

Tribunal da Relação do Porto

Processo nº 5074/10.3YYPRT-B.P1

Relator: JOSÉ MANUEL DE ARAÚJO BARROS

Sessão: 31 Outubro 2013

Número: RP201310315074/10.3YYPRT-B.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA

EXECUÇÃO

ADJUDICAÇÃO

CREDOR RECLAMANTE

Sumário

I - Não é admissível a adjudicação do bem penhorado ao exequente ou ao credor reclamante com garantia por valor inferior a 70% do valor base, não podendo a mesma ocorrer na fase da venda por negociação particular.

II - Deve ser recusada a proposta de adjudicação que o credor hipotecário reclamante formulou nessa fase, no montante de 222.852,00 €, cerca de 54% de 412.000,00 €, valor base fixado para o bem penhorado.

Texto Integral

3ª SECÇÃO - Processo nº 5074/10.3YYPRT-B.P1

Juízos de Execução do Porto - 2º Juízo - 1ª Secção

SUMÁRIO

(artigo 663º, nº 7, do Código de Processo Civil)

I - Não é admissível a adjudicação do bem penhorado ao exequente ou ao credor reclamante com garantia por valor inferior a 70% do valor base, não podendo a mesma ocorrer na fase da venda por negociação particular

II - Deve ser recusada a proposta de adjudicação que o credor hipotecário reclamante formulou nessa fase, no montante de 222.852,00 €, cerca de 54% de 412.000,00 €, valor base fixado para o bem penhorado

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

I

RELATÓRIO

Nesta execução em que é executado B..., tendo sido oportunamente penhorado um prédio e tendo o credor C..., SA, reclamado crédito no montante de 365.672,75 €, garantido por hipotecas sobre o aludido prédio, após verificação e graduação, foi ordenada a venda deste, tendo-se frustrado a mediante propostas em carta fechada, por referência ao valor base de 412.000,00 €.

Já na fase de venda por negociação particular, veio o referido credor apresentar uma proposta de adjudicação, pelo montante de 222.852,00 €. Ao que o executado se opôs, apenas estando disposto a aceitá-la na condição de que o dito montante fosse suficiente para pagar toda a dívida garantida pelas hipotecas de que o dito credor é titular.

Perante o que foi proferido despacho a: *1) indeferir o requerido pelo executado por a proposta ser incondicional e incondicionável; 2) determinar que o senhor encarregado da venda deverá ouvir as demais partes (exequente, executado e credor reclamante) quanto à proposta apresentada pelo credor reclamante em causa, em sede de venda por negociação particular e, caso no prazo que conceda a essas partes para oferecerem proposta superior nenhuma seja apresentada, deverá aceitar a dita proposta que consta dos autos a fls. 78 e 79 - caso em que deverá atender à dispensa do depósito do preço dado ser feito por quem ficou graduado em primeiro lugar no apenso de reclamação de créditos, apenas havendo lugar ao depósito das custas prováveis de harmonia com o previsto no artigo 455º do Código de Processo Civil.*

Inconformado com tal despacho, veio o executado interpor o presente recurso, o qual foi recebido como de apelação, com subida imediata e em separado, com efeito meramente devolutivo.

O credor em causa contra-alegou, pugnando pela manutenção do decidido. Foram colhidos os vistos legais.

II

FUNDAMENTAÇÃO

1. CONCLUSÕES DAS ALEGAÇÕES DE RECURSO

1. A aquisição do bem pelo próprio credor implica que os termos daquele reconhecimento se tenham, de certa forma, por minorados, não na valência do reconhecimento da dívida e do seu incumprimento, que se nos afigura impugnável, mas antes na subsistência do dever de prestar pelo devedor hipotecário após entrega do bem.

2. A procedência da pretensão do credor C..., SA, - obrigação de pagamento do simples remanescente da dívida após valor de adjudicação - configuraria uma situação de abuso de direito, na modalidade de desequilíbrio no exercício de direito, porquanto, sendo titular de um direito de crédito, formal e aparentemente exigível por incumprimento contratual, a sua executoriedade e

reconhecimento judicial desencadearia resultados totalmente alheios ao que o sistema poderia admitir.

3. A procedência da pretensão desse credor implicaria que os executados ficariam devedores de uma determinada quantia par aquisição de um bem do qual já não dispunham e que havia revertido ao credor da dívida por um valor substancialmente inferior àquele que configura a sua obrigação e que consubstanciou a materialidade subjacente da relação contratual: o valor atribuído pelo credor ao bem, que o considerou idóneo para constituir garantia adequada aos sucessivos mútuos que concedeu aos executados. É a este valor do bem, mercê da aquisição pelo credor hipotecário, que deve ser dada primazia pela materialidade subjacente na tutela judicial.

4. O desequilíbrio no particular exercício deste direito de crédito encontra cobertura mediata num dos princípios basilares do direito das obrigações – o princípio do enriquecimento injustificado, de consagração jurídica oriunda da codificação justiniana do Digesto, positivado no artigo 473º, nº 1, do Código Civil, do qual se pode retirar um princípio de proibição de enriquecimento injustificado, tutelado por uma acção destinada a reagir contra esse enriquecimento (...) consistindo num princípio em forma de norma.

5. Tal exercício (entenda-se, sempre, o reconhecimento de dívida de mais de 130.000,00 € após venda executiva ao credor hipotecário) constituiria uma descaracterização da corresponsabilidade entre o dever de prestar dos executados e o direito à prestação do credor.

6. A tutela do incumprimento e a faculdade do recurso a tutela executiva não podem ignorar ou desmerecer o particular equilíbrio como definido no momento da celebração dos negócios.

7. Permitir que os executados sejam responsabilizados pelo incumprimento da prestação, perdendo a disposição de um bem por um valor marcadamente inferior ao valor referencial daquele mesmo incumprimento redundaria, cremos nós, na afirmação de que a autonomia privada pode, para o sistema judicial, significar arbitrariedade privada.

8. O douto despacho recorrendo violou, entre outras, as disposições contidas nos artigos 334º e 437º, nº 1, do Código Civil.

2. DISCUSSÃO

2.1. Uma consideração preliminar, visando determinar o que pelo recorrente é posto em causa, na tentativa de precisar o objecto do presente recurso. O que, como adiante mais bem se esclarecerá, reveste *in casu* alguma especificidade. Situemo-nos processualmente.

Tendo resultado frustrada a tentativa de venda do bem penhorado mediante propostas em carta fechada, forma instituída como regra para os bens

imóveis, regulada nos artigos 889º e seguintes do Código de Processo Civil, foi determinada a venda por negociação particular, nos termos do artigo 905º do mesmo código.

Nesta fase, um credor hipotecário reclamante, com créditos no valor de 365.672,75 €, apresentou proposta de adjudicação, pelo valor de 222.852,00 €. Valor inferior ao de 288.400,00 € (mínimo pelo qual, salvo acordo em contrário, o bem penhorado não podia ser vendido por proposta em carta fechada ou adjudicado ao exequente ou credor com garantia real - artigos 889º, nº 2, 894º, nº 3, e 875º, nºs 1, 2 e 3), correspondente a 70% de 412.000,00 €, o resultante de avaliação oportunamente efectuada.

Ao que o executado se opôs, apenas admitindo essa adjudicação se a mesma tivesse como consequência a amortização de toda a dívida garantida pela hipoteca de que o referido credor é titular. O que mereceu repúdio por parte deste.

O despacho que seguidamente foi proferido, ora recorrido, tem dois vectores. Começa por não atender a pretensão do executado, “por a proposta ser incondicional e incondicionável”. Após o que decide a aceitação da proposta do credor exequente, caso exequente, executado e credor reclamante não ofereçam proposta superior, em prazo a fixar.

Ora, compulsados os termos em que o executado estrutura o seu recurso, verificamos que este não concorda com a aceitação da proposta, por tal consubstanciar aquisição por parte do credor que ofende o princípio da boa-fé e traduzir enriquecimento não justificado e descaracterização da correspectividade entre o dever de prestar e o direito à prestação. Apenas lhe dando o seu aval no caso de, com essa aceitação, se julgar totalmente expurgada a dívida em causa.

Assim, perante a não aceitação pelo executado da proposta apresentada, a não ser na condição que estabelece, não se pode legitimar a admissão do que o credor requer, ao abrigo das previsões das alíneas a) e b) do artigo 904º, do Código de Processo Civil, onde se preconiza a aceitação da venda pelo preço que obtiver a concordância de todos os intervenientes. Também é evidente que tal não se encaixa nas das alíneas c), e) e f) daquele preceito. Pelo que apenas cuidaremos de analisar se a requerida adjudicação será de admitir na fase da venda por negociação particular, após se ter frustrado a venda por propostas em carta fechada, conforme ao previsto na alínea d) daquele artigo 904º.

2.2. Porque com interesse para a solução do que supra se questiona, começaremos por nos reportar ao que de mais incisivo é salientado pelo recorrente nas suas alegações, ao sustentar que a proposta de adjudicação da credora reclamante só deveria ser aceite se tivesse como consequência a extinção do crédito hipotecário reclamado.

Louva-se o executado na sentença do senhor juiz do Tribunal de Portalegre de 4 de Janeiro de 2012, publicada *in* www.inverbis.pt, cuja argumentação segue quase literalmente.

Neste aresto, entendeu-se que a manutenção da obrigação do pagamento da dívida para além do valor da adjudicação “configuraria uma situação de abuso de direito, na modalidade de desequilíbrio no exercício de direito, porquanto, sendo titular de um direito de crédito, formal e aparentemente exigível por incumprimento contratual, a sua executoriedade e reconhecimento judicial desencadearia resultados totalmente alheios ao que o sistema poderia admitir, em consequência do seu normal e regular exercício”. O que se fundamentou com “a operacionalidade do vector da tutela da boa-fé que é o princípio da supremacia da materialidade subjacente”, a não postergação do “princípio do enriquecimento injustificado” e a não “descaracterização da correspectividade entre o dever de prestar (...) e o direito à prestação do credor”.

Tal decisão suscitou vários estudos e comentários. Assim, **Mafalda Miranda Barbosa** e **Diogo Duarte de Campos**, “*A Decisão do Tribunal de Portalegre, 4 de Janeiro de 2012: Breve Anotação*”, BFD Ano 88 (2012), pág 379-406; ou **Isabel Menéres Campos**, “*Comentário à (muito falada) sentença do Tribunal Judicial de Portalegre*”, Cadernos de Direito Privado, nº 38, Abril/Junho de 2012; bem como **Carla Inês Brás Câmara**, “*A aquisição da propriedade do bem hipotecado pelo credor e a questão da satisfação (integral ou parcial) do crédito*”, Vol. I dos Estudos em Homenagem ao Professor Lebre de Freitas, Coimbra Editora, págs. 645 a 781.

A questão já vinha, aliás, sendo objecto de preocupação em Espanha, onde, em 2010, uma sentença da Audiência Provincial de Navarra e, posteriormente, uma decisão do Julgado de Primeira Instância nº 44 de Barcelona tinham sustentado que a adjudicação ao banco exequente, no âmbito de uma execução, da casa adquirida com recurso a crédito à habitação que deixou de ser pago, poderia ser suficiente para saldar a respectiva dívida, independentemente de o valor pelo qual foi adjudicada ser inferior ao valor da quantia exequenda. Essas decisões são referenciadas e objecto de estudo, delas se extrapolando uma comparação com o regime português, em tese de mestrado de GIL TELES DE MENESES DE MORAES CAMPILHO, apresentada na Universidade Católica Portuguesa, “*Incumprimento do contrato de mútuo para aquisição de habitação e adjudicação do imóvel hipotecado por valor inferior ao da dívida exequenda*”, *in* www.repositorio.ucp.pt.

2.3. Sem querer tomar partido na polémica, debrucemo-nos todavia sobre certa argumentação que nela é esgrimida, na medida em que reveste particular relevo para a análise que nos propomos.

A referida sentença do Tribunal de Portalegre parece tocar o cerne da questão

quando refere que “o acento tónico deste desequilíbrio no exercício nem está tanto na aquisição por 70% do valor do bem, mas sim pela adjudicação por esse valor ao próprio credor hipotecário do mútuo de escopo, único credor do património comum dos inventariados, conjugado com a sua liberdade de estipulação desse valor no empréstimo e com a conformação desse valor em termos patrimoniais”.

Na verdade, esta situação de ingerência do credor hipotecário, que já praticou actos que pressupuseram a aceitação de um determinado valor do bem penhorado, pode pôr em causa a lisura da sua conduta, questionando o aproveitamento que faz de eventuais dificuldades com a venda do mesmo surgidas no processo executivo, para o adquirir por valor muito abaixo do seu valor real.

Não se esqueça que estamos perante uma venda forçada. A qual nunca deixa de o ser, pesem embora os esforços que na sua regulamentação se puseram para evitar que ela se faça por um valor desajustadamente diminuto. Perigo que decorre de estarem, à partida, viciados os dados que levariam à formação do preço do bem, dentro de um mercado em que vendedor e comprador agissem com o mesmo grau de liberdade, de molde a atingir-se o desejável equilíbrio ditado pela lei da oferta e da procura. Nesse ponto, não podemos concordar com Isabel Meneres Campos, ob. cit., págs. 5, 6 e 10, quando, para justificar a afirmação de que não há qualquer enriquecimento injustificado, pretende que “o valor de mercado é o que foi oferecido na venda judicial”. Aliás, o referidonexo de ingerência resulta reforçado na própria execução, onde o exequente e o credor com garantia sobre os bens são chamados a pronunciar-se sobre (e a controlar) o valor base dos mesmos, como preconizado no artigo 886º-A, nºs 1, 2, alínea b), 3, alínea b), 4, 5, 6 e 7, do Código de Processo Civil. Não sendo curial admitir que os venham a adquirir na execução por preço muito inferior àquele que nela ajudaram a fixar como sendo o seu valor real.

Não nos parece, assim, de sufragar a opinião daqueles que defendem que o credor hipotecário e o exequente estejam em posição idêntica à de qualquer outro que no processo executivo se habilite a comprar o bem penhorado. Como Mafalda Barbosa e Diogo Campos, ob. cit., pág. 396, ao não admitirem que se ponha aprioristicamente em dúvida a boa-fé deles, equiparando-os ao “contraente honesto, leal e correcto que usa o seu poder negocial para moldar os termos do contrato, donde a aquisição da propriedade por um preço inferior ao valor patrimonial do bem não contende com as exigências ditadas pela boa-fé”.

Está claro que, e reportamo-nos a argumento aduzido pelos referidos autores, *ibidem*, será difícil continuar a sustentar tal tese para ofertas de valor

superior a 70% dos bens penhorados, face ao preceituado nos nºs 1 a 3 do artigo 875º, por referência ao nº 2 do artigo 889º, do Código de Processo Civil. Preceitos que admitem que o exequente e o credor com garantia sobre os bens requeiram a adjudicação por esse valor. Ora, tendo o próprio legislador tomado posição expressa, nesse particular, o dever de obediência à lei não permite afastar tal solução, «sob pretexto de ser injusto ou imoral o conteúdo do preceito legislativo» - artigo 8º, nº 2, do Código Civil. Não deixando todavia de anotar que, significativamente, no correspondente nº 2 do artigo 816º do actual código, aprovado pela Lei nº 41/2013, de 26 de Junho, se elevou aquela percentagem para 85%.

Quando muito, poder-se-ia aí chegar perante a constatação de outras circunstâncias que permitissem concluir que a faculdade concedida pela lei foi exercida de modo abusivo, ultrapassando de forma insustentável os desígnios que determinaram a sua concessão. Na análise de caso semelhante, o acórdão do tribunal da Relação de Lisboa de 11.10.2012 (Pedro Martins), *in* dgsi.pt, reporta-se a cautela desse teor. Transcreve-se o seu ilustrativo sumário - “a pretensão da exequente de prosseguir a execução depois de lhe ter sido entregue o imóvel hipotecado, que não cobriu a dívida exequenda, com o fim de obter a satisfação da parte do empréstimo não coberto, não configura, sem mais, um abuso de direito”.

2.4. Do que viemos de expor, deveremos todavia extrair outra ordem de consequências, estas em abstracto. Que é a de que o pedido de adjudicação do bem penhorado nunca poderá ser por montante inferior a 70% do valor base, nem poderá ser formulado na fase de venda por negociação particular. Vejamos.

Como previsto no artigo 872º do Código de Processo Civil, o pagamento pode ser feito, entre outros, “pela adjudicação dos bens penhorados” e “pelo produto da respectiva venda”. Os regimes de tais modos de pagamento estão regulados, respectivamente, nas subsecções III e VI da secção relativa ao pagamento.

Compulsado o artigo 875º, nºs 1 e 2, daquele código, caracterizaremos a adjudicação como o acto executivo pelo qual, a pedido do exequente ou de credor reclamante com garantia relativamente aos bens penhorados, estes são transferidos directamente para o património dos requerentes, para pagamento total ou parcial do crédito exequendo ou reclamado.

No nº 3 do mesmo artigo, estabelece-se o limite mínimo que tal pedido comporta, por referência ao nº 2 do artigo 889º - 70% do valor base dos bens. Sendo que, no nº 4, se prevê que, se já estiver anunciada a venda por propostas em carta fechada, esta não se sustará. Aliás, anote-se que, mesmo quando seja requerida antes, a tramitação prevista nos artigos 876º e 877º é

em tudo idêntica à da prevista para a venda por propostas em carta fechada. Em nenhum preceito da referida secção (artigos 875º a 878º) se entrevê a admissibilidade do pedido de adjudicação na fase de venda por negociação particular, que terá lugar sempre que a venda por propostas se frustrar - alínea d) do artigo 904º. Nem deles, nem de quaisquer outros, resulta a possibilidade de a adjudicação ser feita por valor inferior ao de 70%, como se exige no referido nº 3 do artigo 875º.

Pelo exposto, nem da letra dos preceitos da lei nem da sua inserção sistemática se infere a admissibilidade de adjudicação dos bens penhorados na fase de venda por negociação particular. Muito menos por valor inferior a 70% do valor base - neste sentido, os acórdãos desta Relação do Porto de 24.11.2005 (Oliveira Vasconcelos) e de 29.04.2008 (Canelas Brás), ambos *in dgsi.pt*.

Tal evidência é, aliás, reforçada se atentarmos em que, sendo o agente de execução a pessoa normalmente incumbida da negociação particular (artigo 905º, nº 2), o qual é designado pelo exequente e pode por ele ser livremente substituído (artigo 808º, nºs 3 e 6), seria impensável admitir que entre ambos pudesse haver negociações com vista à adjudicação dos bens a este. Ou, mesmo que se entenda que o pedido de adjudicação não seja verdadeiramente dirigido ao encarregado da venda, é difícil de conceber que a sua admissibilidade não pudesse contender com a isenção que deste se exigiria, quando incumbido de indagar se havia interessados que oferecessem preço mais vantajoso.

Para lá destas considerações de ordem literal e sistemática, sempre restará a razão material que começámos por apontar, de que a interpretação restritiva que se propugna, quanto ao alcance com que está prevista a faculdade de requerer a adjudicação, terá a sua razão de ser no relevo que foi dado ao nexo de ingerência do exequente e do credor reclamante. Na verdade, ter-se-á considerado que aqueles que têm uma certa responsabilidade (ao menos potencial) na definição do valor base dos bens penhorados, que influenciará decisivamente o preço pelo qual os mesmos virão a ser vendidos, não pudessem adquirir esses bens por valor muito inferior ao que ajudaram a fixar. Quis-se outrossim restringir essa possibilidade à fase em que há um controlo claro da venda (a venda por propostas em carta fechada), precavendo eventual utilização em proveito próprio da vantagem negocial que àqueles advém da posição processual privilegiada que detêm.

Pelo exposto, discordamos em absoluto do despacho recorrido, que aceitou a proposta de adjudicação do bem penhorado pelo valor de 222.852, 00 €, cerca de 54% do valor base, em sede de venda por negociação particular, argumentando que nesta não há que atender ao valor mínimo de 70%, como

previsto no nº 2 do artigo 889º, *ex vi* do artigo 875º, nº 3, ambos do Código de Processo Civil.

O qual, na não aceitação da requerida adjudicação, será revogado, ordenando-se o prosseguimento das diligências para venda do bem penhorado por negociação particular.

III

DISPOSITIVO

Revoga-se o despacho recorrido, determinando-se prosseguimento das diligências para venda por negociação particular do bem penhorado.

Custas pelo recorrido.

Notifique.

Porto, 31 de Outubro de 2013

José Manuel de Araújo Barros

Pedro Martins

Judite Pires