

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 3889/14.2TBSTB-C.E1

Relator: ASSUNÇÃO RAIMUNDO

Sessão: 04 Fevereiro 2016

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

INSOLVÊNCIA

ADMINISTRADOR DA INSOLVÊNCIA

VENDA

Sumário

1. O prazo para apresentação de proposta de aquisição do bem a vender por parte do credor garantido a que alude o nº3 do art. 164º do CIRE, conta-se desde o conhecimento do valor base para a alienação projetada.
2. O conhecimento da data da venda, podendo ter interesse para a apresentação de uma proposta, e naturalmente tem porque faz parte do “tempo útil” de que fala a aludida norma, tem necessariamente de ficar a cargo do referido credor, o qual é apenas ouvido sobre a modalidade da alienação, e informado do valor base fixado ou do preço da alienação projetada a determinada entidade (art. 164º, nº 2, do CIRE).

Texto Integral

Acordam os Juízes que compõem a Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora:

No Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal, Instância local de Setúbal, Secção Cível, Juiz 2, corre termos o Processo de Insolvência de pessoa singular nº 3889/14.2TBSTB, a que pertence o presente recurso em separado. No referido processo o credor B..., SA., apresentou uma proposta de adjudicação do imóvel identificado nos autos, e com hipoteca constituída a favor daquele, no valor de € 166.000,00, alegando a sua dispensa de depósito do preço por ser credor reclamante com garantia real.

Na diligência de abertura de propostas, a Exm^a Administradora da Insolvência veio a adjudicar o imóvel em referência a C... pelo valor de € 110,050,00.

Em requerimento ao processo o credor B..., SA. veio reagir à referida

adjudicação, alegando que a Sra. Administradora da Insolvência não lhe comunicou a data da abertura de propostas e que a sua proposta, apesar de tempestiva e de valor superior, não foi atendida.

Conclui pela anulação da venda e pede que se dê como aceite a proposta do credor B..., SA.

A Sra. Administradora da Insolvência veio aos autos referir que a proposta do reclamante foi extemporânea, situação que comunicou ao mesmo, remetendo-lhe o cheque de € 33.000,00 que havia enviado como caução de 20% do valor proposto.

Perante a questão em debate, foi proferido o seguinte despacho:

“ Nos presentes autos de insolvência vem o credor hipotecário B..., S.A., requerer a anulação da venda efetuada pela Sra. Administradora referente ao imóvel descrito na conservatória do Registo Predial sob o n.º ..., com fundamento não foi notificada da data de abertura de propostas, não tendo tido, por conseguinte, oportunidade de apresentar qualquer proposta para aquisição imóvel. Mais alega que tendo sido notificado da adjudicação do bem, remeteu uma proposta de valor superior e acompanhada da devida caução à Sra. Administradora para efeitos do disposto no art. 164.º, n.º 3, do C.I.R.E., que esta rejeitou invocando a extemporaneidade da proposta.

A Sra. Administradora veio pugnar pelo indeferimento da pretensão do credor com fundamento em que não tem cabimento a notificação ao credor da data agendada para a abertura de propostas e que a proposta apresentada pelo credor é extemporânea.

Notificados o insolvente, os credores e o proponente adjudicatário para se pronunciarem, veio o proponente impugnar o direito do credor.

Cumprе apreciar:

À venda dos bens do insolvente é aplicável o disposto nos artigos 156º e ss. do C.I.R.E. e, subsidiariamente, as regras previstas no Código de Processo Civil, nos termos do art. 17º do mesmo diploma.

Resulta dos enunciados normativos que cabe ao administrador de insolvência decidir sobre a venda dos bens, dependendo a alienação em alguns casos do consentimento da comissão de credores ou da assembleia, em conformidade com o disposto nos art. 158.º, n.º 1, e 161.º do C.I.R.E..

Decorre, por outro lado, do preceituado nos art. 163.º e 164.º que a preterição das formalidades legais previstas por parte do administrador da massa insolvente não afeta a validade da venda que venha a ser realizada nem a sua eficácia.

No caso dos autos dos elementos resultantes dos documentos juntos, verificamos que o credor não foi formalmente notificado pela Sra.

Administradora do valor mínimo fixado para a venda, como previsto no art.

163.º, n.º 1 e 2.

Com efeito, cabe ao administrador informar o credor hipotecário do valor mínimo fixado – art. 163.º do C.I.R.E. – pelo que a Sra. Administradora andou mal ao não ter formalmente notificado o credor do valor que decidiu fixar, ainda que esse valor tenha sido o por aquele indicado.

Todavia, os elementos evidenciam que a Sra. Administradora remeteu comunicação ao credor solicitando que informasse se deveria ser fixado um valor mínimo, ao que aquele indicou como valor mínimo a atender € 103.000,00. Pelo que não se pode concluir quanto a esse aspeto que os seus interesses tenham sido prejudicados. Além de que o credor reclamante não fundamenta a sua pretensão em tal circunstância.

Quanto à concreta falta de informação sobre a data de abertura de propostas, cumpre dizer que, cabe ao credor hipotecário à semelhança dos demais, tendo sido informado da modalidade da venda, consultar o anúncio, que foi de facto publicitado pela Sra. Administradora.

Acresce referir que, ainda que tal notificação tivesse cabimento legal, ainda assim, como acima se deixou consignado a preterição de tal formalidade não constitui causa de invalidade ou ineficácia da venda efetuada e, portanto, da sua anulação.

Argumenta o credor que a Sra. Administradora também não o notificou para que pudesse exercer o seu direito de preferência nos termos do art. 164.º, n.º 3.

Dispõe o citado normativo que “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 alíneação a esse preço, caso ela venha a ocorrer por preço inferior”.

Ora, a faculdade prevista no art. 164.º, n.º 3, do C.I.R.E. não consubstancia um verdadeiro direito de preferência, nem a preterição das formalidades previstas com o fim de permitir ao credor hipotecário apresentar a proposta, constituem, uma vez mais, causa de invalidade da venda.

Com efeito, o art. 164.º, n.º 3, prevê a faculdade de o credor hipotecário poder apresentar uma proposta de aquisição por valor superior ao mínimo fixado, que caberá ao administrador atender aquando da abertura de propostas.

Essa proposta deverá ser apresentada no prazo de uma semana, contada da notificação prevista no número anterior, ou seja, contada da informação prestada sobre o valor fixado. Ou posteriormente mas em tempo útil, sendo que por tempo útil entendemos ser até ao momento em que o administrador ainda não tenha uma proposta firme para o negócio.

No caso, verificamos, que o credor veio apresentar a proposta, embora pouco depois de ter tido conhecimento que tinha sido realizada a abertura de propostas, já depois de o bem ter sido adjudicado.

Perante tal circunstância e na sequência do que se deixou exposto, concluímos que a proposta apresentada mostra-se de facto intempestiva, pois o negócio pese embora a transmissão ainda não se encontre formalmente titulada, já de mostra acordado e o bem foi adjudicado a terceiro.

Assim, considera-se que a proposta dentro do quadro legal previsto poderá ser desatendida, sem prejuízo de eventual responsabilidade da Sra.

Administradora por preterição das exatas formalidades previstas na lei.

O credor requer, subsidiariamente e na eventualidade de não se entender ser de anular a venda nem aceitar a proposta por si apresentada, que seja a Sra.

Administradora notificada para repor o credor na situação em que se encontraria caso a sua proposta fosse aceite.

Salvo o devido respeito por entendimento diverso, a questão suscitada consubstancia uma situação de responsabilidade da Sra. Administradora a ser discutida em sede própria e não incidentalmente no processo de insolvência.

Assim, indefere-se o requerido pelo requerente, sem prejuízo de eventual responsabilidade que se possa vir a apurar da Sra. Administradora.

Sem prejuízo da decisão que antecede, sempre poderá à Sra. Administradora, ponderando a possibilidade de existirem outras soluções de direito mais favoráveis ao credor, querendo, num quadro de consensualidade com o credor e o proponente, reavaliar a situação e, desde logo, resolver qualquer eventual litígio que venha a persistir ainda que para tanto dê sem efeito a venda.”

Inconformado com a decisão, o credor B..., SA., veio recorrer e concluiu da seguinte forma as suas alegações de recurso:

A. A Credora Reclamante não foi notificada da fixação do valor base do imóvel prédio urbano, composto por edifício de dois pisos para armazém e habitação, dois anexos, sendo um para garagem e logradouro, sito na Rua ..., nº ..., freguesia do Sado, Concelho de Setúbal, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o nº .../..., da correspondente freguesia e inscrito na respetiva matriz sob o artigo ..., e também não foi notificada da publicação dos anúncios de venda do referido imóvel.

B. A Sra. Administradora de Insolvência informou a Credora Hipotecária de que já havia procedido à adjudicação do imóvel a um terceiro pelo montante de € 110.050,00, na sequência de um pedido de esclarecimentos acerca da Liquidação.

C. A Credora Reclamante assume nos presentes autos a qualidade de Credora com garantia real sobre o imóvel supra referido.

D. Pelo que se entende, que a Sra. Administradora de Insolvência preteriu algumas formalidades legais.

E. Pois de acordo com o art.º 164, n.º 2 do CIRE, “ 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 “ (sublinhado nosso), o que não sucedeu.

F. De acordo com o Ac. do Tribunal da Relação do Porto de 29-05-2014, disponível em www.dgsi.pt, “(...) a venda dos bens onerados a favor dos credores – no caso tratava-se de uma hipoteca que onerava o imóvel a favor do credor G... - é precisamente um dos casos especiais em que o administrador tem de ouvir o credor e observar alguns cuidados especiais na venda dos bens.”

G. Impunha-se que a Credora Reclamante com garantia real tivesse sido fosse notificada do valor base fixado, ou do preço da alienação projetada ao contrário do que defende a douta Sentença de que ora se recorre.

H. De acordo com o Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães de 15-09-2011, proferido no âmbito do processo n.º 4771/07.5TBBCL-H.G1 “Nos termos do n.º 2 da mesma disposição, o credor com garantia real sobre o bem a alienar deve ser sempre ouvido sobre a modalidade da alienação e informado do valor base fixado (ou do preço da alienação projetada a entidade determinada). Esta norma vai ao encontro do estabelecido no processo executivo, no n.º 1 do art.º 886.º-A do C.P. Civil, na parte em que impõe a audição do credor com garantia real sobre os bens a vender. Este dever de informação e audição é essencial, em particular no que concerne ao preço base ou projectado e, se se prescindir de um valor base, essa situação não pode deixar de ser previamente comunicada ao credor com garantia real.” (sublinhado nosso).

I. A Sra. Administradora de Insolvência não informou a Credora Hipotecária da fixação do valor base, assim como não informou posteriormente a Credora Hipotecária da publicação dos anúncios referentes à diligência de venda.

1. Certo é, que a venda do imóvel foi publicitada no “Jornal Correio da Manhã”, encontrando-se designada para o dia 28.04.2015 pelas 14h00, tendo sido atribuído ao imóvel o valor base de € 103.330,00, sem que a Credora Reclamante tivesse disso conhecimento.

J. No âmbito da diligência de aberta de proposta em carta fechada, foi apresentada uma proposta, por um terceiro proponente que ascendeu a € 110.050,00.

K. No seguinte da diligência de venda, a Credora Reclamante também não foi notificada nos termos e para efeitos do art.º 164, n.º 3 do CIRE para vir apresentar uma proposta superior ao valor da melhor proposta apresentada.

L. A Sra. Administradora de Insolvência adjudicou o imóvel ao terceiro

proponente pelo montante de € 110.050,00, sem notificar o credor hipotecário, tendo tido aquele conhecimento posterior da adjudicação, através do auto de abertura de proposta remetido por e-mail pela Sra. Administradora de Insolvência.

M. Verifica-se que a Sra. Administradora de Insolvência incumpriu o seu dever/obrigação de informar devidamente o credor garantido sobre venda do imóvel sobre o qual detinha garantia hipotecária.

N. Pelo que, após ter conhecimento da decisão de adjudicar o imóvel a um terceiro, a Credora Reclamante exerceu o direito que lhe assiste nos termos do art.º 164, n.º 3 do CIRE, e apresentou uma proposta de aquisição do bem imóvel por preço superior ao da alienação projetada

O. A Sra. Administradora de Insolvência, não aceitou a proposta, considerando que a proposta apresentada pela Credora Hipotecária era extemporânea.

P. Carece de total fundamento a Sra. Administradora de Insolvência pelo facto de não ter notificado a Credora Reclamante da fixação do valor base do imóvel, nos termos do art.º 164, n.º 2 do CIRE assim como da publicação dos anúncios referentes à venda.

Q. Tal facto obstou a que a Credora Reclamante apresentasse uma proposta em data anterior à decisão da Sra. Sra. Administradora de Insolvência de adjudicar o imóvel a um terceiro.

R. Seria exigível à Sra. Administradora notificar a Credora nos termos e para efeitos do art.º 164, n.º 3 do CIRE, antes de decidir adjudicar o imóvel a um terceiro, o que não fez.

S. Nos termos do já referido Ac. do Tribunal da Relação do Porto de 29-05-2014, disponível em www.dgsi.pt. “(...)sempre restaria ao credor garantido pelo bem a possibilidade de, na semana seguinte ou mesmo depois, desde que antes da celebração da eventual escritura pública com o recorrente, se propor adquirir, por si ou mesmo por terceiro, o bem por preço superior ao da proposta do ora recorrente”.

T. Certo é que, não tendo conhecimento do valor mínimo de venda fixado, a Credora Reclamante não tinha como propor a aquisição do bem por preço superior ao da alienação projetada ou do valor base fixado, nos termos do art.º 164, n.º 3 do CIRE, razão pela qual não o fez.

U. Concluindo-se que a Sra. Administradora de Insolvência preteriu o dever de informar a Credora Hipotecária do valor base fixado para venda do imóvel sobre o qual detém hipoteca, o que só por si, evidencia que não agiu de forma a tutelar o interesse da credora hipotecária e muito menos protegeu o crédito daquela, conforme parece ser o objetivo do referido preceito legal.

V. E ainda que a ambicionada tutela defendida pelo art.º 164º do C.I.R.E, foi totalmente negligenciada pela Sra. Administradora de Insolvência, no sentido

daquela não aceitar a proposta de adjudicação apresentada nos termos do art.º 164, n.º 3 do CIRE, alegando a extemporaneidade da referida proposta.

W. Pois conforme resulta da leitura da decisão de que ora recorre a proposta deveria ser apresentada no prazo de uma semana, contada da notificação da informação prestada sobre o valor fixado.

X. No entanto a notificação em causa não ocorreu, pelo que não pode aferir-se da intempestiva da proposta apresentada pelo Credor Hipotecário, tendo como base uma notificação que não ocorreu.

Y. Pois, se efetivamente a Sra. Administrada tivesse informado a Credora Reclamante da fixação do valor base do imóvel objeto de venda, a Credora Hipotecária podia ter apresentado uma proposta antes do imóvel ser sido alegadamente adjudicado pela Sra. Administradora de Insolvência a um terceiro.

Z. De outra forma, salvo o devido respeito é oportuno questionar de que forma aferiu o Tribunal a quo, que a proposta apresentada pela Credora Reclamante era extemporânea.

AA. Sendo imperativo concluir que o prazo a que alude o art.º 164.º n.º 3 do CIRE, in casu, somente pode contar a partir da data em que teve conhecimento da suposta adjudicação ao terceiro, prazo esse que foi respeitado pela ora Credora Hipotecária.

BB. Na sendo do Ac. do Tribunal da Relação do Porto de 29-05-2014, disponível em www.dgsi.pt, “releva a regra de caber ao credor com garantia sobre o bem a vender a possibilidade de superar qualquer proposta que tenha sido apresentada e forçar a aquisição, por si ou mesmo por terceiro por si indicado, pelo preço mais elevado que ofereça, não tendo sequer de o fazer no próprio acto em que os terceiros apresentam as suas propostas.”

CC. O art.º 164, n.º 3 do C.I.R.E., confere o direito ao credor de apresentar uma proposta por valor superior “Se, no prazo de uma semana, ou posteriormente mas em tempo útil, o credor garantido propuser a aquisição do bem (...)”, o que fez.

DD. Pelo que se defende que tempo útil se refere ao lapso de tempo decorrido entre a posposta e a efetiva concretização da venda.

EE. Verificando-se assim, que a proposta apresentada pelo Credor Hipotecário, foi apresentada em tempo útil, nos termos do disposto do art.º 164, n.º 3, do C.I.R.E e deve ser aceite.

FF. Pois, conforme refere a sentença recorrida, a transmissão ainda não se encontra formalmente titulada.

GG. Pelo que, deve ser relevada a proposta apresentada pela Credora Reclamante, revogando-se a decisão proferida pelo Tribunal a quo, pelo simples facto de que se verificam os requisitos do art.º 164, n.º 3 do C.I.R.E.,

revelando ademais que a referida proposta aumenta exponencialmente o produto da liquidação e conforme a própria decisão de que se recorre refere, por ser bastante mais vantajosa para a massa insolvente.

HH. Não se vislumbrando por que razão a douda sentença recorrida entende que a proposta deve ser desatendida, colocando à hipótese da Sra.

Administradora dar sem efeito a venda, ao invés de simplesmente aceitar a proposta apresentada pela Credora Reclamante e salvaguardar os seus legítimos interesses.

II. Pois, mantendo-se a decisão de que ora se recorre, e não obstante o facto de poder responsabilizar a Sra. Administradora de Insolvência pelo prejuízo causado à Credora Hipotecária, a Credora Reclamante ficará numa posição fragilizada, perante um direito que lhe assiste, independentemente da insolvência, da faculdade de executar o bem para a satisfação do seu crédito.

JJ. Concluindo-se pela imperatividade da anulação da adjudicação do imóvel ao terceiro proponentes e a aceitação da proposta efectuada pelo Credor Hipotecário B..., S.A. ora Recorrente, nos termos do art.º 164, n.º 3 do CIRE pelo montante de € 166.000,00.

Nestes termos e nos mais de Direito, deve o presente recurso ser julgado procedente e, em consequência, ser revogada a decisão anterior e ser proferida nova decisão no sentido de aceitar a proposta apresentada pelo credor Hipotecário B..., S.A, nos termos peticionados.

Foram dispensados os vistos ao abrigo do art. 657 nº4 do Código de Processo Civil.

Cumpra apreciar e decidir:

De acordo com a jurisprudência pacífica do Supremo Tribunal de Justiça (*cfr. a título de exemplo os Acórdãos do S.T.J. de 2/12/82, BMJ nº 322, pág. 315; de 15/3/2005, Proc. nº 04B3876; de 11/10/2005, Proc. nº 05B179; de 25-5-2010, Proc. nº 8254/09.0T2SNT.L1.S1; e de 30-6-11, Proc. nº 527/05.8TBVNO.C1.S1, todos publicados nas Bases de Dados Jurídicos do ITIJ*), o âmbito do recurso determina-se em face das conclusões da alegação do recorrente pelo que só abrange as questões aí contidas, como resultava dos arts. 684 nº3 e 685-A nº1 do Cód. Proc. Civil e continua a resultar das disposições conjugadas dos arts. 635 nº 4, 637 nº2 e 639 do N. Cód. Proc. Civil.

Nesta conformidade, a recorrente coloca à apreciação deste tribunal a seguinte questão:

A Credora Reclamante, com garantia real sobre o imóvel referido, não foi notificada pela Sra. Administradora de Insolvência da data da venda, tendo apenas sido notificada da adjudicação do prédio a terceiro pelo valor de € 110.050,00. Refere que por isso o recorrente não teve a possibilidade propor a

aquisição do bem por preço superior ao da alienação nos termos do art.º 164, n.º 3 do CIRE. Assim o prazo a que alude o art.º 164.º n.º 3 do CIRE, *in casu*, somente pode contar-se a partir da data em que teve conhecimento da suposta adjudicação ao terceiro, prazo esse que foi respeitado pela ora Credora Hipotecária.

Constitui tal omissão uma nulidade que leve à anulação da adjudicação do imóvel a um terceiro pelo montante de € 110.050,00, e atender-se a proposta da recorrente de € 166.000,00 pela adjudicação do prédio (?)

Nos autos vêm certificadas as seguintes peças com relevância para apreciação do recurso:

1 - Uma carta enviada pela AI ao recorrente, em 14-1-2015, em que apresenta a leiloeira que irá proceder à venda o imóvel (modalidade de proposta por carta fechada) e as condições de serviço da mesma; na mesma carta solicita que o recorrente se pronuncie sobre o valor mínimo de comercialização do imóvel; e que, como ponto dois, se pronuncie sobre se o valor mínimo não for atingido, a recorrente se compromete a ficar com o imóvel nas condições indicadas pela leiloeira - cfr. fls. 21vº e 22.

2 - Um mail da recorrente (através do Mandatário), com a data de 28-1-2015, com os seguintes dizeres: “na sequência da comunicação remetida por V. Exª, sou pelo presente informar que como valor mínimo de comercialização do imóvel indicamos o montante de €103.330,37; No que se refere ao ponto dois, informamos que desde já, não nos comprometemos em adjudicar o imóvel nas condições estabelecidas; Agradecemos que nos informe da data da venda - cfr. fls. 23 e 23vº

3 - Um Anuncio: “VENDA...” da D... - Leiloeiros Lda., publicado no jornal “Correio da Manhã”, em 11-4-2015, a anunciar a venda do imóvel dos autos indicando, além do mais, o valor mínimo de venda - €103.330,00 - e que as propostas serão abertas na sede da D... - Leiloeiros Lda., no dia 28 de Abril de 2015 pelas 10h - cfr. fls. 24 e 26.

4 - Auto de diligência para abertura de propostas, com a data de 28 de Abril de 2015, com os dizeres, além do mais: Insolvência de (...) Processo 3889/14.2TBSTB (...) Adjudicação (...) por € 110.050,00 (...) assinaturas da AI, da Proponente, e da Leiloeira.

5 - Uma carta da recorrente dirigida à AI, com a data de 15-5-2015, com uma proposta de adjudicação do imóvel dos autos pelo valor de €166.000,00, acompanhada de um cheque de €33.000,00 correspondente a 20% de caução sobre o referido valor - fls. 31 e 32.

6 - Uma carta da AI para a recorrente, com a data de 25-5-2015, a manifestar a impossibilidade de aceitar a proposta oferecida, por extemporânea, e a

devolver o cheque enviado de €33.000,00.

Apreciemos:

A recorrente ao longo das suas conclusões repete com veemência que a Sra. Administradora de Insolvência preteriu o dever de informar a Credora Hipotecária do valor base fixado para venda do imóvel sobre o qual detém hipoteca, o que só por si, evidencia que não agiu de forma a tutelar o interesse da credora hipotecária e muito menos protegeu o crédito daquela, conforme parece ser o objetivo do referido preceito legal. Pois, efetivamente se a Sra. Administradora tivesse informado a Credora Reclamante da fixação do valor base do imóvel objeto de venda, a Credora Hipotecária podia ter apresentado uma proposta antes do imóvel ser sido alegadamente adjudicado pela Sra. Administradora de Insolvência a um terceiro. E ainda que a ambicionada tutela defendida pelo art.º 164º do C.I.R.E, foi totalmente negligenciada pela Sra. Administradora de Insolvência, no sentido daquela não aceitar a proposta de adjudicação apresentada nos termos do art.º 164, n.º 3 do CIRE, alegando a extemporaneidade da referida proposta.

Com o devido respeito, a realidade dos autos que supra transcrevemos, revelam-nos precisamente o contrário.

A Sra. Administradora da Insolvência, dando cumprimento aos nºs 1 e 2 do art. 164 do CIRE comunicou à recorrente a modalidade da venda para o imóvel.

A Sra. Administradora da Insolvência para a fixação do preço base de venda a transmitir à leiloeira, podendo ser ela a fixá-lo, ouviu a recorrente sobre o mesmo, dando-lhe nota de que o respeitaria face à questão que lhe colocou sob o ponto 2.

Assim a Sra. Administradora da Insolvência solicitou à recorrente para que se pronunciasse sobre se aquele valor mínimo indicado não fosse atingido, se ela se comprometia a ficar com o imóvel nas condições indicadas pela leiloeira, ao que a recorrente respondeu “... *não nos comprometemos em adjudicar o imóvel nas condições estabelecidas*”.

E a recorrente ficou de tal modo convincente sobre a marcação do preço base da venda, que apenas solicitou à Sra. Administradora da Insolvência que a informasse da data da venda – cfr. facto 2.

Entendemos, pelo exposto que foi dado cumprimento à disposição do art. 164 nº2 do CIRE.

Como é do conhecimento geral, com o CIRE e como expressamente consta do Preâmbulo do diploma que aprovou o Código, houve uma preocupação assumida de “*intensificação da desjudicialização do processo*” e, com o objetivo de dinamização e eficiência do processo, reforçou-se a competência

do administrador, eximindo-o à necessidade permanente de obter a aquiescência de outros órgãos para a concretização dos atos de administração e, sobretudo, de liquidação da massa insolvente, por contrapartida da expressa responsabilização pessoal perante os credores.

Nessa medida, por um lado, a determinação da modalidade da venda, ficou-lhe, em exclusivo, confiada – art. 164 n.º1 -, e, por outro, ele não depende, em regra de ninguém mais para promover a liquidação nas suas diversas manifestações. Não há, também, por regra, a possibilidade de reagir contra os seus atos, em termos de os poder afetar, diferentemente do que antes sucedia – cfr. Luis Carvalho Fernandes e João Labareda, em *Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas*, 2ª Ed. anotação ao art. 161.

Abordando esta “independência” do Administrador da Insolvência, o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 27-11-2014, Proc.

n.º2503/12.5PBPD.L.O.L1-2, em www.dgsi.pt sumariou: “ ... II - Não obstante, o legislador do CIRE não terá pretendido que os resultados da atuação do administrador que aja sem ter obtido aquela autorização - ou noutras situações em que tenha prescindido de autorizações ou pronúncias prévias - sejam postos em causa através de sanções como a nulidade, ou mesmo, a respetiva ineficácia, pois que, ao contrário do que sucedia no âmbito do CPEREF – cfr. respetivo art 136º - não existe agora no regime do CIRE a faculdade de impugnação dos atos do administrador. III - A possibilidade de reação contra os atos do administrador está hoje dependente da qualificação desse ato como assumindo «especial relevo para o processo de insolvência» nos termos do art 161º, mas a declaração dessa ineficácia implicará a instauração de uma ação declarativa dirigida contra quem pretenda aproveitar - ou fazer prevalecer - o ato atacado, e contra o administrador infrator.”

Regressando à situação em apreço, a atuação da Sra. Administradora da Insolvência não revela, em nosso entender, qualquer omissão em relação à recorrente no procedimento da venda que levou a cabo.

Alega a recorrente que a Credora Reclamante também não foi informada da publicação dos anúncios referentes à diligência de venda para efeitos do art.º 164, n.º 3 do CIRE poder vir apresentar uma proposta superior ao valor da melhor proposta apresentada.

Ora o n.º3 da citada disposição legal não pode ser interpretada fora do contexto da norma do n.º2.

Dispõe o n.º2 do art. 164 do CIRE:

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.

E o n.º3 refere:

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.

Confrontando as transcritas disposições legais com os factos que retirámos dos autos, constamos que a recorrente, não só foi ouvida sobre a modalidade da venda como foi ela própria que indicou o preço base de venda, €103.330,37. E muito embora tenha dito logo no mesmo documento que “*desde já, não nos comprometemos em adjudicar o imóvel nas condições estabelecidas*” – cfr. facto 2 -, podia perfeitamente apresentar a proposta a que alude o nº3 do art. 164 do CIRE no prazo de uma semana. E não o fez. É que o procedimento do nº3 do art. 164 do CIRE é contado desde o conhecimento do valor base para a alienação projetada.

Já o conhecimento da data da venda, podendo ter interesse para a apresentação de uma proposta, e naturalmente tem porque faz parte do “tempo útil” de que fala a aludida norma, tem necessariamente de ficar a cargo do credor.

Diz ainda a recorrente que Sra. Administradora da Insolvência não informou posteriormente a Credora Hipotecária da publicação dos anúncios referentes à diligência de venda. Certo é, que a venda do imóvel foi publicitada no “Jornal Correio da Manhã”, encontrando-se designada para o dia 28.04.2015 pelas 14h00, tendo sido atribuído ao imóvel o valor base de € 103.330,00, sem que a Credora Reclamante tivesse disso conhecimento.

Como já referimos, a recorrente não pode alegar o desconhecimento do preço base da venda projetada, porque respondendo à Sra. Administradora da Insolvência até avançou que não se comprometia a adjudicar o imóvel (...). Quanto ao facto de não ter sido informada da data da publicação do anúncio, é uma exigência que não encontra sustentação legal.

A venda foi entregue a uma leiloeira, a recorrente sabia como iria ser feita a publicitação da venda – nomeadamente por anúncio - e é do conhecimento geral que a publicação de um anúncio tem precisamente o fim de publicitar o ato a que diz respeito.

Acompanhamos, nesta parte, a decisão recorrida: “... Quanto à concreta falta de informação sobre a data de abertura de propostas, cumpre dizer que, cabe ao credor hipotecário à semelhança dos demais, tendo sido informado da modalidade da venda, consultar o anúncio, que foi de facto publicitado pela Sra. Administradora.

Acresce referir que, ainda que tal notificação tivesse cabimento legal, ainda

assim, como acima se deixou consignado a preterição de tal formalidade não constitui causa de invalidade ou ineficácia da venda efetuada e, portanto, da sua anulação.”

Face ao exposto, deixando a recorrente escapar o prazo a que alude o art. 164 nº3 do CIRE a proposta que apresentou após a adjudicação do imóvel, não pode ser atendida e não tem que ser relevada para os efeitos da mesma norma.

Decisão:

Nos termos expostos, decide-se negar provimento ao recurso e manter a decisão recorrida.

Custas pela recorrente.

(Texto escrito e revisto pela relatora, que assina e rubrica as restantes folhas)

Évora, 4-2-2016

Assunção Raimundo

Mata Ribeiro

Sílvio de Sousa