

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA | CÍVEL**Acórdão**

Processo

Data do documento

Relator

1559/12.5TBURG-R.G1.S1 8 de fevereiro de 2022

Ana Paula Boularot

DESCRIPTORIOS

Graduação de créditos > Contrato-promessa > Resolução do
negócio > Direito de retenção > Declaração de
insolvência > Incumprimento do
contrato > Consumidor > Administrador de insolvência

SUMÁRIO

I - O CIRE apenas se ocupa das consequências do não cumprimento dos contratos em curso, isto é, dos acordos havidos com a insolvente que ainda subsistam à data da declaração da insolvência, cfr. arts. 102.º e ss., caso em que o administrador da insolvência terá de optar pelo seu (in)cumprimento.

II - Se os contratos celebrados com o insolvente tiverem sido resolvidos anteriormente à data da declaração de insolvência, não podemos falar de negócios em curso e, por isso, as consequências do seu não cumprimento têm de ser analisadas não com base nas disposições insolvenciais - com apelo, quiçá, aos AUJ n.º 4/2014 e n.º 4/2019, nomeadamente em sede de direito de retenção -, mas antes ao regime geral resultante da aplicação do preceituado nos arts. 755.º, n.º 1, al. f), e 442.º do CC.

PROC 1559/12.5TBBERG-R.G1.S1

6ª SECÇÃO

ACORDAM, NO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

I Nos autos de verificação e graduação de créditos instaurados por apenso aos autos de insolvência de MINHO INVESTE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA, veio SCRAPS - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA reclamar o seu crédito proveniente de um contrato promessa de compra e venda, o qual foi impugnado pela Credora Caixa Económica Montepio Geral, tendo a impugnação sido julgada totalmente improcedente, relativamente ao reconhecimento e qualificação como privilegiado pela AI daquele mesmo crédito.

No que à economia do presente recurso diz respeito, a decisão de primeiro grau relativamente ao crédito da Reclamante SCRAPS - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA, concluiu do seguinte modo:

“Pelo exposto, julga-se totalmente improcedente a impugnação apresentada pela credora Caixa Económica Montepio Geral, relativamente ao reconhecimento e qualificação do crédito reclamado pela credora SCRAPS - Imobiliária, S.A., um crédito correspondente ao sinal em dobro (no montante de € 419.131,53) qualificado como garantido por direito de retenção sobre as verbas:

1 - Prédio Urbano - Fração autónoma "G" - habitação no ..., tipo T 3, com entrada pelo n.º ..., com a área de 159,40 m², freguesia de ... (...), concelho de ..., descrito na ... Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...15, inscrito na matriz predial urbana sob o art.º ...35;

2- 4/44 do Prédio Urbano - Fração autónoma "V" - cave com arrecadações, dez lugares de garagem para estacionamento automóvel e cinco lugares de garagem duplo para estacionamento automóvel, com entrada pelo n.º ..., com a área de 841,55 m², freguesia de ... (...), concelho de ..., descrito na ... Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...15, inscrito na matriz predial urbana sob o art.º ...35;

3 - 1/36 do Prédio Urbano - Fração autónoma "Q" - cave, com doze arrecadações, dois lugares de garagem para estacionamento automóvel e cinco lugares de garagem duplo para estacionamento automóvel, com entrada pelo n.º ..., da Avenida ..., com a área de 540,98 m², freguesia de ... (...), concelho de ..., descrito na ... Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ..., inscrito na matriz predial urbana sob o art.º ...;

4 - Prédio Urbano - Fração autónoma "Q" - habitação no ..., tipo T 3, com entrada pelo n.º ..., com a área de 159,00 m², freguesia de ... (...), concelho de ..., descrito na ... Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...14, inscrito na matriz predial urbana sob o art.º ..36.; e

5 - 4/44 do Prédio Urbano - Fração autónoma "V" - cave com arrecadações, dez lugares de garagem para estacionamento automóvel, com entrada pelo n.º ..., da Avenida ..., com a área de 540,98 m², freguesia de ... (...), concelho de ..., descrito na ... Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...15, inscrito na matriz predial urbana sob o art.º ...35.

mantendo-se o mesmo reconhecido nesses exatos termos.».

Inconformada a Credora Caixa Económica Montepio Geral, interpôs recurso de Apelação, o qual veio a ser julgado procedente, nos seguintes termos «5.º Os restantes créditos comuns, onde se inclui o crédito nº 74 (Scraps), da lista de credores reconhecidos, no valor de 419.131,53 €, incluindo os créditos garantidos sem privilégio ou garantia sobre estes bens, em rateio, da lista de credores reconhecidos;».

Irresignada, recorre agora de Revista a Credora SCRAPS - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA, apresentando o seguinte acervo conclusivo:

«I - O recurso tem como objeto a aplicabilidade, ou não, á recorrente do AUJ 4/2014.

II - A questão colocada no presente recurso é a da qualificação de um credor como consumidor

para efeitos da eventual aplicação do acórdão Uniformizador de jurisprudência n.º 4/2014, em

cujo segmento uniformizador se pode ler que “no âmbito da graduação de créditos em insolvência o consumidor promitente comprador em contrato, ainda que com eficácia meramente obrigacional com traditio, devidamente sinalizado, que não obteve o cumprimento do negócio por parte do administrador da insolvência, goza do direito de retenção nos termos do estatuído na alínea f) do n.º 1 do artigo 755º do Código Civil.”

III - Qual o âmbito de aplicação do referido segmento uniformizador? Este refere-se a situações em que o credor não obteve o cumprimento do negócio por parte do administrador da insolvência.

IV - Mas quais os contratos que o Administrador de insolvência não cumpre? A resposta está no artigo 102º do CIRE, o regime aí estabelecido é fundamentalmente um regime para contratos em curso ou em fase de execução, em que não há ainda cumprimento total do contrato por qualquer das partes. É essa execução que é suspensa e é o cumprimento, que ainda seria exigível ao devedor insolvente que o administrador pode recusar. Dai que a doutrina tenha sublinhado que o regime dos artigos 102º e seguintes CIRE não se aplica a contratos que já foram resolvidos anteriormente à data da declaração de insolvência, encontrando-se agora em uma fase de liquidação. A este respeito observa FERNANDO DE GRAVATO MORAIS que “o incumprimento definitivo (imputável ao promitente vendedor) da promessa de compra e venda que importe a extinção do contrato promessa antes da declaração de insolvência – no caso de entrega da coisa ao promitente-comprador que sinalizou a promessa – gera a aplicação das regras civilistas” acrescentando que “verificada a insolvência posteriormente à extinção do contrato não cabe aplicar o disposto no artigo 106º, dado que o regime integrado no Capítulo IV, referente aos “efeitos sobre os negócios em curso” pressupõe que o cumprimento ainda seja possível”

Também L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS afirma que “se tiver havido resolução do contrato por qualquer uma das partes antes da declaração de insolvência, não estamos perante um negócio em curso no sentido do Capítulo IV do CIRE”

V - Resulta provado, que o contrato promessa de compra e venda celebrado a

10 de janeiro de 2008 entre a ora recorrente e a insolvente foi definitivamente incumprido a 31 de março de 2011;

VI - Uma vez que a 20 de outubro de 2010, foi celebrado um aditamento ao referido contrato promessa onde se estabeleceu que, “a insolvente se obrigava a celebrar a escritura de compra e venda ate ao dia 31 de março de 2011”, o que não sucedeu porque a insolvente não tinha capacidade financeira para obter o distrato da hipoteca.

VII - Na verdade, o contrato de promessa de compra e venda foi definitivamente incumprido pela insolvente a 31 de março de 2011, antes da sua declaração de insolvência, que veio a ocorrer a 30 de maio de 2012, o que importou a extinção do contrato promessa de compra e venda.

VIII - Ora, tendo o contrato promessa de compra e venda entrado na fase do incumprimento definitivo, não há, pois, que aplicar o Acórdão Uniformizador de Jurisprudência n.º 4/2014,

devendo aplicar-se, estritamente, os preceitos do Código Civil, mais precisamente os artigos 755º n.º 1 alínea f) e 442º do Código Civil.

IX - A aplicação do artigo 755º n.º 1 alínea f) não depende de o promitente comprador ser ou não um consumidor e a circunstância de o legislador se referir à tutela dos consumidores no preâmbulo do diploma que consagrou o direito de retenção não é decisiva e não justifica a interpretação restritiva proposta por um setor da doutrina: o legislador pode ter tomado a parte pelo todo e ter-se limitado a referir uma das situações socialmente mais relevantes. No entanto qualquer situação de detenção pelo promitente comprador, mesmo que este não seja consumidor, pode, pela sua frequência e importância ao nível da

consciência social, servir de fundamento para o direito de retenção. O legislador terá sido sensível à grande repercussão do contrato promessa como um passo muito frequente no inter negocial que conduz à transmissão da propriedade – sendo que, de resto, o contrato promessa pode estar associado a uma execução específica e em certos casos o promitente comprador é mesmo um possuidor. X - Este direito de retenção, já existente e sendo garantia de um crédito não subordinado, não é afetado pela declaração de insolvência, como decorre do artigo 97º do CIRE. Neste sentido vide Ac. Do STJ Proc. 6193/13.0TBBERG-H.S1

XI - Estando provado o incumprimento definitivo por parte do promitente vendedor, ora

insolvente, logo cessado o contrato promessa de compra e venda a 31 de março de 2011, antes da declaração de insolvência desta, que ocorreu a 30 de maio de 2012, duvidas não restam que o promitente comprador, ora recorrente, terá direito de retenção, nos termos do artigo 755 n.º 1 alínea f) e 442º do Código Civil, que seja, quer não seja consumidor, não se aplicando o acórdão de Uniformizador de Jurisprudência n.º 4/2014, ao caso sub iudice.

XII - O duto acórdão sob censura violou as normas dos artigos 755º n.º 1 alínea f) e 442º do Código Civil.»

A Recorrida Credora Caixa Económica Montepio Geral, contra alegou concluindo pela manutenção do julgado.

II. As instâncias declararam como assentes os seguintes factos:

1.º Por contrato designado de “Promessa de Compra e Venda”, datado de 10 de janeiro de 2008, a insolvente prometeu vender e a reclamante SCRAPS

prometeu comprar:

1 - Prédio Urbano - Fração autónoma "G" - habitação no ..., tipo T 3, com entrada pelo n.º ..., com a área de 159,40 m², freguesia de ... (...), concelho de ..., descrito na ... Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...154, inscrito na matriz predial urbana sob o art.º ...35;

2- 4/44 do Prédio Urbano - Fração autónoma "V" - cave com arrecadações, dez lugares de garagem para estacionamento automóvel e cinco lugares de garagem duplo para estacionamento automóvel, com entrada pelo n.º ..., com a área de 841,55 m², freguesia de ... (...), concelho de ..., descrito na ... Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...15, inscrito na matriz predial urbana sob o art.º ...35;

3 - 1/36 do Prédio Urbano - Fração autónoma "Q" - cave, com doze arrecadações, dois lugares de garagem para estacionamento automóvel e cinco lugares de garagem duplo para estacionamento automóvel, com entrada pelo n.º ..., da Avenida ..., com a área de 540,98 m², freguesia de ... (...), concelho de ..., descrito na ... Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...14, inscrito na matriz predial urbana sob o art.º ...36;

4 - Prédio Urbano - Fração autónoma "Q" - habitação no ..., tipo T 3, com entrada pelo n.º ..., com a área de 159,00 m², freguesia de ... (...), concelho de ..., descrito na ... Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...15, inscrito na matriz predial urbana sob o art.º ...35; e

5 - 4/44 do Prédio Urbano - Fração autónoma "V" - cave com arrecadações, dez lugares de garagem para estacionamento automóvel, com entrada pelo n.º ..., da Avenida, com a área de 540,98 m², freguesia de ... (...), concelho de ...,

descrito na ... Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...14, inscrito na matriz predial urbana sob o art.º36.

Tudo conforme documento nº 1, junto com a reclamação de créditos apresentadas, cujos dizeres aqui se dão como integralmente reproduzidos.

2.º Foi fixado o preço global de € 400.000,00, a ser pago em quatro prestações, as 3 primeiras das quais a título de sinal, tendo a credora SCRAPS pago à insolvente as citadas 3 primeiras prestações, na quantia global de € 203.760,00, da seguinte forma: € 33.300,00 no dia da assinatura do contrato promessa; € 60.000,00 em fevereiro de 2008 e € 110.260,00 no mês de março de 2008, conforme documentos juntos sob os nºs 3, 4 5 e 6 juntos com a reclamação de créditos.

3.º No dia 20 de outubro de 2010, a credora promitente compradora celebrou com a insolvente um aditamento ao contrato promessa de compra e venda através do qual foi estabelecido que a Insolvente se obrigava a celebrar a escritura até ao dia 31 de março de 2011, «considerando-se, a partir dessa data, como definitivamente não cumprida essa obrigação, sem necessidade de interpelação admonitória» (conforme documento nº 3, junto com requerimento de reclamação de créditos, cujos dizeres aqui se dão por integralmente reproduzidos).

4.º Até ao dia da escritura a promitente-compradora pressionou bastante a insolvente para que se realizasse a mesma, o que não sucedeu porque a insolvente não tinha capacidade financeira para obter o distrato da hipoteca.

5.º Na data da celebração do contrato referido em 1.º foram entregues as chaves das frações à promitente compradora, a qual, desde então passou a

usá-las como bem entendesse procedendo, inclusivamente, ao arrendamento das frações, identificando-se em tais contratos como “proprietária” e atuando pública e pacificamente como se proprietária fosse das frações em causa.

6.º A sociedade Reclamante tem por objeto social a atividade imobiliária - Compra e Venda de Bens Imobiliários.

7.º Sobre as frações identificadas em 1.º foram constituídas, em data anterior à da celebração do contrato promessa de compra e venda, hipotecas voluntárias garantindo o crédito da Caixa Montepio.

8.º A insolvência da promitente vendedora foi declarada em 30 de maio de 2012.

Vejamos, então.

A questão solvenda daqui prende-se com a resolução do contrato promessa e respectivos efeitos: a da qualificação de um credor como consumidor para efeitos da eventual aplicação do acórdão Uniformizador de jurisprudência n.º 4/2014, em cujo segmento uniformizador se pode ler que “no âmbito da graduação de créditos em insolvência o consumidor promitente comprador em contrato, ainda que com eficácia meramente obrigacional com traditio, devidamente sinalizado, que não obteve o cumprimento do negocio por parte do administrador da insolvência, goza do direito de retenção nos termos do estatuído na alínea f) do n.º 1 do artigo 755º do Código Civil.” e qual o âmbito de aplicação do referido segmento uniformizador, se se refere apenas às situações em que o credor não obteve o cumprimento do negócio por parte do administrador da insolvência ou a todas as situações.

Decorre da materialidade assente que em 10 de janeiro de 2008 foi celebrado um contrato promessa entre a Insolvente e a Recorrente, cujo objecto eram dois prédios urbanos e quota partes de outros três prédios urbanos, cujas chaves lhe foram entregues, a qual passou a usá-los, cfr pontos 1 a 5.

Decorre ainda dos pontos 3. e 4. dos factos provados que as partes por aditamento ao contrato acordaram em que a Insolvente se obrigaria a celebrar a escritura até ao dia 31 de Março de 2011, «considerando-se, a partir dessa data, como definitivamente não cumprida essa obrigação, sem necessidade de interpelação admonitória», sendo que tal escritura nunca veio a ser realizada.

A insolvência da promitente devedora veio a ser declarada em 30 de Maio de 2012.

O CIRE apenas se ocupa das consequências do não cumprimento dos contratos em curso, isto é, dos acordos havidos com a Insolvente que ainda subsistam à data da declaração da insolvência, cfr artigos 102º e seguintes, caso em que o AI terá de optar pelo seu (in)cumprimento.

Se os contratos celebrados com o Insolvente tiverem sido resolvidos anteriormente à data da declaração de insolvência, não podemos falar de negócios em curso e por isso, as consequências do seu não cumprimento têm de ser analisadas não com base nas disposições insolvenciais, com apelo, quiça, aos AUJ 4/2014 e 4/2019, nomeadamente em sede de direito de retenção, mas antes ao regime geral resultante da aplicação do preceituado nos artigos 755º, nº 1, alínea f) e 442º do CCivil, cfr Gravato de Moraes, Promessa obrigacional de compra e venda com tradição da coisa e insolvência do promitente-vendedor, Cadernos de Direito Privado 2010, n.º 29, 4; Miguel Pestana de Vasconcelos, Direito de retenção, contrato-promessa e insolvência, Cadernos de Direito

Privado 2011, n.º 33, 9.

Ora, é precisamente o caso daqui: o contrato promessa havido entre a Insolvente e a Recorrente foi resolvido em data anterior à da declaração da insolvência e por isso não se lhe poderá aplicar, ao invés do decidido pelo segundo grau, a doutrina decorrente do AUJ 4/2014, isto é, assiste-lhe de pleno o direito de retenção provindo da aplicação dos dispositivos civis supra assinalados, não ficando a prevalência do crédito garantido pelo direito de retenção dependente da qualificação do promitente comprador como consumidor, uma vez que o direito de retenção era já preexistente e sendo garantia de um crédito não subordinado, não é afectado pela declaração de insolvência, como decorre do artigo 97º do CIRE, cfr neste sentido os Ac STJ de 29 de Julho de 2016 (Relator Júlio Gomes); de 27 de Abril de 2017 (Relator Pinto de Almeida, aqui primeiro Adjunto); de 11 de Setembro de 2018 e 2 de Abril de 2019 (Relatora Graça Amaral); de 30 de Novembro de 2021 (Relator Pinto de Almeida, aqui primeiro Adjunto).

As conclusões de recurso procedem, pois.

III Destarte, concede-se a Revista, revogando-se a decisão plamada no Acórdão sob recurso no que tange ao crédito da Recorrente, repristinando-se a sentença de primeiro grau, quanto à garantia do mesmo e respectivo pagamento.

Custas pela Recorrida.

Lisboa, 08 de fevereiro de 2022

Ana Paula Boularot (Relatora)

Fernando Pinto de Almeida

José Rainho

Sumário (art. 663º, nº 7, do CPC).

Fonte: <http://www.dgsi.pt>