Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 306/05.2TBPCV-F.C1

Relator: MARIA INÊS MOURA

Sessão: 17 Dezembro 2014

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

EXECUÇÃO **VENDA POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR**

DIREITO DE REMIÇÃO **PRAZO** **DEPÓSITO DO PREÇO**

Sumário

1. O direito de remição encontra a sua origem na ideia de protecção do património familiar, sendo um direito com origem processual, que se constitui no momento da venda ou da adjudicação dos bens e que no seu exercício tem os mesmos efeitos do direito real de preferência.
2. Quando tem lugar a venda por negociação particular, o direito de remição pode ser exercido até ao momento da entrega dos bens ou da assinatura do título que a documenta, nos termos do artº 843 nº 1 al. b) do C.P.C. e o preço deve ser integralmente depositado no momento da remição, sendo condição de validade do exercício do direito.
3. Estando ainda o remidor dentro do prazo estabelecido na lei para o exercício do seu direito, não pode ter-se o mesmo por precludido antes de decorrido tal prazo, ainda que em momento anterior o remidor tenha pretendido exercer o seu direito, sem observância dos requisitos necessários à sua validade.

Texto Integral

Acordam na 2ª secção do Tribunal da Relação de Coimbra

I. Relatório

Os presentes autos referem-se ao processo de execução comum, intentado por I (...). contra os executados F (...), Ldª, F (...) e Z (...).

No âmbito do processo foi penhorado o imóvel urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Poiares com o nº 2437, pertencente aos executados F (...) e Z (...)

Foi tentada a venda do bem através de propostas em carta fechada, não tendo havido propostas, pelo que se passou para a modalidade de venda por negociação particular.

Foi apresentada proposta de compra do imóvel pela T (...)Ld^a, tendo a Sr^a Solicitadora de Execução aceite a mesma, por ser a melhor proposta obtida, o que comunicou em 05/07/2013.

Por requerimento enviado à Sr^a Agente de Execução em 24/02/2014, D (...), veio requerer que lhe seja reconhecido o direito de remir o imóvel que a sociedade "T (...), Ld^a" propôs adquirir, por o referido imóvel pertencer aos pais do requerente, executados nos presentes autos. Juntou certidão de nascimento atestando a sua filiação

O Requete veio em 28/02/2014 reiterar o exercício do seu direito de remição e proceder, nessa data, ao depósito do preço, no montante de € 148.155,00.

A "T (...) Ld^a" veio requerer que lhe seja adjudicado o bem, porquanto não tendo sido junto o comprovativo do depósito do preço no momento em que foi junto o requerimento para remição do bem, o direito de remição não foi validamente exercido, pelo que não deve ser admitido.

Foi proferida decisão a considerar validamente efectuada a remição, por o remidor ter feito prova do grau de parentesco com os executados e depositado o preço da venda.

Não se conformando com esta decisão, vem a T (...) Ld^a interpor recurso da mesma, pedindo a sua revogação, apresentando para o efeito as seguintes conclusões:

(...)

O Remidor veio apresentar contra-alegações pugnando pela improcedência do recurso e pela confirmação da decisão recorrida.

II. Questões a decidir

Tendo em conta o objecto do recurso delimitado pela Recorrente nas suas conclusões- artº 635 nº 4 e artº 639 nº 1 a 3 do C.P.C.- salvo questões de conhecimento oficioso- artº 608 nº 2 *in fine*, é apenas uma a questão a decidir:

- da (in)validade do exercício do direito de remição pelo filho dos executados.

III. Fundamentos de Facto.

Os factos provados com interesse para a decisão da questão controvertida são os que constam do relatório elaborado.

IV. Razões de Direito

- da (in)validade do exercício do direito de remição pelo filho dos executados.

A questão que se põe é então a de saber se pode considerar-se validamente exercido o direito de remição pelo filho dos executados, quando o mesmo o requer, sem efectuar em simultâneo o depósito do preço, bem como se pode considerar-se a reiteração de tal pedido, quando o depósito é realizado mais tarde.

Entendeu a decisão recorrida a este respeito, o seguinte:

“Ora, não obstante tal depósito não tenha sido feito no momento que, formalmente a lei impõe que tal depósito seja feito, certo é que está demonstrado nos autos que o requerente depositou o preço devido acrescido do valor referente à indemnização devida ao proponente, em momento anterior ao da entrega dos bens, pelo que se considera que tal direito foi validamente exercido.

Com efeito, caso assim não se entendesse, a decisão não teria qualquer efeito prático, porquanto o ora requerente, até ao momento da entrega dos bens poderia vir com novo requerimento manifestando a sua intenção de exercer o direito de remição, acompanhado do depósito do preço, pelo que a sua não aceitação neste momento, apenas servia para protelar a diligência de venda do bem.”

O direito de remição encontra a sua origem na ideia de protecção do património familiar.

Trata-se de um direito com origem processual, que se constitui no momento da venda ou da adjudicação dos bens, que no seu exercício tem os mesmos efeitos do direito real de preferência e que permite aos familiares mais

próximos do executado obter a adjudicação dos bens penhorados deste e vendidos, preterindo a proposta de compra apresentada por terceiros.

Diz-nos a este propósito o Prof. Alberto dos Reis, *in*. Processo de Execução, Vol. II, pág. 477 que o direito de remição é um benefício de carácter familiar, funcionando na sua actuação prática como um direito de preferência: “tanto por tanto os titulares desse direito são preferidos aos compradores ou adjudicatários. A família prefere aos estranhos.”

O regime legal previsto para o funcionamento deste instituto, vem regulado nos artº 842 a 845 do C.P.C.

O artº 842 do C.P.C., (com inteira correspondência no anterior artº 912 do C.P.C.), diz-nos: “Ao cônjuge que não esteja judicialmente separado de pessoas e bens e aos ascendentes e descendentes dos executados é reconhecido o direito de remir todos os bens adjudicados ou vendidos, ou parte deles, pelo preço que tiver sido feita a adjudicação ou a venda.”

Por seu turno, o artº 843 do C.P.C., que regula o momento da remição, vem distinguir as situações em que a venda é por propostas em carta fechada, das outras modalidades da venda, estabelecendo no seu nº 1 que o direito de remição pode ser exercido:

- al. a) no caso de venda por propostas em carta fechada, até à emissão do título de transmissão dos bens para o proponente ou no prazo e nos termos do nº 3 do artigo 825º;

- al. b) nas outras modalidades da venda, até ao momento da entrega dos bens ou da assinatura do título que a documenta.

Acrescenta o nº 2 deste mesmo artigo que: “Aplica-se ao remidor, que exerça o seu direito no acto de abertura e aceitação das propostas em carta fechada, o disposto no artigo 824º, com as adaptações necessárias, bem como o disposto nos nºs 1 e 2 do artigo 825º, devendo o preço ser integralmente depositado quando o direito de remissão deva ser exercido depois desse momento, com o acréscimo de 5% para indemnização do proponente se este já tiver feito o depósito referido no nº 2 do artigo 824º, e aplicando-se em qualquer caso o disposto no artº 827.

Diz-nos Salvador da Costa, *in*. Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor José Lebre de Freitas, Vol. I, pág. 1240, a propósito do direito de remição na venda executiva, que: “... o prazo e condições de exercício do direito variam

consoante a modalidade de venda dos bens e o tipo de formalização para ela exigida, de modo quase similar ao direito de preferência.”

Assim, quando tem lugar a venda por negociação particular, o direito de remição pode ser exercido até ao momento da entrega dos bens ou da assinatura do título que a documenta, nos termos do artº 843 nº 1 al. b) do C.P.C. e o preço deve ser integralmente depositado no momento da remição, de acordo com o estabelecido no nº 2 deste artigo, uma vez que o direito já é exercido num momento ulterior ao da abertura das propostas em carta fechada- vd. neste sentido, Salvador da Costa, *in. ob. cit.* pág., 1241. Também Lopes do Rego, *in. Comentário ao Código de Processo Civil, Vol. II, pág. 51* se pronuncia no sentido de que: “Quando porém o direito de remição seja exercido em momento ulterior ao acto de abertura e aceitação das propostas, deverá o remidor depositar logo a totalidade do preço, acrescido de 5% para indemnização do proponente que já tiver feito o depósito referido no nº 2 do artigo 897.”

No caso em presença, foi tentada a venda do bem através de propostas em carta fechada; não tendo havido propostas passou-se para a modalidade de venda por negociação particular; o Requerente estava em tempo para exercer o direito de remição, quando se apresentou a tal, por ainda não ter tido lugar a entrega do bem, nem a assinatura da escritura, contudo, num primeiro momento, não efectuou o depósito imediato do preço quando se apresentou a exercer tal direito, o que devia ter feito, de acordo com o regime legal estabelecido, uma vez que já se está num momento posterior ao da abertura das propostas.

Como se viu, ao exercer o direito de remição já após o momento de abertura das propostas em carta fechada, o Requerente tem de efectuar o depósito imediato e integral do preço, de acordo com o estabelecido no artº 843 nº 2 do C.P.C., pois só assim está a exercer validamente tal direito. Pode dizer-se que o depósito do preço é elemento constitutivo do direito de remição, na medida em que o mesmo nunca pode ser exercido de forma válida sem a efectivação do pagamento do preço.

E compreende-se que assim seja. O legislador considerou o interesse do exequente e eventualmente dos credores reclamantes na celeridade e segurança na obtenção do seu crédito e terá querido obstar à possibilidade de surgirem actos dilatatórios por parte de familiares dos executados, garantindo um efectivo pagamento de quem se apresenta a exercer o direito de remição.

Assim, ao não efectuar o depósito do preço no momento em que se apresentou a exercer o direito de remição o Requerente não observou um dos requisitos necessários ao exercício do seu direito, pelo que não pode ter-se o mesmo como validamente praticado- vd. neste sentido, Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 24/05/2011, in. www.dgsi.pt

Contudo, se é certo que nesse primeiro momento o direito não pode ter-se como validamente exercido, parece que nada obsta a que mais tarde (no caso quatro dias), desde que ainda dentro do prazo estabelecido no artº 843 nº 1 al. b) do C.P.C., o Requerente venha de novo exercer tal direito, que foi o que o mesmo veio fazer, efectuando desta vez o depósito integral do preço acrescido de 5%, conforme exigência legal.

Alega a Recorrente que o direito do Requerente caducou ao não ter sido exercido de forma válida naquele primeiro momento. Ora, se é verdade que inicialmente o direito não foi validamente exercido, por não ser acompanhado do depósito do preço, considera-se, no entanto, que não pode falar-se em caducidade do direito naquela altura, por não ter ainda decorrido o prazo concedido por lei para o efeito.

Estabelece o artº 298 nº 2 do C.Civil que: “Quando por força da lei ou por vontade das partes, um direito deva ser exercido dentro de certo prazo, são aplicáveis as regras da caducidade, a menos que a lei se refira expressamente à prescrição.” A caducidade é o instituto pelo qual os direitos que, por força da lei ou de convenção, se devem exercer dentro de certo prazo, se extinguem pelo seu não exercício nesse prazo- neste sentido, vd. Luís A. Carvalho Fernandes, in. Teoria Geral do Direito Civil, Vol. II, pág. 567.

A razão de ser do instituto da caducidade, alicerça-se na certeza e segurança jurídicas, no sentido de prever que ao fim de certo tempo as situações jurídicas se tornem certas e inatacáveis. É o decurso de um prazo sem que o direito seja exercido que determina a sua extinção por caducidade.

O direito só caduca se não for exercido no prazo estabelecido na lei, no caso, até à entrega do bem ou assinatura do título que documenta a venda, momento este que pode determinar a extinção de qualquer direito de remição que possa ter-se constituído na esfera jurídica do descendente.

Tal como nos diz, com toda a propriedade, o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 05/06/2008, in. www.dgsi.pt : “Na hipótese em apreço de venda de imóvel por negociação particular, há a considerar, como termos

finais para o exercício do falado direito, dois momentos: o da assinatura do título que a documenta (a escritura pública) e o despacho de adjudicação do bem (cfr. art.s 904º-a) e c), 905º-nºs 3 e 4 e 913º-b) CPC). (...) O direito não caduca com o seu exercício, mas tão só com o decurso do prazo em que tem de ser exercido e esse prazo não estava esgotado à data em que o mesmo se apresentou novamente a exercer o seu direito com o efectivo depósito do preço.”

No caso em presença, estando ainda o remidor dentro do prazo estabelecido na lei para o exercício do seu direito, não pode ter-se o mesmo por precludido antes de decorrido tal prazo. Nesta medida, considera-se que ao reiterar o exercício direito de remição, com efectivação do depósito do preço devido, nos termos legais, ainda antes de ter havido entrega do bem ou a assinatura do título- limite temporal estabelecido no artº 843 nº 1 al. b) do C.P.C. para o exercício do direito, o mesmo pode ser reconhecido como válido, não merecendo por isso censura a decisão recorrida que assim o considerou.

V. Sumário:

1. O direito de remição encontra a sua origem na ideia de protecção do património familiar, sendo um direito com origem processual, que se constitui no momento da venda ou da adjudicação dos bens e que no seu exercício tem os mesmos efeitos do direito real de preferência.
2. Quando tem lugar a venda por negociação particular, o direito de remição pode ser exercido até ao momento da entrega dos bens ou da assinatura do título que a documenta, nos termos do artº 843 nº 1 al. b) do C.P.C. e o preço deve ser integralmente depositado no momento da remição, sendo condição de validade do exercício do direito.
3. Estando ainda o remidor dentro do prazo estabelecido na lei para o exercício do seu direito, não pode ter-se o mesmo por precludido antes de decorrido tal prazo, ainda que em momento anterior o remidor tenha pretendido exercer o seu direito, sem observância dos requisitos necessários à sua validade.

VI. Decisão:

Em face do exposto, julga-se totalmente improcedente o recurso intentado, confirmando-se a decisão recorrida.

Custas pelo Recorrente.

Notifique.

Coimbra, 17 de Dezembro de 2014

Maria Inês Moura (relatora)

Luís Cravo (1º adjunto)

Carvalho Martins (2º adjunto)