

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 2088/12.2T2AGD-B.P1

Relator: JUDITE PIRES

Sessão: 05 Março 2020

Número: RP202003052088/12.2T2AGD-B.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

VENDA EXECUTIVA

VENDA POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

VALOR BASE DA VENDA

PREÇO

Sumário

I - Na venda por negociação particular, por frustrada a venda por leilão electrónico primeiramente designada para venda de imóvel penhorado, poderá este ser vendido por preço inferior a 85% do seu valor base, havendo acordo nesse sentido - do executado, do exequente e dos credores com garantia real sobre o bem posto à venda, se os houver - ou autorização judicial nesse sentido.

II - Tal autorização haverá de ponderar todos os interesses em jogo, considerando, nomeadamente, a inexistência de outras propostas de aquisição do imóvel penhorado durante período razoável de tempo desde a sua colocação à venda.

Texto Integral

Processo nº 2088/12.2T2AGD.P1

Tribunal Judicial da Comarca de Aveiro

Juízo de Execução de Águeda

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

I. RELATÓRIO.

1. Na acção executiva em que é exequente B..., executados C... e D..., e credores reclamantes E..., S.A., entre outros, foi a 26.02.2019, proferido o seguinte despacho: *“Compulsados os autos verifico que em 27.02.2018 foi tentada a venda do imóvel penhorado nos autos e a que se refere o*

requerimento da agente de execução datado de 22.02.2019, por leilão eletrónico, que se frustrou.

Até agora, a agente de execução logrou obter uma proposta de aquisição formulada pela exequente no valor de 177.500,00€, a que se opõem a executada e a credora reclamante E..., SA, por ser inferior ao valor anunciado para venda de 264.353,06€.

Cumpra decidir:

Estabelece o artigo 832 alínea d) do Código de Processo Civil que "A venda é feita por negociação particular quando se frustrar a venda por propostas em carta fechada, por falta de proponentes, não aceitação das propostas ou a falta de depósito do preço pelo proponente aceite."

Da análise deste dispositivo legal e bem assim do artigo 833 do Código de Processo Civil nada é referido quanto ao valor mínimo da venda, ou seja, nada dispõe a lei quanto à fixação do respetivo preço.

No entanto, aplicando-se subsidiariamente o regime da venda mediante abertura de propostas em carta fechada à venda mediante negociação particular, esta fase iniciou-se considerando-se o valor mínimo de 85% do valor base do imóvel, atendendo ao artigo 816 do Código de Processo Civil.

A venda mediante negociação particular, quando feita nos termos da alínea d) do supra citado artigo 832 do Código de Processo Civil, é uma modalidade de recurso em relação à venda por propostas em carta fechada, esta tida como regime regra e que, "in casu" se frustrou dada a ausência de propostas. O Acórdão da Relação de Évora de 26.02.2015, Desembargador Bernardo Domingos, disponível em www.dgsi.pt refere o seguinte: " Se foi decretada a negociação particular - por ausência de propostas em carta fechada - certamente pelo valor mínimo anunciado (70% do valor base) ser excessivo para o bem em causa, será completamente incoerente impor-se que o preço do imóvel na negociação particular seja muito superior aos 70% que já não colheram recetividade.

Seria um contrassenso, por contrários aos objetivos da execução, impor condições mais severas na venda por negociação particular do que as que regulam a venda por proposta em carta fechada (tida como modalidade regra)."

E o Acórdão da Relação do Porto de 29.04.2008, Desembargador Canelas Brás, e disponível em www.dgsi.pt, já defendia que "(...) foi intenção do legislador conformar este tipo de venda executiva, neste caso, como modalidade de recurso em relação à venda por propostas em carta fechada, esta erigida como modalidade regra. E, assim, entra a mesma em ação, digamos que em desespero de causa, quando a primeira não funcionou no

objetivo basilar que se intenta: a venda dos bens. E daí que não seja de estranhar que o formalismo exigido seja mais aligeirado, precisamente em ordem a alcançar aquele objetivo básico que com a venda por propostas em carta fechada não se alcançou.

Essa poderá ser a razão para que na venda por propostas em carta fechada se exija a fixação do valor a anunciar para a mesma, em montante "igual a 70% do valor base dos bens", segundo os termos do nº2 do artigo 889 do Código de Processo Civil (na redação do DL 38/2003 de 08.03) -naturalmente também por razões de pragmatismo e para orientação dos próprios proponentes, para que não se perca tempo com propostas demasiado baixas, num processado que ocupa tempo e recursos preciosos - e tal exigência não se mostrar prevista na negociação particular (sendo esta mais frontal, pessoa a pessoa, logo se poderá elucidar um interessado de que a sua oferta é demasiado baixa. (...)) Ora, não faria sentido que se o legislador tivesse querido prolongar na venda por negociação particular exigências previstas para a venda por propostas em carta fechada, que o não tivesse dito, podendo muito bem tê-lo feito (técnica que chegou mesmo a usar noutros aspetos que colocou nas disposições gerais relativas às vendas, v.g. no nº2 do artigo 886 do CPC com a menção expressa das modalidades de venda a que teriam aplicação: "O disposto nos artigos 891 e 901 para a venda mediante propostas em carta fechada aplica-se, com as devidas adaptações, às restantes modalidades de venda, e o disposto nos artigos 892 e 896, a todas, excetuada a venda direta")." E veja-se que o artigo 811 do Código de Processo Civil, que corresponde parcialmente ao anterior artigo 886, mantém essa mesma disposição legal, sem qualquer alteração. E voltando ao Acórdão da Relação do Porto, referenciado, continua o mesmo nos seguintes termos: (...) "porque não mandaria, então, estender o regime limite dos 70% das vendas por propostas em carta fechada às vendas por negociação particular? A resposta só poderá ser a de que realmente se não pretendeu estender o regime de uma modalidade à outra (senão, como conseguir efetuar vendas numa modalidade que foi qualificada como de recurso, se as exigências fossem as mesmas da modalidade que para tal se apurou não ter sido eficaz?).

Por fim, também não faria sentido deixar nas mãos dos próprios executado - por via da sua não concordância - a impossibilidade de efetivar a venda dos bens por preço inferior àquele limite de 70% do valor base dos mesmos, caso que os poderia incentivar a dificultar essa mesma venda."

A mais recente jurisprudência, mais concretamente a vertida nos Acórdãos da Relação do Porto 24.09.2015 e de 20.06.2016 e ainda no Acórdão da Relação de Coimbra de 08.03.2016 referem que a venda por negociação particular não está sujeita a qualquer valor mínimo, fazendo este último acórdão depender a

realização da venda por despacho do juiz a autorizar a sua concretização. Voltando ao caso dos autos, há que considerar que a presente execução deu entrada em juízo em 16.05.2012 e há cerca de um ano que os autos se encontram na fase da venda por negociação particular, recusando a executada a proposta obtida, assim como a credora reclamante E..., SA, mas sem diligenciarem pela obtenção de melhor proposta, que seja do seu interesse. Atendendo ao supra exposto e ao facto de a venda por negociação particular não se encontrar sujeita a nenhum valor mínimo, nem se encontrar dependente nem da aceitação do executado nem dos credores reclamantes, autorizo que a agente de execução proceda à venda do imóvel penhorado nos autos pelo valor de 177.500,00€.

Notifique.

2. Inconformada com tal decisão, dela interpôs a credora reclamante E..., S.A. recurso de apelação para esta Relação, formulando com as suas alegações as seguintes conclusões:

“A. Vem a aqui Recorrente interpor o presente recurso do Despacho que decide autorizar que a agente de execução proceda à venda do imóvel penhorado nos autos, correspondente ao prédio urbano composto de pavilhão fabril, sito em ..., freguesia..., concelho de Sever do Vouga, com área total de 2841 m², a confrontar do norte com Sociedade de Construções F..., do sul com G..., Lda., do nascente com estrada camarária e do poente com caminho, inscrito na matriz sob o art. 1496.º e descrito na Conservatória do Registo Predial de Sever do Vouga sob o n.º 402, pelo valor de €177.500,00 (cento e setenta e sete mil e quinhentos euros), por não se conformar com o mesmo.

B. Verifica a aqui Recorrente, após análise aos presentes autos, que o bem imóvel melhor identificado no artigo anterior do presente articulado tem um valor patrimonial de €311.003,60 (trezentos e onze mil e três euros e sessenta cêntimos), de acordo com o Doc. N.º 1, que se junta e se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

C. Nos termos do artigo 812.º, n.º 3, al. a) do CPC, o valor de base do bem imóvel, corresponde ao valor patrimonial tributário, nos termos de avaliação efetuada há menos de seis anos, o que é o caso (vide Doc. N.º 1).

D. Não pode a aqui Recorrente sair prejudicada, porquanto a Exma. Senhora Agente de Execução não consegue vender o imóvel por valor mais elevado, querendo vendê-lo por metade do valor patrimonial tributário do mesmo ao credor hipotecário registado em primeiro lugar.

E. Esta situação prejudica, não só a aqui Recorrente, como as demais partes processuais, incluindo os próprios Executados, que não conseguem pagar ou reduzir as suas dívidas com a venda do imóvel por metade do seu valor, sendo certo que se o imóvel fosse vendido pelo seu valor patrimonial tributário,

indicado no artigo 2.º deste recurso, os executados veriam as suas dívidas em muito reduzidas.

F. Destarte, resulta com meridiana clareza que o bem imóvel em questão está a ser vendido ao credor hipotecário registado em primeiro lugar, o que vem prejudicar todas as partes processuais, pelo que se requer que seja revogado o Despacho que decidiu a venda pelo valor de €177.500,00 (cento e setenta e sete mil e quinhentos euros), substituindo-o por outro que decreta a venda pelo valor base de €311.003,60 (trezentos e onze mil e três euros e sessenta cêntimos).

Nestes termos e nos demais de direito, sempre com o douto suprimento de V. Exa., deve o presente recurso ser julgado totalmente procedente, por provado e, em consequência, ser revogada a decisão recorrida, não aceitando a venda do imóvel correspondente ao prédio urbano composto de pavilhão fabril, sito em padrões, freguesia..., concelho de Sever do Vouga, com área total de 2841 m2, a confrontar do norte com sociedade de construções F..., do sul com G..., Lda., do nascente com estrada camarária e do poente com caminho, inscrito na matriz sob o art. 1496.º e descrito na Conservatória do Registo Predial de Sever do Vouga sob o n.º 402, pelo valor de €177.500,00 (cento e setenta e sete mil e quinhentos euros), fazendo-se a tão acostumada Justiça.

A apelada exequente B..., C.R.L. contra-alegou, pugnando pela não procedência do recurso e manutenção do decidido.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar.

II. OBJECTO DO RECURSO

A. Sendo o objecto do recurso definido pelas conclusões das alegações, impõe-se conhecer das questões colocadas pela recorrente e as que forem de conhecimento oficioso, sem prejuízo daquelas cuja decisão fique prejudicada pela solução dada a outras, importando destacar, todavia, que o tribunal não está obrigado a apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes para sustentar os seus pontos de vista, sendo o julgador livre na interpretação e aplicação do direito.

B. Considerando, deste modo, a delimitação que decorre das conclusões formuladas pela recorrente, no caso dos autos cumprirá apreciar se a venda por negociação particular do imóvel penhorado poderá ou não ser concretizada pelo valor de 177.500,00€.

III - FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO.

Mostram-se relevantes ao conhecimento do objecto do recurso os factos/incidências processuais narrados no relatório introdutório.

IV. FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO.

O artigo 811.º, n.º 1 do Código de Processo Civil enumera as várias modalidades venda para os bens penhorados em acção executiva.

Entre essas modalidades, destacam-se a venda em leilão electrónico e a venda por negociação particular - respectivamente, alíneas g) e d) do citado normativo.

Determina o n.º 1 do artigo 812.º do mencionado diploma que “quando a lei não disponha diversamente, a decisão sobre a venda cabe ao agente de execução, ouvidos o exequente, o executado e os credores com garantia sobre os bens a vender”.

Dispõe, por seu turno, o n.º 1 do artigo 816.º da lei processual civil que “quando a penhora recaia sobre bens imóveis, são os bens penhorados vendidos mediante propostas em carta fechada”, modalidade de venda em que o valor a anunciar é igual a 85% do valor base dos bens a vender, nos termos do n.º 2 do preceito legal em causa.

No caso aqui em apreço, estando em causa a venda judicial de um imóvel penhorado a 10.07.2012, deu-se cumprimento ao disposto no n.º 1 do artigo 812.º do Código de Processo Civil.

Determinada pela Agente de Execução a venda do imóvel pelo valor base de €311.003,60, com aceitação de propostas de valor igual ou superior a 85% desse valor, por meio de leilão electrónico, após vicissitudes várias, relacionadas, nomeadamente, com o facto de a executada manifestar a sua discordância com a modalidade de venda escolhida e com o valor base da venda, foi finalmente designada data e hora para apresentação das propostas. Com o encerramento do leilão apenas se constatou a existência de uma única proposta, apresentada pela exequente, no valor de €177.500,00, cuja aceitação foi expressamente rejeitada pela executada e pela ora recorrente, a credora E..., S.A.

Face à posição por estas manifestada, a Agente de Execução notificou a executada C... para, no prazo de 30 dias, apresentar nos autos proposta de terceiro de valor superior à da proposta rejeitada, sem que, decorrido esse prazo, ela o fizesse.

Passando então a venda a processar-se na modalidade de venda por negociação particular, e informando a exequente manter a proposta de aquisição do bem penhorado, antes apresentada, pelo valor de €177.500,00, mais uma vez a executada e a credora E..., S.A. manifestaram a não aceitação da venda por tal valor.

Promovidas outras iniciativas pela Agente de Execução para concretização da venda do imóvel penhorado, sem sucesso, advertiu a mesma as partes, incluindo os credores reclamantes, que não surgindo, no prazo para o efeito fixado, outra proposta para a aquisição do imóvel, seria solicitada à Senhora Juiz titular do processo autorização para a venda pelo valor oferecido pela exequente, vindo o despacho recorrido a ser proferido na sequência desse

pedido de autorização formulado pela Agente de Execução.

Um dos objectos da decisão sobre a venda dos bens penhorados consiste, de acordo com o artigo 812.º, n.º 2, alínea b) do Código de Processo Civil, na fixação do seu valor base, o qual é determinado, tratando-se de imóvel, com recurso aos critérios apontados no n.º 3 do mesmo normativo.

O referido artigo 812º, inserido nas “Disposições Gerais” da Venda, aplica-se a todas as modalidades de venda contempladas no n.º 1 do artigo 811º, salvaguardadas as hipóteses previstas nas alíneas a) e b) do artigo 832.º do Código de Processo Civil para a venda por negociação particular.

Retém-se, do que se deixa expresso, que também na venda por negociação particular se exige a determinação do preço base pelo qual o bem é colocado à venda, cuja determinação se subordina aos mesmos critérios do artigo 812.º da lei processual civil.

Tal não significa, porém, que para esta modalidade de venda seja aplicável o disposto no n.º 2 do artigo 816.º do Código de Processo Civil, especificamente previsto para a venda mediante propostas em carta fechada, não se encontrando norma correspondente para a venda por negociação particular, nomeadamente no artigo 833.º, que a disciplina, nem disposição que remeta para o valor fixado no citado artigo 816.º, n.º2.

E compreende-se que tenha o legislador optado por não limitar o valor mínimo da venda na venda por negociação particular tratando-se esta, por regra, de uma modalidade de venda subsidiária ou de recurso, frustrada que se mostre a venda mediante propostas em carta fechada ou a venda em leilão electrónico.

Mesmo na hipótese da venda por propostas em carta fechada, a venda pode ser concretizada por valor inferior ao estabelecido no n.º 2 do artigo 816.º do Código de Processo Civil desde que exequente, executado e todos os credores com garantia real sobre o bem posto à venda nisso acordem, como resulta do n.º 3 do artigo 821.º do diploma em causa.

No caso aqui em discussão, tendo o imóvel penhorado sido colocado à venda em leilão electrónico, encerrado este verificou-se existir uma única proposta, apresentada pela exequente, no valor de €177.500,00, não aceite quer pela executada, quer pela credora reclamante, aqui recorrente.

Apesar de concedido prazo à executada para indicar nos autos proposta apresentada por terceiro, de valor superior, também essa tentativa se revelou infrutífera.

Tentada a solução de recurso para a venda do bem penhorado preconizada pelo artigo 832º, alíneas d) e f), apenas a exequente se propôs adquirir o imóvel, mediante o preço antes oferecido de €177.500,00.

Segundo Lebre de Freitas e Armino Ribeiro Mendes[1], “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 cabesse 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.”.

Esse acordo não se mostra alcançado, desde logo porque a executada e a credora, ora recorrente, expressamente se opõem à venda pelo preço proposto pela exequente.

Nada obsta, ainda assim, que a venda possa concretizar-se por preço inferior ao anunciado, mediante autorização judicial nesse sentido, após ponderação casuística dos interesses a acautelar, designadamente, dos executados, e de outros factores, “tendo em 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”[2].

No caso vertente, em causa está a venda de um imóvel em acção executiva que se arrasta há mais de dois anos, considerando a data designada para a apresentação de propostas em leilão electrónico[3], que viria a frustrar-se por falta de apresentação de outras propostas para além da apresentada pela exequente, não aceite.

Perante o insucesso da venda nessa modalidade, determinou-se que ela prosseguisse na modalidade de venda por negociação particular.

Todavia, também no âmbito desta modalidade de venda nenhum terceiro revelou interesse na aquisição do imóvel penhorado, apenas reiterando a exequente a proposta de aquisição antes apresentada, pelo mesmo valor, novamente rejeitado por executada e pela credora recorrente.

Perante a inexistência de outros interessados na aquisição do imóvel penhorado, foi proferida decisão judicial autorizando a Agente da Execução a concretizar a venda pelo preço oferecido pela exequente.

Note-se que à compra de um bem penhorado podem concorrer terceiros, credores reclamantes ou o próprio exequente, em igualdade de circunstâncias [4], não se confundindo a compra efectuada pelo exequente com a adjudicação

disciplinada de forma autónoma nos artigos 799.º a 802.º do Código de Processo Civil.

Retornando à situação dos autos: considerando o tempo já decorrido sobre a data da colocação à venda do imóvel penhorado sem outra manifestação de interesse pela sua aquisição para além da revelada pela exequente, justifica-se a decisão judicial de autorizar a venda pelo preço possível, ainda que este possa até ficar aquém do seu valor de mercado.

A venda por negociação particular é a que mais se ajusta ao mercado [por ser a modalidade de venda que com ele maior contacto directo mantém] e, conseqüentemente, às inerentes regras de procura e de oferta.

Não existindo propostas de aquisição por valor superior ao oferecido pela exequente, sendo incontroverso o desinteresse, revelado durante o longo período em que o imóvel se manteve à venda, de outros interessados na sua aquisição, e não podendo eternizar-se o impasse criado, retardando intoleravelmente o direito de a exequente obter a satisfação do seu crédito e contribuindo o decurso do tempo para a depreciação do imóvel, penhorado há mais de 7 anos, e para a sua desvalorização no mercado, reconhece-se acerto à decisão recorrida ao autorizar a venda pelo preço [único] oferecido pela exequente, assegurando-se que, neste contexto, a mesma terá ponderado todos os interesses em conflito.

Improcede, conseqüentemente, a apelação, confirmando-se o decidido.

*

Síntese conclusiva:

.....
.....
.....

*

Nestes termos, acordam os juízes desta Relação, na improcedência da apelação, em confirmar a decisão recorrida.

Custas da apelação pela recorrente.

Porto, 5.03.2020

Acórdão processado informaticamente e revisto pela primeira signatária.

Judite Pires

Aristides Rodrigues de Almeida

Francisca Mota Vieira

[1] “Código de Processo Civil Anotado”, Vol. 3.º, Coimbra Editora, Setembro de 2003, páginas 601 e 602, em anotação ao anterior artigo

905.º, que corresponde ao actual 833.º.

[2] Acórdão da Relação do Porto de 24.09.2015, processo n.º 1951/12.5TBVNG.P1; no mesmo sentido, cfr. ainda acórdão da mesma Relação de 29.04.2008, processo n.º 0822725, e de 24.11.2005, da Relação de Lisboa de 25.09.2014, processo n.º 512/09.0TCSNT-A.L1-8, de 06.11.2013, processo n.º 30888/09.3T2SNT.L1-8, da Relação de Coimbra de 1037/10.7TJCBR-B.C1, todos em www.dgsi.pt, e ainda Amâncio Ferreira, “Curso de Processo de Execução”, 2010, 13ª ed., Almedina, pág. 382.

[3] Quase um ano decorrido sobre a decisão da Agente de Execução a determinar a modalidade de venda e o preço-base de venda.

[4] José Lebre de Freitas, “A Acção Executiva Depois da Reforma da Reforma”, Coimbra Editora, 5ª ed., pág. 330.