



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

ECLI ECLI:PT:TJLIS:2021:18172.16.0T8LSB.G

Processo: 18712/16.0T8LSB-G

Relator: Irina Alves

Descritores: Execução específica do contrato-promessa de compra e venda
Resolução de contrato-promessa de compra e venda
Venire contra factum proprium
Funções do Administrador de insolvência e do administrador judicial provisório

Data da 27-03-2021

Decisão:

Recurso Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa prolatado no processo n.º 18172/16.0T8LSB-G.L2, em 25-01-2022, que julgou improcedente a apelação, disponível em <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/d396ee622f4b97ab802587eb004b8235?OpenDocument>

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça prolatado no processo n.º 18172/16.0T8LSB-G.L2.S1, em 06-09-2022, que negou a revista, disponível em <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/b230342bc3493de5802588b60032f773?OpenDocument>

Sumário:

I. Os contratos devem ser zelosamente cumpridos, isto é, satisfeitos nos seus exatos e integrais termos, como decorre do art.º 406.º, n.º 1, do Código Civil, cumprindo o devedor a obrigação quando realiza a prestação a que está vinculado (art.º 762.º, do Código Civil).

II. Impunha-se, ao abrigo do disposto no art.º 805.º, n.º 1 e n.º 2, este *a contrario sensu*, do Código Civil, que a autora, após a declaração de insolvência da promitente-vendedora, tivesse procedido à interpelação da massa insolvente, representada pelo Sr. Administrador de Insolvência para cumprir, o que não sucedeu *in casu*. Só assim se poderia considerar que a ré incorreu em mora no cumprimento da sua obrigação.

III. No caso dos autos, o Sr. Administrador de Insolvência podia ter recusado o cumprimento do contrato-promessa em causa pois o mesmo, nem tinha eficácia real, nem se provou que tivesse ocorrido *traditio*.

IV. As obrigações e funções (e finalidade com que umas e outras devem ser exercidas) que recaem sobre o administrador (de insolvência) no âmbito e contexto de um processo de insolvência são diversas das que recaem sobre o administrador (judicial provisório) no âmbito e contexto de um processo especial de revitalização.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

SENTENÇA

*

Fixação do valor da ação

Conforme já determinado em sede de despacho saneador, o valor da ação é de € 785.000,00 (setecentos e oitenta e cinco mil euros), nos termos conjugados dos artigos 296.º, 303.º, n.º 1, e 306.º, n.ºs 1 e 2, todos do Código de Processo Civil.

*

I. ENUNCIADO

I.1. Identificação das partes e do objeto do litígio

AA - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURÍSTICOS, S.A., NIPC29, sede em Rua ... Amadora
intentou a presente ação de processo comum contra:

1.ª ré - MASSA INSOLVENTE DE BB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO, NIPC43, sede em Avenida ... Lisboa, representada pelo seu Administrador da Insolvência Dr. CC,

2.ºs réus - CREDITORES DA MASSA INSOLVENTE,

3.ª ré - BB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO, NIPC43, sede em Avenida ... Lisboa

Peticionando:

a. Se declare que a 1.ª ré incumpe culposa e ilicitamente com as obrigações decorrentes do contrato promessa dos autos, decretando-se a execução específica do mesmo, e proferindo-se sentença que produza os efeitos jurídicos da declaração negocial da 1.ª ré faltosa;

Caso assim não se entenda,

b. Se declare que a recusa do cumprimento do contrato pela 1.ª ré constitui abuso de direito na modalidade de *venire contra factum proprium*, decretando-se a execução específica do contrato promessa dos autos, e proferindo-se sentença que produza os efeitos jurídicos da declaração negocial da 1.ª ré faltosa;

Caso ainda assim não se entenda,



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

c. Se condenem as rés a pagar à autora a quantia de 465.000,00€ referentes à devolução do sinal prestado (250.000,00€) acrescido de indemnização correspondente à diferença entre o valor do imóvel à data da promessa e a data da recusa do cumprimento (210.000,00€), o qual deverá ser graduado como dívida da massa insolvente nos termos previstos na al. c), d), e), f) e h) do n.º 1, do artigo 51.º do CIRE, e o seu pagamento ser efetuado precipuamente, com as legais consequências.

Alegou, para tanto, em suma:

- ser uma sociedade comercial que se dedica profissionalmente à atividade de compra e venda de bens imobiliários;

- Em 2015, a 3.ª ré era proprietária da fração autónoma identificada pela letra “B”, correspondente ao primeiro andar esquerdo do prédio urbano sito na Avenida ... em Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de ... com o n.º ... e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Santo António sob o artigoº;

- Por escrito particular datado de 16 de janeiro de 2015, a autora, na qualidade de promitente compradora, celebrou com a terceira ré, BB - FUNDO DO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO, gerido e legalmente representado pela BANIF GESTÃO DE ATIVOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A., na qualidade de promitente vendedor, um denominado contrato promessa que teve por objeto o indicado imóvel;

- Neste ato, da parte da promitente compradora, aqui autora, interveio a sua administradora única DD;

- Conforme conta da cláusula primeira do contrato, sob a epígrafe Definições e Interpretação:

“1. Neste contrato, sempre que expressos ou iniciados por maiúscula e salvo se do texto claramente resultar sentido diferente, os termos abaixo indicados terão o significado que a seguir lhes é apontado:

Contrato: o presente contrato promessa de compra e venda;

Imóvel: a fração autónoma identificada pela letra “B”, correspondente ao primeiro andar esquerdo do prédio urbano sito na Avenida ... em Lisboa, com os seguintes elementos de identificação:

Descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o número ...;

Freguesia: Santo António

Concelho: Lisboa

Artigo Matricial: ... da freguesia de Santo António

Alvará de Licença de Utilização: 16 emitida em 27 de janeiro de 1970 pela Câmara Municipal de

...;

Prazo da Escritura: a celebrar até 15 de maio de 2015;

Preço Global da Compra e Venda: € 785.000,00 (setecentos e oitenta e cinco mil euros);

Valor do Sinal: € 50.000,00 (cinquenta mil euros);



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

Valor do Reforço do Sinal: € 50.000,00 (cinquenta mi euros);

Remanescente do Preço: € 685.000,00 (seiscentos e oitenta e cinco mil euros)."

- Na cláusula segunda do contrato em questão foi declarado que:

"O Promitente Vendedor é dono e legítimo proprietário do imóvel."

- Na cláusula terceira do contrato em questão foi declarado que:

"1. Pelo presente Contrato, o Promitente Vendedor promete vender ao Promitente Comprador, e este promete comprar-lhe o imóvel, livre de quaisquer ónus, responsabilidades ou encargos registados, bem como de pessoas e bens.

2. As partes assumem que o Imóvel é vendido no estado e condições em que atualmente se encontra, que é do perfeito conhecimento do Promitente Comprador e pelo mesmo aceite, não podendo, por este facto, vir a invocar vícios ou a falta de qualidade no Imóvel e exigir a reparação ou substituição do mesmo, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 913.º e seguintes do Código Civil."

- Na cláusula quarta do contrato em questão foi declarado que:

"Para a prometida compra e venda é estipulado o Preço Global da Compra e Venda."

- Na cláusula quinta do contrato em questão foi declarado que:

"1. O preço melhor acordado nos termos da Cláusula Quarta será pago da seguinte forma:

- a) Com a assinatura do presente Contrato, o valor do Sinal;*
- b) Em 28 de fevereiro de 015 o valor do Reforço do Sinal;*
- c) O remanescente do Preço, no ato da escritura pública de compra e venda.*

2. O presente Contrato servirá de documento de quitação do montante referido em 1 e 2, após a sua boa e efetiva cobrança."

- Na cláusula sétima do contrato em questão foi declarado que:

"1. Salvo o previsto no número seguintes, a escritura pública de compra e venda deverá ser celebrada no Prazo da Escritura, a contar da data da assinatura do presente Contrato, em data, hora e Cartório Notarial que o Promitente Vendedor designar, devendo, para o efeito notificar o Promitente Comprador através de carta registada com aviso de receção ou de escrito protocolado, no qual indique todos aqueles elementos, a enviar com a antecedência mínima de 10 (dez) dias em relação à data designada.

2. O Prazo da Escritura poderá ser prorrogado unilateralmente pela Promitente Vendedora - que deverá comunicar este facto ao Promitente Comprador - se até ao termo do mesmo esta ainda não tiver conseguido:

- a) Reunir toda a documentação necessária para a outorga da escritura publica de compra e venda;*
- b) Não tiver sido ultrapassado o prazo para as pessoas/entidades referidas na cláusula antecedente exercerem o direito de preferência.*



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

3. Uma vez notificado para a escritura nos termos referidos no número 1 da presente Cláusula, o Promitente Comprador fica obrigado a entregar ao Promitente Vendedor ou no Cartório Notarial por este indicado, até 5 (cinco) dias antes da data designada para o ato, todos os documentos que lhe respeitem e que sejam necessários para a preparação e outorga da escritura, incluindo o documento comprovativo do pagamento do IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), se ao mesmo houver lugar, e do Imposto de Selo.

4. Se, por causa não imputável ao Promitente Vendedor, a escritura de compra e venda prometida não for outorgada até à data referida no número 1, nem for até essa data efetuado o pagamento do montante do Remanescente do Preço, ficará o Promitente Vendedor com a faculdade de optar (i) pela imediata resolução do presente Contrato, com todas as consequências legais, designadamente, fazendo sua a quantia recebida a título de Sinal, ou (ii) pela prorrogação do referido prazo, vencendo-se, neste caso, juros sobre o Remanescente do Preço, contabilizados à taxa Euribor, acrescida de 3%, contados a partir da data que tiver sido designada para a outorga da escritura pública, inclusive, até à data do efetivo e integral pagamento.”

- Na cláusula nona do contrato em questão foi estipulado que:

“1. Em caso de incumprimento do presente Contrato por causa imputável ao Promitente Vendedor, poderá o Promitente Comprador optar entre o exercício dos seguintes direitos, nos termos dos artigos 442.º e 830.º do Código Civil:

1.1. Resolução do presente Contrato e recebimento em singelo da quantia entregue a título de Sinal;

1.2. Execução Específica do presente Contrato.

2. Em caso de incumprimento do presente Contrato por causa imputável ao Promitente Comprador, poderá o Promitente Vendedor, sem prejuízo do disposto no número 4 da Cláusula Sétima, optar entre o exercício dos seguintes direitos, nos termos dos artigos 442.º e 830.º do Código Civil:

2.1. Resolução do presente Contrato, fazendo sua a quantia entregue a título de Sinal;

2.2. Execução Específica do presente Contrato.”

- Por conta do referido contrato contrato-promessa, a autora pagou o valor de 50.000,00€ a título de sinal, através do cheque n.º02, do Banco BIC Português, S.A., emitido em 16/01/2015 e pago a 19/01/2015;

- Por conta do referido contrato promessa, a título de reforço do sinal, a autora emitiu e entregou, em 02/03/2015, à requerida o cheque n.º50, do Banco BIC Português, S.A., no valor de 50.000,00€, o qual foi pago em 04/03/2015;

- Por escrito particular de 13 de maio de 2015, autora e 3.ª ré celebraram um «Primeiro Aditamento ao Contrato de Promessa de Compra e Venda Celebrado em 28 de julho de 2014»;



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

• Neste ato os intervenientes foram representados pelas mesmas pessoas que haviam já intervindo no contrato promessa inicial;

• estipularam as partes nos considerandos do indicado aditamento que:

“A. Em 16 de Janeiro de 2015 as Partes celebraram um Contrato de Promessa de Compra e Venda adiante designado por (“Contrato”) tendo por objeto a fração autónoma identificada pela letra “B” correspondente ao primeiro andar esquerdo do prédio sito na Av. ... em Lisboa, freguesia de Santo António, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o número ... e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º ... da respetiva freguesia (adiante designado por “Imóvel”);

B. Pelo presente primeiro aditamento acordam as Partes em alterar o Valor do Reforço do Sinal e correspondentemente o Remanescente do Preço e prorrogar o Prazo da Escritura;

C. É do interesse das Partes efetuar os ajustamentos ao Contrato de modo a que o mesmo reflita as alterações convencionadas.”

• Na cláusula segunda do aditamento em questão foi estipulado que:

“Pelo presente Primeiro Aditamento, as Partes acordam Valor do Reforço do Sinal e correspondentemente o Remanescente do Preço e prorrogar o Prazo da Escritura.”

• Na cláusula segunda do aditamento em questão foi estipulado que:

“1. Pelo presente Primeiro Aditamento, as Partes pretendem alterar a Cláusula Primeira passando a mesma a ter a seguinte redação:

“CLÁUSULA PRIMEIRA

(Definições e Interpretação)

1. Neste contrato, sempre que expressos ou iniciados por maiúsculas e salvo se do contexto claramente resultar sentido diferente, os termos abaixo indicados terão o significado que a seguir lhes é apontado:

(...)

Prazo da Escritura: a celebrar até 15 de setembro de 2015;

Valor do Reforço do Sinal: 100.000,00 (cem mil euros);

Remanescente do Preço: €585.000,00 (quinhentos e oitenta e cinco mil euros);

2. (Inalterado).

3. (Inalterado).

CLÁUSULA QUINTA

(Pagamento e Preço)

1. O preço melhor acordado nos termos da Cláusula Quarta será pago da seguinte forma:

a) (inalterada);



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

b) A título de Valor do Reforço de Sinal no montante global de €100.000,00 (cem mil euros) o qual deverá ser pago faseadamente nos seguintes termos.

- (i) €25.000,00 (vinte e cinco mil euros) até 15 de maio de 2015;*
- (ii) €25.000,00 (vinte e cinco mil euros) até 15 de junho de 2015;*
- (iii) €25.000,00 (vinte e cinco mil euros) até 15 de julho de 2015;*
- (iv) €25.000,00 (vinte e cinco mil euros) até 15 de agosto de 2015;*

c) (inalterada).

2. (Inalterado).”

- Na cláusula terceira do aditamento em questão foi estipulado que:

“1. Quanto ao mais, e em tudo o que não tenha sido especialmente alterado pelo presente Primeiro Aditamento mantém-se integralmente em vigor o disposto no Contrato.

2. Este Primeiro Aditamento prevalece, em tudo o que for contraditório, sobre aquilo que foi acordado pelas Partes no Contrato.”

- Na cláusula quarta do aditamento em questão foi estipulado que:

“1. O presente Primeiro Aditamento produzirá a plenitude dos seus efeitos legais em 13 de maio de 2015.”

- Por conta do referido aditamento, e a título de reforço do sinal, a autora entregou à 3.ª ré:

a) a quantia de 25.000,00€, pelo cheque n.º58, do Banco BIC Português, S.A., emitido em 20/05/2015, e pago em 22/05/2015, conforme cheque e extrato bancário que se juntam sob os documentos n.ºs 6 e 7;

b) a quantia de 25.000,00€, pelo cheque n.º60, do Banco BIC Português, S.A., emitido em 15/06/2015, e pago em 18/06/2015, conforme cheque e extrato bancário que se juntam sob os documentos n.ºs 8 e 7;

c) a quantia de 25.000,00€, pelo cheque n.º64, do Banco BIC Português, S.A., emitido em 2015, e pago a 31/07/2015, conforme cheque e extrato bancário que se juntam sob os documentos n.ºs 9 e 10;

d) a quantia de 25.000,00€, pelo cheque n.º66, do Banco BIC Português, S.A., emitido em 18/08/2015, e pago a 04/09/2015, conforme cheque e extrato bancário que se juntam sob os documentos n.ºs 6 e 11;

• Em 27-08-2015, no âmbito do processo n.º/15.8T8..., Processo Especial de Revitalização (CIRE), conforme anúncio publicado no Citius em 28-08-2015, foi proferido despacho em que foi nomeado administrador judicial provisório da requerida o Dr. CC;

• Por despacho de 31-05-2016, foi proferida sentença de encerramento sem aprovação do plano de recuperação apresentado no âmbito do referido Plano Especial de Revitalização;



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

- Tendo sido iniciados os autos principais de insolvência aos quais estes são apensos, em 19-08-2016 foi proferida sentença que declarou a insolvência da aqui 3.^a ré e nomeou como administrador de insolvência o mesmo Dr. CC;

- Não foi possível realizar a prometida escritura pública de compra e venda até 15 de setembro de 2015, porque a 3.^a ré tinha já dívidas fiscais que impediam a emissão das guias para pagamento dos Impostos sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Selo (IS);

- Impostos estes que, nos termos da lei, deveriam encontrar-se liquidados previamente à transmissão da propriedade, sendo uma condição para que a mesma se pudesse ocorrer;

- Assim, como se verificavam tais dificuldades, foi acordado entre a autora e a 3.^a ré uma nova prorrogação do prazo da escritura até 31 de dezembro de 2015;

- Sendo que a 3.^a ré concedeu à requerente a possibilidade de proceder, querendo, a um reforço do sinal nos montantes de €25.000 em outubro e €25.000 em novembro desse mesmo ano;

- Quer o contrato, quer o aditamento ao contrato, quer o acordo de prorrogação supra referidos, foram comunicados ao Sr. Administrador da Insolvência (AI);

- Por e-mail de 15/10/2015, enviado pelas 15h27m, a mandatária da autora dava conta ao então Sr. Administrador Judicial Provisório (AJP), do seguinte:

“De: EE [mailto:EE@...]”

Enviada: quinta-feira, 15 de Outubro de 2015 15:27

Para: cc@...

Assunto: PER Fundo BB - eventuais vendas de imóveis [PARES-.FID529401]

Caro Senhor Dr. CC,

Na sequência do acordado, venho, no âmbito do PER do Fundo BB, trazer ao seu conhecimento a possibilidade de o Fundo vir a efectuar duas alienações de imóveis que fazem parte do seu activo, a saber:

(...)

II. Imóvel da Av.^a ..., Lisboa

O Fundo, em 16.01.2015, celebrou um contrato promessa de compra e venda da fracção identificada pela letra “B” correspondente ao 1.º andar esquerdo do prédio sito na Av.^a ..., em Lisboa. O preço global da venda é de €785.000,00, sendo que o promitente comprador (AA, S.A.) já procedeu ao pagamento da quantia global de €200.000,00. A escritura definitiva estava prevista para 15.09.2015, tendo sido acordada a prorrogação deste prazo até à data limite de 31.12.2015, com possibilidade de reforço de sinal no montante de €25.000 em Outubro/2015 e €25.000 em Novembro/2015 caso se confirme a realização da escritura em Dezembro/2015. Este imóvel está actualmente arrendado e ocupado pela FF - Património Imobiliário SGPS, S.A., participante do Fundo BB. Neste contexto, na presente data estamos a diligenciar pela formalização, com a promitente compradora, da prorrogação



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

do prazo para celebração da escritura definitiva, bem como pela celebração de um acordo com a arrendatária com vista à desocupação e entrega do imóvel em causa e pagamento das rendas devidas. Os imóveis acima identificados estão hipotecados e, nesta medida, a sua alienação pressupõe o consentimento do credor hipotecário pelo qual estamos, igualmente, a diligenciar. Manifestamos a nossa total disponibilidade para qualquer esclarecimento adicional que repute de necessário. Sem prejuízo de tal, iremos mantendo-o a par de quaisquer desenvolvimentos que surjam a respeito destes temas.

Com os nossos cumprimentos,

EE”

• O Sr. Al da 3.^a ré, então AJP, tomou conhecimento dos indicados negócios, conforme comunicou por e-mail de 15 de Outubro de 2015, do seguinte teor:

“From: CC - Gmail [mailto:cc@...]

Sent: quinta-feira, 15 de Outubro de 2015 20:29

To: EE

Subject: RE: PER Fundo BB - eventuais vendas de imóveis

[PARES-.FID529401]

Exma. Senhora

Dra. EE

Tomei conhecimento dos dois negócios cujos contornos V. Exa. fez o favor de me explicar. Assim, solicito a V. Exa. que, quando os termos do eventual contrato promessa de compra e venda se encontrarem acordados (no Caso I) e quando a data da outorga da escritura estiver marcada (no Caso II), me alerte, a fim de me pronunciar definitivamente sobre os mesmos.

Sinceros cumprimentos, do

CC”

• No cumprimento do acordado com a requerida, a autora efetuou, a título de reforço do sinal, o pagamento da quantia de 25.000,00€, pelo cheque n.º67, do Banco BIC Português, S.A., emitido em 15/10/2015, e pago a 28/10/2015;

• O Sr. Al, na altura AJP, informou a então administração da 3.^a ré que nada tinha a opor, dando a sua autorização, à realização do negócio de compra e venda em questão nos presentes autos, por e-mail de 30 de outubro de 2015, que se junta sob o documento n.º 17 e aqui se reproduz:

“From: CC - Gmail [mailto:cc@...]

Sent: sexta-feira, 30 de Outubro de 2015 20:58

To: EE

Subject: RE: PER Fundo BB - eventuais vendas de imóveis - URGENTE

[PARES-.FID529401] [IWOV-.FID529401]

Exma. Senhora



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

Dra. EE

Na sequência do que transmiti a V. Exa., no passado dia 15 e por correio electrónico, informo que, na qualidade de Administrador Judicial Provisório, nada tenho a opor à venda dos dois imóveis identificados no V. "e-mail" do dia 15 de Outubro de 2015, o que equivale à autorização a que faz menção o artigo 17º-E, nº 2, do C.I.R.E.. No que concerne ao pagamento ao "BANIF, SA.", considero que o mesmo deve ser realizado nos termos habituais, ou seja, pelo valor equivalente ao inerente cancelamento da hipoteca. Quanto à declaração a que V. Exa. alude, o credor hipotecário, caso dela necessite, terá que enviar a correspondente minuta ao signatário, a fim deste se pronunciar sobre o respectivo teor.

Apresenta os melhores cumprimentos, o

CC"

- A 3.^a ré informou a autora que o Sr. AJP havia autorizado o negócio nos termos descritos.
- E no cumprimento do acordado com a requerida e autorizado pelo Sr. AJP, a autora efetuou, a título de reforço do sinal, o pagamento da quantia de 12.500,00€, pelo cheque n.º69, do Banco BIC Português, S.A., cobrado a 21/12/2015;
 - Assim, no final do mês de dezembro de 2015, foi solicitada pela autora o agendamento da escritura pública;
 - Porém, ainda se mantinha a já supra descrita situação de incumprimento da requerida perante a Autoridade Tributária, pelo que não foi possível emitir as guias de pagamento dos respetivos impostos IMT e IS, e conseqüentemente não foi possível celebrar o contrato prometido;
 - No cumprimento do acordado com a 3.^a ré e autorizado pelo Sr. AJP, a autora efetuou, a título de reforço do sinal, o pagamento da quantia de 12.500,00€, pelo cheque n.º71, do Banco BIC Português, S.A., cobrado a 22/03/2016;
 - Entretanto a requerente acordou com a 3.^a ré, novamente através da sua entidade gestora, a marcação da escritura pública de compra e venda, que seria realizada no dia 08/04/2016, pelas 11h00;
 - Sucede que nos dias que antecederam a realização de tal escritura, a 3.^a ré
 - tentou obter as guias para pagamento do IMT e IS.
 - Porém, nessa ocasião o Serviço de Finanças informou que face à pendência do PER, as guias deveriam ser solicitadas diretamente pelo Sr. AJP.
 - Para a superação desta situação foi tentado o contacto com o Sr. Al, no sentido de proceder à solicitação da emissão das guias em falta.
 - Como não foi possível o contacto telefónico com o Sr. Al, a 3.^a ré remeteu-lhe, em 07/04/2016, o e-mail que se junta sob o documento n.º 19 e aqui se transcreve:

"From: EE [mailto:EE@...]

Sent: quinta-feira, 7 de Abril de 2016 10:15



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

To: cc@...

Cc: ll@...; 'GG'

Subject: Fundo BB - escritura compra e venda dia 08.04.2016, 11h

[PARES-.FID529401]

Importance: High

Exmo. Senhor Dr. CC,

Tentei contactá-lo telefonicamente e deixei mensagem no seu escritório. A razão do meu contacto prende-se com a realização da escritura de compra e venda do imóvel no Contrato Promessa de Compra e Venda em anexo, a qual está agendada para amanhã, dia 08.04.2016, às 11h. Recordo que a venda deste imóvel já tinha sido submetida à apreciação do Sr. Dr., conforme emails em anexo. Acontece que, na tentativa de emissão das guias de IMT e IS necessárias para a realização da escritura, o Serviço de Finanças informou que face à pendência do PER é necessário que seja o Sr. Dr., enquanto Administrador Judicial Provisório, a solicitar as referidas guias, das quais deve constar a menção que se trata de um imóvel para revenda. Assim, envio em anexo a certidão permanente e caderneta predial do imóvel em causa, bem como a cópia do CPCV onde consta a identificação das partes e o valor da venda, muito agradecendo que solicite e nos envie as referidas guias de liquidação de IMT e IS de modo a assegurar a realização da escritura agendada.

Com os melhores cumprimentos,

EE”

• Como não se logrou obter qualquer resposta do agora Sr. Al, autora e 3.ª ré combinaram alterar a data da mesma para o dia 11/04/2016.

• Esta situação foi comunicada ao agora Sr. Al, por e-mail de 11/04/2016, do seguinte teor:

“De: EE [mailto:EE@...]

Enviada: 11 de abril de 2016 07:58

Para: 'cc@...'

Cc: 'll@...'; 'GG'

Assunto: URGENTE Fundo BB - escritura compra e venda dia 08.04.2016, 11h [PARES-.FID529401]

Importância: Alta

Exmo. Senhor Dr. CC,

A escritura de compra e venda mencionada no meu email abaixo não se realizou devido à não emissão das guias de IMT e Imposto do Selo. Foi possível convencer o promitente comprador a alterar a data da mesma para hoje, 2.ª feira (dia 11.04.2016).

Assim, agradeço o seu contacto urgente sobre este tema.

EE”



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

- Desde esta altura que, não obstante a várias insistências, o Sr. Al não promoveu a emissão das guias para pagamento dos impostos que permitiam a celebração do contrato de compra e venda prometido;
- Procurou o Sr. Administrador de Insolvência em sede de oposição ao procedimento cautelar, que referiremos mais adiante, explicar que não tinha a obrigação de solicitar as guias de IMT e de IS;
- Contudo, tinha o Sr. Administrador a obrigação e o dever de atender o telefone e responder aos e-mails que lhe eram remetidos, mas que não fosse para dar nota dessas informações ou da sua indisponibilidade para as requerer até por uma questão deontológica;
- Procura ainda distinguir as vestes de AJP e de A.I., bem sabendo que atento o disposto no n.º 2, do artigo 17.º E, do CIRE no que aos factos em discussão nos presentes autos diz respeito é irrelevante;
- Porquanto, encontrando-se em PER, a empresa apenas poderia praticar os atos estabelecidos no n.º 3, do artigo 161.º do CIRE com o consentimento do Sr. AJP, sendo o seu consentimento dado vinculativo;
- Apenas se algum dos credores ou próprio devedor o solicitasse poderia o Tribunal convocar a Assembleia de Credores para prestar o seu consentimento à operação;
- O principal credor deu a sua autorização a que a venda se realizasse e não foi convocada a Assembleia de Credores, pelo que a venda seria realizada apenas com o consentimento do Sr. AJP;
- Não obstante a tentativa, não logrou o Sr. Administrador esclarecer as concretas diferenças das invocadas vestes;
- E muito menos, como na qualidade de AJP, pode nos termos do disposto nos artigos 17.º-E e 161.º do CIRE autorizar a realização de um negócio que exige a sua autorização e na qualidade de A.I. recusar o cumprimento desse mesmo negócio;
- Isto após o mesmo ter dado a sua autorização para o efeito;
- Sem prejuízo da responsabilidade extracontratual em que poderá incorrer o Sr. A.I., verifica-se manifestamente abuso de direito na modalidade de venire contra factum proprium;
- Tendo a autora ficado convencida que o negócio era para concretizar, reforçou o sinal prestado com o montante de 25.000,00€;
- Sendo que, no total, a requerente pagou, a título de sinal e reforços de sinal, o montante total de 250.000,00€, apenas permanecendo em dívida a quantia de 535.000,00€;
- O CPCV encontra-se registado no Relatório de Contas e Gestão Anual do Insolvente;
- O CPCV e pagamentos efetuados, tratando-se de um fundo imobiliário foram comunicados por força da lei à CMVM;
- Acresce que, o Sr. A.I., além de ter aceite cumprir o contrato como supra exposto, sempre garantiu à autora que iria cumprir o contrato;



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

- O facto de os seus créditos também não serem mencionados na lista créditos reconhecidos, reforçaram na autora a convicção que o contrato iria ser cumprido;

- Do exposto resulta que o Sr. Administrador e, como tal, a 1.^a ré, tinha pleno conhecimento do contrato celebrado com a autora, bem como dos montantes por esta pagos;

- O único interesse da autora é no cumprimento do contrato promessa de compra e venda;

- Sucede que, contrariamente a tudo o expectado, e na sequência da tomada de conhecimento de que o imóvel que prometeu comprar, cujo negócio foi autorizado pelo Sr. Administrador da Insolvência, tinha sido posto à venda pela 1.^a ré, a autora viu-se obrigada a mover contra a 1.^a ré o procedimento cautelar n.º/16.0T8...-E, destinado à suspensão da venda quanto ao imóvel em questão nos presentes autos;

- Procedimento cautelar este que foi deferido por decisão de 14/12/2017, que decretou a suspensão da venda do imóvel dos presentes autos.

- Da oposição que a 1.^a ré apresentou nos indicados autos cautelares, notificada à aqui autora por ofício com a referência 372403917, cuja elaboração ocorreu em 09/01/2018, conforme certificação do sistema CITIUS, veio a autora a ter, pela primeira vez, conhecimento de um suposto e-mail enviado por aquela em 23/11/2017, que consiste no documento n.º 6 da referida peça processual, com o seguinte conteúdo:

“De: CC - Gmail (cc@...)”

Enviado em: quinta-feira, 23 de novembro de 2017 21.17

Para: “AA lisboa”

CC: “DD”

Assunto: REs: Proc./16.0T8...- Insolvência Fundo BB - Av. ..., LISBOA

Exmo. Senhora DD

Tomei nota dos documentos que V. Exa. me fez chegar, os quais mereceram a minha melhor atenção. Comunico a V. Exa., de harmonia com disposto no artigo 102º, nº 1, do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, que o signatário, na qualidade de Administrador de Insolvência do processo mencionado em epígrafe, recusa o cumprimento do contrato promessa de compra e venda que lhe foi enviado, no pretérito dia 8 de Novembro, sendo certo que ao mesmo não foi dada eficácia real.

Com os melhores cumprimentos.

De V.Exa.

Atentamente,

O Administrador Judicial,

CC”

- Não obstante a 1.^a ré dizer que enviou o indicado e-mail à autora, a verdade é que esta, por motivos que desconhece em absoluto, nunca o recebeu;



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

- Sendo que foi com a contestação que, pela primeira vez teve conhecimento do mesmo;
- Ao que acresce que esta não era a forma legal de comunicação de tal intenção;
- As exigências aplicadas ao ato de recusa de cumprimento prevista no n.º 1 do artigo 102.º do CIRE não podem ser diferentes das exigidas para a resolução operada nos termos dos artigos 120.º e seguintes do CIRE, sendo que, para esta situação, impõe o n.º 1 do artigo 123.º deste diploma que a mesma seja comunicada por carta registada com aviso de receção;
 - Assim, da mesma forma, também a recusa do cumprimento deveria ter sido comunicada por este meio;
 - Não tendo sido feita de tal forma, teremos de considerar nula tal recusa e, como tal, inexistente, pelo que o contrato mantém-se por cumprir na presente data;
 - No entanto, a verdade é que a posição vertida no indicado e-mail não pode ser oposta à aqui autora, sob pena de, conforme vem alegado, tal constituir abuso de direito;
 - Motivo pelo qual tem a autora direito à execução específica do contrato promessa dos autos, obtendo sentença que produza os efeitos jurídicos da declaração negocial da 1.ª ré faltosa e, subsidiariamente, na improcedência desta pretensão, tem a autora direito, além da restituição da quantia prestada a título de sinal, a uma indemnização correspondente à valorização do imóvel em questão, pois, com efeito, na data da celebração do contrato promessa, ou seja em 2015, o imóvel valia a quantia de 785.000,00€ (setecentos e oitenta e cinco mil euros), mas, fruto da evolução do mercado, acelerado pela forte procura de imobiliário no centro de Lisboa, que é do conhecimento público - sendo frequentemente noticiado que Lisboa está na moda e é procurada por diversas figuras públicas internacionais para comprar casa - a verdade é que o imóvel em questão valorizou, sendo que atualmente tem um valor nunca inferior a 1.000.000,00€;
 - Ora, caso o negócio tivesse sido concretizado na data prevista, o património da autora teria sido objeto de uma valorização equivalente;
 - Porém, fruto do incumprimento verificado nos autos, viu-se a autora privada deste ganho, pelo que deverá ser indemnizada com uma quantia nunca inferior a 215.000,00€, que acrescerá ao valor já prestado a título de sinal, créditos estes que devem ser declarados como dívidas da massa, porque foram constituídos após a declaração da insolvência.

Citada, veio a 1.ª ré MASSA INSOLVENTE DE BB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO, representada pelo Administrador da Insolvência Dr. CC, deduzir contestação, pugnando, a final:

- a. pela procedência da exceção perentória de caducidade do direito da autora de instaurar a presente ação, absolvendo-se a ré dos pedidos formulados;
- b. pela improcedência da ação, por não provada, absolvendo-se a ré dos pedidos formulados;



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

c. pela condenação da autora como litigante de má-fé, em multa e no reembolso das despesas a que a sua má-fé obrigou a ré, incluindo honorários do seu mandatário, ainda por determinar, *ex vi* do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 457.º do Código de Processo Civil.

Alegou, para tanto, defendendo-se por exceção e por impugnação, que:

✓ Os direitos invocados pela autora cabem no conceito de “outros direitos” previsto no escopo do artigo 146.º do CIRE, devendo, por isso, a presente ação, ter sido intentada no prazo previsto nas alíneas a) e b) do n.º 2 do aludido artigo;

✓ Tendo a 3.ª ré sido declarada insolvente por sentença de 19-08-2016, transitada em julgado em 13-09-2016, o prazo para a autora fazer valer o seu alegado direito à execução específica do contrato-promessa de compra e venda e seu aditamento caducou em 16-03-2017, atento o disposto no artigo 329.º do Código Civil;

✓ A autora intentou a presente ação em 23-02-2017 e o procedimento cautelar que corre os seus termos no Apenso E, em 13-12-2017, sendo que por si se verifica a caducidade do direito de propor a presente ação, o que configura uma exceção perentória nos termos do artigo 576.º, n.ºs 1 e 3, do Código de Processo Civil;

✓ Durante a vigência do PER, a gestão da devedora BB - Fundo de Investimentos Imobiliário Fechado continuou a ser exercida pela Administração da sociedade gestora do “Fundo” com as limitações impostas pela lei e com a vigilância do administrador judicial provisório;

✓ A atuação do Sr. Dr. CC, enquanto administrador judicial provisório de BB - Fundo de Investimentos Imobiliário Fechado, está documentalmente demonstrada e a autorização que deu à concretização da alienação da fração B, correspondente ao 1º andar, esquerdo, do prédio sito na Av. ..., em Lisboa, pelo preço global de € 785.000,00, em 30.10.2015, foi feita dentro dos limites e competências que a lei lhe atribuía e após lhe ter sido dado conhecimento do negócio em 15.10.2015;

✓ Não pode ser verdade que as Finanças tenham impedido a emissão das guias para pagamento do IMT e do Imposto de Selo por dívidas fiscais da 3.ª ré, porquanto na nota de imprensa do Ministério das Finanças de 2005, que junta, consta que:

✓ “1) os Serviços de Finanças não podem impedir o pagamento do IMT pelos compradores dos imóveis, em virtude de o vendedor estar em situação de incumprimento perante o Fisco, uma vez que não têm instruções nesse sentido; 2) o Sistema informático da Administração Fiscal está concebido para lançar um conjunto de alertas internos, designadamente quando existam dívidas fiscais do devedor, o que impede a liquidação e pagamento do IMT por via eletrónica e indica ao comprador que se dirija a uma Repartição de Finanças; 3) Quando o comprador vai efetuar o pagamento do IMT numa Repartição de Finanças, e a situação referida no ponto 2 se verificar, pode ser alertado de que corre o risco de adquirir um prédio com ónus. Cabe sempre ao comprador a decisão sobre se prossegue a operação.”



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

- ✓ Note-se ainda que, de acordo com a certidão predial permanente, referente ao prédio prometido vender, emitida em 7.10.2016, da mesma não consta qualquer penhora a favor da Fazenda Nacional, mas tão só ónus (hipotecas e penhoras) registadas pelo credor hipotecário;
- ✓ Nada impedia, por isso, a concretização do negócio prometido realizar, não sendo imputável à Ré, ou ao seu AJP, qualquer responsabilidade pelo adiamento da escritura;
- ✓ Acresce que, ao Sr. AJP, também não podem ser assacadas responsabilidades pela falta de emissão das guias de IMT e IS necessárias para a escritura de compra e venda, que terá sido marcada para o dia 8.4.2016, porquanto no elenco das obrigações e deveres do AJP, que se extraem do CIRE e do EAJ, não cabe a obrigação de solicitar as guias de IMT e de IS;
- ✓ Aliás, atento ao disposto no n.º 1 do artigo 19.º do Código de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis, a liquidação do IMT é de iniciativa dos interessados, para cujo efeito devem apresentar, em qualquer serviço de finanças ou por meios eletrónicos, declaração de modelo oficial;
- ✓ Assim, a Autora, ou, a devedora, podiam ter solicitado as guias de IMT e de IS, sendo que a alegada informação do Serviços de Finanças, mais uma vez, terá sido errada e não tem cobertura legal, pelo que impugna expressamente o alegado nos artigos 26 e 27 da petição inicial;
- ✓ Por outro lado, perante a posição do Banco Santander Totta, S.A. em não aprovar o PER, conforme comunicação de 21.1.2016, cujo sentido de voto foi dado a conhecer ao Tribunal em 22.3.2016 pelo Sr. AJP, através do requerimento com a referência nº 222188402, o Plano Especial de Revitalização requerido pelo “Fundo BB” ficou condenado ao insucesso, o que passou a exigir especial prudência ao AJP no exercício da sua função, em respeito pelo interesse dos credores e perante a iminência da insolvência do devedor, requerente do PER;
- ✓ Por todos estes factos, o referido email de 7.4.2016 não mereceu resposta do Sr. AJP;
- ✓ Em 25.5.2016, em face da votação do PER, o Tribunal declarou encerrado o processo negocial sem aprovação do plano de recuperação e, conseqüentemente, o encerramento do processo de revitalização, tendo o Sr. AJP sido notificado para juntar o parecer respeitante à situação de insolvência ou não do devedor, o que este fez em 15.6.2016;
- ✓ Perante o parecer do Sr. AJP, o Tribunal, em 14.7.2016, ordenou a remessa dos autos de PER para serem distribuídos como processo de insolvência de pessoa coletiva.
- ✓ Em 19.8.2016 o devedor, BB - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, foi declarado insolvente, tendo o Sr. Dr. CC sido nomeado Administrador de Insolvência;
- ✓ As funções de Administrador de Insolvência (AI) e o seu exercício estão previstas no artigo 55.º, do C.I.R.E., cabendo ao mesmo, entre outras tarefas, preparar o pagamento das dívidas à custa das quantias em dinheiro existentes na massa insolvente, designadamente das que constituem produto da alienação que lhe incumbe promover, dos bens que a integram e prover à conservação e frutificação dos



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

direitos do insolvente e à continuação da exploração da empresa, se for o caso, evitando quanto possível o agravamento da sua situação económica;

✓ Daqui que, a partir de 19.8.2016, o Sr. Dr. CC passou atuar em estrito cumprimento dos direitos e deveres que regulam a função de AI e em cumprimento das normas legais aplicáveis ao processo de insolvência;

✓ No caso em apreço, o Sr. AI promoveu a apreensão dos bens da devedora a favor da massa insolvente, elaborou o relatório do artigo 155.º, do C.I.R.E e elaborou a lista provisória de credores;

✓ No relatório do artigo 155.º do C.I.R.E, remetido ao Tribunal em 10.10.2016, o Sr. AI propôs o encerramento definitivo e a liquidação do ativo da insolvente BB - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado;

✓ O referido relatório foi dado a conhecer aos credores e submetido a votação na assembleia de credores de 18.10.2016;

✓ Por deliberação dos credores presentes na assembleia de credores de 18.10.2016 a liquidação do ativo da insolvente foi suspensa por 45 dias, por forma a que fosse apresentado um plano de insolvência, conforme consta da ata junta aos autos principais;

✓ Por despacho judicial de 2.5.2017, notificado via *citius*, em 4.5.2017, o Sr. AI foi notificado para esclarecer se já tinha iniciado a liquidação dos bens apreendidos nos autos, atento ao decurso do prazo para apresentação do plano de insolvência que levou à suspensão da liquidação;

✓ Em resposta ao referido despacho, o Sr. AI, em 5.5.2017, informou o Tribunal que iria dar impulso à liquidação e que durante os últimos seis meses promoveu, sob condição, a venda dos imóveis apreendidos, tendo registado propostas para a sua aquisição;

✓ No período de tempo compreendido entre a deliberação da suspensão da liquidação e a apresentação do requerimento referido, ou seja, entre 18.10.2016 e 5.5.2017, o Sr. AI nunca foi contactado pela Autora para cumprir o contrato promessa de compra e venda da fração B, correspondente ao 1º andar esquerdo do prédio sito na Av. ..., em Lisboa;

✓ Após 5.5.2017, o Sr. AI intensificou a promoção da venda dos ativos da Ré, tendo encarregue a leiloeira “Onefix” dos atos preparatórios para a respetiva alienação, através da modalidade de leilão público, por considerar ser a mais adequada à venda do acervo de imóveis apreendidos;

✓ No que diz respeito à Verba 17, constituída pela fração B, correspondente ao 1º andar esquerdo do prédio sito na Av. ..., em Lisboa, foi solicitado pelo AI ao Sr. HH, administrador da sociedade FF - Património Imobiliário, SGPS, S.A., o acesso ao interior do imóvel para visitas dos interessados na sua aquisição, ao que este acedeu;

✓ Nas diversas visitas feitas ao imóvel, levadas a cabo pela “Onefix”, os interessados também foram recebidos e acompanhados pela Sra. DD única administradora da autora), a qual não deixou de transmitir aos mesmos que o imóvel lhe estava arrendado até 2024, circunstância essa que,



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

uma dessas pessoas, João Valadas Coriel, não deixou de dar conta à leiloeira e ao AI, por email de 11.12.2017;

✓ Sucede que, antes da publicação do anúncio do leilão dos ativos da Ré, o Sr. AI, CC, recebeu, em 8 de novembro de 2017, o correio eletrónico com o seguinte teor:

“De: AA Lisboa (mailto:AA.lisboa@gmail.com)

Enviada em: quarta feira, 8 de novembro de 2017 17:08

Para: cc@...

CC: DD

Assunto: Proc...../ 16.OT8... - Insolvência Fundo BB - A. ..., Lisboa

Exmo., Sr. CC

Com os melhores cumprimentos.

No âmbito do processo número/ 16.OT8..., enviamos em anexo cópia da comunicação enviada à sociedade gestora do Fundo BB, com a qual a AA, S.A. celebrou contrato promessa de compra e venda tendo pago sinal e reforço de sinal, o qual segue igualmente em anexo. Aguardamos até á presente data que a promitente vendedora nos convoque para a escritura conforme decorre daquele contrato, sendo que temos reunidas todas as condições para dar cumprimento ao mesmo. Fomos confrontados com a insolvência da proprietária do imóvel, pelo que nos servimos do presente email para comunicar a existência do referido contrato e pagamentos e de sinal, bem como, da comunicação enviada á sociedade gestora do Fundo BB á qual não tivemos qualquer resposta. Reiteramos que estamos prontos a celebrar a escritura de formalização da promessa de compra e venda pelo que solicitamos a preciosa intervenção do Sr. Administrador de Insolvência.

Estou ao total dispor para o que julgar conveniente.

Atentamente”

✓ A comunicação supra recebeu a seguinte resposta do Sr. AI, por email:

De: CC - Gmail (cc@...)

Enviado em: quinta-feira, 23 de novembro de 2017 21.17

Para: “AA lisboa

CC: DD

Assunto: REs: Proc./ 16.OT8...- Insolvência Fundo BB - Av. ..., LISBOA

Exmo. Senhora DD

Tomei nota dos documentos que V.exa. me fez chegar, os quais mereceram a minha melhor atenção. Comunico a V.exa., de harmonia com disposto no artigo 102º, nº1, do Código da Insolvência e da recuperação de Empresas, que o signatário, na qualidade de Administrador de Insolvência do processo mencionado em epígrafe, recusa o cumprimento do contrato promessa de compra e venda que lhe foi enviado, no pretérito dia 8 de novembro, sendo certo que ao mesmo não foi dada eficácia real.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

Com os melhores cumprimentos.

De V.exa.

Atentamente,

O Administrador Judicial,

CC”

✓ A existência do email referido no artigo desmente categoricamente o alegado pela Autora nos artigos 68 a 72 da petição inicial;

✓ A omissão da comunicação de recusa do cumprimento do contrato promessa, facto que a Autora não podia ignorar, tem de ser apreciado em três vertentes, a saber:

a) Inexistência de Abuso de Direito;

b) Impossibilidade legal da Autora em exigir o cumprimento do contrato-promessa com fundamento na pretensão de execução específica;

c) Litigância de má-fé;

✓ A Doutrina e Jurisprudência são unânimes em reconhecer que o Administrador de Insolvência pode recusar o cumprimento do contrato promessa, celebrado sem eficácia real, mesmo se tivesse ocorrido tradição da coisa, tal como se extrai, “a contrário”, do artigo 106.º, nº1, do C.I.R.E.;

✓ O Sr. Al, na defesa dos interesses dos credores da massa insolvente, perante os dados recolhidos no mercado imobiliário de Lisboa, de que a venda da Verba 17 se podia realizar por um valor superior a € 1.000.000,00, tomou a decisão da venda judicial da fração autónoma em causa, em detrimento do cumprimento do contrato promessa, sem eficácia real, invocado pela Autora, cujo preço (€785.000,00) era muito inferior às ofertas conhecidas, sob pena de responder pelos danos causados aos credores, atento ao disposto no artigo 59.º, do C.I.R.E.;

✓ A decisão de recusa de cumprimento do contrato promessa foi categórica e inequívoca, respeitou a lei e foi feita dentro dos limites das competências atribuídas ao Sr. Administrador de Insolvência;

✓ O Sr. Al, Dr. CC, não atuou com abuso de direito e a prerrogativa que a Autora invoca para exigir o cumprimento do contrato-promessa não é legalmente admissível, o que se traduz na impossibilidade legal de cumprimento do contrato promessa com fundamento no exercício do direito à execução específica do contrato.

✓ Na verdade, o único direito que emerge para a Autora, como promitente compradora, no âmbito do contrato promessa de compra e venda, com eficácia meramente obrigacional, que celebrou, é o direito de crédito que resulta do sinal e reforço de sinal que entregou à devedora, atento ao disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 102.º do C.I.R.E.;

✓ A comunicação de recusa de cumprimento de contrato prevista no artigo 102.º do C.I.R.E. não exige que a mesma seja feita por carta registada com A/R, pelo que a Autora não pode invocar o



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

regime previsto no artigo 123.º do C.I.R.E, referente a resolução de negócios em benefício da massa insolvente que não tem aplicação, para sanar uma alegada lacuna na lei, sob pena de violar o disposto no artigo 219.º do Código Civil;

✓ Este artigo do Código Civil prevê que a validade da declaração negocial não dependente da observância de forma especial, salvo quando a lei a exigir;

✓ Acresce que o correio eletrónico de 23.11.2017, remetido pelo Sr. Administrador de Insolvência, Dr. CC, referente à recusa do cumprimento do contrato promessa de compra e venda do identificado imóvel, é eficaz por ter chegado ao seu destinatário;

✓ O correio eletrónico remetido pelo AI, em 23.11.2013, foi elaborado e remetido em resposta ao que lhe foi remetido pela a Autora em 8.11.2017, com o conhecimento de DD;

✓ O AI da Ré não recebeu qualquer comunicação da Gmail com a indicação de não recebido, nomeadamente com expressão de “failure notice/mail delivery failed”, ou outra;

✓ A declaração negocial que tem um destinatário torna-se eficaz logo que chega ao seu poder ou é dele conhecida - 1ª parte do n.º 1, do artigo 224.º do Código Civil;

✓ A comunicação do AI de 23.11.2017 chegou à caixa de correio eletrónico da Ré e da sua administradora, DD, pelo que é eficaz e produziu os seus efeitos;

✓ Apesar de a Autora alegar nos artigos 62 e 63 da petição inicial, que o CPCV, se encontra registado no Relatório de Contas e Gestão Anual do Insolvente, conforme documento que juntou sob o n.º 21, analisado o mesmo a Ré não encontra qualquer referência ao contrato promessa de compra e venda invocado pela Autora;

✓ O que consta no Relatório de Contas e Gestão Anual do Insolvente apenas se refere ao contrato promessa de compra e venda celebrado com a empresa II, Imobiliária S.A, para a compra de um imóvel pelo valor de € 675.000,00 e ao facto de existirem operações a prazo de venda de imóveis, no valor de € 855.000,00;

✓ Nas operações de venda de imóveis, pelo valor de € 855.000,00, o Relatório de Contas e Gestão Anual do Insolvente não identifica expressamente o negócio invocado pela Autora, o qual se refere à aquisição de um imóvel pelo valor de € 785.000,00;

✓ Alegou ainda a Autora, nos artigos 26 a 28 da petição inicial, que a prorrogação do prazo para a celebração da escritura em 31.12.2015 resultou da recusa da AT em emitir as guias de IMT e de IS sem que as dívidas fiscais estivessem liquidadas, mas tal afirmação é desmentida pela comunicação enviada ao AJP em 15.10.2015 (ver doc.15 junto com a P.I.), na medida em que estava a ser negociado um acordo com a arrendatária, com vista à desocupação do imóvel em causa e pagamento das rendas devidas, e ainda se estava a tentar obter o consentimento do credor hipotecário para a alienação do imóvel;



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

- ✓ A Ré desconhece, por não ser do seu conhecimento, se a 3ª Ré informou a Autora que o Sr. AJP havia autorizado o negócio nos termos descritos;
- ✓ O Sr. AJP não autorizou a Autora a reforçar o sinal na quantia de € 12.500,00, em 21.12.2015;
- ✓ O Sr. AJP não autorizou a Autora a reforçar o sinal na quantia de € 12.500,00, em 22.3.2016;
- ✓ O Sr. Al da Ré não aceitou cumprir o contrato promessa de compra e venda supra referido, nem garantiu à Autora que o iria cumprir em sede de processo de insolvência, e não autorizou a venda do imóvel prometido vender à Autora;
- ✓ A Ré não incumpriu o contrato promessa celebrado entre a 3ª Ré e a Autora, por a recusa do seu cumprimento ser legítima, pelo que não existe fundamento para pedir uma indemnização, por perda de ganho, num valor nunca inferior a € 215.000,00, a acrescer ao sinal entregue;
- ✓ Nos presentes autos a Autora litiga com evidente má fé e age com manifesto dolo, tendo deduzido uma pretensão, bem sabendo inexistir qualquer fundamento para o efeito, dado que sabia - antes da instauração da providência cautelar e destes autos - que o Sr. Al tinha comunicado, em 23.11.2017, nos termos legais, a recusa de cumprimento do contrato promessa de compra e venda;
- ✓ Alterou a verdade dos factos e fez dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, com um fim manifesto de conseguir um objetivo ilegal.

A autora, por requerimento de 11-03-2019, pronunciou-se quanto à exceção de caducidade do direito de ação, alegando que o direito que a mesma pretende exercer apenas se constituiu com o conhecimento de que o Sr. Administrador de Insolvência pretende recusar o cumprimento do contrato, a qual chegou ao conhecimento da autora com a contestação que a 1.ª ré apresentou em 09-01-2018 no procedimento cautelar que constitui o apenso E, referente a email datado de 23-11-2017 que nunca lhe chegou ao conhecimento. Assim, nos termos da 2.ª parte da alínea b) o n.º 2 do artigo 146.º do CIRE, a autora tinha até 09-04-2018 para propor a ação (ou, na pior das hipóteses, considerando a data do email, até 23-02-2018), pelo que, tendo dado entrada da ação em 23-02-2018, o prazo de caducidade foi respeitado. Conclui, então, dever a referida exceção ser julgada totalmente improcedente por não provada.

Por decisão datada de 01-05-2019, proferida, sob termo de conclusão de 18-03-2019, foi julgada procedente a exceção perentória invocada pela ré contestante e declarado extinto por caducidade o direito da autora, absolvendo os réus do pedido.

Interposto recurso desta decisão pela autora e subindo os autos ao Tribunal da Relação de Lisboa, foi proferida, a 31 de julho de 2019, decisão singular que julgou procedente o recurso, revogando a sentença que julgou procedente a exceção perentória de caducidade invocada na contestação e absolveu



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

os réus do pedido, a qual se substituiu por decisão que julgou improcedente tal exceção perentória de caducidade e determinou o prosseguimento da ação.

Não se conformando com tal decisão, a ré massa insolvente requereu que sobre a matéria recaísse acórdão, levando-se os autos à conferência, nos termos do disposto no artigo 652.º, n.ºs 3 e 4, do Código de Processo Civil (cfr. requerimento de 09-08-2019, com a Ref.ª 451697).

Nessa sequência, foram os autos aos vistos e procedeu-se à sua inscrição em tabela, conforme ordenado em 19-09-2019, sendo, nessa sequência, proferido Acórdão datado de 15-10-2019 que, de igual modo, julgou procedente a exceção perentória de caducidade invocada na contestação e absolveu os réus do pedido, a qual se substituiu por decisão que julgou improcedente tal exceção perentória de caducidade e determinou o prosseguimento da ação.

Baixando os autos à 1.ª instância, foi realizada audiência prévia, tendo nessa sede sido proferido despacho saneador com indicação do objeto do litígio e dos temas da prova, atento o disposto no artigo 596.º, n.º 1, do Código de Processo Civil.

*

Teve lugar a audiência de discussão e julgamento, a qual se realizou com observância de todos os formalismos legais.

*

O objeto do litígio consiste na execução específica do contrato-promessa em causa nos autos ou, subsidiariamente, a ilicitude da sua resolução e pagamento da correspondente indemnização.

*

I.2. Questões que cumpre solucionar

Delimitado o objeto do litígio, ao tribunal cumpre solucionar as seguintes questões:

1. Do incumprimento do contrato-promessa;
2. Do abuso de direito contido na recusa de cumprimento do contrato-promessa por parte do Sr. Administrador de Insolvência;
3. Das consequências a extrair de 1. e 2. (execução específica do contrato-promessa / direito de crédito e, neste caso, seu montante de natureza;
4. Da má-fé da autora.

*

II. SANEAMENTO - cfr. artigos 608.º e 278.º do Código de Processo Civil

O tribunal é competente em razão da nacionalidade, da matéria e da hierarquia.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

O processo não enferma de nulidades que o invalidem.

As partes são dotadas de personalidade e capacidade judiciárias, estão devidamente patrocinadas e são legítimas.

Não existe nem foi arguida qualquer outra exceção dilatória.

*

III. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

III.1. Factos provados

Consideram-se provados os seguintes factos com relevância para a decisão da causa:

1. A autora é uma sociedade comercial que se dedica profissionalmente à atividade de compra e venda de bens imobiliários.

2. Em 2015, a 3.^a ré era proprietária da fração autónoma identificada pela letra “B”, correspondente ao primeiro andar esquerdo do prédio urbano sito na Avenida ... em Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de ... com o n.º ... e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Santo António sob o artigoº.

3. Por escrito particular datado de 16 de janeiro de 2015, a autora, na qualidade de promitente compradora, celebrou com a terceira ré, BB - FUNDO DO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO, gerido e legalmente representado pela BANIF GESTÃO DE ATIVOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A., na qualidade de promitente vendedor, um denominado contrato promessa que teve por objeto o indicado imóvel.

4. Neste ato, da parte da promitente compradora, aqui autora, interveio a sua administradora única DD.

5. Conforme consta da cláusula primeira do contrato, sob a epígrafe Definições e Interpretação:

“1. Neste contrato, sempre que expressos ou iniciados por maiúscula e salvo se do texto claramente resultar sentido diferente, os termos abaixo indicados terão o significado que a seguir lhes é apontado:

Contrato: o presente contrato promessa de compra e venda;

Imóvel: a fração autónoma identificada pela letra “B”, correspondente ao primeiro andar esquerdo do prédio urbano sito na Avenida ... em Lisboa, com os seguintes elementos de identificação:

Descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o número ...;

Freguesia: Santo António

Concelho: Lisboa

Artigo Matricial: ... da freguesia de Santo António



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

Alvará de Licença de Utilização: 16 emitida em 27 de janeiro de 1970 pela Câmara Municipal de ...;

Prazo da Escritura: a celebrar até 15 de maio de 2015;

Preço Global da Compra e Venda: € 785.000,00 (setecentos e oitenta e cinco mil euros);

Valor do Sinal: € 50.000,00 (cinquenta mil euros);

Valor do Reforço do Sinal: € 50.000,00 (cinquenta mil euros);

Remanescente do Preço: € 685.000,00 (seiscentos e oitenta e cinco mil euros).”

6. Na cláusula segunda do contrato em questão foi declarado que:

“O Promitente Vendedor é dono e legítimo proprietário do imóvel.”

7. Na cláusula terceira do contrato em questão foi declarado que:

“1. Pelo presente Contrato, o Promitente Vendedor promete vender ao Promitente Comprador, e este promete comprar-lhe o imóvel, livre de quaisquer ónus, responsabilidades ou encargos registados, bem como de pessoas e bens.

As partes assumem que o Imóvel é vendido no estado e condições em que atualmente se encontra, que é do perfeito conhecimento do Promitente Comprador e pelo mesmo aceite, não podendo, por este facto, vir a invocar vícios ou a falta de qualidade no Imóvel e exigir a reparação ou substituição do mesmo, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 913.º e seguintes do Código Civil.”

8. Na cláusula quarta do contrato em questão foi declarado que:

“Para a prometida compra e venda é estipulado o Preço Global da Compra e Venda.”

9. Na cláusula quinta do contrato em questão foi declarado que:

“1. O preço melhor acordado nos termos da Cláusula Quarta será pago da seguinte forma:

i. Com a assinatura do presente Contrato, o valor do Sinal;

ii. Em 28 de fevereiro de 015 o valor do Reforço do Sinal;

iii. O remanescente do Preço, no ato da escritura pública de compra e venda.

2. O presente Contrato servirá de documento de quitação do montante referido em 1 e 2, após a sua boa e efetiva cobrança.”

10. Na cláusula sétima do contrato em questão foi declarado que:

“1. Salvo o previsto no número seguintes, a escritura pública de compra e venda deverá ser celebrada no Prazo da Escritura, a contar da data da assinatura do presente Contrato, em data, hora e Cartório Notarial que o Promitente Vendedor designar, devendo, para o efeito notificar o Promitente Comprador através de carta registada com aviso de receção ou de escrito protocolado, no qual indique todos aqueles elementos, a enviar com a antecedência mínima de 10 (dez) dias em relação à data designada.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

2. O Prazo da Escritura poderá ser prorrogado unilateralmente pela Promitente Vendedora - que deverá comunicar este facto ao Promitente Comprador - se até ao termo do mesmo esta ainda não tiver conseguido:

- i. Reunir toda a documentação necessária para a outorga da escritura publica de compra e venda;
- ii. Não tiver sido ultrapassado o prazo para as pessoas/entidades referidas na cláusula antecedente exercerem o direito de preferência.

3. Uma vez notificado para a escritura nos termos referidos no número 1 da presente Cláusula, o Promitente Comprador fica obrigado a entregar ao Promitente Vendedor ou no Cartório Notarial por este indicado, até 5 (cinco) dias antes da data designada para o ato, todos os documentos que lhe respeitem e que sejam necessários para a preparação e outorga da escritura, incluindo o documento comprovativo do pagamento do IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), se ao mesmo houver lugar, e do Imposto de Selo.

4. Se, por causa não imputável ao Promitente Vendedor, a escritura de compra e venda prometida não for outorgada até à data referida no número 1, nem for até essa data efetuado o pagamento do montante do Remanescente do Preço, ficará o Promitente Vendedor com a faculdade de optar (i) pela imediata resolução do presente Contrato, com todas as consequências legais, designadamente, fazendo sua a quantia recebida a título de Sinal, ou (ii) pela prorrogação do referido prazo, vencendo-se, neste caso, juros sobre o Remanescente do Preço, contabilizados à taxa Euribor, acrescida de 3%, contados a partir da data que tiver sido designada para a outorga da escritura pública, inclusive, até à data do efetivo e integral pagamento.”

11. Na cláusula nona do contrato em questão foi estipulado que:

“1. Em caso de incumprimento do presente Contrato por causa imputável ao Promitente Vendedor, poderá o Promitente Comprador optar entre o exercício dos seguintes direitos, nos termos dos artigos 442.º e 830.º do Código Civil:

1. Resolução do presente Contrato e recebimento em singelo da quantia entregue a título de Sinal;
2. Execução Específica do presente Contrato.

2. Em caso de incumprimento do presente Contrato por causa imputável ao Promitente Comprador, poderá o Promitente Vendedor, sem prejuízo do disposto no número 4 da Cláusula Sétima, optar entre o exercício dos seguintes direitos, nos termos dos artigos 442.º e 830.º do Código Civil:

1. Resolução do presente Contrato, fazendo sua a quantia entregue a título de Sinal;
2. Execução Específica do presente Contrato.”



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

12. Por conta do referido contrato contrato-promessa, a autora pagou o valor de 50.000,00€ a título de sinal, através do cheque n.º02, do Banco BIC Português, S.A., emitido em 16/01/2015 e pago a 19/01/2015.

13. Por conta do referido contrato promessa, a título de reforço do sinal, a autora emitiu e entregou, em 02/03/2015, à requerida o cheque n.º50, do Banco BIC Português, S.A., no valor de 50.000,00€, o qual foi pago em 04/03/2015.

14. Por escrito particular de 13 de maio de 2015, autora e 3.ª ré celebraram um «Primeiro Aditamento ao Contrato de Promessa de Compra e Venda Celebrado em 28 de julho de 2014».

15. Neste ato os intervenientes foram representados pelas mesmas pessoas que haviam já intervindo no contrato promessa inicial.

16. Estipularam as partes nos considerandos do indicado aditamento que:

“A. Em 16 de Janeiro de 2015 as Partes celebraram um Contrato de Promessa de Compra e Venda adiante designado por (“Contrato”) tendo por objeto a fração autónoma identificada pela letra “B” correspondente ao primeiro andar esquerdo do prédio sito na Av. ... em Lisboa, freguesia de Santo António, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o número ... e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º ... da respetiva freguesia (adiante designado por “Imóvel”);

B. Pelo presente primeiro aditamento acordam as Partes em alterar o Valor do Reforço do Sinal e correspondentemente o Remanescente do Preço e prorrogar o Prazo da Escritura;

C. É do interesse das Partes efetuar os ajustamentos ao Contrato de modo a que o mesmo reflita as alterações convencionadas.”

17. Na cláusula segunda do aditamento em questão foi estipulado que:

“Pelo presente Primeiro Aditamento, as Partes acordam Valor do Reforço do Sinal e correspondentemente o Remanescente do Preço e prorrogar o Prazo da Escritura.”

18. Na cláusula segunda do aditamento em questão foi estipulado que:

“1. Pelo presente Primeiro Aditamento, as Partes pretendem alterar a Cláusula Primeira passando a mesma a ter a seguinte redação:

“CLÁUSULA PRIMEIRA

(Definições e Interpretação)

1. Neste contrato, sempre que expressos ou iniciados por maiúsculas e salvo se do contexto claramente resultar sentido diferente, os termos abaixo indicados terão o significado que a seguir lhes é apontado:

(...)

Prazo da Escritura: a celebrar até 15 de setembro de 2015;

Valor do Reforço do Sinal: 100.000,00 (cem mil euros);



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

Remanescente do Preço: €585.000,00 (quinhentos e oitenta e cinco mil euros);

2. *(Inalterado).*

3. *(Inalterado).*

CLÁUSULA QUINTA

(Pagamento e Preço)

1. *O preço melhor acordado nos termos da Cláusula Quarta será pago da seguinte forma:*

a) *(inalterada);*

b) *A título de Valor do Reforço de Sinal no montante global de €100.000,00 (cem mil euros) o qual deverá ser pago faseadamente nos seguintes termos:*

i. *€25.000,00 (vinte e cinco mil euros) até 15 de maio de 2015;*

ii. *€25.000,00 (vinte e cinco mil euros) até 15 de junho de 2015;*

iii. *€25.000,00 (vinte e cinco mil euros) até 15 de julho de 2015;*

iv. *€25.000,00 (vinte e cinco mil euros) até 15 de agosto de 2015;*

c) *(inalterada).*

2. *(Inalterado)."*

19. Na cláusula terceira do aditamento em questão foi estipulado que:

"1. Quanto ao mais, e em tudo o que não tenha sido especialmente alterado pelo presente Primeiro Aditamento mantém-se integralmente em vigor o disposto no Contrato.

2. Este Primeiro Aditamento prevalece, em tudo o que for contraditório, sobre aquilo que foi acordado pelas Partes no Contrato."

20. Na cláusula quarta do aditamento em questão foi estipulado que:

"1. O presente Primeiro Aditamento produzirá a plenitude dos seus efeitos legais em 13 de maio de 2015."

21. Por conta do referido aditamento, e a título de reforço do sinal, a autora entregou à 3.^a ré:

a. a quantia de 25.000,00€, pelo cheque n.º58, do Banco BIC Português, S.A., emitido em 20/05/2015, e pago em 22/05/2015, conforme cheque e extrato bancário que se juntam sob os documentos n.ºs 6 e 7;

b. a quantia de 25.000,00€, pelo cheque n.º60, do Banco BIC Português, S.A., emitido em 15/06/2015, e pago em 18/06/2015, conforme cheque e extrato bancário que se juntam sob os documentos n.ºs 8 e 7;

c. a quantia de 25.000,00€, pelo cheque n.º64, do Banco BIC Português, S.A., emitido em 2015, e pago a 31/07/2015, conforme cheque e extrato bancário que se juntam sob os documentos n.ºs 9 e 10;



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

d. a quantia de 25.000,00€, pelo cheque n.º66, do Banco BIC Português, S.A., emitido em 18/08/2015, e pago a 04/09/2015, conforme cheque e extrato bancário que se juntam sob os documentos n.ºs 6 e 11.

22. Em 27-08-2015, no âmbito do processo n.º/15.8T8..., Processo Especial de Revitalização (CIRE), conforme anúncio publicado no Citius em 28-08-2015, foi proferido despacho em que foi nomeado administrador judicial provisório da requerida o Dr. CC.

23. Por despacho de 31-05-2016, foi proferida sentença de encerramento sem aprovação do plano de recuperação apresentado no âmbito do referido Plano Especial de Revitalização.

24. Tendo sido iniciados os autos principais de insolvência aos quais estes são apensos, em 19-08-2016 foi proferida sentença que declarou a insolvência da aqui 3.ª ré e nomeou como administrador de insolvência o mesmo Dr. CC.

25. Por e-mail de 15/10/2015, enviado pelas 15h27m, a mandatária da autora dava conta ao então Sr. Administrador Judicial Provisório (AJP), do seguinte:

“De: EE [mailto:EE@...]

Enviada: quinta-feira, 15 de Outubro de 2015 15:27

Para: cc@...

Assunto: PER Fundo BB - eventuais vendas de imóveis [PARES-.FID529401]

Caro Senhor Dr. CC,

Na sequência do acordado, venho, no âmbito do PER do Fundo BB, trazer ao seu conhecimento a possibilidade de o Fundo vir a efectuar duas alienações de imóveis que fazem parte do seu activo, a saber:

(...)

II. Imóvel da Av.ª ..., Lisboa

O Fundo, em 16.01.2015, celebrou um contrato promessa de compra e venda da fracção identificada pela letra “B” correspondente ao 1.º andar esquerdo do prédio sito na Av.ª ..., em Lisboa. O preço global da venda é de €785.000,00, sendo que o promitente comprador (AA, S.A.) já procedeu ao pagamento da quantia global de €200.000,00. A escritura definitiva estava prevista para 15.09.2015, tendo sido acordada a prorrogação deste prazo até à data limite de 31.12.2015, com possibilidade de reforço de sinal no montante de €25.000 em Outubro/2015 e €25.000 em Novembro/2015 caso se confirme a realização da escritura em Dezembro/2015. Este imóvel está actualmente arrendado e ocupado pela FF - Património Imobiliário SGPS, S.A., participante do Fundo BB. Neste contexto, na presente data estamos a diligenciar pela formalização, com a promitente compradora, da prorrogação do prazo para celebração da escritura definitiva, bem como pela celebração de um acordo com a arrendatária com vista à desocupação e entrega do imóvel em causa e pagamento das rendas devidas. Os imóveis acima identificados estão hipotecados e, nesta medida, a sua alienação pressupõe o



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

consentimento do credor hipotecário pelo qual estamos, igualmente, a diligenciar. Manifestamos a nossa total disponibilidade para qualquer esclarecimento adicional que repute de necessário. Sem prejuízo de tal, iremos mantendo-o a par de quaisquer desenvolvimentos que surjam a respeito destes temas.

Com os nossos cumprimentos,

EE”

26. O Sr. Al da 3.^a ré, então AJP, tomou conhecimento dos indicados negócios, conforme comunicou por e-mail de 15 de outubro de 2015, do seguinte teor:

“From: CC - Gmail [mailto:cc@...]

Sent: quinta-feira, 15 de Outubro de 2015 20:29

To: EE

Subject: RE: PER Fundo BB - eventuais vendas de imóveis

[PARES-.FID529401]

Exma. Senhora

Dra. EE

Tomei conhecimento dos dois negócios cujos contornos V. Exa. fez o favor de me explicar. Assim, solicito a V. Exa. que, quando os termos do eventual contrato promessa de compra e venda se encontrarem acordados (no Caso I) e quando a data da outorga da escritura estiver marcada (no Caso II), me alerte, a fim de me pronunciar definitivamente sobre os mesmos.

Sinceros cumprimentos, do

CC”

27. No cumprimento do acordado com a requerida, a autora efetuou, a título de reforço do sinal, o pagamento da quantia de 25.000,00€, pelo cheque n.º67, do Banco BIC Português, S.A., emitido em 15/10/2015, e pago a 28/10/2015.

28. O Sr. Al, na altura AJP, enviou então à administração da 3.^a ré o e-mail de 30 de outubro de 2015, nos seguintes termos que aqui se reproduzem:

“From: CC - Gmail [mailto:cc@...]

Sent: sexta-feira, 30 de Outubro de 2015 20:58

To: EE

Subject: RE: PER Fundo BB - eventuais vendas de imóveis - URGENTE

[PARES-.FID529401] [IWOV-.FID529401]

Exma. Senhora

Dra. EE

Na sequência do que transmiti a V. Exa., no passado dia 15 e por correio electrónico, informo que, na qualidade de Administrador Judicial Provisório, nada tenho a opor à venda dos dois imóveis identificados no V. “e-mail” do dia 15 de Outubro de 2015, o que equivale à autorização a que faz



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

menção o artigo 17º-E, nº 2, do C.I.R.E.. No que concerne ao pagamento ao “BANIF, SA.”, considero que o mesmo deve ser realizado nos termos habituais, ou seja, pelo valor equivalente ao inerente cancelamento da hipoteca. Quanto à declaração a que V. Exa. alude, o credor hipotecário, caso dela necessite, terá que enviar a correspondente minuta ao signatário, a fim deste se pronunciar sobre o respectivo teor.

*Apresenta os melhores cumprimentos,
CC”*

29. A autora efetuou, a título de reforço do sinal, o pagamento da quantia de 12.500,00€, pelo cheque n.º69, do Banco BIC Português, S.A., cobrado a 21/12/2015.

30. A autora efetuou, a título de reforço do sinal, o pagamento da quantia de 12.500,00€, pelo cheque n.º.....71, do Banco BIC Português, S.A., cobrado a 22/03/2016.

31. Entretanto a requerente acordou com a 3.ª ré, novamente através da sua entidade gestora, a marcação da escritura pública de compra e venda, que seria realizada no dia 08/04/2016, pelas 11h00.

32. A 3.ª ré remeteu ao Sr. AJP, em 07/04/2016, o e-mail que se transcreve:

“From: EE [mailto:EE@...]

Sent: quinta-feira, 7 de Abril de 2016 10:15

To: cc@...

Cc: ll@...; 'GG'

Subject: Fundo BB - escritura compra e venda dia 08.04.2016, 11h

[PARES-.FID529401]

Importance: High

Exmo. Senhor Dr. CC,

Tentei contactá-lo telefonicamente e deixei mensagem no seu escritório. A razão do meu contacto prende-se com a realização da escritura de compra e venda do imóvel no Contrato Promessa de Compra e Venda em anexo, a qual está agendada para amanhã, dia 08.04.2016, às 11h. Recordo que a venda deste imóvel já tinha sido submetida à apreciação do Sr. Dr., conforme emails em anexo. Acontece que, na tentativa de emissão das guias de IMT e IS necessárias para a realização da escritura, o Serviço de Finanças informou que face à pendência do PER é necessário que seja o Sr. Dr., enquanto Administrador Judicial Provisório, a solicitar as referidas guias, das quais deve constar a menção que se trata de um imóvel para revenda. Assim, envio em anexo a certidão permanente e caderneta predial do imóvel em causa, bem como a cópia do CPCV onde consta a identificação das partes e o valor da venda, muito agradecendo que solicite e nos envie as referidas guias de liquidação de IMT e IS de modo a assegurar a realização da escritura agendada.

Com os melhores cumprimentos,



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

EE”

33. Como não se logrou obter qualquer resposta do agora Sr. Al, autora e 3.ª ré combinaram alterar a data da mesma para o dia 11/04/2016.

34. Esta situação foi comunicada ao agora Sr. Al, por e-mail de 11/04/2016, do seguinte teor:

“De: EE [mailto:EE@...]

Enviada: 11 de abril de 2016 07:58

Para: 'cc@...'

Cc: 'll@...'; 'GG'

Assunto: URGENTE Fundo BB - escritura compra e venda dia 08.04.2016, 11h [PARES-.FID529401]

Importância: Alta

Exmo. Senhor Dr. CC,

A escritura de compra e venda mencionada no meu email abaixo não se realizou devido à não emissão das guias de IMT e Imposto do Selo. Foi possível convencer o promitente comprador a alterar a data da mesma para hoje, 2.ª feira (dia 11.04.2016).

Assim, agradeço o seu contacto urgente sobre este tema.

EE”

35. Desde esta altura que, não obstante a várias insistências, o Sr. Al não promoveu a emissão das guias para pagamento dos impostos IMT e IS.

36. Tendo a autora ficado convencida que o negócio era para concretizar, pagou, a título de sinal e reforços de sinal, o montante total de 250.000,00€, apenas permanecendo em dívida a quantia de 535.000,00€, para perfazer o montante global do preço previsto pelas partes do contrato-promessa de compra e venda.

37. À data da propositura da presente ação, a escritura pública a que se refere o contrato-promessa objeto dos autos ainda não foi celebrada.

38. O prédio em causa nos autos tinha, à data da recusa, um valor de mercado de € 1.000.000,00 (um milhão de euros), o que fundamentou tal opção do Sr. Administrador de Insolvência.

39. Durante a vigência do PER, a gestão da devedora BB - Fundo de Investimentos Imobiliário Fechado continuou a ser exercida pela Administração da sociedade gestora do “Fundo” com a vigilância do administrador judicial provisório.

40. Em 22 de setembro de 2005, o Ministério das Finanças emitiu uma nota de imprensa da qual consta que:

“1) os Serviços de Finanças não podem impedir o pagamento do IMT pelos compradores dos imóveis, em virtude de o vendedor estar em situação de incumprimento perante o Fisco, uma vez que não têm instruções nesse sentido; 2) o Sistema informático da Administração Fiscal está concebido para lançar um conjunto de alertas internos, designadamente quando existam dívidas fiscais do devedor, o



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

que impede a liquidação e pagamento do IMT por via eletrónica e indica ao comprador que se dirija a uma Repartição de Finanças; 3) Quando o comprador vai efetuar o pagamento do IMT numa Repartição de Finanças, e a situação referida no ponto 2 se verificar, pode ser alertado de que corre o risco de adquirir um prédio com ónus. Cabe sempre ao comprador a decisão sobre se prossegue a operação.”

41. De acordo com a certidão predial permanente, referente ao prédio prometido vender, emitida em 7.10.2016, da mesma não consta qualquer penhora a favor da Fazenda Nacional, mas tão só ónus (hipotecas e penhoras) registadas pelo credor hipotecário.

42. Perante a posição do Banco Santander Totta, S.A. em não aprovar o PER, conforme comunicação de 21.1.2016, cujo sentido de voto foi dado a conhecer ao Tribunal em 22.3.2016 pelo Sr. AJP, através do requerimento com a referência nº 222188402, o Plano Especial de Revitalização requerido pelo “Fundo BB” ficou condenado ao insucesso, o que passou a exigir especial prudência ao AJP no exercício da sua função, em respeito pelo interesse dos credores e perante a iminência da insolvência do devedor, requerente do PER.

43. Por todos estes factos e por entender que não lhe competia a si a emissão das guias para pagamento do IMT e do IS, o Sr. AJP não respondeu ao referido email de 7.4.2016.

44. Em 25.5.2016, em face da votação do PER, o Tribunal declarou encerrado o processo negocial sem aprovação do plano de recuperação e, conseqüentemente, o encerramento do processo de revitalização, tendo o Sr. AJP sido notificado para juntar o parecer respeitante à situação de insolvência ou não do devedor, o que este fez em 15.6.2016.

45. Perante o parecer do Sr. AJP, o Tribunal, em 14.7.2016, ordenou a remessa dos autos de PER para serem distribuídos como processo de insolvência de pessoa coletiva.

46. Em 19.8.2016 o devedor, BB - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, foi declarado insolvente, tendo o Sr. Dr. CC sido nomeado Administrador de Insolvência.

47. No caso em apreço, o Sr. Al promoveu a apreensão dos bens da devedora a favor da massa insolvente, elaborou o relatório do artigo 155.º, do C.I.R.E e elaborou a lista provisória de credores.

48. No relatório do artigo 155.º do C.I.R.E, remetido ao Tribunal em 10.10.2016, o Sr. Al propôs o encerramento definitivo e a liquidação do ativo da insolvente BB - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

49. O referido relatório foi dado a conhecer aos credores e submetido a votação na assembleia de credores de 18.10.2016.

50. Por deliberação dos credores presentes na assembleia de credores de 18.10.2016 a liquidação do ativo da insolvente foi suspensa por 45 dias, por forma a que fosse apresentado um plano de insolvência, conforme consta da ata junta aos autos principais.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

51. Por despacho judicial de 2.5.2017, notificado via citius, em 4.5.2017, o Sr. AI foi notificado para esclarecer se já tinha iniciado a liquidação dos bens apreendidos nos autos, atento ao decurso do prazo para apresentação do plano de insolvência que levou à suspensão da liquidação.

52. Em resposta ao referido despacho, o Sr. AI, em 5.5.2017, informou o Tribunal que iria dar impulso à liquidação e que durante os últimos seis meses promoveu, sob condição, a venda dos imóveis apreendidos, tendo registado propostas para a sua aquisição.

53. No período de tempo compreendido entre a deliberação da suspensão da liquidação e a apresentação do requerimento referido, ou seja, entre 18.10.2016 e 5.5.2017, o Sr. AI nunca foi contactado pela Autora para cumprir o contrato promessa de compra e venda da fração B, correspondente ao 1º andar esquerdo do prédio sito na Av. ..., em Lisboa.

54. Após 5.5.2017, o Sr. AI intensificou a promoção da venda dos ativos da Ré, tendo encarregue a leiloeira “Onefix” dos atos preparatórios para a respetiva alienação, através da modalidade de leilão público, por considerar ser a mais adequada à venda do acervo de imóveis apreendidos.

55. No que diz respeito à Verba 17, constituída pela fração B, correspondente ao 1º andar esquerdo do prédio sito na Av. ..., em Lisboa, foi solicitado pelo AI ao Sr. HH, administrador da sociedade FF - Património Imobiliário, SGPS, S.A., o acesso ao interior do imóvel para visitas dos interessados na sua aquisição, ao que este acedeu.

56. Sucede que, antes da publicação do anúncio do leilão dos ativos da Ré, o Sr. AI, CC, recebeu, em 8 de novembro de 2017, o correio eletrónico com o seguinte teor:

“De: AA Lisboa (mailto:AA.lisboa@gmail.com)

Enviada em: quarta feira, 8 de novembro de 2017 17:08

Para: cc@...

CC: DD

Assunto: Proc...../ 16.OT8... - Insolvência Fundo BB - A. Eng. Duarte Pacheco, 21-1ª e B, Lisboa Exmo., Sr. CC

Com os melhores cumprimentos.

No âmbito do processo número/ 16.OT8..., enviamos em anexo cópia da comunicação enviada à sociedade gestora do Fundo BB, com a qual a AA, S.A. celebrou contrato promessa de compra e venda tendo pago sinal e reforço de sinal, o qual segue igualmente em anexo. Aguardamos até á presente data que a promitente vendedora nos convoque para a escritura conforme decorre daquele contrato, sendo que temos reunidas todas as condições para dar cumprimento ao mesmo. Fomos confrontados com a insolvência da proprietária do imóvel, pelo que nos servimos do presente email para comunicar a existência do referido contrato e pagamentos e de sinal, bem como, da comunicação enviada á sociedade gestora do Fundo BB á qual não tivemos qualquer resposta. Reiteramos que estamos prontos a celebrar



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

a escritura de formalização da promessa de compra e venda pelo que solicitamos a preciosa intervenção do Sr. Administrador de Insolvência.

Estou ao total dispor para o que julgar conveniente.

Atentamente”

57. A comunicação supra recebeu a seguinte resposta do Sr. AI, por email:

De: CC - Gmail (cc@...)

Enviado em: quinta-feira, 23 de novembro de 2017 21.17

Para: “AA lisboa

CC: DD

Assunto: REs: Proc./16.OT8...- Insolvência Fundo BB - Av. ... LISBOA

Exmo. Senhora DD

Tomei nota dos documentos que V.exa. me fez chegar, os quais mereceram a minha melhor atenção. Comunico a V.exa., de harmonia com disposto no artigo 102º, nº1, do Código da Insolvência e da recuperação de Empresas, que o signatário, na qualidade de Administrador de Insolvência do processo mencionado em epígrafe, recusa o cumprimento do contrato promessa de compra e venda que lhe foi enviado, no pretérito dia 8 de novembro, sendo certo que ao mesmo não foi dada eficácia real.

Com os melhores cumprimentos.

De V.exa.

Atentamente,

O Administrador Judicial,

CC”

58. O email referido em 57) foi recebido na caixa de correio eletrónico da autora.

59. O Sr. AI, na defesa dos interesses dos credores da massa insolvente, perante os dados recolhidos no mercado imobiliário de Lisboa, de que a venda da Verba 17 se podia realizar por um valor superior a € 1.000.000,00, tomou a decisão da venda judicial da fração autónoma em causa, em detrimento do cumprimento do contrato promessa, sem eficácia real, invocado pela Autora, cujo preço (€785.000,00) era muito inferior às ofertas conhecidas.

60. O correio eletrónico remetido pelo AI, em 23.11.2013, foi elaborado e remetido em resposta ao que lhe foi remetido pela a Autora em 8.11.2017, com o conhecimento de DD.

61. O AI da Ré não recebeu qualquer comunicação da Gmail com a indicação de não recebido, nomeadamente com expressão de “failure notice/mail delivery failed”, ou outra.

62. O Sr. AJP não autorizou a Autora a reforçar o sinal na quantia de € 12.500,00, em 21.12.2015.

63. O Sr. AJP não autorizou a Autora a reforçar o sinal na quantia de € 12.500,00, em 22.3.2016.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

64. O Sr. Al da Ré não aceitou cumprir o contrato promessa de compra e venda supra referido, nem garantiu à Autora que o iria cumprir em sede de processo de insolvência, e não autorizou a venda do imóvel prometido vender à Autora.

*

III. 2. Factos não provados

Não se provaram quaisquer outros factos com relevância para a decisão da causa. Designadamente, não se provou que:

1. Não foi possível realizar a prometida escritura pública de compra e venda até 15 de setembro de 2015, porque a 3.^a ré tinha já dívidas fiscais que impediam a emissão das guias para pagamento dos Impostos sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Selo (IS).

2. Assim, como se verificavam tais dificuldades, foi acordado entre a autora e a 3.^a ré uma nova prorrogação do prazo da escritura até 31 de dezembro de 2015.

3. Sendo que a 3.^a ré concedeu à requerente a possibilidade de proceder, querendo, a um reforço do sinal nos montantes de €25.000 em outubro e €25.000 em novembro desse mesmo ano.

4. Quer o contrato, quer o aditamento ao contrato, quer o acordo de prorrogação supra referidos, foram comunicados ao Sr. Administrador da Insolvência (AI).

5. A 3.^a ré informou a autora que o Sr. AJP havia autorizado o negócio nos termos descritos.

6. Assim, no final do mês de dezembro de 2015, foi solicitada pela autora o agendamento da escritura pública.

7. Porém, ainda se mantinha a já supra descrita situação de incumprimento da requerida perante a Autoridade Tributária, pelo que não foi possível emitir as guias de pagamento dos respetivos impostos IMT e IS, e consequentemente não foi possível celebrar o contrato prometido.

8. Nos dias que antecederam a realização da escritura agendada para 08-04-2016, a 3.^a ré tentou obter as guias para pagamento do IMT e IS.

9. Porém, nessa ocasião o Serviço de Finanças informou que face à pendência do PER, as guias deveriam ser solicitadas diretamente pelo Sr. AJP.

10. Para a superação desta situação foi tentado o contacto telefónico com o Sr. AI, no sentido de proceder à solicitação da emissão das guias em falta.

11. A autora, por motivos que desconhece em absoluto, nunca recebeu o email de 23-11-2017 enviado pelo Sr. Administrador de Insolvência.

12. Sendo que foi com a contestação apresentada no procedimento cautelar que constitui o apenso E que, pela primeira vez a autora teve conhecimento do aludido email.

13. A autora deduziu a sua pretensão nestes autos, bem sabendo inexistir qualquer fundamento para o efeito, dado que sabia - antes da instauração da providência cautelar e destes autos



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

- que o Sr. Al tinha comunicado, em 23.11.2017, nos termos legais, a recusa de cumprimento do contrato promessa de compra e venda.

14. Alterou a verdade dos factos e fez dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, com um fim manifesto de conseguir um objetivo ilegal.

*

A restante matéria alegada encerra conclusões ou considerações jurídicas ou mostra-se irrelevante para a questão a decidir, em face igualmente da matéria já adquirida, nos moldes que de seguida melhor serão descritos.

*

III.3. Motivação da decisão da matéria de facto

A convicção do tribunal relativa à matéria de facto provada e não provada teve por base a conjugação e análise crítica das declarações de parte do Sr. Administrador de Insolvência e da legal representante da autora, do depoimento das testemunhas inquiridas em audiência de julgamento e dos documentos constantes dos autos.

Vejamos.

Relativamente à prova documental constante dos autos, refira-se que os autos se mostram instruídos com os seguintes documentos que de seguida se elencam:

- Documento n.º 1 junto com a petição inicial, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido
- certidão permanente da autora relevante para prova do facto provado 1, atinente ao objeto da mesma;
- Documento n.º 2 junto com a petição inicial, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido
- contrato-promessa celebrado entre a autora e a terceira ré a 16-01-2015, relevante para prova das cláusulas apostas no mesmo e teor do acordado entre ambas relativamente ao imóvel objeto dos presentes autos;
- Documento n.º 3 junto com a petição inicial, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido
- documento comprovativo do pagamento do sinal por cheque emitido em 16-01-2015 e pago em 19-01-2015;
- Documento n.º 4 junto com a petição inicial, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido
- documento comprovativo do pagamento do reforço do sinal por cheque emitido em 02-03-2015 e pago em 04-03-2015;
- Documento n.º 5 junto com a petição inicial, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido
- aditamento ao contrato-promessa relevante para prova do teor das cláusulas aditadas/alteradas;



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

- Documentos n.ºs 6 a 11 juntos com a petição inicial, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - cheques e extratos comprovativos dos pagamentos a título de reforço de sinal decorrentes do primeiro aditamento ao contrato-promessa de compra e venda e subsequentes;
- Documento n.º 12 junto com a petição inicial, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - despacho de nomeação do administrador judicial provisório no âmbito do PER n.º/15.8T8..., datado de 27-08-2015;
- Documento n.º 13 junto com a petição inicial, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - sentença de encerramento sem aprovação do PER datada de 31-05-2016;
- Documento n.º 14 junto com a petição inicial, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - sentença de declaração de insolvência da terceira ré e de nomeação do administrador de insolvência datada 19-08-2016;
- Documento n.º 15 junto com a petição inicial, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - Email enviado pela Dra. EE para o Sr. Administrador Judicial Provisório datado de 15-10-2015;
- Documento n.º 16 junto com a petição inicial, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - Email enviado pelo Sr. Administrador Judicial Provisório para a Dra. EE em 15-10-2015;
- Documento n.º 17 junto com a petição inicial, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - Email enviado pelo Sr. Administrador Judicial Provisório para a Dra. EE em 30-10-2015;
- Documento n.º 18 junto com a petição inicial, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - comprovativo da emissão do cheque no montante de € 12.500,00 (doze mil e quinhentos euros) apresentado a pagamento em 21-12-2015;
- Documento n.º 19 junto com a petição inicial, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - Email enviado pela Dra. EE ao Sr. Administrador Judicial Provisório em 07-04-2016;
- Documento n.º 20 junto com a petição inicial, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - Email enviado pela Dra. EE para o Sr. Administrador Judicial Provisório em 11-04-2016;
- Documento n.º 21 junto com a petição inicial, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - Relatório de Contas e Gestão Anual da Insolvente que a autora junta para alegadamente comprovar o registo no mesmo do contrato-promessa de compra e venda objeto dos presentes autos;
- Documento n.º 1 junto com a contestação, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - nota de imprensa enviada pelo Ministério das Finanças em 2005;
- Documento n.º 2 junto com a contestação, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - certidão predial do imóvel objeto do contrato-promessa em discussão nos presentes autos por reporta à data de 07-10-2016, relevante para prova de que da mesma não consta o registo de qualquer penhora a favor da Fazenda Nacional a essa data;



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

- Documento n.º 3 junto com a contestação, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - contrato de arrendamento habitacional celebrado entre o Fundo BB e a FF - Património Imobiliário, SGPS, S.A., representada pelo eu administrador Aprígio Santos, datado de 01-02-2010;
- Documento n.º 4 junto com a contestação, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - Email enviado por JJ para Onefix datado de 11-12-2017 (de relevância residual em face do objeto dos presentes autos e dos temas da prova fixados);
- Documento n.º 5 junto com a contestação, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - notícia de jornal sem relevância para a matéria em discussão nos presentes autos;
- Documentos n.ºs 6 e 7 juntos com a contestação, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - Emails datados de 08-11-2017 e 23-11-2017, trocados entre a autora e o Sr. Administrador de Insolvência e que constituem o cerne dos temas de prova fixados.

Relevaram ainda, em conjugação com tais documentos, as declarações de parte do Sr. Administrador de Insolvência e da legal representante da autora e os depoimentos das testemunhas que depuseram em audiência de discussão e julgamento que de seguida se analisarão de forma mais detalhada.

CC, administrador de insolvência nomeado nos presentes autos, prestou declarações de parte, em representação da ré massa insolvente, contextualizou as funções exercidas nos autos e o conhecimento que teve relativamente ao contrato-promessa, referindo os contactos que encetou com a mandatária da insolvente, Dra. EE (a qual atuou sempre, conforme explicou e resulta do teor dos emails juntos aos autos, em representação da terceira ré, a insolvente). Explicou que inicialmente anuiu à realização da venda durante o ano de 2015, mas que no início de 2016 tomou conhecimento que o credor hipotecário, titular de cerca de 99% dos créditos, não foi favorável à aprovação do PER. Neste percurso também ocorreu a mudança do credor principal por força da resolução do Banco de Portugal que incidiu sobre o BANIF. A declaração de insolvência ocorre em agosto de 2016. Afirmou que nunca emitiu guias para efeitos fiscais, por entender que tal não se enquadrava nas suas funções. Afirmou ainda que mais de um ano depois da declaração de insolvência recebeu um email por parte da autora para auscultá-lo relativamente à celebração do contrato-promessa. Confrontado com o email de fls. 81 verso e 82, confirma ter recebido o mesmo e nessa sequência ter remetido em resposta o email de 23-11-2017. Explicou que o email de fls. 82, datado de 08-11-2017 o primeiro contacto que recebeu por parte da aqui autora. Após o envio do mail de fls. 82, em dezembro de 2017 ocorreu um leilão e entre meados de novembro e meados de dezembro, a venda foi anunciada e foram efetuadas visitas. Quem acompanhou as visitas foi a representante legal da autora, com a chave do imóvel, sendo quem disponibilizou o acesso ao imóvel, apresentando-se como arrendatária, afirmando que não estava ali na qualidade de representante da AA, mas sim na qualidade de arrendatária, por força da relação pessoal com o arrendatário. Só conheceu a D. DD no leilão de 15 de dezembro de 2017, mas já tinha estado com o Sr.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

HH no âmbito do PER, sendo este quem habitava o local. Afirmou ainda que a massa insolvente nunca recebeu qualquer pagamento por conta deste contrato. Confirmou que o email de fls. 82 tinha anexos e pensa que seriam o contrato e o aditamento. Refere que, após enviar o email de 23 de novembro, não recebeu qualquer mensagem indicando a sua não entrega ao destinatário. O Sr. Administrador de Insolvência prestou as suas declarações de forma espontânea, coerente, segura, circunstanciada, explicativa e, por conseguinte, mereceu credibilidade.

DD, legal representante da autora, referiu ter pago o sinal e ter celebrado contrato promessa sobre o imóvel em causa nos autos. Referiu que os seus advogados entraram em contacto com o administrador, estando o mesmo a par da situação. Confrontada com os emails de fls. 81 verso e 82, afirmou ter enviado o de fls. 82 e nunca ter recebido o de fls. 81 verso. Mais confirmou que nunca teve a posse do imóvel. Referiu também que não tomou logo conhecimento da insolvência do Fundo. Os contactos foram todos com o Dr. CC durante o PER. Soube da insolvência através de uma senhora de nome KKdo Banif que lhe disse que o processo ia seguir para insolvência. explicou que não reclamou créditos porque nunca se colocou como credora, acreditando que a escritura se ia realizar. Confirmou que o seu endereço de email é o que consta de fls. 81 verso e 82 e é apenas a própria que tem acesso a essa caixa de correio eletrónico. Não se recorda se colocou anexos ao email de fls. 82 que enviou ao administrador. Não se recorda de datas. Não interpelou antes o administrador porque o mesmo nada disse e pensou que se ia realizar o negócio. Indagada porque é que esteve meses sem exigir o cumprimento do contrato, explicou que acreditava que o negócio se ia realizar e aguardava a emissão das guias por parte do administrador. Quando soube do anúncio da venda telefonou para o telemóvel do administrador. Indagada quando é que teve conhecimento do email respondeu que só aquando do recurso da primeira providência cautelar. A Dra. EE nunca representou a autora. Indagada porque motivos não terá tomado conhecimento do email de 23-11-2017, referiu que não é sua prática corrente verificar o Spam, só o fez quando soube da sua junção ao processo e não encontrou o referido email. Não conseguiu contextualizar o envio do email de fls. 82, referindo que o fez após ter tido conhecimento do anúncio de venda do bem imóvel. Confrontada com a circunstância de tal anúncio ser posterior à data do email em apreço, mostrou-se nervosa e incapaz de dar uma explicação devidamente contextualizadora do envio do mail em causa. O depoimento de parte que prestou visava a prova por confissão do ponto três dos temas da prova, sendo que quanto a tal facticidade a mesma afirmou perentoriamente não ter tomado conhecimento do email em referência e ter chegado a confirmar a sua caixa de Spam, não encontrando também em tal local a referida comunicação, pelo que confirma apenas ter tido conhecimento do mesmo depois de instaurado o procedimento cautelar. Sucede que tais declarações não infirmam que tal email tenha sido efetivamente enviado e que tenha dado entrada na sua caixa de correio, sendo certo que mereceram neste ponto credibilidade as declarações mais seguras e contextualizadoras prestadas pelo Sr. Administrador de Insolvência e assentes em prova documental, os emails que constam dos autos, inclusivamente no sentido



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

de não ter recebido nenhum alerta de falta de entrega do email que remeteu a 23-11-2017. Se a legal representante da autora não tomou conhecimento do mesmo isso se deve a não ter verificado todas as pastas de correio eletrónico recebido, apenas a si podendo ser imputável.

LL, advogado, referiu conhecer as partes por força das funções que exerce, tendo contactado com as mesmas. Explicou que a autora prometeu adquirir um imóvel à insolvente nas Amoreiras. No âmbito da sua atividade, o depoente foi consultor para a colocação de um PER que depois gerou a insolvência, tendo sido nesse âmbito que tomou conhecimento da existência do contrato-promessa objeto dos presentes autos. Referiu que não teve intervenção direta na celebração do contrato, mas que conhece o mesmo, já o tendo lido, nomeadamente tendo sido tido em conta para a instauração do PER. Referiu ter tido conhecimento de ter sido o Sr. CC a ser nomeado como Administrador Judicial Provisório no PER. Afirmou, porém, que diretamente não falou com este administrador a respeito do contrato em discussão. Pretendiam, enquanto participantes do Fundo, que fosse gerada liquidez. Referiu que se levantaram muitas questões porque se tratou do primeiro PER de um Fundo de Investimento. O contrato era importante para se manter a liquidez que era o único interesse do Fundo. O Fundo é gerido por uma sociedade gestora e por isso a entrada de um Administrador Judicial gerou um conflito relativamente à definição dos poderes da sociedade gestora e do Sr. Administrador. De qualquer forma ocorreu entendimento relativamente à gestão que foi sendo feita, tanto mais quanto o Dr. CC é uma pessoa com grande experiência na área. A decisão final era sempre do Sr. Administrador, mas a gestão corrente continuou a ser feita pela sociedade gestora. Tanto quanto é do conhecimento da testemunha o AJP não resolveu o contrato e queria celebrá-lo com a AA. Soube que o PER depois desembocou na insolvência, tendo acompanhado o processo até meados de 2017. Explicou a testemunha que era advogado da FF. A Dra. GG era advogada do Fundo e tentaram cumprir, tendo chegado a pedir ao AJP a emissão das guias para pagamento dos impostos devidos, o que não teve seguimento. Explicou melhor, porém, que não teve intervenção direta neste tema e nunca falou com o AJP para o cumprimento deste contrato promessa, sabendo apenas o que lhe foi comunicado pela DD e pela Dra. GG. À testemunha não foi transmitida qualquer resolução deste contrato-promessa de compra e venda. Explicou que entretanto deixou de trabalhar no grupo Imoholding e só há poucos dias teve conhecimento deste processo, pelo que não soube o que sucedeu após a sua saída. Explicou que desde 2015 não exerce a advocacia, tendo tido intervenção neste processo como consultor. Relativamente aos pagamentos, os mesmos foram feitos a uma conta bancária do Fundo. Tal pagamento não foi feito ao AJP. Afirmou que não esteve presente em qualquer reunião com o Dr. CC. Referiu que esteve presente em reuniões com a D. DD e a Dra. GG para verificação dos créditos que seriam reclamados e a AA não teria nada a reclamar, na expectativa, aliás, de cumprimento do contrato promessa. O depoimento desta testemunha nada adiantou à factualidade trazida já ao conhecimento do tribunal em sede de declarações de parte e por força dos documentos juntos, não tendo a testemunha conhecimento direto dos factos em discussão.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

MM trabalhou na sociedade gestora do Fundo BB entre junho de 2014 e dezembro de 2015 e explicou as dificuldades que o mesmo passou. Relativamente a decisões do AJP e posteriormente do Sr. Administrador de Insolvência, nada sabe. Só tem conhecimento das dívidas e dificuldades financeiras que o Fundo tinha, não conseguindo gerar liquidez. Sabe que reuniu com advogados e provavelmente também com o AJP, mas não se recorda de qualquer contrato promessa. Pelos poucos conhecimentos denotados por esta testemunha relativamente à factualidade em discussão nos presentes autos, o seu depoimento não assumiu relevância para a descoberta da verdade.

NN, gestor de fundos da BANIF Gestão de Ativos, referiu ter lembrança do contrato promessa em causa nestes autos, explicando os seus contornos. Referiu que o imóvel foi avaliado em 890.000 euros. Estavam a vender próximo do valor venal. Não havia grande procura e tinham pressão para vender daí a realização da promessa pelo preço fixado. Confirmou que foram feitos pagamentos, não se recordando ao certo do montante exato pago. Os pagamentos foram feitos antes da resolução do Banif. O Fundo BB tentou fazer PER em final de 2015. O mesmo não foi para a frente e o Fundo ficou insolvente passando a ser gerido por um Sr. Administrador de Insolvência e por isso a sua empresa deixou de fazer a gestão do fundo. Não se recorda se foi nomeado algum administrador judicial provisório no PER. Recorda-se do nome do Sr. Administrador de Insolvência, CC. Não se recorda de ter tido contacto com o mesmo, mas deu o contacto do mesmo a várias pessoas que pensavam que a gestão ainda estava com a empresa na qual a testemunha trabalhava. A ideia era de que o contrato seria para cumprir, mas não consegue precisar de onde lhe vem essa “ideia”. Não tem conhecimento se foi marcada data para alguma escritura relativa ao contrato prometido. Não sabe se a autora fez pagamentos depois da entrada do PER. Não se recorda de este assunto ter sido discutido depois da nomeação do Sr. Administrador de Insolvência. Pensava que contrato tinha sido concretizado. Desconhece o valor atual do imóvel. Foi um dos representantes do Fundo que como procurador assinou um dos aditamentos. Confirmou que entrou dinheiro na conta do Fundo, do sinal e reforços, mas desconhece se a esse título entrou algum dinheiro na conta da massa. Não se recorda do motivo dos aditamentos. Mas sabe que as prorrogações de prazo foram pedidas pelos promitentes compradores desconhecendo o motivo. Também o depoimento desta testemunha, em face dos factos de declarou desconhecer e não se recordar, assumiu escassa relevância para a produção de prova.

OO trabalha para a Onefix, encarregada da venda no processo de insolvência desde há cerca de 2017, desempenhando a testemunha funções na parte de marketing, fazendo registo fotográfico, não acompanhando habitualmente os interessados, mas tal aconteceu neste caso devido a impossibilidade de o colega fazê-lo. Não se recorda da morada, mas sabe onde fica, tendo ido ao local duas vezes. Referiu ter efetuado o registo fotográfico do imóvel, que publicitou em jornais, sites, redes sociais, emailings. Se disserem que o imóvel tem arrendamento a testemunha coloca tal indicação na brochura. Quem lhes abriu a porta foi a Dra. DD, não se recordando do apelido. A mesma chegou atrasada, abriu a porta,



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

estando já clientes à espera, foram lá para cima e lá em cima disse à testemunha que tinha um contrato. A casa estava mobilada e tinha sinais de estar a ser habitada. Os clientes perguntaram qual era a situação do imóvel e a testemunha disse que desconhecia a existência de qualquer contrato. Da segunda vez que a testemunha foi ao imóvel já não estava lá ninguém, tendo ido lá apenas para atualizar as fotos. Só avançaram para a venda depois de indicações nesse sentido por parte do Sr. Administrador de Insolvência. Recorda-se da primeira data por ter sido dez dias antes do seu aniversário. Sabe que houve um arrombamento entre a primeira e a segunda ida da testemunha ao local. O depoimento desta testemunha também assume escassa relevância em face do objeto do processo.

PP, advogada, referiu que teve contacto com os factos dos autos como diretora geral da Onefix, encarregada da venda do imóvel dos autos. Esteve pessoalmente no imóvel. Quando a Onefix foi encarregada da venda foi contactada pelo Sr. Administrador de Insolvência que passou toda a informação do imóvel com vista à sua venda. Publicitaram no Correio na Manhã, na página de internet da Onefix e em leilão. Receberam pedidos de visita. Por norma recebem as chaves e ficam fieis depositários do imóvel. Neste caso, o imóvel estava ocupado e por isso não tinham a chave. O Sr. Administrador de Insolvência comunicou que havia um contrato promessa de compra e venda sobre o imóvel que pretendia não cumprir. Foi a Sr. DD, que contactou com a Onefix, apresentando-se como ocupante do imóvel, e que lhes garantiu que lhes entregaria a chave e sairia até à venda, tendo-lhes sido dito que era uma pessoa de bem. A senhora facultou o acesso ao imóvel. A testemunha não esteve no imóvel em nenhuma das visitas. Foram feitas cerca de 4 ou 5 visitas. Referiu que aquando da visita e à frente dos clientes a D. DD teria dito que era arrendatária do imóvel, tendo a testemunha anterior telefonado à ora depoente a saber se conhecia tal situação. Perante a posição do Sr. Administrador de Insolvência não haveria qualquer tipo de problema em promover a venda e por isso foi agendada segunda visita para dia 14 de dezembro, véspera do leilão, mas a D. DD não apareceu. Verificaram depois que não era a Sra. DD que habitava o imóvel. Após arrombamento, fotografaram e inventariaram todos os bens. No interior das gavetas encontravam-se elementos pessoais e apenas roupa de homem, tudo do Sr. HH. O Sr. Administrador de Insolvência disse que já tinha comunicado que não tinha intenção de cumprir o contrato. Foi a Sra. DD que através do Sr. QQ disse que até à venda entregava a chave. A partir de determinada altura a D. DD deixou de atender os telefonemas. Testemunha só esteve no interior do imóvel em março de 2020. Refere que quem foi ao imóvel cerca de 4 ou 5 vezes foi a testemunha OO, não sabendo esclarecer por que motivos este apenas confirma duas idas ao local. Esta testemunha depôs de forma pormenorizada e circunstanciada. Porém, referiu que não se deslocou pessoalmente ao imóvel e o seu depoimento entra em contradição com o depoimento da testemunha anterior relativamente ao número de vezes que este se terá deslocado ao imóvel. Sem embargo, a factualidade sobre a qual recaiu o seu depoimento assume também escassa relevância para o objeto do processo em face da factualidade que cumpre apurar em face dos temas da prova que foram fixados.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

Os factos não provados resultaram de sobre os mesmos não ter sido produzida qualquer prova ou de a prova produzida se ter mostrado insuficiente ou contraditória, nos moldes que se deixaram analisados.

De modo particular, refira-se que, apesar de a Autora alegar nos artigos 62 e 63 da petição inicial, que o contrato-promessa de compra e venda, se encontra registado no Relatório de Contas e Gestão Anual do Insolvente, conforme documento que juntou sob o n.º 21, analisado o mesmo não se encontra qualquer referência ao contrato promessa de compra e venda invocado pela Autora. O que consta no Relatório de Contas e Gestão Anual do Insolvente, conforme bem assinalado pela ré na sua contestação, apenas se refere ao contrato promessa de compra e venda celebrado com a empresa II, Imobiliária S.A, para a compra de um imóvel pelo valor de € 675.000,00 e ao facto de existirem operações a prazo de venda de imóveis, no valor de € 855.000,00. Nas operações de venda de imóveis, pelo valor de € 855.000,00, o Relatório de Contas e Gestão Anual do Insolvente não identifica expressamente o negócio invocado pela Autora, o qual se refere à aquisição de um imóvel pelo valor de € 785.000,00.

Alegou ainda a Autora, nos artigos 26 a 28 da petição inicial, que a prorrogação do prazo para a celebração da escritura em 31.12.2015 resultou da recusa da AT em emitir as guias de IMT e de IS sem que as dívidas fiscais estivessem liquidadas, mas, conforme também bem assinalado pela ré na sua contestação, tal afirmação é desmentida pela comunicação enviada ao AJP em 15.10.2015 (ver doc.15 junto com a P.I.), na medida em que estava a ser negociado um acordo com a arrendatária, com vista à desocupação do imóvel em causa e pagamento das rendas devidas, e ainda se estava a tentar obter o consentimento do credor hipotecário para a alienação do imóvel.

*

IV. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Atentos os factos que acima se deram como provados, importa proceder à sua qualificação jurídico-legal, de acordo com as soluções plausíveis de direito e, de modo particular, procurar responder às questões que supra se elencaram.

*

Desde logo, requer a autora a execução específica do contrato-promessa.

Resulta da factualidade dada como provada que a autora celebrou com a insolvente, ou melhor, com o Fundo insolvente, antes da declaração da insolvência, um contrato-promessa de compra e venda sobre imóvel.

É inequívoco que as declarações negociais extratadas nos factos provados consubstanciam a celebração, entre as partes aludidas, de um contrato promessa, tal como este vem definido no artigo 410.º, n.º 1, do Código Civil, enquanto convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato, correspondendo *in casu* o contrato prometido ao contrato de compra e venda de imóvel (art.ºs 874.º e



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

875.º, do Código Civil). O contrato-promessa é “a convenção pela qual ambas as partes, ou apenas uma delas, se obrigam, dentro de certo prazo ou verificados certos pressupostos, a celebrar determinado contrato (...). Ao contrato a cuja futura realização as partes, ou uma delas apenas, ficam adstritas, dá-se o nome genérico de contrato prometido.” - Antunes Varela, in “*Das Obrigações em Geral*”, 10.ª edição, Vol. I, pág. 308-309.

Assim, o contrato-promessa “É um acordo preliminar que tem por objeto uma convenção futura, o contrato prometido.

Mas em si é uma convenção completa, que se distingue do contrato subsequente. Reveste, em princípio, a natureza de puro contrato obrigacional, ainda que diversa seja a índole do contrato definitivo. Gera uma obrigação de prestação de facto, que tem apenas de particular consistir na emissão de uma declaração negocial.

Trata-se de um “*pactum de contrahendo*” (Galvão Telles, in “*Direito das Obrigações*”, 6.ª edição, pág. 83).

A quantia entregue à ré (promitente vendedora) pelo autor (promitente comprador), assume inquestionavelmente a qualidade de sinal - cfr. art.ºs 440.º e 441.º, do Código Civil.

Nada foi alegado relativamente à entrega do imóvel prometido vender à ora autora, promitente compradora. Pelo contrário, provou-se que este imóvel se encontrava arrendado à sociedade FF.

Mais se apurou que, não obstante decorrido o prazo máximo no contrato e seu posterior aditamento para marcação da escritura de compra e venda do imóvel, tal ato notarial não teve lugar até ao presente momento, não obstante a autora ter procedido ao integral pagamento do sinal e posteriores reforços num montante total de € 250.000,00.

Como se sabe, na realização da prestação a que se encontra obrigado, deverá o devedor fazê-lo em obediência aos três postulados que presidem no cumprimento das obrigações.

Com efeito, a prestação deverá ser cumprida pontualmente (art.ºs 406.º, n.º 1 e 762.º, n.º 1, do Código Civil), no sentido de ter de se ajustar, em todos os aspetos, ao que ficou estipulado como sendo devido.

De outra senda, no cumprimento da sua obrigação, o devedor terá que agir nos termos impostos pela boa fé (art.º 762.º, n.º 2, do Código Civil), por forma a que a sua atuação não constitua causa de prejuízos na esfera jurídica do credor.

Por último, salvo convenção, disposição legal ou uso em contrário, a prestação deverá ser efetuada na íntegra e não por partes (art.º 763.º, do Código Civil).

Caso o devedor falte culposamente ao cumprimento da obrigação, fica responsável pelo prejuízo que causar ao credor (art.º 798.º, do Código Civil).

Também a simples mora constitui o devedor na obrigação de reparar os danos causados ao credor pela sua omissão (art.º 804.º, n.º 1, do Código Civil).



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

Conclui-se, deste modo, que os contratos devem ser zelosamente cumpridos, isto é, satisfeitos nos seus exatos e integrais termos, como decorre do art.º 406.º, n.º 1, do Código Civil, cumprindo o devedor a obrigação quando realiza a prestação a que está vinculado (art.º 762.º, do Código Civil).

Mas nem sempre isso acontece, verificando-se, nesses casos, a inexecução da obrigação e falando-se, então, de não cumprimento, tomada a expressão em sentido amplo. Faz-se, nesta sede, uma primeira distinção, pois ou a prestação se atrasa ou se torna definitivamente impossível. Na primeira hipótese, chegado o vencimento, o devedor não cumpre, mas a prestação ainda poderá ser realizada, com interesse para o credor, dando-se, então, um simples retardamento, podendo apresentar-se sob a modalidade de mora do devedor, mora do credor e retardamento causal.

Determina o art.º 805.º, n.º 1, do Código Civil, que o devedor só fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir, exceto, designadamente, quando a obrigação tiver prazo certo [art.º 805.º, n.º 2, alínea a), do Código Civil]. Independentemente do prazo certo inicialmente acordado, o mesmo foi sendo subsequentemente prorrogado por acordo entre as partes.

Impunha-se, pois, ao abrigo do disposto no art.º 805.º, n.º 1 e n.º 2, este *a contrario sensu*, do Código Civil, que a autora, após a declaração de insolvência da promitente-vendedora, tivesse procedido à interpelação da massa insolvente, representada pelo Sr. Administrador de Insolvência para cumprir, o que não sucedeu *in casu*. Só assim se poderia considerar que a ré incorreu em mora no cumprimento da sua obrigação.

Importa, a este propósito, considerar o Email que a autora enviou para o Sr. Administrador de Insolvência datado de 08-11-2017, do seguinte teor:

“Exmo. Sr. Dr, CC,

Com os melhores cumprimentos.

No âmbito do processo número/16.OT8..., enviamos em anexo cópia de comunicação enviada à sociedade gestora do Fundo BB, com o qual a AA, S.A. celebrou contrato de promessa de compra e venda tendo pago sinal e reforço de sinal, o qual segue igualmente em anexo.

Aguardamos até á presente data que a promitente vendedora nos convoque para a escritura conforme decorre daquele contrato, sendo que temos reunidas todas as condições para dar cumprimento ao mesmo.

Fomos confrontados com a insolvência da proprietária do imóvel, pelo que nos servimos do presente email para comunicar a existência do referido contrato e pagamento de sinal, bem como, da comunicação enviada à sociedade gestora do Fundo BB à qual não obtivemos qualquer resposta.

Reiteramos que estamos prontos a celebrar a escritura de formalização da promessa de compra e venda pelo que solicitamos a preciosa intervenção do Sr. Administrador de Insolvência.

Estou ao total dispor para o que julgar conveniente.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

Atentamente,

DD

AA, S.A.”

Efetivamente, não pode entender-se como interpelação admonitória a carta datada de 16-11-2015, sendo que através da mesma, perante a insolvência da promitente vendedora o autor se limita a indagar o Sr. Administrador de Insolvência sobre a intenção deste cumprir ou não o contrato-promessa, dando conhecimento ao mesmo que mantinha interesse na manutenção do contrato prometido.

Ora, tal conduta encontra o seu fundamento e deve ser interpretada à luz do que dispõe o artigo 102.º do CIRE, designadamente nos seus números 1 e 2, a saber:

“1 - Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, em qualquer contrato bilateral em que, à data da declaração de insolvência, não haja ainda total cumprimento nem pelo insolvente nem pela outra parte, o cumprimento fica suspenso até que o administrador da insolvência declare optar pela execução ou recusar o cumprimento.

2 - A outra parte pode, contudo, fixar um prazo razoável ao administrador da insolvência para este exercer a sua opção, findo o qual se considera que recusa o cumprimento.”

Assim, o Email enviado ao Sr. Administrador de Insolvência nos termos do n.º 2 do artigo 102.º citado não deve confundir-se com a interpelação admonitória a que alude o artigo 808.º, n.º 1, do Código Civil.

O Sr. Administrador de Insolvência, em resposta a este Email remeteu à autora, com conhecimento à sua legal representante DD, o Email datado de 23-11-2017, do seguinte teor:

“Exma. Senhora

DD

Tomei boa nota dos documentos que V.Exa. me fez chegar, os quais mereceram a minha maior atenção.

Comunico a V.Exa., de harmonia com o disposto no artigo 102.º, n.º 1, do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, que o signatário, na qualidade de Administrador de Insolvência do processo mencionado em epígrafe, recusa o cumprimento do contrato promessa de compra e venda que lhe foi enviado, no pretérito dia 8 de Novembro, sendo certo que ao mesmo não foi dada eficácia real.

Com os melhores cumprimentos,

De V.Exa.

Atentamente,

O Administrador Judicial,

CC”

Verifica-se, assim, que o Sr. Administrador de Insolvência declarou optar pelo não cumprimento do contrato no exercício da prerrogativa legal que lhe conferida pelo aludido artigo 102.º do CIRE, sendo



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

certo que, independentemente de a autora ter tomado efetivo conhecimento deste email de 23-11-2017 enviado em resposta ao email de 08-11-2017, ainda que o Sr. Administrador de Insolvência não tivesse respondido, só poderia a autora convencer-se de que a opção do Sr. Administrador de Insolvência seria pelo não cumprimento do contrato porquanto tal é o que resulta expressamente do disposto no n.º 2 do artigo 102.º do CIRE.

Importa ainda considerar, no que ao contrato-promessa respeita em contexto de insolvência do promitente-vendedor, o regime decorrente do artigo 106.º do CIRE, que determina, sob a epígrafe “*Promessa de contrato*”, o seguinte:

“1 - No caso de insolvência do promitente-vendedor, o administrador da insolvência não pode recusar o cumprimento de contrato-promessa com eficácia real, se já tiver havido tradição da coisa a favor do promitente-comprador. (...)”

A este propósito pronunciou-se o Supremo Tribunal de Justiça, em Acórdão Uniformizador de Jurisprudência (Acórdão n.º 4/2014), nos termos do qual:

«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 no artigo 755º nº 1 alínea f) do Código Civil.»

Sucedem que, como se viu, no caso dos autos o Sr. Administrador de Insolvência podia ter recusado o cumprimento do contrato-promessa em causa pois o mesmo, nem tinha eficácia real, nem se provou que tivesse ocorrido *treditio*.

Acresce que, contrariamente ao que a autora defende, a forma utilizada para a comunicação da sua opção pelo não cumprimento do contrato, não é ilegal. Aliás, tal recusa pode mesmo ser tácita.

Nos termos do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, datado de 12-02-2019, citado quer na decisão singular proferida pelo Tribunal da Relação de Lisboa a 31-07-2019, quer no Acórdão de 15-10-2019, da mesma Relação, que se lhe seguiu, pode ler-se que:

“A declaração, expressa ou tácita, do administrador que revela a intenção de não celebrar o contrato prometido conduz à extinção do contrato-promessa, ainda que a essa declaração (porque emitida num quadro legal específico) não sejam associáveis os efeitos típicos do incumprimento culposo (ou todos esses efeitos).

Na realidade, o administrador exercer um sui generis poder extintivo, que a lei lhe confere tendo em vista a solução que melhor serve os interesses polarizados no processo de insolvência que lhe cabe tutelar.

(...) o direito do credor a ser indemnizado (pelo não cumprimento do contrato-promessa vigente antes da declaração de insolvência) tem uma formação complexa (ou bifásica), pois a sua génese radica da declaração de insolvência (o que permitirá considera-lo como uma dívida da insolvência, artigo 47.º



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

do CIRE), mas tal direito só se efetiva ou consolida na esfera jurídica deste sujeito quando se torna certo que o contrato não será cumprido. Até esse momento existe a possibilidade (pelo menos teórica) de o contrato-promessa ser cumprido. E, em tal hipótese, não existirá qualquer crédito a reclamar porque não haverá incumprimento. Por isso, para os efeitos processuais que ao presente caso interessam, deve entender-se que só nesse momento se verifica a concreta consolidação do direito; e só nesse momento se inicia a contagem do prazo de 3 meses para propor a ação de verificação ulterior de crédito, nos termos da parte final da alínea b) do n.º 2 do artigo 146.º.”

Alega a autora, sem razão, como se referiu, que as exigências aplicadas ao ato de recusa de cumprimento prevista no n.º 1 do artigo 102.º do CIRE não podem ser diferentes das exigidas para a resolução operada nos termos dos artigos 120.º e seguintes do CIRE, sendo que, para esta situação, impõe o n.º 1 do artigo 123.º deste diploma que a mesma seja comunicada por carta registada com aviso de receção. Pretende a autora que, da mesma forma, também a recusa do cumprimento deveria ter sido comunicada por este meio e que, não tendo sido feita de tal forma, teremos de considerar nula tal recusa e, como tal, inexistente, pelo que o contrato se mantém por cumprir na presente data.

Sucedo que esta pretensão da autora falece por absoluta falta de correspondência legal, podendo, como se disse a opção do Sr. Administrador de Insolvência pelo não cumprimento do contrato ser meramente tácita.

Conforme bem sublinha a ré na sua contestação, a comunicação de recusa de cumprimento de contrato prevista no artigo 102.º do C.I.R.E. não exige que a mesma seja feita por carta registada com A/R, pelo que a Autora não pode invocar o regime previsto no artigo 123.º do C.I.R.E, referente a resolução de negócios em benefício da massa insolvente que não tem aplicação, para sanar uma alegada lacuna na lei, sob pena de violar o disposto no artigo 219.º do Código Civil.

Este artigo do Código Civil prevê que a validade da declaração negocial não dependente da observância de forma especial, salvo quando a lei a exigir.

Acresce que o correio eletrónico de 23.11.2017, remetido pelo Sr. Administrador de Insolvência, Dr. CC, referente à recusa do cumprimento do contrato promessa de compra e venda do identificado imóvel, é eficaz, por ter chegado à caixa de correio eletrónica da autora.

A declaração negocial que tem um destinatário torna-se eficaz logo que chega ao seu poder ou é dele conhecida - 1ª parte do nº1, do artigo 224.º do Código Civil.

A comunicação do Sr. Administrador de Insolvência de 23.11.2017 chegou à caixa de correio eletrónico da Ré e da sua administradora, DD, pelo que é eficaz e produziu os seus efeitos.

De qualquer forma, ainda que tal comunicação não existisse, as diligências encetadas pelo Sr. Administrador de Insolvência com vista à liquidação do bem em causa no âmbito do processo de insolvência equivale a recusa tácita do cumprimento do contrato-promessa de compra e venda celebrado entre o Fundo insolvente e a autora.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

A este propósito, atente-se ao teor do sumariado no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça datado de 17-04-2018, relatado pela Exma. Conselheira Ana Paula Boularot no âmbito do processo 1136/13.3 TYVNG-E.P1S2:

“I O Administrador da insolvência é o órgão privilegiado de gestão e liquidação da massa insolvente, sendo competente para a realização de todos os actos que lhe são cometidos quer pelo seu Estatuto, cfr Lei 22/2013, de 26 de Fevereiro), quer pela Lei em geral, como resulta do artigo 2º daquele diploma.

II Estão compreendidas nessas funções, entre outras devidamente prevenidas na Lei insolvencial, as relativas ao destino dos negócios jurídicos celebrados pelo insolvente, vg cumprimento e/ou recusa de cumprimento de contratos.

III Neste conspecto, preceitua o disposto no artigo 102º, nº1 do CIRE que «[e]m qualquer contrato bilateral em que, à data da declaração de insolvência, não haja ainda total cumprimento, nem pelo insolvente nem pela outra parte, o cumprimento fica suspenso até que o administrador da insolvência declare optar pela execução ou recusar o cumprimento.».

IV Este normativo faz atribuir ao AI o poder de conformar ou de reconformar as relações contratuais existentes, através do exercício da faculdade de executar o cumprimento do contrato, caso a massa insolvente esteja em condições de o fazer, transmitindo a coisa vendida e exigindo o preço, ou o remanescente, ou, poderá ainda recusar o cumprimento, com as consequências indemnizatórias daí advenientes, sendo certo que o aludido poder tem de ter em conta os interesses da massa, já que o AI deve orientar a sua conduta por forma a maximizar a satisfação dos interesses dos credores.

V Integrando o escolha, entre o cumprimento e o não cumprimento de um contrato promessa celebrado pela Insolvente, o cumprimento de um dever pelo AI e, pautando-se a sua actuação por princípios de maximização da massa, tendo em atenção a satisfação dos interesses dos credores, a faculdade que lhe concedida pela norma não poderá configurar um direito potestativo, pois este caracteriza-se por o seu titular o exercer por sua vontade exclusiva, desencadeando efeitos na esfera jurídica de outrem independentemente da vontade deste, traduzindo um poder de alterar, unilateralmente, através de uma manifestação de vontade, a ordem jurídica, nela fazendo produzir efeitos jurídicos.

VI A exercitação por parte do AI, da opção de cumprimento ou não cumprimento dos contratos que lhe confere o artigo 102º, nº1 do CIRE não está dependente da sua vontade exclusiva, mas antes se encontra vinculada aos superiores interesses da massa insolvente, os quais deverão ser ponderados antes da tomada de qualquer decisão, veja-se em abono desta asserção o que dispõe o nº4 daquele mesmo normativo ao penalizar aquele considerando que «A opção pela execução é abusiva se o cumprimento pontual das obrigações contratuais pela massa insolvente for manifestamente



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

improvável.», de onde se poder extrair que se estará, igualmente, perante um comportamento abusivo quando a recusa de cumprimento acarretar para a massa insolvente um prejuízo considerável.

VII A declaração efectuada em sede de contestação por parte da massa insolvente de que não irá cumprir o contrato promessa havido com os Autores, não depende de qualquer acto pessoal do AI, sujeito à concordância da comissão de credores, pelo que a actuação levada a cabo pelo mandatário judicial encontra-se legalmente legitimada ao abrigo e no âmbito dos poderes gerais de representação que lhe foram conferidos por aquele, posto que se estava, como está, perante um caso em que o mesmo não poderia exercer pessoalmente as competências do seu cargo por haver, obrigatoriamente, lugar ao patrocínio judiciário, cfr nº2 do artigo 55º do CIRE, de onde se poder dizer que o AI substabeleceu as suas atribuições legais, vg o seu poder de declarar aqui, de forma inequívoca, não ir cumprir o acordado por força do disposto no artigo 102º, nº1 do CIRE, sendo que a recusa de cumprimento nem sequer exige forma expressa, aplicando-se-lhe o disposto nos artigos 217º e 218º, no que tange à manifestação da declaração negocial.”

Mais alega a autora ter ocorrido incumprimento do contrato-promessa em causa e ter a mesma direito à obtenção da execução específica do mesmo contrato porquanto a recusa de cumprimento do mesmo por parte do Sr. Administrador de Insolvência dever considerar-se exercida com abuso de direito e, por isso, ser ilegal.

Refere a mesma que o Sr. Administrador de Insolvência tinha a obrigação e o dever de atender o telefone e responder aos e-mails que lhe eram remetidos, mais que não fosse para dar nota dessas informações ou da sua indisponibilidade para as requerer até por uma questão deontológica.

Sucedo que a eventual violação de deveres deontológicos por parte do Sr. Administrador de Insolvência, não fundamenta o direito da autora a obter a execução específica do contrato-promessa de compra e venda.

Refere ainda a autora que o Sr. Administrador de Insolvência procura distinguir as vestes de administrador judicial provisório em sede de PER e de administrador de insolvência em sede de insolvência, bem sabendo que atento o disposto no n.º 2, do artigo 17.º-E, do CIRE no que aos factos em discussão nos presentes autos diz respeito é irrelevante, porquanto, encontrando-se em PER, a empresa apenas poderia praticar os atos estabelecidos no n.º 3 do artigo 161.º do CIRE com o consentimento do Sr. Administrador Judicial Provisório, sendo o seu consentimento dado vinculativo. Veicula assim a autora a ideia de que não poderia o Sr. Administrador de Insolvência recusar o cumprimento de um contrato cuja realização autorizara na qualidade de administrador judicial provisório em sede de PER e que, ao fazê-lo, se verifica manifestamente abuso de direito na modalidade de *venire contra contra factum proprium*.



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

Tal, porém, não merece acolhimento. Como se referiu, a recusa de cumprimento por parte do Sr. Administrador de Insolvência foi legítima, podendo o mesmo recusar o cumprimento de contrato-promessa celebrado sem eficácia real e sem tradição.

E é certo que as obrigações e funções (e finalidade com que umas e outras devem ser exercidas) que recaem sobre o administrador (de insolvência) no âmbito e contexto de um processo de insolvência são diversas das que recaem sobre o administrador (judicial provisório) no âmbito e contexto de um processo especial de revitalização.

A autorização prestada pelo Sr. Dr. CC para efeitos do disposto no artigo 17.º-E do CIRE, v.g. n.º 2, não poderia nunca de modo algum limitar a sua liberdade (não pessoal, mas vinculada para com as finalidades do processo de insolvência e orientada para a satisfação dos credores) de opção pelo não cumprimento do contrato prevista no artigo 102.º do mesmo diploma legal.

Pelo que não se vislumbra que tenha o mesmo atuado em abuso de direito, nem que se verifique qualquer situação de *venire contra factum proprium*, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 334.º do Código Civil.

Dispõe este preceito legal que *é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico deste direito.*

Conforme sugestivo e esclarecedor Acórdão proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça no âmbito do processo 466/14.1 TBVFX-B.L1.S1, relatado pelo Exmo. Conselheiro Pedro de Lima Gonçalves, datado de 26 de janeiro de 2021:

“Exige-se que a ofensa seja patente, clamorosa ou flagrante de princípio estruturantes da ordem jurídica, atuando assim este princípio como válvula de segurança, em ordem a repor desequilíbrios desconformes com a desejável coerência e unidade do sistema jurídico.

(...)

Pela cláusula geral do abuso do direito pretende o legislador impor um controlo casuístico dos limites normativos de cada direito concreto. Procura-se, a final, garantir o exercício “justo” dos direitos, fazendo valer, efetivamente, os princípios da boa fé, da confiança, do equilíbrio e da estabilidade negocial. E essa cláusula geral tem necessariamente uma aplicação excecional e casuística.

Na formulação genérica do artigo 334.º do Código Civil cabem diversas categorias doutrinárias do abuso do direito, - sendo certo que o alcance do princípio do abuso do direito excede o conjunto dos grupos ou tipos de casos considerados na doutrina e na jurisprudência - como por exemplo: a) Exceptio doli - assenta na violação da boa fé e traduz-se, essencialmente, na oposição, ao titular do direito invocado, da desonestidade com que adquiriu ou pretende exercer; b) Venire contra factum proprium - é a categoria de abuso do direito mais abrangente e frequente. Trata-se da proibição de comportamentos contraditórios do titular do direito, frustrantes das



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

expetativas criadas na contraparte e nas quais esta tenha legítima e razoavelmente confiado; c) Inalegabilidades formais - traduz-se na invocação de invalidade formal de determinado negócio pela parte que a provocou ou nela participou; d) Supressio e Surrectio - consiste na prolongada abstenção de exercer um direito (imputável ao respetivo titular), em condições tais que criam na outra parte da relação a expectativa legítima e razoável de que o titular do direito jamais o exercerá; e) Tu quoque - constitui a arguição ou o aproveitamento de um ato ilícito, por quem o cometeu; f) Exercício em desequilíbrio - traduz-se no exercício de um direito causando dano desnecessário a outrem, ou causando dano superior ao que era necessário. Tem na sua base o princípio do dano mínimo - cf. Acórdão do STJ, de 4/06/2013.

Como refere Menezes Cordeiro, existem dois princípios fundamentais de concretização da boa fé objetiva: a tutela da confiança e a primazia da materialidade subjacente - Tratado de Direito Civil, tomo I, 2.ª ed., 2000, págs. 223 e segs.

Uma das modalidades de abuso de direito em que está especialmente presente a tutela da confiança reside no “venire contra factum proprium” que tem como pressuposto a existência de um comportamento que possa ser entendido como posição vinculante em relação à posição futura e o investimento na confiança pela contraparte e boa fé desta.

Como se salienta no acórdão do STJ de 12.11.2013 (proc. nº 1464/11.2TBGRD-A.C1.S1, consultável em www.dgsi.pt), esta modalidade de abuso de direito tem como pressupostos: a existência dum comportamento anterior do agente suscetível de basear uma situação objetiva de confiança; a imputabilidade das duas condutas (anterior e atual) ao agente; a boa-fé do lesado (confiante); a existência dum “investimento de confiança”, traduzido no desenvolvimento dum atividade com base no factum proprium; o nexa causal entre a situação objetiva de confiança e o “investimento” que nela assentou.

Por outro lado, segundo Menezes Cordeiro (op. cit., págs. 238 e 239), a ideia que aflora na regra da primazia da materialidade subjacente é a de que se torna insuficiente a adoção de condutas que apenas na forma correspondem aos objetivos jurídicos, descurando-os, na realidade, num plano material. A boa-fé exige que os exercícios jurídicos sejam avaliados em termos materiais, de acordo com as efetivas consequências que acarretem.

O mesmo Professor aponta três grandes vias de realização do princípio: a conformidade material das condutas; a idoneidade valorativa; o equilíbrio no exercício das posições.

E no que respeita ao desequilíbrio no exercício de posições jurídicas, o mesmo autor aponta três sub-hipóteses que podem ser consideradas:

(i) o exercício danoso inútil - é contrário à boa-fé - e como tal abusivo - exercer os direitos de modo inútil, com o objectivo de provocar danos na esfera alheia;



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

(ii) *dolo agit qui petit quod statim redditurus est* - é contrário à boa-fé exigir o que de seguida se deva restituir;

(iii) *a desproporcionalidade entre a vantagem auferida pelo titular e o sacrifício imposto pelo exercício a outrem* - tal desproporcionalidade, ultrapassados certos limites, é abusiva, defrontando a boa-fé - *op. cit.*, pág. 265.

No acórdão do STJ de 11-07-2017 (Revista n.º 945/14.0T2OVR-A.P1.S1 - 1.ª Secção) definiu-se o «desequilíbrio no exercício de posições jurídicas», como figura do abuso do direito, na modalidade da “desproporcionalidade entre a vantagem auferida pelo titular e o sacrifício imposto pelo exercício a outrem”, que abrange o exercício de qualquer direito, por forma anormal, quanto à intensidade ou à sua execução, de modo a pôr em risco a satisfação dos direitos de terceiros e a criar uma desproporção objetiva entre a utilidade do exercício do direito, por parte do seu titular, e as consequências que outros têm de suportar.”

Ora, na análise casuística dos presentes autos, em face da interposição da declaração de insolvência, não se crê que a autora pudesse continuar a basear fundadamente como certa a posição que o Sr. Administrador Judicial Provisório assumira em sede de PER relativamente ao cumprimento do contrato em apreço, agora num contexto diferente.

Pelo que, não se entende que o Sr. Administrador de Insolvência tenha atuado, ao recusar o cumprimento do contrato-promessa, em abuso de direito.

Por outro lado, também não se pode assacar ao Sr. Administrador de Insolvência a responsabilidade pela não concretização da compra e venda por falta de emissão de guias para pagamento do IMT e do IS (Imposto de Selo). Por um lado, não o demonstrou, e por outro lado, não se afigura que estivesse o Sr. Administrador de Insolvência vinculado a solicitar a emissão das guias respetivas, competindo tal prerrogativa aos interessados. Aliás, conforme resulta dos factos provados, o adiamento da realização da escritura esteve relacionado com questões atinentes a diligências ainda em curso quer junto do credor hipotecário, quer junto da arrendatária do imóvel - cfr. facto provado 25.

Por outro lado, importa considerar que a autora deduziu, subsidiariamente, pedido de condenação dos réus ao pagamento à autora da quantia de € 465.000,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil euros) referente à devolução do sinal prestado, no montante de € 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros), acrescido de indemnização correspondente à diferença entre o valor do imóvel à data da promessa e a data da recusa do cumprimento, no montante de € 210.000,00 (duzentos e dez mil euros).

Rege, nesta matéria, o n.º 2 do artigo 106.º do CIRE, que determina que *à recusa de cumprimento de contrato-promessa de compra e venda pelo administrador de insolvência é aplicável o disposto no n.º 5 do artigo 104.º, com as necessárias adaptações, quer a insolvência respeite ao promitente-comprador quer ao promitente-vendedor.*



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

Por seu turno, dispõe o n.º 5 do aludido artigo 104.º que os efeitos da recusa de cumprimento pelo administrador, são os previstos no n.º 3 do artigo 102.º, entendendo-se que o direito consignado na respetiva alínea c) tem por objeto o pagamento, como crédito sobre a insolvência, da diferença, se positiva, entre o montante das prestações ou rendas previstas até final do contrato, atualizadas para a data da declaração de insolvência por aplicação do estabelecido no n.º 2 do artigo 91.º, e o valor da coisa na data da recusa, se a outra parte for o vendedor ou locador, ou da diferença, se positiva, entre este último valor e aquele montante, caso ela seja o comprador ou o locatário.

Conforme Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, datado de 21 de junho de 2016, proferido no âmbito do processo 3415/14.3 TCLRS-C.L1S1, relatado pelo Exmo. Conselheiro Júlio Gomes.

“A este respeito pode ler-se na fundamentação do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 4/2014, de Uniformização de Jurisprudência (PAULO TÁVORA VITOR) publicado no DR, 1.ª Série, n.º 95, 19 de maio de 2014, pp. 2882 e seguintes, que “ficará o n.º 2 do artigo 106.º aplicável apenas ao contrato promessa com efeito meramente obrigacional e em que não tenha havido aquela tradição ao promitente-comprador” e “só aqui, e a menos que uma das partes tenha cumprido integralmente a sua obrigação, poderá o administrador optar por cumprir ou recusar a execução do contrato” (p. 2888), pelo que havendo tradição se aplicaria o artigo 442.º n.º 2 do Código Civil.

(...)

O artigo 106.º n.º 2 do CIRE atribui ao administrador da insolvência o direito potestativo de optar, quando não se trate de contrato promessa com eficácia real e tradição da coisa para o promitente-comprador, entre o cumprimento e o não cumprimento do contrato-promessa. Este direito de recusa do cumprimento não foi obviamente contemplado pelo legislador do Código Civil, porquanto o devedor não tem o direito de não cumprir. Mas o direito de recusar o cumprimento assiste ao administrador da insolvência (com a ressalva do n.º 4 do artigo 102.º, o qual por ser o afloramento do princípio geral de proibição do abuso de direito deve ter-se por aplicável também neste contexto) que não é um representante do devedor. Acresce que as consequências da recusa de cumprimento são, também elas, muito distintas do previsto no artigo 442.º do Código Civil: por força da remissão do n.º 2 do artigo 106.º do CIRE para o n.º 5 do artigo 104.º do mesmo Código, o qual remete, por seu turno, para o n.º 3 do artigo 102.º, mas com adaptações, o promitente-comprador tem direito a uma indemnização que fica consideravelmente aquém da que resultaria da aplicação do artigo 442.º do Código Civil. Redução da indemnização que parece corresponder à ideia de que não há aqui um verdadeiro incumprimento pelo devedor, mas antes o exercício de um direito de recusa do cumprimento.

Não é, assim, aplicável ao caso vertente de um contrato promessa com eficácia meramente obrigacional no contexto da insolvência o artigo 442.º do Código Civil. E o próprio artigo 755.º n.º 1 alínea f) que para ele remete terá que ser interpretado com cautela tendo em conta a radical diferença de situações.”



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

Importa, então, calcular o montante do crédito a que a autora tem direito nos termos do apontado n.º 5 do artigo 104.º do CIRE por remissão expressa do n.º 2 do artigo 106.º do mesmo diploma legal.

Pois bem, aqui chegados, importa atentar a que se provou que a autora pagou, a título de sinal e de reforça de sinal o montante global de € 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros). Atendendo a que o preço estipulado para a compra e venda foi de € 785.000,00 (setecentos e oitenta e cinco mil euros), o montante do remanescente do preço em falta é de € 535.000,00 (quinhentos e trinta e cinco mil euros). Assim, tendo-se apurado que, à data da recusa, o valor do imóvel era de € 1.000.000,00 (um milhão de euros), e sendo assumindo a autora a posição de compradora, ou melhor, promitente-compradora, a diferença positiva entre o valor da coisa na data da recusa (€ 1.000.000,00) e o montante das prestações previstas até final do contrato, ou seja, *in casu*, o remanescente do preço que se encontrava por pagar à data da insolvência (€ 535.000,00), equivale a **€ 465.000,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil euros)**.

Mais requereu a autora que tal crédito fosse graduado como dívida da massa insolvente nos termos previstos nas alíneas c), d), e), f) e h) do n.º 1 do artigo 51.º do CIRE, e o seu pagamento ser efetuado precipuamente.

Sucedo, porém, que a lei prevê expressamente que tal crédito deve ser configurado como um **crédito comum sobre a insolvência** - cfr. n.º 5 do artigo 104.º do CIRE *ex vi* da remissão do n.º 2 do artigo 106 do mesmo diploma legal.

*

Requer a ré contestante a condenação da autora como litigante de má-fé nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 542.º e 543.º ambos do Código de Processo Civil.

Alega, para tanto que a autora age com manifesto dolo, tendo deduzido uma pretensão, bem sabendo inexistir qualquer fundamento para o efeito, dado que sabia - antes da instauração da providência cautelar e destes autos - que o Sr. Al tinha comunicado, em 23.11.2017, nos termos legais, a recusa de cumprimento do contrato promessa de compra e venda, tendo, mesmo assim, optado por alterar a verdade dos factos, desta forma fazendo dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, com um fim manifesto de conseguir um objetivo ilegal.

Dispõe o artigo 542.º do Código de Processo Civil, sob a epígrafe “Responsabilidade no caso de má-fé - Noção de má-fé”:

“1 - Tendo litigado de má-fé, a parte é condenada em multa e numa indemnização à parte contrária, se esta a pedir.

2 - Diz-se litigante de má-fé quem, com dolo ou negligência grave:

a. *Tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar;*



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3
1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

- b. *Tiver alterado a verdade dos factos ou omitido factos relevantes para a decisão da causa;*
- c. *Tiver praticado omissão grave do dever de cooperação;*
- d. *Tiver feito do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, com o fim de conseguir um objetivo ilegal, impedir a descoberta da verdade, entorpecer a ação da justiça ou protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão.*

3. (...).”

Ora, no caso dos presentes autos, não se provaram os factos com base nos autos pretende a ré fundamentar a condenação da autora como litigante de má-fé. Efetivamente, no que em particular respeita ao email de 23-11-2017, provou-se que o mesmo chegou à caixa de correio eletrónico da autora, mas não que do mesmo a autora se tenha inteirado, por motivos que não se apuraram, sendo que, ainda que tal falta seja imputável à legal representante da autora e, por essa via, à própria autora, o certo é que daí não pode concluir-se pela verificação de uma situação de má-fé processual. Por outro lado, como se analisou supra também o facto quer da concreta abertura do email de resposta enviado pelo Sr. Administrador de Insolvência datado de 23-11-2017, quer o próprio envio deste email, não assume relevância decisiva para a decisão da causa, porquanto, como se analisou supra a declaração do Sr. Administrador de Insolvência de opção pela recusa de cumprimento do contrato não está sujeita e forma especial e pode inclusivamente ser prestada de forma tácita.

Em face do exposto, conclui-se pela improcedência da pretensão da ré massa insolvente de condenação da autora como litigante de má-fé.

*

Termos em que, sem necessidade de maiores considerações, se impõe a procedência parcial da presente ação, designadamente do último pedido subsidiário formulado pela autora, por demonstração dos pressupostos em que o mesmo assenta, exceto no que concerne à natureza do crédito, e, pelo contrário, improcedendo as restantes pretensões por falta de demonstração dos respetivos pressupostos.

*

V. CONCLUSÃO - DECISÃO FINAL

DO LITÍGIO

Considerando o supra exposto, **decido**:

A. Julgar improcedente o pedido de execução específica do contrato-promessa objeto dos presentes autos e, em consequência, absolver os réus deste pedido;

B. Julgar procedente o pedido subsidiário formulado pela autora e, consequentemente, julgar verificado o crédito da autora AA - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURÍSTICOS, S.A., no montante



Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

Juízo de Comércio de Lisboa - Juiz 7

Rua Marquês de Fronteira, P Justiça-Ed. Topo Norte, P 2 e 3

1098-001 Lisboa

Telef: 213846400 Fax: 211545180 Mail: lisboa.comercio@tribunais.org.pt

de **€ 465.000,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil euros)**, devendo o mesmo ser pago como **crédito comum sobre a insolvência**, devendo ser graduado no lugar que lhe competir;

C. Julgar improcedente o pedido de condenação da autora como litigante de má-fé.

*

DAS CUSTAS

A decisão que julgue a ação condenará em custas a parte que a elas tenha dado causa, entendendo-se que dá causa às custas do processo a parte vencida, na proporção em que o for - artigo 527.º, n.ºs 1 e 2, do Código de Processo Civil.

Termos em que condeno autora e ré contestante no pagamento das custas, na proporção de 50% para cada parte.

*

Registe e notifique.

*