

**TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES | CÍVEL****Acórdão**

Processo

Data do documento

Relator

309/13.3TBVLN-K.G1

15 de junho de 2021

Elisabete Alves

**DESCRIPTORIOS**

Processo executivo > Proposta > Credor  
garantido > Bens > Massa insolvente > Venda > Dispensa  
depósito do preço > Custas do processo > Dividas da massa

---

**SUMÁRIO**

Sumário (da relatora):

1. O preceituado nos artigos 164º e 165º do CIRE, respeita a realidades distintas, com consequências diversas.
2. A exigência prevista no artigo 164º do CIRE, quanto à entrega de valor correspondente a 20% da proposta de aquisição, aquando da apresentação da mesma, tem a natureza de garantia do preço, de uma caução, reportando-se a um momento anterior ao da venda e da aceitação de propostas, como se evidencia da referência aí efectuada ao momento temporal da apresentação da proposta.
3. Distintamente, o artigo 165º do CIRE, reporta-se aos direitos dos credores garantidos (e aos titulares de direito de preferência) que adquiram bens integrados na massa insolvente, colocando-os numa situação idêntica à que teriam no âmbito do processo executivo comum.
4. A realidade aportada por esta norma remete-nos para o momento em que a

proposta do credor garantido foi já aceite, regulando os termos do pagamento, na remissão efectuada para a venda em processo executivo (artigo 815º do CPC) e para as regras previstas no artigo 172º do CIRE.

5. Não obstante a dispensa do depósito do preço de que beneficiam os credores graduados por força do disposto nos artigos 815º do Código de Processo Civil ex vi 165º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, impõe-se que depositem sempre quantia equivalente a 10% do preço para salvaguarda das custas do processo e dividas da massa, em cumprimento do preceituado no referido artigo 172º.

## TEXTO INTEGRAL

### ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES

#### I. Relatório

Por sentença proferida em 6.05.2014 foi declarada a insolvência de PROMOTORA X, SL – SUCURSAL DE PORTUGAL, NIPC ....., com local de representação no Edifício ... .., a qual transitou em julgado em 26/05/2014.

No apenso de liquidação, em 11.12.2020, foi apresentado pelo administrador da insolvência requerimento referência electrónica 298763, no qual consignou:

« M. C., administrador judicial nomeado nos autos à margem id., vem informar e requerer a Vossa Excelência do seguinte:

1. Em 12/09/2019, o signatário notificou o mandatário do credor (E. F. e E. L.) com direito de retenção sobre a fração AX do imóvel apreendido no presente processo de insolvência, para que informasse se pretendia que a Massa

Insolvente cumprisse o contrato promessa de compra e venda (CPCV) celebrado entre o seu constituinte e a sociedade ora insolvente, pelo preço acordado (anexo);

2. Em 23/10/2019, recebeu como resposta que, não sendo cumprido o contrato com o prédio totalmente acabado, poderia o signatário avançar para a venda se assim entendesse, indicando como valor base o valor patrimonial (anexo);

3. Colocado à venda, em 20/03/2020, o senhor E. F., credor/retentor, licitou a fração pelo valor de 59.369,00 €, valor que representou a maior oferta;

4. Em 01/04/2020 e, mais tarde, em junho de 2020, o mandatário do licitante foi informado, que deveria proceder ao pagamento de 20% do valor de licitação;

5. Em julho de 2020, recebeu o AI, como resposta, que não haveria lugar a tal pagamento, uma vez que o seu cliente já tinha pago valor muito superior (sinal do CPCV);

6. Não é esta a opinião do signatário;

7. Aliás, em boa verdade, e apesar de nada impedir a qualquer pessoa a participação em leilão, fica-se ainda na dúvida se esse direito assiste ao senhor E. F., uma vez que o mesmo, como já se demonstrou, desistiu do direito que lhe assistia de cumprir o estipulado no CPCV, podendo-se, eventualmente, entender que o direito do credor terá caducado ou sido renunciado pelo mesmo;

8. O cumprimento deste último beneficiava a massa insolvente, já que havia sido feito por 97.000,00 €, com sinal de 55.164,09 €;

9. Faltava, por isso, pagar 41.835,91 €;

10. A licitação em leilão pelo senhor E. F. foi de 59.369,00 €, pelo que, mesmo pagando os 20% (11.873,80 €), ficaria muito aquém do mencionado no ponto anterior;

11. Neste conspecto, podemos entender, com a devida vénia, que o credor está a agir em manifesto abuso do direito na modalidade de venire contra factum proprium e até, eventualmente, na modalidade de suppressio;

12. Assim, na qualidade de administrador da insolvência, o signatário entende

que esta sai beneficiada se for cumprido o CPCV, o que não é a vontade do senhor E. F., conforme antes referido;

13. Nestes termos, vem o signatário requerer a V.Exa, mui respeitosamente, que se digne ordenar a notificação dos credores da insolvência no sentido de se pronunciarem sobre o assunto em crise, nomeadamente:

- Se pretendem que o signatário proceda à realização da escritura de compra e venda a favor do retentor em virtude de ter licitado a proposta mais alta do leilão eletrónico, ou, por sua vez;
- Se deve considerar que o credor desistiu da compra do imóvel, uma vez que optou pela não celebração do contrato prometido e, por conseguinte, não considerar a licitação efetuada pelo mesmo no âmbito do leilão, sob pena de estarmos perante uma situação de manifesto abuso do direito por parte do credor.»

Notificado deste requerimento veio o credor E. F., por requerimento de 17.12.2020- ref.<sup>a</sup> electrónica 2994423- dirigido ao tribunal, apresentar resposta, na qual, em súmula, alega que, quando notificado, optou por não cumprir o contrato promessa porque o valor de €97.000,00 era exagerado, tendo em conta que o prédio ainda não se encontra acabado e o valor do mercado é manifestamente inferior.

Sustentou que nunca se negou a cumprir a adjudicação no leilão, contudo não fazia sentido ter que pagar 20%, ou seja €11.873,80, conforme reclamava o Exm<sup>o</sup> Administrador, porque: invocando o direito de compensação do crédito que detém no valor de € 55.164,09, já se encontravam mais do que pagos os € 11.873,80 reclamados pelo Exm<sup>o</sup> Administrador. Por fim, caso pagasse esses € 11.873,80, passaria a deter um crédito de € 67.037,89, muito superior ao valor da adjudicação € 59.369,00, pois passaria a ter um crédito privilegiado já reconhecido de € 55.164,09 e um crédito comum no valor de € 7.668,89.

Conclui, requerendo que seja considerado cumprido o previsto nos artigos 164<sup>o</sup> do CIRE, 824<sup>o</sup> e 825<sup>o</sup> do CPC, por já terem sido pagos por direito de

compensação e consequentemente seja cumprida a adjudicação por venda judicial ao ora credor, com o pagamento de remanescente, na maior brevidade possível.

~

Por decisão proferida em 28.01.2021 – ref.<sup>a</sup> electrónica 46404691-, foi proferido o seguinte despacho, no apenso de liquidação:

«Requerimento de 11.12.2020 [37437620]:---

Considerando os factos expostos pelo Sr. Al e constantes dos autos, resulta que o credor E. F. renunciou ao direito que lhe assistia de cumprir o estipulado no contrato-promessa de compra e venda, tendo entretanto desistido da compra do imóvel, não podendo considerar-se a licitação efetuada pelo mesmo no âmbito do leilão, recusando-se a proceder ao pagamento de 20% do valor correspondente.---

Notifique.

D.n.»

~

Inconformado com esta decisão, veio **E. F.**, credor da insolvente, dela interpor recurso e formular as seguintes conclusões (que ora se transcrevem):

«1-Vem o presente recurso interposto do Duto Despacho que considera que o aqui recorrente “...renunciou ao direito que lhe assistia de cumprir o estipulado no contrato-promessa de compra e venda, tendo entretanto desistido da compra do imóvel, não podendo considerar-se a licitação efetuada pelo mesmo no âmbito do leilão, recusando-se a proceder ao pagamento de 20% do valor correspondente.”

2- Salvo o devido respeito, tal Despacho além de manifestamente infundado, viola os artigos 1º e 99º do CIRE.

3- O recorrente é credor privilegiado, com direito de retenção sobre a fração AX, no montante de € 55.164,09.

4- Tal fração foi colocada á venda em 20/03/2020, por leilão eletrónico, através da leiloeira X.

5- O recorrente/credor fez duas licitações, sendo que a proposta apresentada por este foi a mais alta e superior ao valor base, pelo que foi notificado para proceder ao pagamento de 20% da proposta apresentada, a título de sinal, acrescido da comissão da leiloeira.

6- O recorrente prontificou-se a pagar de imediato a comissão da Leiloeira, no entanto invocou o direito de compensação para não entregar o valor correspondente a 20% a título de sinal, uma vez que o recorrente é credor do montante de € 55 164,09, ou seja, de uma quantia muito superior ao valor reclamado a título de sinal.

7- De igual modo, se prontificou o recorrente a, logo que fosse formalizado o ato da venda, proceder ao pagamento do valor remanescente, tendo em conta o valor da licitação, e que rondaria o montante de € 4 204,91.

8- No entanto, o Administrador da Insolvência recusou-se a reconhecer tal direito de compensação, tendo remetido um requerimento ao processo, e sobre o qual versou o Douto Despacho ora posto em crise.

9- Salvo o devido respeito, o direito de compensação invocado pelo ora recorrente preenche os requisitos quer do artigo 99º do CIRE, quer os do artigo 847º do C.C. , pelo que deveria ter sido levado em conta, quer pelo A.I., quer pela Digníssima Juiz a quo.

10- Por outro lado, da leitura do duto Despacho parece resultar que o credor, ora recorrente, uma vez que renunciara ao direito que lhe assistia de cumprir o contrato-promessa de compra e venda, não poderia licitar no leilão relativo à fração de que é retentor.

11- Com todo o respeito, a ser assim estaríamos perante uma clara violação do princípio da igualdade, corolário máximo do estado de direito, e previsto constitucionalmente.

12- Na verdade, crê o aqui recorrente que não existe qualquer limitação legal

ao exercício do direito de licitar num Leilão que é público e aberto a qualquer pessoa.

**13- Pelo que, a entender-se assim o que consta do Douto Despacho** posto em crise, também neste aspeto andou mal a digníssima juiz a quo.

14- Por outro lado, o recorrente ao licitar celebrou um contrato bilateral com a leiloeira, que vincula o administrador da insolvência, em que prometia comprar o bem pelo preço licitado, acrescido da comissão da leiloeira, e esta prometia vender o bem, pelo preço licitado, uma vez que a proposta era superior ao valor base.

15- O recorrente prometeu comprar o bem pelo preço de € 59.369.00, acrescido da comissão.

16- O Administrador veio reclamar o pagamento de 20%, ou seja, €11.873,80, que acrescidos do crédito privilegiado que o recorrente detém (€55.164,09) daria o total de € 67.037,89, acrescido da comissão à leiloeira.

17- Tal atitude por parte do administrador da insolvência viola o contrato celebrado aquando da licitação.

18- Até se pode dizer mais, tal atitude beneficiaria a credora com garantia hipotecária no remanescente do preço acordado e pago (67.037,89€ - 59.369,00€) no montante de € 7.668,89.

19- Estaríamos perante uma violação ao direito de igualdade entre credores, finalidade pretendida no CIRE.

Assim, e com o Mui Douto suprimento de V<sup>a</sup>. Ex<sup>a</sup>.(s)

Venerandos Desembargadores, deverá ser julgado procedente o presente recurso, e consequentemente ser revogada a Douta decisão ora posta em crise, sendo substituída por outra que reconheça o direito de compensação invocado pelo aqui recorrente, e que ordene ao Exmo Sr. Administrador da Insolvência que proceda à formalização da venda, com o pagamento do remanescente nessa data.

Assim se fazendo Justiça»

~

Foram apresentadas contra-alegações pelo administrador da insolvente, M. C. e pelo credor «Y, SARL», com as seguintes conclusões, respectivamente:

- «1. Os recorrentes são credores garantidos reconhecidos nos autos por efeito do direito de retenção no valor de EUR 55.164,09 (sinal em singelo);
2. Os recorrentes, após interpelação pelo administrador da insolvência, recusaram cumprir o contrato de promessa de compra e venda celebrado com a sociedade insolvente;
3. No mesmo ato de recusa, informaram o administrador da insolvência do valor base de venda que deveria ser atribuído ao mesmo para venda posterior;
4. Nesse seguimento, o administrador da insolvência colocou o imóvel à venda na modalidade de leilão eletrónico com o valor base de venda referido pelos recorrentes;
5. Os recorrentes procederam à licitação no referido leilão eletrónico, tendo oferecido a proposta de maior valor;
6. Tendo os recorrentes recusado o cumprimento do contrato de promessa, não podem, sob pena de abuso do direito na modalidade de venire contra factum proprium, licitar em leilão eletrónico posterior, no âmbito do mesmo processo judicial;
7. Ainda que se entenda em sentido contrário, então sendo os recorrentes vencedores do leilão eletrónico, deverão proceder ao pagamento de caução no montante de 20% da licitação apresentada nos termos do n.º 4 do art.º 164.º do CIRE;
8. Os recorrentes não podem, por inaplicável, exigir a aplicação do instituto jurídico da compensação, uma vez que tal não se aplica ao caso concreto, em virtude de a obrigação de pagamento da caução de 20% se constituiu em momento posterior à declaração da insolvência;
9. Assim não se entendendo, está-se perante uma grosseira violação do princípio par conditio creditorum.»

E pelo credor «Y, SARL»:

«I. Andou bem o Tribunal a quo na ponderação e valoração da matéria facto e de direito;

II. A motivação do Recorrente cinge-se à mera discordância subjetiva dos factos em que o Tribunal a quo entendeu seguir um entendimento que não lhe é conveniente;

III. Acresce que o Recorrente não concretiza as razões argumentativas que, na sua ótica, impunham uma decisão diversa da matéria de facto, mantendo um discurso pautado pela generalidade e abstração, razão pela qual a ora Recorrida classifica o presente recurso como obscuro e, por conseguinte, deverá o mesmo ser liminarmente rejeitado;

IV. O Recorrente discorda do sentido e força que o Tribunal a quo confere a determinados factos, para reinterpretar e contrariar o decidido, apelando a um raciocínio enviesado, sem que exalte e comprove qualquer erro de julgamento que impusesse decisão diversa;

V. O ora Recorrente celebrou com a sociedade ora Insolvente um contrato promessa de compra e venda da fração "AX", do prédio urbano descrito na Conservatória de Registo Predial sob o n.º ... e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ..., da freguesia de ....

VI. No âmbito desse contrato foi estipulado como valor global de venda o montante de € 97.000,00, tendo sido, à data e previamente à declaração de insolvência, paga pelo Recorrente a quantia de € 55.164,09, remanescendo por pagar o valor de € 41.835,91.

VII. Após ser confrontado pelo Senhor Administrador de Insolvência com a possibilidade de cumprir o contrato promessa de compra e venda celebrado, o Recorrente informou que tal não era a sua pretensão - decisão essa que, naturalmente, indicaria que o mesmo teria renunciado ao direito que lhe assistia e perdido o interesse na aquisição do imóvel sub judice.

VIII. Aquando a promoção da primeira tentativa de venda dos imóveis apreendidos no presente processo, o Recorrente veio apresentar proposta para aquisição do presente imóvel, no valor de € 59.369,00, o que, manifestamente, contraria, in totum; aquela que tinha sido a sua vontade e atuação nos autos;

IX. O Recorrente negou proceder ao depósito de 20% do valor da proposta (correspondente a € 11.873,80), fundamentando para o efeito que já teria pago valor muito superior a título de sinal à sociedade ora Insolvente para aquisição desta fração;

X. Contrariamente ao que é veiculado pelo Recorrente, a quantia correspondente a 20% do valor da proposta é, manifesta e indubitavelmente, inferior ao valor remanescente do preço que lhe competiria pagar nos termos do contrato promessa de compra e venda celebrado com a sociedade ora Insolvente - in casu, € 41.835,91;

XI. O Recorrente estava vinculado ao pagamento dos 20% do valor da proposta não só por se tratar de uma condição prevista em sede de leilão como também pelo facto de ser um requisito legal que tem que ser cumprido sob pena da proposta apresentada ser ineficaz, conforme disposto no n.º 4 do artigo 164.º do CIRE;

XII. O Recorrente pretende, tão só, obter uma redução do valor de venda, o que não se concede nem poderá conceder;

XIII. A compensação entre créditos sobre a insolvência e dívidas à massa insolvente só deve ser admitida quando se verifique o condicionalismo aludido no artigo 99.º, n.º 1 do CIRE, não ocorram quaisquer das causas de exclusão legalmente previstas, nestas se incluindo quer as hipóteses contempladas no n.º 4 do artigo 99.º do CIRE, quer as previstas no artigo 853.º do Cód. Civil (regime geral);

XIV. No presente caso, é claro e manifesto que a alínea a) do n.º 1 do artigo 99.º do CIRE não se encontra preenchida, porquanto os pretensos pressupostos para operar a compensação não são prévios à declaração de insolvência;

XV. De acordo com regime geral do artigo 847.º do Código Civil, para existir compensação exige-se a existência de créditos recíprocos, a fungibilidade das coisas objeto das prestações e identidade do seu género, bem como a exigibilidade do crédito que se pretende compensar.

XVI. Para que a compensação possa ser invocada as prestações terão de ser homogêneas, pelo que tal somente será possível se o objeto das obrigações for fungível.

XVII. Não obstante o crédito reclamado pelo Recorrente e o valor a pagar à Massa Insolvente possam ter natureza pecuniária, certo é que o Recorrente, além da extinção das obrigações sub judice, logrará, ainda, receber um imóvel, havendo, portanto, um desequilíbrio entre prestações e um manifesto enriquecimento do Recorrente.

XVIII. Nos termos do artigo 207.º do Código Civil só são fungíveis as coisas que se determinam pelo seu género, qualidade e quantidade.

XIX. In casu, será o imóvel a efetiva contra prestação do crédito que foi reclamado e reconhecido ao Recorrente, sendo, portanto, de género e qualidade distintos, razão pela qual ora Recorrida não considera que o requisito da fungibilidade se encontre preenchido e, portanto, também a alínea b) do n.º 1 do artigo 99.º do CIRE não se verifica.

XX. O Recorrente ao peticionar a compensação entre créditos quando bem sabe que os respetivos requisitos não se encontram preenchidos constitui litigância de má fé nos termos e ao abrigo da alínea a) do n.º 2 do artigo 542.º do CPC, o qual dispõe que "litiga com má-fé quem, com dolo ou negligência grave tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar";

XXI. Acresce que, além dos requisitos constantes no n.º 1 do artigo 99 do CIRE, não se poderá verificar nenhuma das situações presentes no n.º 4 do mesmo artigo para concretização da compensação.

XXII. Além das causas de exclusão previstas no regime especial supra, deverão ser, também, observados os critérios definidos no regime geral (853.º do

Código Civil), à semelhança do que sucede para verificação dos requisitos necessários para operar o instituto da compensação (dr. artigo 99.º, n.º 1 do CIRE e 847.º do Código Civil).

XXIII. É cristalino que a compensação entre créditos, no presente caso, causará, manifesto e indubitável, prejuízo a outros credores da Massa Insolvente, como a Autoridade Tributária e a ora Recorrida na qualidade de credora garantida, que não verão ressarcidos, nem parcialmente, os seus créditos - que foram constituídos antes da alegada compensação se tornar operável.

XXIV. Encontra-se, assim, verificada umas das causas para exclusão da compensação previstas no regime geral (artigo 853.º, n.º 2 do Código Civil).

XXV. O princípio par conditio creditorum é um princípio geral de Direito que determina que os credores de um devedor devem ser tratados de forma igual, sem prejuízo das diferenciações justificadas por razões objetivas.

XXVI. O Recorrente socorre-se do instituto da compensação para que lhe seja concedido um benefício ao qual não tem direito: a aquisição do imóvel que prometeu comprar à sociedade ora Insolvente por um valor manifestamente inferior ao contratualizado na promessa de compra e venda celebrada.

XXVII. O Recorrente mune-se do instituto da compensação pretendendo tirar partido de uma posição privilegiada que lhe é, legalmente, atribuída, à qual renunciou quando não pretendeu cumprir o contrato-promessa celebrado.

XXVIII. O Recorrente pretendeu colocar-se numa situação de pretensa igualdade, licitando o imóvel que outrora prometeu comprar nos exatos termos que um terceiro, pelo que havia que ter cumprido os exatos termos e regras aplicáveis, fazendo os pagamentos pelos quais seria responsável (designadamente os 20% do valor de venda) - situação essa que não se verificou.

XXIX. O Recorrente socorre-se da sua alegada posição privilegiada e de um raciocínio enviesado para operar o instituto da compensação para se eximir das obrigações a que estaria incumbido quando atuou durante a diligência de venda

numa posição de pretensa paridade.

XXX. Se se admitir a compensação no presente caso violar-se-á o princípio da igualdade, na medida em que o Recorrente seria, indubitavelmente, beneficiado, obtendo privilégios que um mero terceiro licitante não teria.

XXXI. Não deverão ser relevados os argumentos apresentados pelo Recorrente, devendo manter-se a douda decisão proferida pelo Tribunal a quo, porquanto será a única via que permitirá tutelar os princípios da proporcionalidade, da igualdade e par conditio creditorum, tratando casos idênticos de igual forma e tratando os distintos na medida da diferença, salvaguardando, assim, os legítimos interesses de todos e a prossecução do objetivo último dos processos de insolvência.

XXXII. Em sede de direito, mormente de apreciação e subsunção jurídica dos factos ao direito aplicável, o esforço do Recorrente é inglório porquanto votado a soçobrar ante uma decisão judicial que é douda e se mostra profusa e devidamente fundamentada;

XXXIII. Não é possível tolerar o comportamento dilatatório adotado pelo Recorrente, num processo em que o objetivo precípua é a satisfação, pela forma mais eficiente possível, dos direitos dos credores reclamantes da insolvência e da celeridade imposta pelo caráter urgente do processo de insolvência, incluindo todos os seus incidentes, apensos e recursos (artigo 9.º do CIRE);

XXXIV. A decisão recorrida não merece qualquer censura ou reparo, sendo, por isso, de manter integralmente.

Pelo exposto e sempre com o Doudo suprimento de V. Exas. Venerandos Desembargadores, deverá ser negado provimento ao recurso interposto pelo Recorrente nos termos delimitados pelas conclusões e em conformidade com o exposto na fundamentação que antecede, confirmando-se o doudo Despacho nos seus precisos termos e mantendo-se, por conseguinte, a decisão proferida pelo Tribunal a quo»

~

O recurso foi admitido por despacho de 12.03.2021, como de apelação, a subir imediatamente, em separado e com efeito devolutivo.

~

Foram colhidos os vistos legais.

~

## **II. Objecto do recurso**

As conclusões das alegações do recurso delimitam o seu objecto, sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso, que ainda não tenham sido conhecidas com trânsito em julgado, ou relativas à qualificação jurídica dos factos, conforme decorre das disposições conjugadas dos artigos 608.º, n.º 2, ex vi art.º 663.º, n.º 2, 635.º, n.º 4, 639.º, n.os 1 a 3, 641.º, n.º 2, alínea b) e 5º, n.º 3, todos do Código de Processo Civil (doravante, abreviadamente, CPC), aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26 de junho.

A questão central a apreciar é, assim, a de saber se o recorrente, como credor garantido, deve proceder ao depósito a favor da massa insolvente da quantia correspondente a 20% do valor da proposta apresentada em sede de leilão, para compra do imóvel sobre o qual tem garantia, ou se tal montante deve ser “compensado”, como pretende o apelante, com o valor do seu crédito reconhecido nos autos de insolvência.

\*

## **III. Fundamentação de facto.**

Os factos materiais relevantes para a decisão do presente recurso são os que decorrem do relatório supra – que por brevidade aqui se dão por integralmente reproduzidos –, a que acrescem os seguintes resultantes da consulta electrónica dos autos principais e respectivos apensos:

1. Por sentença de verificação e graduação de créditos, proferida em 2.06.2016 – ref.<sup>a</sup> elect. 39352578- no apenso de reclamação de créditos e já transitada em julgado, foi reconhecido e graduado o crédito reclamado pelo credor E. F. e E. L., no valor de 55.164,09€, como garantido, por via de direito de retenção sobre a fracção autónoma «AX» em relação à qual deverá ser pago em primeiro lugar.
2. Na referida sentença consignaram-se como provados, para além do mais, os seguintes factos sob os ns. 23. a 25.:

«23. Por contrato-promessa de compra e venda celebrado em 5.02.2007, a insolvente prometeu vender ao credor reclamante E. F., que lho prometeu comprar, pelo preço de 97.000,00 €, o apartamento tipo T2, fracção AX, com a área de 94 m<sup>2</sup>, com lugar de garagem na planta1, ambos itos no edifício ... em ..., descrito na CRPredial de ... sob o n.º ..., sendo que a título de sinal e princípio de pagamento aquele pagou à insolvente a quantia de 39.664,09 €, tendo ainda sido acordado entre ambos que o remanescente do preço seria pago na dada da escritura de compra e venda, tudo conforme documento de fls. 90 e reverso, cujo teor aqui se dá por reproduzido.

24. Em 23.01.2008, por conta do referido contrato, E. F. entregou à insolvente a quantia de 3.000,00 €; em 16.06.2011 entregou-lhe a quantia de 1.500,00 €; e em 4.08.2011 entregou-lhe a quantia de 11.000,00 €.

25. Em 15.07.2008 E. F. arrendou a fracção supra referida (conforme documento junto a fls. 94 a 96 cujo teor aqui se dá por reproduzido), sendo que nessa data a insolvente já lhe tinha entregado as chaves de tal imóvel.»

3. O recorrente licitou a fracção «AX» em sede de venda em leilão, pelo valor de 59.369,00€, valor que representou a maior oferta.

\*

#### **IV. Fundamentação de direito:**

Como ressalta supra, a questão colocada pelo apelante neste recurso e que

havia requerido que fosse apreciada pelo tribunal a quo, é a de saber se existe o “direito de compensação” da quantia correspondente a 20% da proposta para aquisição da fracção «AX», que foi notificado para pagar pelo administrador de insolvência, com o crédito que lhe foi reconhecido e graduado nos autos de insolvência, como crédito garantido para ser pago em primeiro lugar pelo produto da venda da mesma fracção, questão que, necessariamente, passa pela análise dos pressupostos da venda aos credores garantidos em processo de insolvência e, bem assim, pela análise das normas do processo de insolvência que regulam o pagamento aos credores.

Antes de avançarmos, importa, contudo, referir que existe alguma confusão de conceitos e de integração da situação em termos de normativos aplicáveis, que não foi dissipada no despacho recorrido, o qual, acabando por não dar resposta clara e fundamentada à questão suscitada nos autos, mormente pelo apelante no requerimento que apresentou, acabou por arrastar para esta sede a discussão de questões laterais que apenas turbam a verdadeira questão em apreciação, ou seja, a de saber se o apelante tem ou não, e porquê, de proceder ao depósito da quantia de 20% ou de qualquer outra quantia, do valor da proposta efectuada que lhe foi exigido no âmbito da venda em leilão da fracção em questão.

No despacho recorrido e na sequência dos requerimentos apresentados nos autos pelo administrador da insolvente e pelo ora recorrente a propósito de tal questão, a Sra. juiz a quo, limitou-se a consignar: « Considerando os factos expostos pelo Sr. Al e constantes dos autos, resulta que o credor E. F. renunciou ao direito que lhe assistia de cumprir o estipulado no contrato-promessa de compra e venda, tendo entretanto desistido da compra do imóvel, não podendo considerar-se a licitação efectuada pelo mesmo no âmbito do leilão, recusando-se a proceder ao pagamento de 20% do valor correspondente.».

Ora, vejamos:

Desde logo, importará referir, para afastar qualquer dúvida sobre essa questão, que não se vislumbra qualquer norma ou princípio que permita afastar o credor (promitente-comprador de um contrato promessa, que não foi cumprido em sede de insolvência, seja pelo administrador, seja por falta de interesse daquele) de aceder e licitar na subsequente venda desse bem em sede de liquidação no processo de insolvência, mormente no leilão, como qualquer outro interessado ( com excepção do administrador da insolvência por força do disposto no artigo 168º do CIRE). Diga-se, aliás, que da análise dos autos resulta que a recusa de cumprimento foi inicialmente do administrador da insolvência, conforme se depreende do teor da própria sentença de graduação de créditos, onde se refere «a mera inclusão pelo administrador judicial na lista de créditos reconhecidos (nos termos do artigo 130º do CIRE) do crédito resultante do incumprimento do contrato consubstancia recusa tácita do cumprimento do contrato.».

Não obstante, é certo, que vindo mais tarde a ser notificado pelo novo administrador da insolvência, o apelante não pretendeu o cumprimento do contrato promessa, justificado na alegada desconformidade do preço constante do contrato-promessa, dado o facto de o prédio não ter sido acabado (propondo-se, aliás, ao seu cumprimento caso houvesse uma redução do preço face ao valor do prédio inacabado). Tal, no entanto, é irrelevante para o caso, já que como referido, não é óbice à apresentação de proposta ou licitação pelo credor no âmbito da subsequente venda do imóvel no processo de insolvência, actuação que não consubstancia qualquer abuso de direito, mormente, na modalidade de venire contra factum proprium, como sustentam o administrador e o credor hipotecário.

Com efeito, para que ocorra o abuso do direito, é necessário que o titular do direito o exerça de forma clamorosamente ofensiva da justiça e dos limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes e pelo fim social ou económico do direito, que na modalidade de venire contra factum proprium, ocorre quando o

exercício do agente contradiz uma conduta antes presumida ou proclamada pelo mesmo.

Ora, como vimos, não se vislumbra qualquer obstáculo legal a que o credor garantido, não cumprido o contrato, possa na subsequente venda do imóvel nele licitar, como qualquer outro interessado, prevendo o código, como veremos infra, o regime atinente à venda a credores com garantia real (independentemente da origem da garantia). Não se vislumbrando que o facto de não lhe interessar a celebração do contrato, mormente nas circunstâncias que invocou (sendo certo que a recusa inicial fora do administrador), e de licitar no subsequente leilão, se mostre prejudicial aos credores, mormente ao credor hipotecário graduado em 2º lugar. Na verdade, avançando o imóvel para a sua venda judicial e tendo sido pelo apelante apresentada a melhor proposta para a sua aquisição, como foi, a situação dos credores é exactamente a mesma daquela que teriam se a licitação tivesse sido efectuada por um qualquer outro interessado, já que o credor tem a seu favor um crédito graduado em primeiro lugar, e seria sempre o primeiro a ser pago!

Parece-nos, assim, haver alguma confusão nas alegações do recorrido, administrador, quando pretende invocar que os 20% são exigíveis porque inferiores ao valor que teria de pagar se o contrato promessa tivesse sido cumprido!, São duas coisas distintas e a questão do cumprimento ou incumprimento do contrato-promessa mostra-se encerrada. Na licitação em leilão as regras aplicáveis são as da venda judicial.

Da descrita conduta do apelante não resulta assim evidenciado qualquer uso indevido do seu direito.

Posto isto, avancemos na questão central da presente apelação.

Resulta dos autos que tendo o apelante licitado na venda em leilão electrónico da fracção «AX», relativamente ao produto da qual seria o primeiro a ser pago, dado o crédito garantido de 55.164,09€, apresentou a melhor proposta no valor de 59.369,00€ ( acrescido do valor de pagamento da comissão à leiloeira, como

aceita o apelante)-superior ao valor base- (como aliás reconhece o administrador de insolvência), vindo a ser notificado pelo administrador, para proceder ao depósito de 20% do valor da proposta apresentada no montante de 11.873,80€, com base nos artigos 164º do CIRE e os artigos 824º e 825º do C.P.C..

Na sequência dessa notificação (e na ausência de acordo quanto a essa questão com o administrador da insolvência), o apelante requereu ao tribunal que fosse operada a compensação de créditos com o crédito que lhe havia sido reconhecido e graduado na insolvência, no valor de 55.164,09€, e, desse modo, desonerado do pagamento dos 20% reclamados pelo administrador, já que o crédito reconhecido era suficiente à salvaguarda desses 20%.

Na decisão proferida, no entanto, o tribunal a quo limitou-se a, de forma conclusiva, consignar que o apelante entretanto desistiu da venda, «não podendo considerar-se a licitação efetuada pelo mesmo no âmbito do leilão, recusando-se a proceder ao pagamento de 20% do valor correspondente.», sem apreciar concretamente a questão suscitada pelo apelante.

Importa, por isso, efectuar a sua apreciação nesta sede.

Vejamos então.

A análise dessa questão pressupõe uma breve incursão pelas normas que disciplinam a venda dos bens da massa insolvente e, mormente, sobre a dispensa do depósito do preço pelo credor graduado na sua articulação com o regime do pagamento dos créditos na insolvência.

Decorre do disposto pelo artigo 164º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas (D.L. n.º 53/2004 , de 18 de Março), doravante designado CIRE, que é ao administrador da insolvência que compete escolher a modalidade da alienação dos bens, devendo fazê-lo preferencialmente através de venda em leilão eletrónico, mas podendo, de forma justificada, optar por qualquer das que são admitidas em processo executivo ou por alguma outra, que tenha por mais conveniente.

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 (n.º 2 do referido artigo 164º), sendo-lhe permitido, no prazo de uma semana ou posteriormente mas em tempo útil, apresentar uma proposta de aquisição do bem, por si ou por terceiro, por preço superior ao da alienação projetada ou ao valor base fixado, ficando o administrador da insolvência obrigado, no caso de não aceitar a proposta, a colocar o credor na situação que decorreria da alienação a esse preço (n.º 3 do referido artigo 164º).

Nos termos do n.º 4 deste preceito, tal proposta só é eficaz se for acompanhada, como caução, de um cheque visado à ordem da massa falida, no valor de 20% do montante da proposta, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 824.º e 825.º Código de Processo Civil.

Por seu turno, o artigo 824º do Código de Processo Civil, para o qual remete aquele normativo, estabelece que os proponentes devem juntar obrigatoriamente com a sua proposta, como caução, um cheque visado, no montante correspondente a 5% do valor anunciado ou garantia bancária no mesmo valor e que aceite alguma proposta, o proponente é notificado para, no prazo de 15 dias, depositar numa instituição de crédito a totalidade ou a parte do preço em falta.

Já o artigo 825º do CPC, prevê as consequências para a falta de depósito desse preço.

A referida caução é assim uma garantia de pagamento do preço, que será executada no caso de o preço proposto e aceite (ou a parte dele que não esteja dispensado o credor) não seja pago e que será devolvida ao proponente assim que este deposite o preço.

Por seu turno, o artigo 165º do CIRE (previsto para um momento distinto), dita que aos credores garantidos que adquiram bens integrados na massa insolvente e aos titulares de direito de preferência, legal ou convencional com

eficácia real, é aplicável o disposto para o exercício dos respectivos direitos na venda em processo executivo.

Decorre deste normativo a aplicação à venda em insolvência, por remissão, do que vem prescrito para a venda em processo executivo e, maxime, o que dispõe o artigo 815º do C.P.C., aos credores garantidos e aos preferentes, no que se refere ao exercício dos respectivos direitos, garantindo-lhes uma posição idêntica, àquela que deteriam se a aquisição fosse efectuada no âmbito do processo executivo comum.

Assim, diz-nos o n.1 deste normativo (apenas este com relevo para o caso, já que os restantes números se reportam à situação em que os créditos ainda não se mostram graduados), que: «1 - O exequente que adquira bens pela execução é dispensado de depositar a parte do preço que não seja necessária para pagar a credores graduados antes dele e não exceda a importância que tem direito a receber; igual dispensa é concedida ao credor com garantia sobre os bens que adquirir.»

Ou seja, considerando que o produto da venda dos bens apreendidos para a massa se aplicará no pagamento ao exequente e aos credores com garantia real sobre esses bens, mostra-se justificado que estes, caso sejam os compradores desses bens, sejam dispensados de depositar a quantia que mais tarde teriam direito a receber em pagamento do seu crédito.

Como refere Alberto dos Reis in Processo de Execução, Vol.II, págs. 392: «O credor não é obrigado a depositar a quantia correspondente àquela que tem direito a receber. Opera-se uma espécie de compensação. O arrematante deve à execução o preço por que arrematou os bens; mas por outro lado é credor da execução por determinada quantia: tem direito a receber do produto dos bens arrematados certa importância, fixada na sentença de verificação e graduação dos créditos. Em vez de depositar a totalidade do preço para depois levantar todo ou parte dele, faz-se o encontro entre as duas verbas - a da dívida e a do crédito- e só deposita aquilo que excede o montante do que tem direito a

receber.»

Há, no entanto, que ter em conta, que por força do disposto no artigo 541º do Código de Processo Civil, as custas da execução, incluindo os honorários e despesas devidos ao agente de execução, apensos e respetiva ação declarativa, saem precípuas do produto dos bens penhorados, o que significa, que a dispensa de depósito do preço a que alude o artigo 815º do CPC, não abrange as custas prováveis da execução.

Do mesmo modo, e fazendo apelo às normas que regulam o pagamento aos credores no processo de insolvência, constatamos decorrer do artigo 172º do CIRE, que antes de proceder ao pagamento dos créditos sobre a insolvência, o administrador da insolvência deduz da massa insolvente os bens ou direitos necessários à satisfação das dívidas desta, incluindo as que previsivelmente se constituirão até ao encerramento do processo.

Acrescentando o n.2, desse preceito legal, que as dívidas da massa insolvente são imputadas aos rendimentos da massa, e, quanto ao excedente, na devida proporção, ao produto de cada bem, móvel ou imóvel; porém, a imputação não excederá 10% do produto de bens objecto de garantias reais, salvo na medida do indispensável à satisfação integral das dívidas da massa insolvente ou do que não prejudique a satisfação integral dos créditos garantidos.

Com efeito, diz-nos o artigo 46º do CIRE que, a massa insolvente destina-se à satisfação dos credores da insolvência, depois de pagas as suas próprias dívidas, e, salvo disposição em contrário, abrange todo o património do devedor à data da declaração de insolvência, bem como os bens e direitos que ele adquira na pendência do processo.

A resposta ao que são as dívidas da massa insolvente encontra-se no artigo 51º do CIRE, ao referir, além de outras, como tal qualificadas neste Código, as custas do processo de insolvência; remunerações do administrador da insolvência e as despesas deste e dos membros da comissão de credores; dívidas emergentes dos actos de administração, liquidação e partilha da massa

insolvente; dívidas resultantes da actuação do administrador da insolvência no exercício das suas funções; qualquer dívida resultante de contrato bilateral cujo cumprimento não possa ser recusado pelo administrador da insolvência, salvo na medida em que se reporte a período anterior à declaração de insolvência; qualquer dívida resultante de contrato bilateral cujo cumprimento não seja recusado pelo administrador da insolvência, salvo na medida correspondente à contraprestação já realizada pela outra parte anteriormente à declaração de insolvência ou em que se reporte a período anterior a essa declaração; qualquer dívida resultante de contrato que tenha por objecto uma prestação duradoura, na medida correspondente à contraprestação já realizada pela outra parte e cujo cumprimento tenha sido exigido pelo administrador judicial provisório; dívidas constituídas por actos praticados pelo administrador judicial provisório no exercício dos seus poderes; dívidas que tenham por fonte o enriquecimento sem causa da massa insolvente; obrigação de prestar alimentos relativa a período posterior à data da declaração de insolvência, nas condições do artigo 93.º

Nesse sentido, esclarece ainda o artigo 304º do CIRE, que as custas do processo de insolvência são encargo da massa insolvente ou do requerente, consoante a insolvência seja ou não decretada por decisão com trânsito em julgado.

Em suma, a dispensa do depósito do preço não abrange as quantias que sejam necessárias à salvaguarda do pagamento das dívidas da massa insolvente, que saem precípuas do produto do bem e cuja percentagem, no que se refere aos bens garantidos, faremos referência de seguida.

Aqui chegados e feito este pequeno excurso pelos normativos atinentes à venda, rapidamente se percebe que o preceituado nos artigos 164º e 165º do CIRE, aportam realidades distintas, com consequências diversas.

Dessa análise, são várias as conclusões a tirar:

Em primeiro lugar, a de que a exigência prevista no artigo 164º do CIRE, quanto à entrega de valor correspondente a 20% da proposta de aquisição, aquando da

apresentação da mesma, tem a natureza de garantia do preço, de uma caução (como aliás o administrador de insolvência refere). Caução ou garantia bancária que será executada no caso de o preço proposto e aceite não ser pago e devolvida ao proponente assim que pago o preço proposto.

A segunda, é a de que o normativo em questão – artigo 164º do CIRE- e a previsão da entrega de uma percentagem de 20% do valor da proposta, como decorre dos seus n.ºs 3 e 4, se destina ao credor garantido, e se reporta a um momento anterior ao da venda e da aceitação de propostas, como se evidencia da referência aí efectuada ao momento temporal da apresentação da proposta, a qual deve ser apresentada no prazo de uma semana após a notificação ao credor do valor base ou do preço da alienação projectada, ou em tempo útil, isto é, antes de concretizada a venda, tendo por objectivo permitir ao credor garantido a tutela do seu crédito. Finalidade, que é evidenciada no seu n.º 3, ao prever que o facto de o administrador não aceitar a proposta do credor garantido e proceder à venda por valor inferior, conduz a que fique responsável perante o credor oferente, pela diferença entre o preço oferecido e o preço do negócio, na medida em que essa diferença caiba na satisfação do direito de crédito garantido, como salientam Carvalho Fernandes e João Labareda, in Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, 3ª ed. Pags. 617 e segs.

Do que fundamentalmente se trata no artigo 164º, como referem estes autores, é de criar um procedimento peculiar de tutela do credor assistido de garantia para, em primeira mão, melhor lhe permitir cuidar da satisfação do seu crédito.

Distintamente, o artigo 165º do CIRE, reporta-se aos direitos dos credores garantidos (e aos titulares de direito de preferência) que adquiram bens integrados na massa insolvente, colocando-os numa situação idêntica à que teriam no âmbito do processo executivo comum.

A realidade aportada por esta norma remete-nos necessariamente para o momento em que a proposta do credor garantido foi já aceite, regulando os termos do pagamento, na remissão efectuada para a venda em processo

executivo (artigo 815º do CPC) e para as regras previstas no artigo 172º do CIRE.

Louvando-nos em tudo quanto ficou exposto, e reportando à situação dos autos, claramente se evidencia que a previsão normativa do artigo 164º do CIRE não se aplica à presente situação, já que no caso dos autos o credor garantido e ora apelante, apresentou uma proposta no âmbito da venda em leilão, que por ter sido a maior proposta oferecida, superior ao valor base, foi aceite e nessa sequência foi notificado para efectuar o pagamento de 20% do valor proposto. A questão decidenda, situa-se assim, já no âmbito das regras que regulam o pagamento do bem licitado. E, desse modo, é-lhe aplicável o disposto pelo artigo 165º do CIRE e das normas do processo executivo, para o qual aquele remete.

O apelante sustenta estar desonerado do pagamento de 20% do valor da proposta efectuada, que foi notificado para depositar, ao abrigo do direito de compensação previsto no artigo 99º do CIRE, considerando o montante do crédito garantido que lhe foi reconhecido nos autos.

Vejamos, se lhe assiste razão.

Desde logo começaremos por salientar, que conforme decorre de tudo o que atrás deixámos exposto, a venda de bens da massa insolvente a credores garantidos tem normas específicas que a disciplinam no âmbito do processo de insolvência (e por remissão no C.P.C.) o que desde logo afastaria o recurso à compensação de créditos, pugnada pelo apelante.

Ainda que assim não fosse, e é, sempre se teria por afastado o recurso a este instituto, para além do mais, face ao requisito aí previsto da anterioridade do crédito, porquanto como decorre da alínea a) do n.4 do artigo 99º do CIRE (1), a compensação não é admissível se a dívida à massa insolvente se constituir após a declaração da insolvência, o que manifestamente é o caso dos autos, já que o valor a pagar pelo apelante surge no decurso da venda no processo de insolvência, o que, só por si, dispensa maiores considerações sobre a questão.

Situando-nos, in casu, e como referido, no âmbito do artigo 165º do CIRE e, por remissão deste, no artigo 815º do C.P.C. e afastada a aplicação do instituto da compensação de créditos previsto no artigo 99º do CIRE, vejamos, então, com maior acuidade a situação objecto de apelação, à luz destes normativos.

Resulta dos autos que o apelante é um credor com garantia real – o seu crédito reconhecido no valor de 55.164,09€, foi graduado para ser pago, em primeiro lugar, pelo produto da venda da fracção «AX». Foi o apelante que apresentou a melhor proposta para aquisição da fracção «AX» - proposta no valor de 59.369,00€- sobre a qual incide a garantia. Resultam assim, indubitavelmente, verificados os requisitos para que lhe seja aplicável o disposto no citado artigo 815º do CPC.

Como vimos, de acordo com o disposto no artigo 815º do CPC, os credores com garantia real sobre os bens a vender são dispensados de depositar a parte do preço que não seja necessária para pagar a credores graduados antes dele e não exceda a importância que têm direito a receber, sem prejuízo naturalmente de se mostrarem acauteladas (ou melhor, depositadas), como vimos, o valor provável das custas do processo e demais despesas de liquidação e outras dívidas da massa, que saem precípuas do produto dos bens.

O que está em causa é, assim, a dispensa do depósito do preço, expressamente prevista e com os requisitos previstos na lei e não o instituto da compensação de créditos, apesar de na prática tal dispensa redundar numa compensação com o valor do crédito reconhecido e graduado, como pretende o apelante.

Assim, estando o recorrente graduado em primeiro lugar, considerando o bem relativamente ao qual foi apresentada a proposta e exercendo este o direito à dispensa do pagamento do preço até ao valor do seu crédito, e não havendo credores graduados antes dele, deverá o mesmo proceder ao pagamento da parte do preço que exceda o seu crédito.

Sucede que, como referimos, e como resulta das normas citadas, o credor garantido não pode ser dispensado do pagamento das custas e demais

despesas inseridas nas dívidas da massa, que saem precípuas, situação que se prende já com a análise do disposto no artigo 172º do CIRE, mormente do seu n.2, do qual resulta que as dívidas da massa insolvente são imputadas aos rendimentos da massa, e, quanto ao excedente, na devida proporção, ao produto de cada bem, móvel ou imóvel; porém, a imputação não excederá 10% do produto de bens objecto de garantias reais, salvo na medida do indispensável à satisfação integral das dívidas da massa insolvente ou do que não prejudique a satisfação integral dos créditos garantidos.

Como se refere no acórdão desta Relação, de 11.01.2018, processo 2465/13.1TBVCT.G1 “sem prejuízo do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 172.º, liquidados os bens onerados com garantia real e abatidas as correspondentes despesas é imediatamente feito o pagamento aos credores garantidos, com respeito pela prioridade que lhes caiba; quanto àqueles que não fiquem integralmente pagos e perante os quais o devedor responda com a generalidade do seu património, são os saldos respectivos incluídos entre os créditos comuns, em substituição dos saldos estimados, caso não se verifique coincidência entre eles. (artigo 174.º, n.º 1 do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas).

Deste modo, o que importa aferir, é se se impõe o pagamento pelo apelante do pagamento da quantia de 20% do valor da proposta para salvaguarda do pagamento das custas e demais dívidas da massa, na proporção devida, considerando o disposto no artigo 172º n.2 do CIRE.

Como se refere no acórdão citado, o que resulta do preceituado no referido artigo 172º é que antes de ser dado pagamento aos credores deve ser garantido o pagamento das custas do processo e dívidas da massa, imputando-se estas primeiro aos rendimentos da massa e depois, na devida proporção, ao produto de cada bem, não excedendo essa imputação, em princípio, 10% do produto de bens objecto de garantias reais.

Para que seja respeitado o preceituado no artigo 172º, designadamente do seu

n.º 2, é sempre necessário garantir que do produto da venda de bem objecto de garantias reais, é depositada quantia equivalente a, pelo menos, 10% desse valor (que poderá ser superior considerando a parte final do preceito).

O que está em causa, e deve ser assegurado, é que os credores garantidos e, por isso, dispensados de depositar o preço, nos casos em que o crédito reconhecido seja igual ou superior ao preço apresentado, não sejam desonerados de depositar quantia necessária a salvaguardar o pagamento das custas do processo e das dívidas da massa, e que em princípio será correspondente a 10% do preço; ou dito de outra forma, que não obstante a dispensa do depósito do preço que beneficiam por força do disposto nos artigos 815º do Código de Processo Civil e 165º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, depositem sempre quantia equivalente a pelo menos 10% do preço para salvaguarda das custas do processo e dívidas da massa, em cumprimento do preceituado no referido artigo 172º.

E prosseguindo, equaciona três cenários distintos:

- «- se o credor não foi dispensado de depositar o preço, não se coloca sequer a questão da salvaguarda das custas do processo e dívidas da massa, pois depositou o preço na sua totalidade;
- se o credor garantido foi dispensado de depositar o preço e tal dispensa implicaria não proceder ao depósito de qualquer quantia, designadamente porque o crédito reconhecido é igual ou superior ao preço, terá sempre de depositar quantia equivalente a pelo menos 10% do preço (poderá ser mais conforme já vimos por força da parte final do n.º 2 do artigo 172º), para salvaguarda das custas do processo e dívidas da massa;
- se o credor garantido efectuou uma proposta que excede o seu crédito e foi dispensado de depositar a parte do preço que corresponde àquele, importa atender ao montante do preço que terá de depositar: se o montante a depositar que excede o seu crédito for superior aos referidos 10% não há em princípio

que equacionar o depósito de qualquer outra quantia uma vez que dessa forma fica assegurado o cumprimento do disposto no artigo 172º; se não for, o depósito a efectuar deverá ser sempre o equivalente a pelo menos 10% do preço (poderá ser mais conforme já vimos por força da parte final do n.º 2 do artigo 172º) para salvaguarda das custas do processo e dívidas da massa. »

Reportando tais considerações à situação dos autos, constata-se estar em causa a última situação acabada de referir, já que o apelante tem um crédito garantido no montante de 55.164,09€ e tendo licitado o bem pelo valor de 59.369,00€, terá ainda de efectuar o pagamento da quantia de 4.204,91€ para perfazer o valor da licitação. Sucede, que tal quantia em falta é inferior a 10% do preço, que corresponde à quantia de 5.936,90€, montante que se mostra necessário estar depositado, nos termos do citado artigo 172º n.2 do CIRE e da qual o apelante e credor garantido não se mostra dispensado, de forma a ficar salvaguardada (previsivelmente) a imputação das dívidas da massa naqueles 10% (sem prejuízo de, posteriormente, e caso se venha a apurar ser maior o valor indispensável à satisfação integral das dívidas da massa, ficar responsável pelo seu depósito).

Deste modo, considerando o que fica exposto, face à dispensa de pagamento do preço de que goza o apelante, por força do artigo 815º do CPC ex vi 165º do CIRE, não se vislumbra fundamento para o pagamento exigido de 20% do valor da proposta, mas tão só do pagamento de 10% do valor da proposta, no montante de 5.936,90€, a que acresce o valor das despesas da leiloeira no montante de 3.651,19€ (reconhecido pelo apelante), para que considerando o preço do bem, fique salvaguardado/ depositado, o valor das dívidas previsíveis da massa, nos termos legalmente previstos, mormente dos artigos 172.º, n.º s 1 e 2 e 174.º, n.º 1 do CIRE (2).

Importa referir, contrariamente ao que pugna o apelante (por referência aos 20%), que também o valor que se impõe depositar (10% do preço), não viola o contrato celebrado ou sequer beneficia a credora hipotecária e não viola o

princípio da igualdade de credores, já que o que está em causa é o valor que (presumivelmente) sempre sairia precípuo do produto do bem garantido e que o credor não está dispensado de depositar. Valor a que, presumivelmente, o apelante nunca teria direito quando fosse pago, ou no caso compensado, pelo produto desse bem, situação que também ocorreria caso o bem fosse vendido a um terceiro (já que do produto dessa venda, imagine-se pelo mesmo valor, também sairiam precípuas as despesas da massa e o credor só seria pago com o remanescente, e não ficando integralmente pago do seu crédito, o saldo respectivo será incluído nos créditos comuns). Em suma, o que está em causa é que o seu crédito não é totalmente compensado com o valor da venda, dada a necessidade de perfazer os 10% para garantia das custas e demais dívidas da massa que saem precípuas do produto daquela.

Aqui chegados e em sede conclusiva, deverá ser revogado o despacho recorrido, determinando-se que o apelante e credor garantido proceda, no prazo de 15 dias, ao pagamento de 10% do valor lícitado para aquisição da fracção «AX», a que acresce o valor das despesas da leiloeira, contados da notificação que para tal lhe seja efectuada, na sequência da baixa destes autos ao tribunal de primeira instância (sem prejuízo da responsabilidade pelas dívidas da massa nos termos do segmento final do artigo 172º n.2 do CIRE, se se vier a apurar a final, ser superior aos referidos 10%).

Caso não deposite os referidos 10%, no prazo assinalado, então sim, poderá considerar-se que desistiu da compra do imóvel.

\*

## **V. - DECISÃO**

Perante o exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em julgar parcialmente procedente o recurso de apelação apresentado pelo apelante, revogando a decisão recorrida, e desse modo, determinando-se que o apelante

e credor garantido proceda, no prazo de 15 dias, ao pagamento de 10% do valor licitado para aquisição da fracção «AX», a que acresce o valor das despesas da leiloeira, contados da notificação que para tal lhe seja efectuada, na sequência da baixa destes autos ao tribunal de primeira instância (sem prejuízo da responsabilidade pelas dívidas da massa, nos termos do segmento final do artigo 172º n.2 do CIRE, se se vier a apurar a final, ser superior aos referidos 10%).

Custas em partes iguais pelo recorrente e recorridos.

\*

Guimarães, 15 de Junho, de 2021

Elisabete Coelho de Moura Alves (Relatora)

Fernanda Proença Fernandes

Alexandra Viana Lopes

(assinado digitalmente)

1 - Diz-nos o artigo 99º do CIRE, que: 1 - Sem prejuízo do estabelecido noutras disposições deste Código, a partir da declaração de insolvência os titulares de créditos sobre a insolvência só podem compensá-los com dívidas à massa desde que se verifique pelo menos um dos seguintes requisitos:

- a) Ser o preenchimento dos pressupostos legais da compensação anterior à data da declaração da insolvência;
- b) Ter o crédito sobre a insolvência preenchido antes do contra-crédito da massa os requisitos estabelecidos no artigo 847.º do Código Civil.

2 - Para os efeitos das alíneas a) e b) do número anterior, não relevam:

- a) A perda de benefício de prazo prevista no n.º 1 do artigo 780.º do Código Civil;
- b) O vencimento antecipado e a conversão em dinheiro resultantes do preceituado no n.º 1 do artigo 91.º e no artigo 96.º

3 - A compensação não é prejudicada pelo facto de as obrigações terem por objecto divisas ou unidades de cálculo distintas, se for livre a sua conversão recíproca no lugar do pagamento do contra-crédito, tendo a conversão lugar à cotação em vigor nesse lugar na data em que a compensação produza os seus efeitos.

4 - A compensação não é admissível:

- a) Se a dívida à massa se tiver constituído após a data da declaração de insolvência, designadamente em consequência da resolução de actos em benefício da massa insolvente;
- b) Se o credor da insolvência tiver adquirido o seu crédito de outrem, após a data da declaração de insolvência;
- c) Com dívidas do insolvente pelas quais a massa não seja responsável;
- d) Entre dívidas à massa e créditos subordinados sobre a insolvência.

2 - Neste sentido vide, Ac. desta Relação de Guimarães de 13.10.2016, processo n.º 170/09.2TBEPS-AI.G1, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

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