

O contrato-promessa e o processo de insolvência - jurisprudência mais recente

XXII Encontro da APAJ

29 de novembro de 2019 - Porto

Tópicos

- Efeito geral sobre os negócios em curso
- O tratamento específico do contrato-promessa
- O AUJ n.º 4/2014
- A noção de tradição
- A noção de consumidor
- O AUJ n.º 4/2019

O efeito geral sobre os negócios em curso (artigo 102.º CIRE)

- Contratos bilaterais ainda não totalmente cumpridos à data da declaração de insolvência (por ambas as partes)
- Efeito suspensivo geral
- Possibilidade de cumprimento/recusa de cumprimento pelo A.I.
- Possibilidade de imposição de prazo pela contraparte
- Regime imperativo (por força do art.º 119.º)

Decisão do A.I. (poder-dever?)

Cumprimento do contrato

=

Crédito sobre a massa

Recusa de cumprimento do
contrato

=

Crédito sobre a insolvência
(calculado de acordo com o art.º
102.ºn.ºs 3 e 4)

O contrato-promessa

Contrato-promessa com eficácia real no qual o insolvente é o promitente-vendedor, tendo havido tradição a favor do promitente-comprador



Artigo 106.º/1 - regra especial

=

Cumprimento do contrato

=

Crédito sobre a massa e direito de retenção

Contrato-promessa no qual o insolvente é o promitente-comprador; contrato-promessa no qual o insolvente é o promitente-vendedor com efeitos meramente obrigacionais ou com eficácia real mas sem tradição da coisa



Artigo 106.º/2 - regra geral de cumprimento ou recusa do contrato pelo A.I.

Mas, na prática ...

O AUJ 4/2014, de 19/05/2014

«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.»

+

Devolução do sinal em dobro

Critérios do AUJ 4/2014 para a existência do direito de retenção

- a existência de um crédito fundado num contrato-promessa;
- a tradição da coisa referida no contrato-promessa;
- o incumprimento definitivo imputável ao promitente-vendedor;
- e a qualidade de consumidor do promitente-comprador.

E sobre a tradição da coisa...

O simples facto de ser entregue a chave de um apartamento em construção, inacabado e sem licença de habitabilidade, ao promitente-comprador, que nele não reside, mas que se desloca ao mesmo para ver o seu estado de conservação, e que apenas pagou a título de sinal cerca de 1/4 do valor do preço total não permite afirmar que ocorreu a tradição do imóvel, para efeitos de poder beneficiar do direito de transmissão consagrado no artº. 755º, nº1, al. f), do Código Civil.

Ac. TRG de 10/07/2019 Proc.1855/13.4TBVRL-B.G1

E sobre a tradição da coisa...

*Não pode reconhecer-se ter havido tradição, para o promitente-comprador, de uma fracção negociada no âmbito de um **contrato-promessa** se o estado da construção do prédio onde ela se insere for tal que, apesar de se poderem situar as fracções nos espaços que a obra apresenta, as mesmas ainda não sejam passíveis do exercício de poderes de facto do promitente-comprador com exclusão dos demais promitentes-adquirentes de outras fracções no mesmo prédio*

Ac. TRP de 12-02-2019 Proc. 237/11.7TYVNG-N.P1

Ainda sobre a tradição da coisa...

é válida e eficaz a tradição para os promitentes-compradores das frações autónomas objeto dos contratos-promessa em apreço, por estar provado que a promitente-vendedora (devedora insolvente) entregou aos promitentes-compradores as chaves de acesso àquelas frações, e ainda que, a partir de então, os recorrentes acederam a tais andares, aí colocando pertences seus que até hoje ali se encontram; a não conclusão da construção do prédio onde se situam as aludidas frações, não é causa de impedimento ou impossibilidade da tradição das mesmas

Ac. TRE de 27-06-2019 Proc.798/13.6TBVRS-B.E1

Ainda sobre a tradição da coisa...

A não conclusão da construção não é causa de impedimento ou impossibilidade da tradição do andar

Ac. TRG de 02-05-2019 Proc.1012/15.5T8VRL-AT.G1 na senda do Ac. STJ de 25-03-2014

Ac. TRG de 28-03-2019 1012/15.5T8VRL-AS.G1

Noção de consumidor ?

AUJ 4/2014 não fixou a jurisprudência sobre a noção de consumidor

Noção restrita (pessoas singulares que adquirem prédio para habitação)

Noção ampla (pessoas singulares ou coletivas; prédio para habitação ou para exercício de atividade profissional [...])



Não são consumidores aqueles que os adquirentes de imóveis a título profissional e com intuito de revenda (Ac. STJ de 29/5/2014; STJ de 16/02/2016)

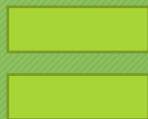
Em 2019, decidia o Tribunal da Relação de Guimarães (noção restrita)

“E não abrange as pessoas colectivas, às quais não é reconhecido o direito de retenção, ainda que sejam promitentes-compradoras retentoras; ao destinar a fração prometida comprar à residência do seu gerente, essa afectação não deixa de traduzir a satisfação de um interesse societário da própria sociedade comercial” - Ac. TRG de 30/05/2019 1012/15.5T8VRL-BD.G1

A aquisição deste tipo de imóvel (loja) a título de investimento e afectação daí decorrente não têm a ver com "consumo", isto é, com satisfação de necessidades privadas, visando antes a obtenção de rendimentos que decorrem da afectação comercial que decorre desse tipo de imóvel- Ac. TRG de 09/05/2019

AUJ n.º 4/2019 de 25/07/2019

CONSUMIDOR



promitente-comprador que destina o imóvel, objeto de *traditio*, a uso particular, ou seja, não o compra para revenda nem o afeta a uma atividade profissional ou lucrativa - NOÇÃO RESTRITA

Para discussão

- Extensão do direito de retenção aos não consumidores (por via legal?)
- Resolução em benefício da massa de contratos-promessa com eficácia real em substituição de contratos-promessa meramente obrigacionais na iminência da declaração de insolvência

Muito obrigada pela atenção

Ana Filipa Conceição
(ana.conceicao@ipleiria.pt)

