

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 476/11.0TBOLH-D.E1

Relator: TOMÉ DE CARVALHO

Sessão: 19 Novembro 2020

Votação: UNANIMIDADE

VENDA POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

REMIÇÃO

NOTIFICAÇÃO

Sumário

- 1) Na fase processual da 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 (realização da escritura pública tratando-se de imóveis), face aos termos literais do artigo 843.º do Código de Processo Civil.
- 2) O titular do direito de remição não tem de ser previamente notificado pessoalmente para exercer o respectivo direito, pois o legislador parte do princípio de que o executado lhes deu a respectiva informação necessária sobre a venda e ser suficiente esse meio de conhecimento.
- 3) A fim de viabilizar o exercício do direito de remição, o agente de execução deve comunicar ao executado o despacho de adjudicação, bem como as circunstâncias de modo, tempo e lugar onde será concretizada a venda por negociação particular do imóvel em discussão.
- 4) Ao não ter sido dado conhecimento desses elementos aos executados, o eventual remidor ficou privado de perfectibilizar a preferência qualificada na compra do imóvel, verificando-se assim a omissão de formalidade que tem influência na decisão da causa.

(Sumário do Relator)

Texto Integral

Processo nº 476/11.0TBOLH-D.E1

Tribunal Judicial da Comarca de Faro - Juízo de Execução de Loulé - J2

*

Acordam na Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora:

*

I - Relatório:

Na presente acção executiva proposta por “Banco (...), SA” contra (...) e (...), os executados não se conformaram com a decisão que incidiu sobre a nulidade arguida de falta de notificação da data da formalização da negociação particular de um imóvel, impossibilitando assim o exercício do direito de remição por parte dos descendentes dos executados.

*

A fracção autónoma designada pela letra “F” do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Castro Marim sob o n.º .../... e inscrito sob o artigo matricial n.º (...) da freguesia da Altura, concelho de Castro Marim foi vendida por negociação particular pelo preço de € 75.500,00 (setenta e cinco mil e quinhentos euros).

*

A referida fracção foi adquirida por (...).

*

A escritura pública de compra e venda foi realizada 31/07/2019.

*

Os executados (...) e (...) não foram informados da data da celebração da venda da aludida fracção.

*

(...) veio requer que fosse determinada por invalidade a anulação da venda em causa, com todas as consequências legais.

Mais requereu que fosse ordenada a notificação do requerimento do executado ao Sr. Agente de Execução e à senhora compradora identificada.

*

(...) apresentou requerimento com as mesmas pretensões, solicitando ainda que, no caso de assim não se entender, fossem admitidos os identificados filhos da executada a exercer os seus direitos de remição, nos termos legais já indicados.

*

(...) nasceu a 28/06/1976 e é filha de (...) e de (...).

*

(...) nasceu a 18/04/1980 e é filho de (...) e de (...).

*

(...) nasceu a 06/05/1990 e é filho de (...) e de (...).

*

A questão colocada à Primeira Instância visava, assim, ainda que indirectamente, apurar da possibilidade do exercício direito de remição por parte dos descendentes dos executados.

*

Na sua parte essencial a decisão recorrida estriba-se na seguinte argumentação «**assim, como claramente resulta dos factos expostos, os executados (...) e (...) foram sempre notificados de todos os actos relativos à penhora e venda do bem sito em Castro Marim, sendo completamente desnecessário elencar todos esses actos (que constam nos factos acima expostos).**

No entanto, sempre se dirá que os executados foram devidamente notificados da realização da penhora, da decisão de venda de bom penhorado, primeiro na modalidade de venda em propostas em carta fechada (tendo sido também notificados para comparecer na diligência de abertura de propostas), depois na modalidade de negociação particular, sendo ouvidos quanto à identidade do encarregado de venda e também sendo sistematicamente ouvidos quanto às várias propostas que foram sendo apresentadas, tudo ao longo dos anos em que se prolongaram as diligências de venda. Por fim, e na sequência da oposição dos executados à venda pelo valor de 75.500,00 euros, foi proferido despacho judicial autorizando a venda por esse valor, o qual transitou em julgado.

Em conclusão, os executados (...) e (...) foram sempre notificados para aos termos da venda, não tendo sido omitida qualquer notificação, até que, cientes da existência de propostas no valor de 75.500,00 euros (a que se opuseram), foi decidido por despacho judicial transitado em julgado autorizar a venda por esse valor.

Aqui chegados, perguntar-se-á qual a pretensão dos executados. É que se o que apenas pretendiam é ser notificados da data da celebração do compra e venda, não lhes assiste razão. Em sede de venda na modalidade de negociação particular, não está o agente de execução ou o encarregado de venda obrigado a convocar os executados para comparecerem no cartório notarial na data da venda, sendo certo que os executados sabiam da proposta apresentada e que o tribunal autorizara a venda pelo valor proposto.

Refira-se também que o agente de execução ou o encarregado de venda não estão obrigados a notificar os eventuais titulares do direito de remição para exercerem tal direito, nem sequer estão obrigados a dar-lhes conhecimento da data prevista para a venda. Aliás, os filhos dos executados nem suscitaram tal questão, como, de resto, nem os executados indicam qual a disposição legal que terá sido hipoteticamente violada».

Posteriormente à emissão desta decisão, por requerimento apresentado em

06/05/2020, (...) e (...), invocando a qualidade de adquirentes do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Castro Marim, sob o n.º .../..., pedem que lhes seja entregue o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Castro Marim, sob o n.º .../... ou que lhes seja restituído “o montante pago mais as despesas com a celebração da escritura”.

*

Por requerimento apresentado em 19/03/2020, o agente de execução requereu o auxílio da força pública com vista a proceder à entrega do prédio acima referido.

*

Em 31/10/2020, o Tribunal «*a quo*» determinou que os adquirentes (...) e (...) esclarecessem se pretendiam a entrega do prédio ou a anulação da venda.

*

Inconformados com tal decisão, os recorrentes apresentaram recurso e as suas alegações continham as seguintes conclusões:

«a) Atento o teor do duto despacho do M.º Juiz do Tribunal *a quo* de 02/02/2020, ora recorrido, o que está em causa, é dilucidar se os Recorrentes tinham de ser informados da data, modo e local da concretização da venda do bem imóvel em apreço (fracção designada pela letra “F” do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Castro Marim, sob o n.º .../... e inscrito sob o artigo matricial n.º ... da freguesia da Altura, Concelho de Castro Marim).

b) Em vista, designadamente, à possibilidade de exercício do direito de remição por parte dos três filhos da Recorrente (...), identificados nestes autos, titulares daquele direito nos termos do disposto nos artigos 842.º a 845.º do C. P. Civil.

c) O Recorrente (...) foi notificado por *e-mail*, com documento anexo, elaborado pelo Sr. Agente de Execução em 9/09/2019, da venda realizada no dia 31 de Julho de 2019 da fracção designada pela letra “F” do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Castro Marim, sob o n.º .../... e inscrito sob o artigo matricial n.º (...) da freguesia da Altura, Concelho de Castro Marim.

d) O valor da aquisição foi de € 75.500,00 (setenta e cinco mil e quinhentos euros) tendo sido o seu adquirente a Exmª. Sra. (...), com morada na Rua da (...), (...), n.º 20, Cave, Esq.º, 2830-489 Barreiro.

e) O Recorrente não foi notificado de nada acerca deste negócio, antes da sua realização, quer pelo tribunal, quer pelo Sr. Agente de Execução, tendo-o sido somente em 9/09/2019.

f) A aludida notificação do Recorrente quanto àquele negócio é exigência legal incontornável, vindo notadamente consignada nos artigos 812.º e 833.º do C.

P. Civil.

g) A inexistência de tal notificação do Recorrente, como se verificou *in casu*, coarctou os seus direitos e bem assim os direitos da Recorrente, sua esposa (...), que também não foi notificada.

h) E dos três filhos desta – identificados nos autos com certidões de nascimento juntas com o requerimento apresentado pela Recorrente (...) em 26/09/2019 (Refª. 7187506) – designadamente no que concerne ao exercício dos respectivos direitos de Remição, matéria disciplinada nos artigos 842.º a 845.º do C. P. Civil, o que constitui nulidade nos termos do artigo 195.º do C. P. Civil, que expresse se invoca.

i) O que tudo foi explanado pelo Recorrentes para todos os legais efeitos, em sede dos respectivos requerimentos e documentação junta, apresentados em 17/09/2019 (Refª. 7155108) e 26/09/2019 (Refª. 7187506), que aqui se dão por reproduzidos na íntegra para todos os legais efeitos.

j) Na verdade, e ao contrário do que foi decidido pelo M.º Juiz do Tribunal *a quo*, os Recorrentes apesar de saberem da proposta apresentada e da autorização judicial da venda do imóvel pelo valor proposto como consta do despacho, tinham que ter sido informados do modo, data, hora e local da concretização da venda do bem imóvel em questão.

l) Pois só deste modo fica assegurada a possibilidade de os titulares do direito de remição o poderem exercer nos termos do disposto no art.º 843.º do Código de Processo Civil.

m) Esta asserção dos Recorrentes tem apoio na doutrina e na jurisprudência citadas nos artigos 33º, 35º, 42º, 44º e 45º nesta peça processual, e que aqui se dão por reproduzidas na íntegra para todos os legais efeitos.

n) A realidade exposta fere de invalidade a venda efectuada da fracção autónoma dos Recorrentes, sua casa de morada de família, devendo ser decretada a sua anulação com todas as legais consequências.

o) E caso assim não se entenda, devem ser admitidos os três identificados filhos da Recorrente (...) a exercer os seus direitos de remição, nos termos legais já indicados.

p) O Tribunal *a quo* no seu despacho de 02/02/2020, ora em crise, violou o disposto nos artigos 140.º, 195.º, 812.º, 833.º, 842.º a 845.º, todos do Código de Processo Civil e artigo 20.º da Constituição da República Portuguesa.

q) Revogando-se, *ipso facto*, o despacho *sub iudice* proferido pelo Meritíssimo Juiz do Tribunal *a quo* e substituído por outro que considere procedente a nulidade invocada pelos Recorrentes, com as legais consequências.

Termos em que nos melhores de direito e com o sempre mui douto suprimento de V. Exªs deve ser concedido total provimento ao presente recurso e, em consequência revogar-se a decisão judicial proferida no tribunal *a quo* em

02/02/2020, assim se fazendo Justiça!».

*

Não foram apresentadas contra-alegações.

*

Admitido o recurso, foram observados os vistos legais. *

II - Objecto do recurso:

É entendimento uniforme que é pelas conclusões das alegações de recurso que se define o seu objecto e se delimita o âmbito de intervenção do Tribunal *ad quem* (artigo 635.º, n.º 4 e 639.º, n.º 1, do Código de Processo Civil), sem prejuízo das questões cujo conhecimento oficioso se imponha (artigo 608.º, n.º 2, *ex vi* do artigo 663.º, n.º 2, do mesmo diploma).

Analisadas as alegações de recurso, o *thema decidendum* está circunscrito à apreciação da existência de nulidade processual e do consequente impedimento do exercício do direito de remir.

*

III - Dos factos com interesse para a causa:

Para além da factualidade referida no relatório inicial, assumem interesse para a justa decisão da causa a seguinte factualidade:

- 1) Os executados (...) e (...) foram citados por via postal em 03/06/2011, ambos em Estrada de (...), n.º 105, em Olhão.
- 2) Em 16/03/2012 foi elaborado o auto de penhora da fracção designada pela letra F do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Castro Marim, sob o n.º .../... e inscrito sob o artigo matricial n.º (...) da freguesia da Altura, Concelho de Castro Marim.
- 3) Em 29/03/2012 foram expedidas as notificações da penhora acima referida aos executados (...) e (...), ambas enviadas para a morada da citação - em Estrada de (...), n.º 105, 8700-218 Olhão.
- 4) Em 25/09/2012 foram expedidas as notificações aos executados (...) e (...), dando conhecimento da decisão de venda do bem penhorado acima referido, na modalidade da venda em proposta em carta fechada, com o valor base de € 200.000,00 e com o valor da venda em 70% daquele, nos termos do n.º 2 do artigo 889.º do Código de Processo Civil e com a advertência de que poderia manifestar a sua discordância em requerimento dirigido ao juiz; essas notificações foram enviadas para a morada da citação - em Estrada de (...), n.º 105, 8700-218 Olhão.
- 5) Notificados nos termos acima referidos, nenhum dos executados se pronunciou.
- 6) Designada data para a abertura de propostas (para 17/01/2013), da mesma foram notificados os executados (...) e (...), tendo as notificações sido enviadas para a morada da citação - em Estrada de (...), n.º 105, 8700-218 Olhão.

- 7) Em 17/01/2013 realizou-se a diligência de abertura de propostas, não tendo sido apresentada qualquer proposta e não tendo comparecido os executados, pelo que logo foi determinada a venda do bem na modalidade de negociação particular, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 895.º, alínea d) do artigo 904.º e n.º 1 do artigo 905.º, todos do Código de Processo Civil.
- 8) Em 21/01/2013 foram expedidas as notificações aos executados (...) e (...), ambas enviadas para a morada da citação – em Estrada de (...), n.º 105, 8700-218 Olhão – para no prazo de 10 dias indicarem ao agente de execução pessoa idónea para exercer o cargo de encarregado da venda.
- 9) Os executados nada requereram em face da notificação acima referida.
- 10) Em 19/02/2013 foram expedidas as notificações aos executados (...) e (...), ambas enviadas para a morada da citação – em Estrada de (...), n.º 105, 8700-218 Olhão – dando conhecimento da decisão do agente de execução de nomear encarregado de venda a “(...), Lda.” (Sr. ...), com escritório na Rua (...), n.º 313, 2830 Barreiro, telefone (...), e ainda com a advertência de que poderiam manifestar a sua discordância em requerimento dirigido ao juiz.
- 11) Notificados da decisão acima referida, pelos executados nada foi requerido.
- 12) Em 25/02/2016, o executado (...) apresentou um requerimento onde, na sequência da notificação que lhe foi feita, declara opor-se à venda do bem pelo proposto valor de € 62.500,00, por ser inferior ao valor previsto no n.º 2 do artigo 816.º do Código de Processo Civil.
- 13) Em 25/02/2016, a executada (...) apresentou um requerimento onde, na sequência da notificação que lhe foi feita, declara opor-se à venda do bem pelo proposto valor de € 62.500,00, por ser inferior ao valor previsto no n.º 2 do artigo 816.º do Código de Processo Civil.
- 14) Por decisão de 28/03/2016, o sr. Agente de execução determinou que o encarregado de venda continuasse a diligenciar por melhor proposta.
- 15) Em 10/02/2017, o executado (...) apresentou um requerimento onde, na sequência da notificação que lhe foi feita, declara opor-se à venda do bem pelo proposto valor de € 45.000,00, por ser inferior ao valor previsto no n.º 2 do artigo 816.º do Código de Processo Civil.
- 16) Em 10/02/2017, a executada (...) apresentou um requerimento onde, na sequência da notificação que lhe foi feita, declara opor-se à venda do bem pelo proposto valor de € 45.000,00, por ser inferior ao valor previsto no n.º 2 do artigo 816.º do Código de Processo Civil.
- 17) Por decisão de 06/03/2017, o sr. Agente de execução determinou que o encarregado de venda continuasse a diligenciar por melhor proposta.
- 18) Por decisão de 29/03/2017, o sr. Agente de execução determinou que se procedesse à venda pela melhor proposta, no valor de € 63.000,00, com

fundamento no período de tempo já decorrido e por não se aplicar na modalidade de negociação particular a restrição do valor base.

19) A decisão do agente de execução acima referida foi notificada aos executados (...) e (...), por cartas expedidas em 29/03/2017 e ambas enviadas para a morada da citação – em Estrada de (...), n.º 105, 8700-218 Olhão – onde ainda eram advertidos da faculdade de manifestar a sua discordância no prazo de 10 dias junto do juiz do processo.

20) Por requerimento apresentado em 20/04/2017, o executado (...) requereu a suspensão da execução por 3 meses, alegando que não tomou conhecimento da proposta no valor de € 63.000,00 e que pretende diligenciar por conta própria na obtenção de melhor preço, o que mereceu a oposição da exequente.

21) Por comunicação de 22/06/2017, o sr. Agente de execução informou que havia sido encontrada melhor proposta, no valor de € 75.500,00.

22) A comunicação acima referida foi notificado aos executados (...) e (...), por cartas expedidas em 21/06/2017 e ambas enviadas para a morada da citação – em Estrada de (...), n.º 105, 8700-218 Olhão, onde ainda eram advertidos para no prazo de 10 dias comunicarem a sua posição.

23) Por despacho judicial de 04/10/2018 foi autorizada a venda pelo valor de € 75.500,00, não sendo dado acolhimento à oposição dos executados à venda por aquele valor.

24) O despacho acima referido foi notificado aos executados (...) e (...), por cartas expedidas em 25/10/2018 e ambas enviadas para a morada da citação – em Estrada de (...), n.º 105, 8700-218 Olhão, sem que dos mesmos tivesse sido interposto recurso.

25) Na sequência das notificações da decisão supra, o executado (...) ainda apresentou os requerimentos de 20/11/2018 e 11/06/2019, sobre os quais recaiu o despacho proferido em 01/12/2019, indeferindo a pretensão do executado.

26) Em 08/01/2019, o executado (...) apresentou um requerimento onde que a sua actual residência e do agregado familiar é em Rua (...), n.º 1, 1.º-F, Urbanização (...), 8950-411 Altura.

27) Por comunicação de 09/09/2019, o agente de execução deu conhecimento da concretização da venda do prédio, o que também foi levado ao conhecimento dos executados, através de notificação ao respectivo ilustre mandatário expedida também naquela data.

*

IV - Fundamentação:

As notificações são os actos processuais destinados a facultar às partes o conhecimento da existência ou do estado do processo, colocando-as em condições de exercitarem o seu direito de defesa, face às pretensões da parte

contrária, ou de exercerem os demais direitos de intervenção processual. As notificações apresentam-se assim processualmente como uma garantia prática do correcto funcionamento das regras do contraditório e da proibição da indefesa.

Existem dois momentos temporalmente distintos e perfeitamente distinguíveis no processamento da causa: um que está relacionado com os antecedentes históricos à venda realizada e outro atinente ao exercício do direito de remição.

Quanto ao primeiro ponto reconhece-se o trabalho aturado desenvolvido pela Primeira Instância quando afirma que os executados foram «sempre notificados de todos os actos relativos à penhora» e de preparação da venda do bem sito em Castro Marim, não existindo relativamente a estes actos qualquer problema de falta de conhecimento da tramitação processual que seja imputável ao Tribunal.

A questão judicanda reduz-se assim à questão da informação da data da realização escritura pública e se a falta de conhecimento desse acto é susceptível de implicar a nulidade da venda realizada.

Neste particular, ocorre uma concordância absoluta entre a doutrina^{[1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10]} e a jurisprudência^{[11] [12] [13] [14] [15]} sobre a natureza e os objectivos do direito de remição. Este direito 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.

Isto não significa que o direito da remição se confunda com o direito de preferência mas os seus efeitos práticos são tendencialmente idênticos, o que leva a que dogmaticamente se qualifique o direito de remição como um “direito de preferência qualificado”^[16] ou um “direito de preferência reforçado”.

É indiscutível que não existe a necessidade de notificação do interessado na remissão. Neste campo é particularmente impressivo um aresto do Supremo Tribunal de Justiça que assevera que «do estatuto processual do interessado na remição, como terceiro relativamente à execução, decorre que não tem o mesmo de ser pessoalmente notificado dos actos e diligências que vão ocorrendo na tramitação da causa, presumindo a lei que o executado – ele sim notificado nos termos gerais – lhe dará conhecimento atempado das vicissitudes relevantes para o eventual exercício do seu direito.

Sendo o interesse tutelado com o instituto da remição o interesse do círculo familiar do executado, por ele encabeçado – e não propriamente qualquer

interesse endógeno e típico da acção executiva – considerou o legislador dispensar a normal tramitação da execução da averiguação da possível existência de familiares próximos do executado, bem como de diligências tendentes à sua localização e notificação pessoal para efeitos de exercício de tal direito»^[17]. Esta jurisprudência é aceite de forma indiscutível no espaço jurídico interno^{[18] [19]}.

O remidor não tem de ser pessoalmente notificado dos actos e diligências que vão ocorrendo na tramitação da causa. E, aliás, o Tribunal não conhecia nem tinha de conhecer da existência de pessoas habilitadas a exercer o direito de remição.

*

Ultrapassado este momento, aquilo que se pergunta agora é se após a primitiva comunicação da decisão de adjudicação se impunha a notificação do correlativo acto de formalização da compra e venda?

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, por se tratar de um imóvel) e o prévio despacho de adjudicação do bem, tal como ressalta do disposto nos artigos 832.º e 833.º, com referência ao artigo 827.º ^[20] do Código de Processo Civil.

Com efeito, para que o direito de remição seja exercido e possa ser considerado pelo agente de execução, a venda tem de estar determinada, no sentido de que o agente de execução já tomou a decisão de aceitar a proposta mais alta oferecida, pois é sobre essa proposta concreta que o direito de remição terá de ser exercido. Assim, para que o titular do direito de remição o possa exercer e o mesmo possa ser aceite pelo agente de execução é necessário estarmos perante uma proposta concreta de aquisição feita por um terceiro, e que já foi aceite por aquele^[21].

É indiscutível que, no caso da 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, face aos termos literais consagrados no artigo 843.º^[22] do Código de Processo Civil^[23].

Isto pressupõe que as regras adjectivas de comunicação de actos processuais tenham sido correctamente aplicadas, a fim de garantir um processo justo e equitativo. E, assim, neste horizonte interpretativo, apesar da previsão legal não exigir a notificação pessoal do remidor, o direito de remição apenas caduca com o decurso do prazo em que tem de ser exercido.

Na verdade, o acto nuclear de venda não foi comunicado aos executados – e o objectivo não é que estejam presentes no acto notarial de compra e venda,

como parece transparecer da decisão recorrida. Na verdade, o alicerce deste conhecimento radica na operacionalização do direito de remição, pois os executados têm de ser informados sobre o acto de adjudicação e a eles devem ser igualmente transmitidas as circunstâncias de modo, tempo e lugar onde será concretizada a venda por negociação particular do imóvel em discussão. Esse risco já era assinalado por Eurico Lopes Cardoso que sublinhava que «não sendo tornada pública a venda particular, pode suceder que o remidor não tenha conhecimento até ao momento da assinatura do título»^[24].

Os executados não tiveram conhecimento desses elementos. E, por decorrência lógica, também os eventuais interessados na remição ficaram injustamente privados da possibilidade de exercer o direito que legalmente lhes é cometido até ao termo final da assinatura do título que documenta a venda por negociação particular.

Se o remidor não tiver tido conhecimento atempado da venda executiva e pretender exercer o seu direito de remição já depois do decurso dos prazos previstos no artigo 843.º, este poderá fazê-lo, desde que alegue que só teve conhecimento da venda depois do decurso desses prazos. Neste caso, cabe àqueles que aleguem que o direito do remidor foi exercido fora do prazo a prova da extemporaneidade do exercício desse direito^[25] ^[26].

Ao contrário daquele que foi o juízo final do Tribunal «*a quo*», ao não terem tido conhecimento da data e do local escolhidos para a celebração da escritura pública ou de acto notarial equivalente, o hipotético remidor fica privado de perfectibilizar a preferência qualificada na compra do imóvel e, assim sendo, o exercício pontual do direito de remição ficou irremediavelmente prejudicado ^[27] ^[28], o que constitui uma nulidade processual com influência na decisão da causa.

Seja dito de passagem que o recurso interposto está estruturado num acórdão com objecto parcialmente similar com outro proferido por este mesmo colectivo de Juízes Desembargadores do Tribunal da Relação de Évora, datado de 18/10/2018^[29]. Todavia, esta interpretação é comum a outros arestos do Tribunal da Relação de Évora que assinalam que «na fase processual da 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 (realização da escritura pública tratando-se de imóveis), face aos termos literais do artigo 843.º do Código de Processo Civil»^[30].

A não ser assim, ficaria completamente postergado o exercício do direito de remição, pois os executados e os hipotéticos remidores nunca poderiam exercitar esta preferência de aquisição de bem pertencente ao núcleo familiar próximo, caso não fossem informados do lugar e do tempo da realização da

venda por negociação particular, por não serem dotados de poderes que lhes permitam cogitar quando ficaria perfectibilizada a transacção.

Na modalidade de venda por carta fechada, a venda é publicitada e o correspondente direito poderá ser exercido no acto de abertura e aceitação das propostas. Em contraponto, na venda por negociação particular, caso não seja portador de informação mínima relevante, os executados não podem exercer a remissão através dos familiares a que a lei alude. Por isso e apenas por isso, nesta última hipótese de venda por negociação particular, o anúncio dirigido aos executados é essencial para que possa ser exercida a remissão até ao momento da entrega dos bens ou da assinatura do título que a documenta. Neste enquadramento, julga-se procedente o recurso interposto, revogando-se a decisão recorrida, com as consequências que daí advêm, devendo ser designada nova data para a realização da venda por negociação particular e subsequente comunicação aos executados, salvo se, pela via dos termos subsequentes ao despacho de 31/10/2020, o referido acto se tornar inútil, por os adjudicantes optarem e ser deferida a faculdade de anulação da venda.

*

V - Sumário:

(...)

*

VI - Decisão:

Nestes termos e pelo exposto, tendo em atenção o quadro legal aplicável e o enquadramento fáctico envolvente, decide-se julgar procedente o recurso interposto, revogando-se a decisão recorrida, devendo ser designada nova data para a realização da venda por negociação particular e subsequente comunicação aos executados, salvo se, pela via dos termos subsequentes ao despacho de 31/10/2020, o referido acto se tornar inútil, por os adjudicantes optarem e ser deferida a faculdade de anulação da venda.

Sem tributação nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 527.º do Código de Processo Civil.

Notifique.

*

(acto processado e revisto pelo signatário nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 138.º, n.º 5, do Código de Processo Civil).

*

Évora, 19/11/2020

José Manuel Costa Galo Tomé de Carvalho

Mário Branco Coelho

Isabel Maria Peixoto Imaginário

-
- [1] Alberto dos Reis, *Processo de Execução*, Vol. II, reimpressão, Coimbra Editora, Coimbra, 1982, pág. 477.
- [2] Salvador da Costa, *A venda executiva, os direitos reais de aquisição e o direito de remição*, in *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor José Lebre de Freitas*, Vol. I, Coimbra Editora, Coimbra.
- [3] Lopes do Rego, in. *Comentário ao Código de Processo Civil*, Vol. II, Almedina, Coimbra.
- [4] Miguel Teixeira de Sousa, *Acção Executiva Singular*, Lisboa, 1998, pág. 381.
- [5] Fernando Amâncio Ferreira, *Curso de Processo de Execução*, 6.^a edição, Coimbra, 2004, pág. 341.
- [6] José Lebre de Freitas, *A Acção Executiva*, Coimbra, 1993, pág. 272.
- [7] José Lebre de Freitas e Armindo Ribeiro Mendes, *Código de Processo Civil Anotado*, vol. 3.^o, Coimbra, 2003, pág. 621.
- [8] J. P. Remédio Marques, *Curso de Processo Executivo Comum à face do Código Revisto*, Porto, 1998, pág. 357.
- [9] Marco Carvalho Gonçalves, *Lições de Processo Civil Executivo*, Almedina, Coimbra, 2016, págs. 392-394.
- [10] Virgínio da Costa Ribeiro e Sérgio Rebelo, *A Ação Executiva – Anotada e Comentada*, 2.^a edição, Almedina, Coimbra, 2016, págs. 526-533.
- [11] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 13/09/2012, in www.dgsi.pt.
- [12] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09/03/2017, in www.dgsi.pt.
- [13] Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, in www.dgsi.pt.
- [14] Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 14/07/2014, in www.dgsi.pt.
- [15] Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 17/12/2014, in www.dgsi.pt.
- [16] José Lebre de Freitas, *A ação Executiva à luz do Código de Processo Civil de 2013*, 7.^a edição, Gestlegal, Coimbra, 2017, pág. 388.
- [17] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 13/09/2012, in www.dgsi.pt.
- [18] Anteriormente, o Supremo Tribunal de Justiça de 10/12/2009, in www.dgsi.pt, também consignou que «cabe, deste modo, ao executado e respectivos familiares um ónus de acompanhamento atento e diligente da execução que afete o património familiar, com vista a exercerem tempestivamente o direito de remição, sem, com isso, porem em causa a legítima confiança que o adquirente dos bens em processo executivo legitimamente depositou na estabilidade da aquisição patrimonial que realizou».
- [19] No acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 27/01/2011, in

www.dgsi.pt, pode ler-se que «o remidor não é parte na acção executiva, detendo, antes pelo contrário, necessariamente a posição de terceiro relativamente à execução e, enquanto titular de um «direito de preferência legal de formação processual», não é notificado para exercer tal direito, como ocorre com o preferente legal, por força do preceituado no art. 892º do CPC. Por força deste estatuto processual de terceiro, o remidor não tem de ser pessoalmente notificado dos actos e diligências que vão ocorrendo na tramitação da causa, presumindo a lei de processo que o seu familiar – executado e, ele sim, notificado nos termos gerais – lhe dará conhecimento atempado das vicissitudes relevantes para o eventual exercício do seu direito».

[20] Artigo 827.º (Adjudicação e registo):

1 - Mostrando-se integralmente pago o preço e satisfeitas as obrigações fiscais inerentes à transmissão, os bens são adjudicados e entregues ao proponente ou preferente, emitindo o agente de execução o título de transmissão a seu favor, no qual se identificam os bens, se certifica o pagamento do preço ou a dispensa do depósito do mesmo e se declara o cumprimento ou a isenção das obrigações fiscais, bem como a data em que os bens foram adjudicados.

2 - Seguidamente, o agente de execução comunica a venda ao serviço de registo competente, juntando o respetivo título, e este procede ao registo do facto e, oficiosamente, ao cancelamento das inscrições relativas aos direitos que tenham caducado, nos termos do n.º 2 do artigo 824.º do Código Civil.

[21] Virgínio da Costa Ribeiro e Sérgio Rebelo, A Ação Executiva – Anotada e Comentada, 2ª edição, Almedina, Coimbra, 2016, pág. 529.

[22] Artigo 843.º (Até quando pode ser exercido o direito de remição):

1 - O direito de remição pode ser exercido:

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

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

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

[23] Não está assim em causa o sentido decisório tomado no acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 17/12/2014, com o qual concordamos

inteiramente. Na posição ali expressa «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 artigo 843.º, n.º 1, alínea b), do CPC e o preço deve ser integralmente depositado no momento da remição, sendo condição de validade do exercício do direito».

[24] Eurico Lopes Cardoso, Manual da Acção Executiva, Almedina, Coimbra, 1987, págs. 665 e 666.

[25] Marco Carvalho Gonçalves, Lições de Processo Civil Executivo, Almedina, Coimbra, 2016, pág. 394.

[26] Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 07/11/2006, in www.dgsi.pt.

[27] Neste sentido, pode ser consultado o acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 20/01/2009, in www.dgsi.pt, quando adianta que «uma vez informado ou avisado pelo executado, recai sobre o remidor o ónus de comunicar ao encarregado da venda (na venda por negociação particular) que pretende exercer o direito de remição, devendo este informar o remidor da melhor oferta, da data e local para a celebração da escritura pública.

Recai sobre o remidor o ónus de comunicar que pretende exercer o direito de remição no lapso de tempo que medeia entre o momento em que o executado seu familiar é informado da modalidade de venda e o momento da assinatura do título que documenta a venda por negociação particular».

[28] O Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 05/06/2008, in www.dgsi.pt, aponta na mesma direcção ao avançar que «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».

[29] Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 18/10/2018, publicado em www.dgsi.pt.

[30] Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 28/03/2019, publicitado em www.dgsi.pt.