atribuir ao bem a vender, sobre a modalidade da venda, que não foi notificada com a informação relativamente à data de início do leilão eletrónico, que a sra. Administradora não esclareceu por que razão promoveu a venda através de leilão eletrónico promovido por uma entidade privada e não através de anúncio na página informática de acesso público, na área de serviços digitais dos tribunais, acessível no endereço eletrónico <https://tribunais.org.pt>, por que razão constam dos autos informações relativamente a dois leilões eletrónicos, sendo certo que a sra. Administradora fez constar dos seus esclarecimentos escritos que foram realizados três leilões, que não esclareceu por que razão a hora de encerramento do leilão em que o bem foi adjudicado foi pelas 15 horas e dez minutos, precisamente a hora em que foi apresentada a proposta, o que indicia que houve uma negociação ilícita, tal como já havia ocorrido com a negociação do veículo automóvel, cuja proposta foi apresentada já depois da hora de encerramento do leilão, mas que mesmo assim foi aceite pela sra. Administradora, a sra. Administradora não esclareceu por que razão as informações que constam da escritura de venda relativamente ao pagamento do preço não correspondem aos documentos juntos aos autos, não esclareceu por que razão a leiloeira (...) fez uma transferência para pagamento de parte do preço e outras questões apresentadas no requerimento da recorrente de 02/12/2024.

c) Após a apresentação da proposta, a sra. Administrador não ter comunicado a identidade do proponente, nem ter dado cumprimento ao disposto no n.º 2 do artigo 164.º do CIRE, para efeitos do disposto no n.º 3, norma imperativa.

d) A sra. Administradora não informou o preço da alienação projetada à (...)

),Lda..

e) No requerimento de 02/12/2024, a recorrente requereu ao Tribunal que se dignasse declarar a invalidade da venda, com todas as consequências legais, designadamente o cancelamento de eventuais registos que eventualmente tenham sido realizados e que o bem seja adjudicado à Requerente, pelo preço de € 17.209,00, devendo ser dispensada do depósito do preço, na parte em que está abrangido pelo seu crédito, devendo proceder-se à liquidação provisória do julgado e a Requerente ser notificada para proceder ao pagamento do montante devido a título de encargos com o processo, realizando-se a respetiva escritura após o depósito dessa quantia, devendo ser concedido um prazo razoável para o seu pagamento, que se estima em 60 dias, tudo com as consequências legais.

f) A recorrente não apresentou a caução prevista no n.º 4 do artigo 164.º, mas submeteu à apreciação do tribunal essa questão, pelo que não tendo o tribunal apreciado esta questão fundamental, o despacho proferido é nulo, nos termos do disposto no artigo 615.º, n.º 1, alínea d) do CPC.

g) Ao não declarar a nulidade da venda, o Tribunal *a quo* fez uma errada interpretação e aplicação das normas constantes dos artigos 164.º do CIRE, bem como das normas do artigo 19.º da Portaria n.º 282/2013 e da alínea a) do n.º 1 do artigo 817.º do CPC.

Termos em que, nos melhores de direto e sempre com o mui douto suprimento de V. Exas., deve o recurso merecer provimento e deve ser proferido Acórdão, que declare procedente a Apelação e a revogação da decisão recorrida, nos termos *supra* alegados, tudo com as consequências legais.»

I.3.

A resposta às alegações de recurso apresentadas pelo Ministério Público não foram aceites pela sua extemporaneidade.

O recurso foi recebido pelo tribunal *a quo*, o qual emitiu pronúncia sobre a nulidade da decisão arguida pela apelante, ao abrigo do disposto no artigo 617.º, n.º 1, do Código de Processo Civil.

Corridos os vistos em conformidade com o disposto no artigo 657.º, n.º 2, do Código de Processo Civil, cumpre decidir.

II. FUNDAMENTAÇÃO

II.1.

As conclusões das alegações de recurso (cfr. *supra* I.2) delimitam o respetivo objeto de acordo com o disposto nas disposições conjugadas dos artigos 635.º, n.º 4 e 639.º, n.º 1, ambos do CPC, sem prejuízo das questões cujo conhecimento oficioso se imponha (artigo 608.º, n.º 2 e artigo 663.º, n.º 2, ambos do CPC), não havendo lugar à apreciação de questões cuja análise se

torne irrelevante por força do tratamento empreendido no acórdão (artigos 608.º, n.º 2, e 663.º, n.º 2, ambos do CPC).

II.2.

As questões que importa decidir são as seguintes:

- 1 - Avaliar se a decisão recorrida padece da nulidade prevista no artigo 615.º, n.º 1, alínea d), do Código de Processo Civil.
- 2- Avaliar se a decisão recorrida padece de erro de julgamento de direito.

II.3.

FACTOS

Na decisão sob recurso foi fixada a seguinte factualidade resultante dos autos:

«1. Para os autos foram apreendidos 1344/13800 avos indivisos do prédio rústico sito na Serra dos (...), em (...), descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º (...), da freguesia de (...) e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo (...), Secção A, da referida freguesia, concelho de Odivelas;

2. Da certidão permanente do imóvel consta registada pela Ap. (...), de (...) hipoteca voluntária a favor de (...);

3. No dia 21/12/2023, via *e-mail*, (...) dirige à sra. Administradora de Insolvência, pelas 11h46, comunicação escrita submetida ao assunto «M/ Constituinte: (...), Processo n.º 845/23.3T8MMN Tribunal Comércio do Barreiro», da qual consta o seguinte:

«Exma. Sra. Dra. (...), Na sequência do m/ telefonema de há dias, venho comunicar a V. Exa. que a M/ Constituinte está disponível para adquirir o bem dado como garantia na hipoteca pelo valor do seu crédito. Como todos sabemos, sendo público e notório que os processos de insolvência se arrastam eternamente, sem qualquer utilidade para os interessados, venho solicitar os bons ofícios de V. Exa. no sentido de providenciar para que o bem seja adjudicado a m/ Constituinte o mais breve possível. [...]».

4. No dia 29/02/2024, por correio eletrónico, a sra. Administradora de Insolvência dirigiu pelas 16h10, a (...), uma mensagem escrita submetida ao assunto: «M/ Constituinte: (...), Proc. n.º 845/23.3T8MMN Tribunal Comércio do Barreiro», da qual consta o seguinte:

«Exmo. Senhor Doutor, Desde já apresento as minhas desculpas pela demora na resposta ao e-mail de Exa. supra. Relativamente ao pedido que é formulado por V. Exa. e antes de requerer ao processo que o bem seja adjudicado à v/ constituinte, enquanto credora hipotecária, e caso a resposta do Tribunal seja favorável, deverá a v/ constituinte estar ciente de que terá que proceder ao pagamento de 20% sobre o valor da adjudicação do bem, para as despesas processuais, além de ter que emitir garantia bancária sobre o valor

remanescente, de modo a que as despesas processuais se encontrem asseguradas.

Deste modo, aguardo que V. Exa. me informe se a v/ constituinte reúne as condições supra indicadas, a fim de se proceder à liquidação do bem [...]».

5. Por requerimento datado de 01/04/2024, com a ref.^a Citius 3957663, a sra. Administradora de Insolvência informou, de entre o mais, o seguinte:

«No que se refere, aos 1344/13.800 avos indivisos do prédio rústico sito na Serra dos (...), em (...), descrito na Conservatória do Registo Predial de Odivelas sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo (...), Secção A, da freguesia de (...), concelho de Odivelas, será a venda dos referidos avos indivisos entretanto publicitada.

Mais informa a signatária que os avos indivisos do prédio supra indicado, ainda não foi objeto de publicidade de venda, em virtude do Mandatário da credora hipotecária ter vindo propor que o bem fosse adjudicado à sua constituinte, com dispensa total do pagamento do preço.

Deste modo, não tendo a signatária aceite a dispensa da totalidade do preço, uma vez que as custas do processo constituem encargo da massa insolvente, há que garantir parte do preço não depositado na aquisição, para satisfação das referidas custas do processo. Assim, e não tendo sido obtido acordo entre as partes, o bem vai ser colocado em venda através de leilão eletrónico».

6. Em 19/06/2024, por requerimento registado com a ref.^a Citius 4043206, veio a sra. Administradora de Insolvência informar sobre o estado da liquidação nos seguintes termos:

«[...] No que se refere aos 1344/13.800 avos indivisos do prédio rústico sito na Serra dos (...), em (...), descrito na Conservatória do Registo Predial de Odivelas sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo (...), Secção A, da freguesia de (...), concelho de Odivelas, o mesmo já se encontra em venda através de leilão eletrónico, o qual termina no próximo dia 18 de Julho de 2024 (doc. 3). Deste modo, aguarda a signatária pelo resultado do referido leilão, na perspetiva de vir a ser apresentada alguma proposta com vista à aquisição do bem, a fim de se concluir a liquidação do ativo».

7. Ao requerimento mencionado mostra-se junta a brochura do leilão eletrónico com termo previsto no dia 18 de julho de 2024.

8. No mesmo dia 19/06/2024, pelas 19h26, a sra. Administradora de Insolvência dirigiu a (...), uma comunicação eletrónica da qual resulta o seguinte:

«Exmo. Senhor Doutor,

Serve o presente para informar que o bem imóvel que se encontra apreendido a favor da massa insolvente, no âmbito do processo supra identificado, já se encontra em leilão eletrónico, promovido pela Leiloeira (...), Lda., sobre o qual

incide uma hipoteca a favor da v/ constituinte (...). Remeto em anexo identificação do leilão, bem como a data de encerramento do mesmo e as condições de venda. [...]».

9. À comunicação eletrónica datada de 19/06/2024 mostra-se anexa a brochura atinente ao leilão eletrónico mencionado.

10. Em 08/11/2024, pro requerimento dirigido aos autos, a sra.

Administradora de Insolvência informou o seguinte:

«[...] o bem em causa já foi adjudicado à sociedade (...), Lda., pelo valor de € 16.709,00, na sequência do Leilão Eletrónico que decorreu entre 22 de agosto e 13 de Setembro de 2024 (doc. 1). Por outro lado, já foi paga à massa insolvente a quantia de € 3.341,80, que corresponde a 20% do valor de venda a título de sinal e princípio de pagamento, conforme comprovativo que se junta como doc. 2. Ademais, a escritura de compra e venda dos referidos avos indivisos encontra-se agendada para o próximo dia 12 de novembro de 2024, pelas 14,00 horas».

11. Por requerimento datado de 12/11/2024, a sra. Administradora de Insolvência informa os autos do seguinte:

«[...] vem dar conta ao Tribunal que a escritura de compra e venda dos avos indivisos apreendidos no âmbito dos presentes autos, foi hoje outorgada, pelo montante de € 16.709,00, conforme comprovativo que se junta como doc. 1. O pagamento do preço foi efetuado através de transferência bancária, tendo a quantia de € 3.341,80, correspondente a 20% do valor de venda sido paga em 23/10/2024 e a quantia remanescente de € 13.367,20 em 11/11/2024 (docs. 2 e 3), encontrando-se a totalidade do preço já creditado na conta da massa insolvente, conforme resulta do comprovativo dos movimentos de conta, que se junta como doc. 4 Deste modo, e não havendo outros bens por apreender ou liquidar, dá signatária por concluída a liquidação do ativo».

12. Por requerimento datado de 02/12/2024, veio a credora hipotecária referir, de entre o mais, o seguinte:

«[...] a requerente está disponível para proceder à aquisição do bem pelo montante de € 17.209,00, o que corresponde a um lance de € 500,00, devendo ser dispensada do depósito do preço, na parte em que está abrangido pelo seu crédito, [...]».

II.4.

Apreciação do objeto do recurso

II.4.1.

Nulidade da decisão recorrida

A nulidade invocada pela apelante é a *omissão de pronúncia*, a qual se mostra prevista no artigo 615.º, n.º 1, alínea d), do Código de Processo Civil, a qual

ocorre quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar.

Concatenando este preceito legal com o disposto no artigo 608.º/2, do mesmo diploma normativo, de acordo com o qual o juiz deve conhecer de todas as questões que lhe são submetidas, ou seja, de todos os pedidos deduzidos, de todas as causas de pedir e exceções invocadas e, ainda, de todas as exceções de conhecimento oficioso, excetuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras, concluir-se-á que para efeitos de verificação do vício *em causa*, “questões” são o(s) pedido(s) deduzidos pelo autor/reconvinte, as respetivas causas de pedir e as exceções invocadas ou de conhecimento oficioso.

No caso *sub judice* a apelante diz que no requerimento de 02/12/2024 pediu, além do mais, que o bem lhe fosse adjudicado pelo preço de € 17.209,00, com dispensa do depósito do preço na parte abrangida pelo seu crédito e que ela fosse notificada para proceder ao pagamento do montante devido a título de encargos com o processo, realizando-se a respetiva escritura após o depósito dessa quantia, aduzindo que «não apresentou a caução prevista no n.º 4 do artigo 164.º, mas submeteu à apreciação tribunal essa questão, pelo que não tendo o tribunal apreciado esta questão fundamental, o despacho é nulo (...)».

No despacho recorrido consta o seguinte trecho: «(...) só se justifica a anulação da venda com base na violação pelo administrador da insolvência do dever de informação do credor garantido (artigo 164.º, n.º 2, do CIRE, segunda parte) se estiver minimamente indiciado no processo: i) que o imóvel foi vendido a um preço inferior ao seu valor (de mercado) e ii) que o credor com garantia real tem séria intenção de adquirir o imóvel pelo seu (correto) valor, em função do que dispõe o n.º 3 do artigo 164.º do CIRE, o que implica que a pretensão de anulação da venda seja, em simultâneo, acompanhada da apresentação de proposta de compra, com indicação do respetivo valor e pagamento da caução exigida pelo artigo 164.º, n.º 4, do CIRE. Repare-se que nem sequer se pode configurar tal exigência como excessiva ou inadequada porquanto, se remontássemos o processo à sua fase inicial, expurgado do vício apontado, sempre se imporia ao credor, no prazo de sete dias, a formulação de uma proposta de aquisição do bem acompanhada de caução, a prestar por meio de cheque visado à ordem da massa insolvente, no valor de 10% do montante da proposta sob pena de ineficácia desta. A seriedade do posicionamento do credor garantido, quando formula proposta de aquisição, no condicionalismo a que aludem os n.ºs 3 e 4 do artigo 164.º do CIRE está exatamente associada à prestação de caução. (...).

Em suma, considera-se que reclamando a credora com garantia real pela prática dessa nulidade processual, invocando que tem intenção de adquirir o

imóvel, propondo a aquisição do bem por preço superior, em função do que dispõe o n.º 3 do artigo 164.º do CIRE, deve a pretensão de anulação da venda ser acompanhada, em simultâneo, da apresentação de proposta de compra, com indicação do respetivo valor e pagamento da caução exigida pelo artigo 164.º, n.º 4, do CIRE; não pagando, nem oferecendo a caução, por meio de cheque visado à ordem da massa insolvente, não é viável a pretensão de anulação da venda».

Resulta à evidência do trecho acabado de transcrever que o tribunal *a quo* se pronunciou sobre a questão da necessidade de prestação de caução por parte da credora hipotecária, associando essa caução à viabilidade do pedido de anulação da venda requerido pela apelante.

Por conseguinte, a decisão sob recurso não padece do vício arguido, improcedendo este segmento da apelação.

II.4.2.

Erro de julgamento de direito

Defende a apelante que *«o tribunal recorrido ao não declarar a nulidade da venda fez uma errada interpretação e aplicação das normas constantes dos artigos 164.º do CIRE, bem como das normas do artigo 19.º da Portaria n.º 282/2013 e da alínea a), do n.º 1 do artigo 817.º do Código de Processo Civil»*.

Na decisão sob recurso o tribunal recorrido reconheceu que a sra.

Administradora da Insolvência *não cumpriu as formalidades exigidas pelo artigo 164.º, n.º 2, do CIRE* por não estar demonstrado que aquela informou a credora hipotecária “do preço da alienação projetada a entidade determinada”, por não ter prestado qualquer informação à credora hipotecária sobre os procedimentos da venda, valores ou propostas apresentadas, para além do email datado de 19.06.2024 e ainda porque não demonstrou que após o encerramento do segundo leilão eletrónico informou tempestivamente a credora hipotecária “do preço da alienação projetada a entidade determinada”, designadamente o preço da venda e da adquirente mencionados na escritura pública de venda do bem, pelo que, no seu entendimento, a venda padeceu efetivamente de irregularidades.

Mas, depois de “contextualizar” a referida irregularidade «no campo das nulidades processuais», aplicando o regime processual civil, concretamente o artigo 195.º, n.º 1, *ex vi* do artigo 839.º, n.º 1, alínea c), ambos do CPC, por força do disposto no artigo 17.º, n.º 1, do CIRE, o julgador *a quo* considerou que «só se justifica a anulação da venda com base na violação pelo administrador da insolvência do dever de informação do credor garantido (...) *se estiver* minimamente indiciado no processo que i) o imóvel foi vendido a um preço inferior ao seu valor de mercado e ii o credor com garantia real tem

séria intenção de adquirir o imóvel pelo seu correto valor (...)».

Não vem posto em causa no presente recurso que a violação do dever de informação previsto no artigo 164.º, n.º 2, do CIRE – o qual dispõe que o credor com garantia real sobre o bem a alienar *deva ser sempre ouvido sobre a modalidade da alienação e informado do valor base fixado ou do preço da alienação projetada a entidade determinada* – constitui um *desvio ao formalismo processual* previsto na lei insolvencial, desvio esse ao qual se aplica o disposto no artigo 195.º, n.º 1, do CPC por via do disposto no artigo 17.º, n.º 1, do CIRE.

Dispõe o artigo 195.º do CPC, epígrafado *Regras gerais sobre a nulidade dos atos*, o seguinte:

«Fora dos casos previstos nos artigos anteriores, a prática de um ato que a lei não admita, bem como a omissão de um ato ou de uma formalidade que a lei prescreva, só produzem nulidade quando a lei o declare ou quando a irregularidade cometida possa influir no exame ou na decisão da causa.»

No dispositivo legal acima transcrito está consagrado o *princípio da conservação dos atos jurídicos*: o ato só será nulo quando lhe faltem requisitos formais indispensáveis para atingir o seu fim, isto é, o fim que a lei lhe assinala.

A propósito, chamamos à colação o ensinamento de Anselmo de Castro^[1]: «o ato processual apenas será nulo quando, apreciado caso por caso, se constate que ele, tal como foi praticado, não atinge o fim que visava. A nulidade do ato não estará, pois, ligada à simples inobservância da forma, constatada mecanicamente, mas ser-nos-á antes dada pela relação entre o vício e o fim do ato».

Também Abrantes Geraldês/Paulo Pimenta/Luís Filipe de Sousa^[2] referem que o regime previsto no artigo 195.º do CPC «remete o juiz para uma análise casuística, suscetível de só invalidar o ato que não possa, de todo, ser aproveitado, sendo certo que a nulidade de um ato acarreta a invalidação dos atos da sequência processual que daquele dependam».

Dito isto, a questão que aqui se coloca é, portanto, saber se a violação do *dever de informação* devida à credora hipotecária e a que alude o artigo 164.º, n.º 2, do CIRE, *influiu* na venda do bem.

Nada aponta nesse sentido. O bem foi efetivamente vendido. É certo que *não foi vendido à credora hipotecária*, mas não devido ao incumprimento daquele dever de informação. Com efeito, o bem nunca lhe poderia ter sido vendido porque ela, reconhecidamente, *não se ofereceu para prestar a caução prevista no artigo 164.º, n.º 4, do CIRE, a qual é condição de eficácia da proposta por aquela apresentada*. Em síntese, o vício em causa não só não impediu a venda como não impediu a venda à credora hipotecária, pelo que à luz do princípio

da conservação dos atos jurídicos e da economia processual, os quais enformam o regime previsto no artigo 195.º do CPC, a decisão recorrida não nos merece censura.

Assim sendo, improcede a apelação.

Sumário: (...)

III. DECISÃO

Em face do exposto, acordam julgar a apelação improcedente, confirmando a decisão recorrida.

As custas na presente instância recorrida são da responsabilidade da recorrente, sendo que nenhum pagamento é devido a esse título porquanto se encontra já paga a taxa de justiça devida pelo impulso processual e não há custas de parte ou encargos.

Notifique.

DN.

Évora, 26 de fevereiro de 2026

Cristina Dá Mesquita

Maria Emília Melo e Castro

Maria Isabel Calheiros

[1] Direito Processual Civil Declaratório, Volume III, 1982, Almedina. Coimbra, págs. 103 e ss

[2] Código de Processo Civil Anotado, Volume I, 3.ª Edição, Almedina, pág. 260.