

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 6461/13.0TBBRG-C.G1

Relator: EUGÉNIA CUNHA

Sessão: 07 Março 2019

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

VENDA POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

VALOR BASE DOS BENS

VENDA POR PREÇO INFERIOR

Sumário

Sumário (da relatora):

- 1- A venda executiva por negociação particular é, em regra, uma situação de recurso a que se recorre uma vez frustrada a venda mediante propostas em carta fechada, com vista a, numa segunda oportunidade, se obter o pagamento do crédito pelo produto da venda do bem penhorado.
- 2- É possível realizar a venda por negociação particular por preço inferior ao valor indicado no nº2, do artigo 816.º, do CPC (“85% do valor base dos bens”), sem intervenção do juiz, caso exista acordo de todos os interessados (indicados no nº1, do 812.º, do CPC).
- 3- Se as partes não chegarem a acordo, a venda por negociação particular por preço inferior ao valor supra referido pode ser concretizada mas, para tal, é necessária autorização judicial.
- 4- Havendo oposição, só deve ser autorizada, pelo juiz, a venda por um preço inferior ao anteriormente anunciado para a venda por propostas em carta fechada se tal corresponder aos interesses do executado, da exequente e dos demais credores com garantia sobre os bens a vender, o que tem de resultar da ponderação dos diversos fatores do caso, designadamente, da duração da execução, do período de tempo já decorrido com a realização da venda, da evolução da conjuntura económica, das potencialidades da venda do bem, do

interesse manifestado pelo mercado, da desvalorização sofrida e a sofrer, dos valores de mercado da zona e de outros elementos relevantes para ajuizar acerca da aceitação da oferta.

5- Face ao arrastar da execução há já mais de 5 anos, com penhora, também, já realizada há mais do que aqueles anos, à vetustez do imóvel, que anda em diligências para venda desde Março de 2015 - tendo a negociação particular vindo na sequência da frustração da venda por abertura de propostas por falta de proponentes - e à apresentação, em todo o referido período, de uma única proposta de aquisição, considerando a conjuntura nacional no mercado imobiliário e que apesar da oposição dos executados ao agente de execução, os mesmos nada sugeriram, conclui-se que a venda por um valor inferior ao publicitado, em pouco mais de 25% (n.º2, do art. 816.º, do CPC), não viola os interesses patrimoniais dos referidos credores e mesmo dos executados, sendo, por isso, de autorizar, para se efetuarem pagamentos, evitando assim o avolumar da dívida e o desvalorizar do imóvel, que, futuramente, pode nem aquele valor permitir obter.

6- A assim não se proceder, correr-se-ia o risco de se não conseguir vender o bem ou de se vir a vender mais tarde por um valor inferior (face à depreciação decorrente do passar do tempo e do arrastar da situação) não parando a dívida de aumentar, riscos a evitar, na realização da justiça que se pretende eficaz e célere.

Texto Integral

Acordam na 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães (1)

I. RELATÓRIO

Recorrentes: Luís (...) e outros

Recorrido: Banco (...), S.A

Luís (...) e outros, executados nos autos em que é exequente o **Banco (...), S.A.**, notificados da decisão aí proferida com o seguinte teor

“Nos presentes autos, encontra-se em venda por negociação particular o imóvel penhorado descrito na respetiva CRP predial sob o n.º (...), tendo sido apresentada, como melhor proposta de venda, o valor de € 61.000,00.

Ora, o imóvel em causa foi objecto de tentativa de venda por propostas em carta fechada, sendo aí fixado o valor mínimo de € 85.051,00.

Acontece que a venda por propostas em carta fechada, que ocorreu em 2015, revelou-se infrutífera, por ausência de qualquer proposta.

Após a realização de várias diligências tendentes a apurar a melhor proposta por negociação particular, a melhor proposta recebida foi a supra referida, sem que se vislumbre que outras soluções ou iniciativas possam ser encaradas para que, num juízo de prognose minimamente sustentável, surja uma outra proposta superior, sendo certo que os executados, apesar de terem anteriormente manifestado a sua oposição ao agente e execução, nada sugeriram.

Assim, a não aceitação da venda pelo valor oferecido apenas teria a virtualidade de protelar ainda mais o processo executivo e a efetiva execução do património do devedor, acrescentando-lhe ainda mais despesas, e tudo isto sem resultados positivos expectáveis e até com a perspectiva de desvalorização do imóvel.

Além disso, em rigor, o valor da melhor proposta nem sequer dista em muito do valor mínimo inicialmente fixado para a venda por propostas em carta fechada.

Importa ainda frisar que é entendimento do tribunal que não se aplica de forma intransigente à venda por negociação particular o valor mínimo que a lei prevê para a venda por propostas em carta fechada, nos termos dos atuais artºs. 816.º e 821.º do novo CPC, especialmente quando a venda por negociação particular é desencadeada exatamente porque a venda por proposta em carta fechada fracassou, como sucedeu no caso dos autos, tanto mais que não existe norma que o imponha. Entendimento contrário poderia implicar o protelamento indefinido da execução, sem possibilidade de satisfação de qualquer exequente ou credor.

Nestes termos, vistas as indicadas normas jurídicas e os princípios expostos, autorizo que a venda do imóvel penhorado seja realizada pelo preço de € 61.000,00 (sessenta e um mil euro).

Notifique e, após trânsito, cumpra-se”.

vieram dela interpor recurso de apelação, pugnando por que seja revogada, formulando as seguintes

CONCLUSÕES:

- “1. O Imóvel que se pretende vender é a habitação do Recorrente e seu agregado familiar;*
- 2. Ora, a venda da casa de morada causa no Recorrente e seu agregado familiar danos morais, uma vez que ficam desapossados da sua referência “familiar”, da estabilidade e conforto que tal habitação naturalmente lhes causa.*
- 3. Por outro lado, a venda da casa de habitação afeta a posse e propriedade que o Recorrente tem sobre ela;*
- 4. Daí que a decisão em mérito viole, entre outros, o disposto na al. b), do nº 3, do artº 647 do Cód. Proc. Civil.*
- 5. Ainda não foi proferida na oposição uma decisão que tenha transitado em julgado;*
- 6. E, não havendo ainda uma decisão definitiva, não é líquido que a execução proceda nos termos pretendidos pela Exequente.*
- 7. Daí que não se justifique, até que seja proferida tal decisão, a venda do imóvel penhorado.*
- 8. Sendo certo que, até tal decisão, o imóvel manter-se-á indisponível para o Recorrente, uma vez que continuará onerado com hipoteca e penhora;*
- 9. Daí que o efeito suspensivo atribuído ao presente recurso não prejudique os interesses dos Recorrentes ou Recorrida.*
- 10. A regra constante do nº 2 do artº 816 do CPC aplica-se à venda dos bens penhorados, seja qual for a modalidade de venda.*
- 11. A decisão sobre o valor de venda dos bens cabe ao AE, ouvidos que sejam o Exequente, Executado e demais credores com garantia sobre os bens a vender, - al. b) nº 2, nº 1 do artº 812 do CPC;*
- 12. Tal decisão sobre o valor tem, contudo, aquela limitação mínima de 85% do dos valores tributário ou do mercado, - als. a) e b) do nº 3 do artº 812 do CPC;*
- 13. Ao assim não entender, considerando que o princípio da celeridade processual aconselha a que o imóvel penhorado seja vendido por qualquer preço, sob pena de o mesmo poder desvalorizar e, para além disso, os custos processuais poderem agravar, violou a decisão em mérito aquelas disposições legais;*
- 14. Aquele preceito legal, limitador de vendas com valor inferior aos 85%, é aplicado a todas as formas de venda, sejam elas por proposta em carta fechada ou por negociação particular.*
- 15. Daí que tal preceito seja aplicado intransigentemente a todas aquelas*

formas de venda sob pena de, assim não sendo, o valor atribuído na venda de bem penhorado poder obedecer a critérios arbitrários, por ventura não discricionários;

16. *Nunca saberíamos, onde começaria ou acabaria a “intransigência”;*

17. *Violou, também por estas razões, a decisão em mérito o disposto nos nºs 2 e 3 do artigo 812 do Cód. Proc. Civil” .*

*

O exequente apresentou contra-alegações onde pugna por que o recurso seja julgado improcedente e pela confirmação da autorização judicial de venda do imóvel penhorado nos Autos, pelo preço de 61.000,00 €.

Sustenta ocorrer falta de fundamento processual pois:

- *A presente execução data de 30 de Setembro de 2013, ou seja, de há 5 anos;*
- *A Penhora ocorreu em 21.11.2013, ou seja, há pouco menos de 5 anos;*
- *A abertura de Propostas ocorreu em 03 de Março de 2015, ou seja, há mais de 3 anos;*
- *Em sede de negociação particular a melhor a proposta a apresentada é no valor de 61.000,00 € (sessenta e um mil euros);*
- *Resulta do referido que desde pelo menos Março de 2015, outra melhor, mais elevada, não foi apresentada por qualquer interessado.*
- *Nem se vislumbra que tal venha a acontecer apesar da crise económica do imobiliário ter melhorado e o mercado se ter mostrado com mais apetite para comprar imóveis e por melhor preço;*
- *Entretanto o Banco aqui credor vê o seu prejuízo aumentar, já que não recebe o capital, vê o seu direito a juros a crescer e o devedor / Executado / Recorrente por sua vez vê a sua dívida a aumentar;*

e

1. *Relativamente à venda do imóvel por negociação particular, não existe qualquer norma jurídica que imponha a venda por um valor mínimo, ao contrário do que sucede na venda mediante propostas em carta fechada.*

2. *O valor de venda previsto no artigo 816º, n.2 (85% do valor base) não será assim já aplicável em sede de venda por negociação particular.*

3. *Veja-se a propósito o acórdão do Tribunal da relação de Lisboa de 19.04.2016, processo n.º 1033/11.7T2SNT-B. L1., disponível em www.dgsi.pt;*

4. *Nesta esteira, a maioria dos tribunais superiores portugueses tem entendido que, em sede de venda por negociação particular, o bem pode ser vendido por um valor inferior ao valor de venda indicado no artigo 816º, n.2 do CPC (85% do valor base), desde que garantidos os interesses os interesses*

do executado, do exequente e dos credores reclamantes (especialmente aqueles que detêm garantia real sobre o bem em causa).

5. Nessa ponderação de interesses deverá ter-se em consideração diversos fatores, designadamente: o período de tempo já decorrido com a realização da venda, a forma como a conjuntura económica evolui, o estado de conservação do bem, as qualidades do bem e consequentes potencialidades da sua venda, o interesse manifestado pelo mercado, a eventual desvalorização sofrida, valores de mercado da zona, entre outros;

6. Veja-se a este propósito, além do citado acórdão, o acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 16.12.2015, processo n.º 2650/08.8TBCLD-B.C1 e o acórdão do Tribunal da relação do Porto de 20.06.2016, proc. 1576/11.2TBVCD-I. P1, disponíveis na citada base de dados.

7. Mesmo a jurisprudência mais restritiva considera que a modalidade de venda por negociação particular, seguida por se ter frustrado a venda mediante propostas e carta fechada, é possível a venda por preço inferior ao valor anunciado para a venda, por acordo de todos os interessados **ou** mediante autorização judicial.

8. Neste sentido, veja-se os acórdãos da relação de Coimbra de 16.05.2017, proc. 957/12.9TBMGR-A.C1, e de 08.03.2016, proc. 1037/10.7TJCBR-B.C1, também disponíveis na mesma base de dados.

9. Os Executados / Recorrentes não dão a conhecer ao processo a existência de qualquer interessado na compra dos imóveis penhorados.

10. Assim sendo, não havendo no momento, e não se vislumbrando que tal venha a ocorrer, qualquer proposta de compra, para além da existente, a mesma deve ser aceite, como o já foi doutamente, autorização judicial que deve ser mantida.

11. Em remate, já foi proferida Acórdão - Tribunal da Relação de Guimarães - 1ª Secção Cível que (apenas) **revoga** a sentença em parte, reduzindo a quantia exequenda do valor peticionado de **€ 4.800,00** (quatro mil e oitocentos euros), a título de **despesas extrajudiciais** e respetivos juros de mora, **mantendo no mais** o decido pela douta sentença proferida pela 1ª instância".

*

Após os vistos, cumpre apreciar e decidir o mérito do recurso interposto.

*

II. FUNDAMENTAÇÃO

- OBJETO DO RECURSO

Apontemos as questões objeto do presente recurso, tendo presente que o

mesmo é balizado pelas **conclusões das alegações** dos recorrentes, estando vedado ao tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que se imponha o seu conhecimento oficioso, acrescendo que os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, sendo o seu âmbito delimitado pelo conteúdo do ato recorrido – cfr. arts 635º, nº4, 637º, nº2 e 639º, nºs 1 e 2, do Código de Processo Civil.

Assim, as questões a decidir são as seguintes:

- Se na venda de bens por negociação particular existe a **limitação mínima de 85% do valor base do bem imóvel** (maior dos seguintes valores: valor tributário, nos termos de avaliação efetuada há menos de seis anos, ou do valor de mercado).

*

II.A - FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

Os factos provados, com relevância, para a decisão constam já do relatório que antecede.

*

II. B - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

- **Da existência de limite mínimo no valor da venda na venda de bens por negociação particular** (de 85% do valor base do bem imóvel)

Integra o objeto do presente recurso saber se, frustrada a venda de um bem mediante propostas em carta fechada e determinada a venda do mesmo por negociação particular, se mantém o impedimento de o bem ser vendido por preço inferior ao fixado no artigo 816.º, n.º 2, do Código de Processo Civil, abreviadamente CPC, diploma a que pertencem todos os preceitos citados sem outra referência.

Suscita-se, pois, a questão de saber se não podia ser autorizada judicialmente a venda do bem, na modalidade de negociação particular, por um valor inferior ao indicado no artigo 816.º, n.º 2, do CPC.

Analisemos.

A regulamentação adjetiva da **venda executiva**, insere-se na **Subsecção VI Venda**, da **Secção V Pagamento**, do **Capítulo I Do processo ordinário**, do **Titulo III Da execução para pagamento de quantia certa**, do **Livro IV Do processo de execução**, sendo que na **Divisão I - Disposições gerais** (que,

por isso, se aplicarão a todas as modalidades da venda ali previstas) daquela subsecção, no nº1, do artigo 811.º, se consagram as **modalidades** que a venda pode revestir, entre elas a venda mediante propostas em **carta fechada** (al. a) e por **negociação particular** (al. d)).

No n.º 2, do referido artigo consagra-se que “O disposto no artigo 818º, no nº 2 do artigo 827º e no artigo 828º para a venda mediante propostas em carta fechada aplica-se, com as necessárias adaptações, às restantes modalidades de venda e o disposto nos artigos 819º e 823º aplica-se a todas as modalidades de venda, excetuada a venda direta”.

Ainda no âmbito da **regulamentação genérica da venda** em processo executivo, importa considerar que nos termos do artigo 812.º na decisão sobre a venda, para além da determinação da modalidade de venda tem de ser determinado o valor base dos bens a vender, sendo que “O **valor base dos bens imóveis a vender corresponde ao maior dos seguintes valores:**

- a) valor patrimonial tributário, nos termos de avaliação efetuada há menos de seis anos;
- b) valor de mercado”.

No âmbito da venda mediante **propostas em carta fechada**, cfr. nº2, do artigo 816.º, determina-se que “o valor a anunciar para a venda é igual a 85% do valor base dos bens”.

Frustrada a venda mediante propostas em carta fechada, por falta de proponentes, decidiu-se, há muito, pela modalidade da venda **por negociação particular**, como prevê o artigo 832.º, al. d), sendo tal decisão já definitiva, não cabendo, por isso, apreciá-la, sendo esta uma das modalidades de venda previstas no processo executivo visando garantir o pagamento das despesas da execução, do crédito do exequente e dos credores com garantia real (artigo 811º, nº 1, al. d), e 813º, nº1), sendo de considerar o valor, definitivamente fixado, da quantia exequenda.

A questão que se coloca é, apenas, a de saber se, também, na venda por negociação particular, se impõe que o preço da venda respeite o limite mínimo fixado para a venda mediante propostas em carta fechada.

Ora, se é certo que nos termos da disposição geral contida no artigo 812.º, n.º 2, al. b) e nº3, mesmo no caso de venda por negociação particular, deve ser indicado o valor base dos bens a vender, não é de transpor para esta

modalidade da venda, o que se acha consagrado no nº2, do artigo 816.º, pois que determinando o nº2, do artigo 811.º, as normas da venda mediante propostas em carta fechada que são aplicáveis às demais modalidades da venda, nela se não prevê a limitação do valor mínimo da venda, e se o legislador pretendesse que assim fosse tê-la-ia incluído. Não o tendo feito, pela razão de que a venda por negociação particular é, em regra, uma **situação de recurso** a que se recorre uma vez frustrada a venda mediante propostas em carta fechada, tal como decorre do disposto no artigo 832.º com vista a, numa segunda oportunidade, se obter o pagamento do crédito pelo produto da venda do bem penhorado, nada nos permite concluir pela existência de tal limitação.

Assim, tem de se ter em consideração a disposição geral que estabelece a regra de só devem ser aceites propostas de valor inferior ao indicado no nº3 do art. 812º, caso exequente, executado e todos os credores com garantias sobre os bens a vender nisso acordem, consagrada no nº1, do referido artigo, e, partindo dela, que impõe a conciliação do interesse de todas as pessoas referidas, e olhando ao mencionado no antecedente paragrafo, cabe extrair uma outra regra - a de que **só é admissível a venda de um bem, por negociação particular, por valor inferior ao referido no citado nº 2, do artigo 816.º, garantidos que se mostrem os interesses das pessoas referidas, os quais têm de ser sopesados e ponderados casuisticamente.**

Na verdade, como referem José Lebre de Freitas e Armindo Ribeiro Mendes *Se o valor-base não for atingido, só por acordo de todos os interessados ou autorização judicial será possível a venda por preço inferior. Embora a lei nada diga, releva do poder jurisdicional a decisão de dispor do bem penhorado, pertença do executado e garantia dos credores, mediante a obtenção de um preço inferior àquele que, de acordo com o resultado das diligências efectuadas pelo agente de execução, corresponde ao valor de mercado do bem; nem faria sentido que, quando o agente de execução é encarregado da venda ou escolha da pessoa que a fará, lhe coubesse baixar o valor-base dos bens, com fundamento na dificuldade em o atingir. O juiz conserva, pois, o poder, que já tinha (...), de autorizar a venda por preço inferior ao valor-base (2).*

Como se escreve no Acórdão da Relação de Coimbra de 16/12/2015 “A defesa dos interesses de todos os intervenientes e interessados acima referidos, mormente dos executados e demais credores, ao autorizar a venda por um

preço inferior ao anunciado para a venda, terá de resultar, casuisticamente, da ponderação de diversos factores *“tendo conta, designadamente, o período de tempo já decorrido com a realização da venda, a forma como a conjuntura económica evolui, as qualidades do bem e consequentes potencialidades da sua venda, o interesse manifestado pelo mercado, a eventual desvalorização sofrida, valores de mercado da zona, e quaisquer outros elementos que devam ser levados em conta para um bom juízo acerca da aceitação da(s) oferta(s) havidas.”* – como se refere no Acórdão da Relação do Porto, de 24 de Setembro de 2015, Processo n.º 1951/12.5TBVNG.P1, disponível no respectivo sítio da dg si.

Em idêntico sentido, o Acórdão da mesma Relação de 29/04/2008 (citado nas contra-alegações) Processo n.º 0822725 e os da Relação de Lisboa, de 06/11/2013 (referido na decisão recorrida) Processo n.º 30888/09.3T2SNT.L1-8 e de 18/06/2015, Processo n.º 5940/10.6T2SNT-B.L1-6, disponíveis nos respectivos sítios da dg si” **(3)**.

Assim, a fixação do valor base na venda por negociação particular é obrigatória tal como em qualquer outra modalidade de venda, pois o artº 812º, do CPC, insere-se nas disposições gerais da venda, apenas se excetuando os casos das alíneas a) e b) do artº 832º (quando o exequente ou executado propõem um comprador ou um preço que é aceite, respetivamente pelo executado e pelo exequente e demais credores). O valor base pode ser reduzido para o limite de 85% desse valor em duas outras situações: quando a venda se faz por proposta em carta fechada (artº 816º nº 2) e quando o exequente ou qualquer credor reclamante requeira a adjudicação dos bens penhorados (artº 799º nº 3 do CPC). Em todas as outras situações da venda por negociação particular (e bem assim na venda efetuada segundo as outras modalidades) os bens penhorados só podem ser vendidos por preço igual ou superior ao valor base fixado na decisão sobre a venda. O tribunal pode autorizar a venda por preço inferior ao valor base mesmo que as partes não se tenham pronunciado nesse sentido, desde que, das diligências efetuadas para a venda resulte dificuldade em obter um valor que satisfaça o mínimo fixado. Trata-se, todavia, de um juízo a fazer em concreto e ponderados os elementos do processo que habilitem tal decisão **(4)**, apreciação essa fiscalizadora do processado, comportando controlo da legalidade e a traduzir um juízo equitativo de ponderação dos interesses concorrentes.

Tal vem sendo a orientação uniforme dos tribunais superiores **(5) (6)** que consideram que, em sede de negociação particular na sequência da frustração

da venda por propostas em carta fechada, se o valor base não for atingido, a proposta apresentada não deve ser rejeitada liminarmente, mas ponderada a sua aceitação casuisticamente.

Assim, na venda de imóvel por negociação particular é possível transacioná-lo por preço inferior ao valor base e, mesmo, ao valor mínimo anteriormente anunciado para a venda por propostas por carta fechada, embora nos casos em que não haja acordo entre todos os interessados seja necessária autorização judicial para o efeito. Essa autorização justifica-se face ao tempo decorrido e às dificuldades encontradas para achar interessado, podendo o tribunal concluir que o valor de venda autorizado era, afinal, o valor de mercado do imóvel **(7)**.

Na venda de imóvel por negociação particular não existe qualquer preceito que obrigue a venda por um valor mínimo como sucede na modalidade de venda mediante propostas em carta fechada. Efetivamente a lei apenas fixa um valor base para a venda na modalidade de propostas em carta fechada, nos termos plasmados no nº2, do art. 816º, do CPC, mas tal valor já não será aplicável quando se está no âmbito da venda por negociação particular **(8)**

Destarte, havendo oposição, só deve ser **autorizada pelo juiz** a venda por um preço inferior ao anteriormente anunciado, para a venda por propostas em carta fechada, se tal corresponder aos **interesses** dos executado, exequente e demais credores com garantia sobre os bens a vender, o que tem de resultar da **ponderação de diversos fatores do caso**, designadamente, a duração da execução, o período de tempo já decorrido com a realização da venda, a evolução da conjuntura económica, as potencialidades da venda do bem, o interesse manifestado pelo mercado, a desvalorização sofrida e a sofrer, valores de mercado da zona e outros elementos relevantes para ajuizar acerca da aceitação da oferta.

Face ao arrastar da execução há já mais de 5 anos, com penhora, também, já realizada há mais de cinco anos, à vetustez do imóvel, que anda em diligências para venda desde Março de 2015 - tendo a negociação particular vindo na sequência da frustração da venda por abertura de propostas por falta de proponentes -, e à apresentação de uma única proposta de aquisição, considerando a conjuntura nacional no mercado imobiliário e que apesar da oposição dos executados ao agente de execução, os mesmos nada sugeriram, conclui-se que a venda por um valor inferior, em pouco mais de 25%, ao publicitado (nº2, do art. 816º, do CPC) não viola os interesses patrimoniais dos

referidos credores e mesmo os dos executados, sendo, por isso, de autorizar, para se efetuarem pagamentos, evitando assim o avolumar da dívida e o desvalorizar do imóvel, que futuramente pode nem aquele valor permitir obter.

A assim se não entender, correr-se-ia o risco de se não conseguir vender o bem ou de se vir a vender mais tarde por um valor inferior, face à depreciação decorrente do passar do tempo, e até com o avolumar da dívida pelo arrastar da situação, riscos a evitar, na realização da justiça que se pretende eficaz e célere.

Improcedem, por conseguinte, as conclusões da apelação, não ocorrendo a violação de qualquer dos normativos invocados pela apelante, devendo, por isso, a decisão recorrida ser mantida.

*

III. DECISÃO

Pelos fundamentos expostos, os Juízes desta secção cível do Tribunal da Relação de Guimarães acordam em julgar a apelação improcedente e, em consequência, confirmam, integralmente, a decisão recorrida.

*

Custas pela apelante, pois que ficou vencida - art. 527º, nº1 e 2, do CPC.
Guimarães, 7 de Março de 2018

(Assinado digitalmente pelos Senhores Juízes Desembargadores
Eugénia Cunha (relatora), José Flores e Sandra Melo)

1 - Relatora: Eugénia Cunha

1º Adjunto: José Flores

2ª Adjunta: Sandra Melo

2 - José Lebre de Freitas e Armindo Ribeiro Mendes, *Código de Processo Civil Anotado*, Vol. 3.º, Coimbra Editora, Setembro de 2003, a págs. 601 e 602

3 - Ac. RC, de 16/12/2015, processo 2650/08.8TBCLD-B.C1, in dgsi.net

4 - Acórdão da Relação de Lisboa de 16/ 11/2017, processo 3961-11.0T2SNT-B. L1-8, in dgsi.net

5 - Ac. RC de 8/3/2016, processo 1037/10.7TJCBR-B.C1 in dgsi.net “1.

Prosseguindo a venda para negociação particular por inexistência de qualquer proposta aquando da venda por proposta em carta fechada, o valor mínimo pelo qual o agente de execução pode proceder à venda corresponderá a 85% do valor base inicialmente atribuído nos autos.

2. O imóvel poderá ser vendido por valor inferior a 85% do valor base, mediante acordo entre todos os interessados ou autorização do juiz.

3. Tal autorização há de respeitar uma ponderação do interesse dos vários interessados (executados e credores), atendendo-se ao valor das ofertas existentes dentro de um período de tempo considerado razoável.

6 - Acórdão da Relação de Évora de 9/3/2017, processo 32/14.1TBAVS.E1, in dgsi.net “1-A negociação particular é uma forma específica de venda, que não está sujeita aos mesmos requisitos e condicionalismos da venda através de propostas em carta fechada e pressupõe a consulta directa do mercado, mediante a procura de propostas, que possam corresponder a uma correcta intercepção do binómio económico da lei da oferta e da procura, sem a necessária aquiescência do executado.

2-Neste tipo de situações, em caso de divergência quanto aos termos da venda, ao Tribunal está deferida uma apreciação final fiscalizadora do processado e essa avaliação comporta uma componente de estrito controlo da legalidade e outra que visa a emissão de um juízo equitativo de ponderação sobre o equilíbrio das prestações concorrentes”.

7 - Ac. RL de 21/1/2016, CJ 2016, 1º, 71.

8 - Ac. RL de 19/4/2016, Processo 1033/11.7T2SNT-B-L1-1,dgsi.net, citado in Abílio Neto, *Novo Código de Processo Civil Anotado*, 4ª Edição, 2017, pág 1311.