

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 23274/16.0T8PRT-B.P1

Relator: JOÃO VENADE

Sessão: 13 Maio 2021

Número: RP2021051323274/16.0T8PRT-B.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

EXECUÇÃO

VENDA EM EXECUÇÃO

VENDA DE IMÓVEL

PUBLICIDADE DA VENDA

DESCONFORMIDADE

ANULAÇÃO DA VENDA

Sumário

Se o bem penhorado é vendido tal como publicitado e ocorre uma atuação de terceiro, posterior à venda que, alegadamente, altera a realidade anunciada do mesmo bem, não há motivo para anular essa venda nos termos do artigo 838.º, do C. P. C..

Texto Integral

Processo n.º 23.274/16.0T8PRT-B.P1

Sumário.

.....

.....

.....

*

1). Relatório.

B..., S. A., com sede na Avenida..., n.º ..., Lisboa, propôs contra C..., S. A., com sede na Rua..., ..., ..., D..., com morada em apartado ..., ..., E..., residente na Rua..., n.º, ..., Vila Nova de Gaia,

Ação executiva para pagamento de quantia certa com processo ordinário, pedindo o pagamento coercivo de 44.163,77 EUR, acrescido de juros de mora e imposto de selo.

O título executivo constitui livrança da qual é portador o exequente, como beneficiário, subscrita pelos executados à ordem do exequente, livrança que não foi paga na data de vencimento.

*

No decurso da execução, em 22/03/2017, foi penhorado o seguinte bem imóvel conforme respetivo auto de penhora:

. armazém com anexo destinado a atividade industrial com a área coberta de 600m² e área descoberta de 4400m², localizada no Lugar ..., ..., inscrita na matriz urbana sob o artigo 1949, freguesia de ..., concelho de Loures, descrito na 2.ª C. R. P. de Loures sob o nº 19/19850129, com o valor total de 124.019,03 EUR.

*

Por determinação do agente de execução, notificada em 25/09/2018, foi ordenada a venda do referido bem imóvel na modalidade de leilão eletrónico, conforme o disposto nos artigos 811.º, n.º 1, g) e 837.º, do C. P. C..

*

Por comunicação do agente de execução de 14/05/2019 a «**F..., Lda., com sede na Rua..., .., .., salas .. e .., Lisboa, ora recorrente**», ficou esta notificada, na qualidade de proponente com a proposta de compra mais alta, efetuada através do *e-leilões*, da certidão de encerramento do leilão LO..... de 09/05/2019 e que, para se proceder à adjudicação, emissão do título de transmissão e registo a favor da sociedade, deveria pagar os valores devidos relativo a imposto de selo e imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e remeter os respetivos comprovativos.

*

Em 27/06/2019 é elaborado pela agente de execução um documento denominado «auto de diligência» onde se refere que:

- . esteve presente no local onde se situa o imóvel para investir a adquirente na sua posse conforme artigo 861.º, do C. P. C.;
- . verificou-se existir uma vedação que nunca tinha sido visionada anteriormente e que além de vedar, não permite a passagem para o terreno de veículos;
- . nunca foi arguido no processo que, em relação ao imóvel, houvesse uma realidade diferente daquela que está documentada;
- . estão a ser praticados por terceiro atos de legalidade duvidosa que devem ser apreciados nos meios «próprios».

*

Em 17/07/2019, o proponente, ora recorrente, apresenta requerimento onde menciona que:

- . esteve presente na diligência de posse do imóvel em causa, descrito no

anúncio de venda como sendo um prédio industrial com entrada pela Rua..., em ..., ..., concelho de Loures, com a área total de 5 000m², contendo um armazém com 600 m²;

. estando presente a agente de execução, os sócios da requerente e D..., para proceder à entrega das chaves, surgiu a situação que vem explanada no auto de posse que teve lugar no dia 27/06/2019;

. na realidade, alguns dias antes da entrega, D... mandou implantar, em buracos que mandou abrir no pavimento alcatroado do imóvel, um conjunto de pilares em madeira, nos quais instalou uma cerca de rede metálica, delimitando e vedando aquilo que afirmou ser um outro prédio de sua propriedade, por onde é feita a entrada para o prédio vendido;

. a requerente havia verificado antes da compra que existiam as condições constantes do anúncio de venda, nada indiciando que o prédio comprado estivesse vedado na entrada e dependente de um acesso privado que houvesse de ser assegurado pela passagem no interior de um outro prédio privado - nosso sublinhado -;

. ao contrário do referido na caderneta predial do imóvel, não existe anexo com duas divisões e casa de banho;

. ignorando-se o que tinha sucedido, a agente de execução disse à requerente que mandasse efectuar um levantamento topográfico do prédio arrematado e advertiu D... de que não podia obstar à livre entrada e saída de quaisquer veículos pesados no interior da sua propriedade, com destino ao prédio em causa, ao que este anuiu;

.o levantamento topográfico foi realizado, verificando-se que dos 5.000 m² comprados apenas existem, por força da nova vedação efetuada por G... (filho de um dos proprietários e administradores da Executada C..., S.A.), 4.040 m²;

. D... recusa alterar a vedação implantada que reduz a área do terreno publicitado e comprado, de 5.000 m² para 4.040 m² ;

. a realidade do imóvel, para além da enorme conflitualidade que se perspectiva, nada tem a ver com a publicitada e adquirida;

. pagou 189.626 EUR de preço além de Imposto do Selo no valor de 1.517,01 EUR e em Imposto Municipal sobre Transmissões, 12 325,69 EUR, num total de 203.468,70 EUR;

. gastou ainda 300 EUR com o levantamento topográfico.

Pede que o tribunal reverta a situação, por desconformidade entre o prédio publicitado e aquele que na realidade se evidencia no terreno, nomeadamente quanto à sua área total e ao acesso directo e desimpedido à via pública, para utilização industrial, ordenando que seja devolvida à aqui Requerente a quantia global despendida com a aquisição, o montante de 203.768,70 EUR;

. ou, em alternativa, que a situação seja de imediato corrigida pelo Tribunal,

no sentido de:

- . ser assegurada e demarcada no terreno a exacta área que comprou, de 5.000 m², nos termos constantes da planta topográfica, que se juntou como Doc. 1, e
- . seja registada na Conservatória do Registo Predial, uma serventia de passagem demarcada sobre o prédio serviente (artº urbano 2326), para veículos articulados pesados, em largura não inferior a 5,00 m, para evitar ulteriores sobressaltos na passagem de veículos pesados articulados de mercadorias.

*

Em 01/10/2019 o tribunal determina a notificação do requerente para esclarecer se o que pretendia era a invalidade da venda, nos termos do artigo 838.º do C. P. C. ou dizer o que tivesse por conveniente quanto a esta situação.

*

Em resposta, o requerente menciona que pretende que seja a anulada a venda, com devolução da quantia global paga com a aquisição e que seja indicado à agente de execução que remeta à requerente os originais dos documentos comprovativos das liquidações e pagamentos do imposto do Selo e do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis no sentido de a habilitar a poder reaver as quantias pagas junto da autoridade tributária.

*

Notificada para o efeito, a agente de execução mencionou que:

- . o imóvel bem como o terreno adjacente, foi visualizado pelo proponente comprador;

- . a venda não deverá ser anulada, pois o que aqui se coloca pelo adquirente, face aos impedimentos criados pelo senhor G... (filho do executado D...), deverá ser resolvida no âmbito os presentes autos ou pelos meios comuns, mas através de uma de prestação de facto;

- . no demais, o que está a ser invocado pelo filho do executado, apenas surgiu no momento em que a signatária empossou o adquirente do bem imóvel, não tendo, em qualquer momento das diligências de venda, existido uma vedação a delimitar o terreno a impedir o acesso das viaturas ao mesmo.

*

A requerente, ora recorrente, respondeu mencionando que:

- . visitou *in loco*, por duas vezes, uma das quais no dia anterior ao leilão, o prédio em venda;

- . chegados ao local, por convocação da agente de execução, muitos dias após a adjudicação e o pagamento dos correspondentes impostos e do valor do bem licitado, a realidade física não era mais aquela que a licitante havia visto nas duas visitas efetuadas ao local antes da compra;

- . a diferente realidade que agora existe no imóvel não lhe é imputável e por

isso tem de ser a agente de execução ou o Tribunal, a mandar repor a situação publicitada ou a mandar devolver ao Requerente as quantias que pagou; . assim, ou situação publicitada no Portal E-Leilões, anúncio LO..... é assegurada à aqui requerente em muito curto espaço de tempo, ou irá intentar uma ação contra o Estado e a agente de execução, pois está a ter um prejuízo mensal de vários milhares de euros por facto que não lhe é imputável.

*

Não tendo havido pronúncia da executada sobre o ora em causa, o tribunal profere despacho em 23/10/2020 onde, em suma, decide o seguinte,

despacho que é o objeto do presente recurso:

. «está em causa saber se assiste a razão ao ora arguente quando pretende a anulação da venda efectuada por erro, mormente quanto à delimitação do imóvel em causa.

Nesta sede prevê o art. 838º, nº 1, do CPC, que pode quando o comprador pedir a anulação, depois da venda, o juiz decide e que ela é deferida quando se reconhecer a existência de algum ónus ou limitação que não fosse tomado em consideração e que exceda os limites normais inerentes aos direitos da mesma categoria ou de erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado.

Para que proceda a anulação da venda prevista pelo citado normativo terá de existir uma situação em que seja verificada a necessidade efectiva de tutela dos direitos do comprador na venda executiva, desde que tenham existido, no decurso da venda executiva, desconformidades relativamente ao que foi anunciado ou quando a coisa vendida padecer de algum ónus ou limitação que excedam o normal.

Face ao invocado pelo proponente, não se encontra provado que o bem enunciado não corresponde ao que o licitante comprou. É certo que posteriormente foram realizadas as intervenções no terreno em causa mas desconhece-se a que título assim o fez, supostamente, o identificado senhor G... (filho do executado D...), pois não se encontram nos autos quaisquer outros elementos que permitam por em causa a descrição feita no registo predial relativamente ao bem vendido.

Situação diferente seria se o levantamento topográfico indicasse que não estaria dentro dos limites descritos no registo predial o bem imóvel que foi percepcionado pelo adquirente antes da venda.

Não tendo feito o adquirente prova suficiente de que o bem adquirido não corresponde ao bem enunciado, conclui-se que o aqui arguente não conseguiu demonstrar a verificação da desconformidade exigida pelo citado art. 838º, do C.P.C.»

Termina-se julgando improcedente a arguida anulação da venda.

*

Inconformada, recorreu a requerente «F...», formulando as seguintes

conclusões:

«1 - A Recorrente deduziu, nos autos de execução, um Incidente, pedindo:

“ Seja anulada a aludida venda, ordenando-se que lhe seja devolvida a quantia global paga com a aquisição, no montante de €189.626,00 (cento e oitenta e nove mil, seiscientos e vinte e seis euros), o que poderá ser feito por crédito na sua conta com o IBAN (...) “ E que “ Seja indicado à Sra. Agente de Execução que remeta à Requerente os originais dos documentos comprovativos das liquidações e pagamentos do Imposto do Selo (IS) e do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), no sentido de a habilitar a poder reaver as quantias pagas junto da A.T. “

2 - Alegando que :- Esteve presente no Auto de Diligência de posse de um bem imóvel, descrito no anúncio de venda executiva existente no Portal e-leilões, com a Referência LO....., ali indicado como um prédio industrial com entrada pela Rua..., em ..., ..., concelho de Loures - com a área total de 5.000m² , contendo um armazém com 600 m² e um Anexo com 2 divisões e 1 casa de banho;

- Esteve presente a Sra. Agente de Execução bem como os sócios da Proponente e o Sr. G... para proceder à entrega das chaves, tendo todos, à excepção deste último, sido confrontados com a situação que vem plenamente indicada no auto de posse, que teve lugar nesse dia 27.06.2019;

- Ou seja, que dias antes desta, este G... mandou implantar no pavimento alcatroado do imóvel, um conjunto de pilares em madeira, pelos quais fez afixar rede metálica, delimitando e separando o prédio em duas partes, afirmando que a parte destacada era de sua propriedade, parte essa que sempre assegurou a entrada para o suposto prédio vendido em leilão.

- A Proponente deu logo conhecimento à Sra. AE que havia procedido à compra no pressuposto e de acordo com as indicações que constavam do anúncio de venda, as quais havia verificado existirem antes da compra, no local, ou seja, que este novo prédio delimitado não era o que havia visto e licitado em leilão, atenta a desconformidade dos elementos com os constantes do anúncio.

- Pois que a própria caderneta predial do imóvel, incerta no anúncio electrónico do leilão, indicava que se tratava de:

“ PRÉDIO URBANO DESTINADO A ARMAZÉM, COMPOSTO POR 1 DIV E ANEXO C/ 2 DIV. E 1 C.B.

“, COM A “ÁREA TOTAL DO TERRENO 5.000,0000 M² E ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO 600,0000 M² (...) “

- Inexistindo qualquer anexo com 2 divisões e uma casa de banho, como vinha

anunciado !

- A Sra. AE pediu à Proponente que mandasse efectuar um levantamento topográfico do prédio licitado para confirmar da existência física da área de 5.000 m² que havia sido publicitada e comprada pela aqui expoente,
- O levantamento topográfico ficou concluído em 15.07.2019, e foi entregue nos autos como Documento1;
- A medição do prédio urbano foi feita de poente para nascente, seguindo a vedação antiga mandada erigir pela executada C..., S.A.,
- Do levantamento se conclui existir enorme divergência de áreas, pois que, por força da nova vedação implantada, o prédio apenas tem 4.040 m² ;
- Ora, a Proponente adquiriu o imóvel em conformidade com o que foi anunciado no leilão, cuidando que tinha :
 - acesso próprio pela Rua...;
 - a área total de 5.000 m².
 - um anexo com duas divisões e 1 casa de banho
- O imóvel que se pretendia entregar não tem qualquer um destes 3 elementos essenciais!
- A Proponente pagou um total de €203.468,70 (duzentos e três mil, quatrocentos e sessenta e oito euros e sessenta e nove cêntimos), entre o preço da compra e o pagamento dos tributos a ela inerentes, bem como a quantia de €300,00, para o levantamento topográfico.
- O Tribunal, pelo despacho com a Ref. 407891975, com data de 03.10.2019, convidou a Proponente a concretizar o seu pedido, e esta respondeu, e concluiu pedindo:
 - Fosse anulada a aludida venda, ordenando-se que lhe seja devolvida a quantia global paga com a aquisição, no montante de €189.626,00 (...)E que - (...) lhe fossem remetidos os originais dos documentos comprovativos das liquidações e pagamentos I.S. e do IMT, no sentido de a habilitar a poder reaver as quantias pagas.
- Não houve oposição das partes processuais, como reconhece a decisão sob recurso!
- A Decisão, sob recurso, reconhece que “ (...) O comprador pode pedir a anulação, depois da venda, o juiz decide e (...) ela é deferida quando se reconhecer a existência de algum ónus ou limitação que não fosse tomado em consideração e que exceda os limites normais inerentes aos direitos da mesma categoria ou de erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado.
- E que “ Para que proceda a anulação da venda prevista pelo citado normativo terá de existir uma situação em que seja verificada a necessidade efectiva de tutela dos direitos do comprador na venda executiva, desde que tenham

existido, no decurso da venda executiva, desconformidades relativamente ao que foi anunciado ou quando a coisa vendida padecer de algum ónus ou limitação que excedam o normal. “ Dizendo, ainda, que “ Face ao invocado pelo proponente, não se encontra provado que o bem enunciado não corresponde ao que o licitante comprou.

- Termina decidindo julgar improcedente a arguida anulação da venda invocada pelo proponente nos autos.

No entanto:

- A Sra. AE reconheceu, quer no Auto de posse, quer na resposta dada ao Tribunal, que existia não conformidade entre o prédio inicialmente descrito e existente e aquele prédio dividido, pois que “ (..) em momento algum no decorrer das diligências de venda tinha existido qualquer vedação a delimitar o terreno e que impedisse o acesso das viaturas ao mesmo. “- Apurou-se, sem margem para dúvidas, que o prédio não tem 5.000 m², mas antes e apenas 4.040 m², não tem acesso à via pública, pois apenas confina, por todos os seus lados, com outros prédios particulares, não possui qualquer anexo (para escritório) com duas divisões e uma casa de banho, como expressamente indicava o anúncio de venda em leilão!

- A aqui recorrente não tomou posse do prédio publicitado posto que este não está conforme com o que foi anunciado, não tendo assim sido dado cumprimento à entrega do bem, encontrando-se por cumprir essa entrega do bem, como indicado no artº 861º do C.P.C.!

Assim, é de concluir que a decisão recorrida :

- Julgou mal, incumprindo com o prescrito no artigo 838º / 1 do C.P.C., uma vez que o bem que se pretende como entregue “ não está em conformidade com o bem que foi anunciado “

O que possibilita a sua revogabilidade, nos termos do artº 644º nº 1, al. a), do CPC. ».

Termina pedindo que se revogue a decisão recorrida, sendo substituída por outra que dê acolhimento ao pedido da Proponente, anulando a venda, e ordenando a restituição da quantia paga como preço da licitação, no montante de 189.626 EUR, bem como a devolução das guias dos tributos pagos pela compra (I.S. e I.M.T.), para subsequente anulação das liquidações e recebimento dos correspondentes valores.

*

A questão a decidir é determinar se estão preenchidos os pressupostos para se poder anular a venda do imóvel acima indicado.

*

2). Fundamentação.

2.1). De facto.

Dá-se por reproduzido o teor do relatório que antecede.

*

2.2). Do mérito do recurso.

O recorrente pretende que seja anulada a venda do imóvel que adquirir em sede da execução a que os presentes autos correm por apenso, alegando que o bem que adquiriu não corresponde ao que foi publicitado.

Vejam os.

O artigo 838.º, n.º 1, do C. P. C. estatui que «Se, depois da venda, se reconhecer a existência de algum ónus ou limitação que não fosse tomado em consideração e que exceda os limites normais inerentes aos direitos da mesma categoria, ou de erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado, o comprador pode pedir, na execução, a anulação da venda e a indemnização a que tenha direito, sem prejuízo do disposto no artigo 906.º do Código Civil.».

O aqui recorrente suscita, no fundo, que a publicitação do imóvel efetuada em sede de ação executiva não corresponde à realidade do bem pois, ao contrário do anunciado:

. não tinha um anexo com duas divisões e uma casa de banho;

. não tinha 5000 m² tendo somente 4040 m².

Mas, como se refere na decisão recorrida, não é só esta a alegação em causa pois também se menciona que foi um terceiro que alterou o imóvel, tornando-o diferente do que foi anunciado.

É a própria recorrente que, de forma sincera, alega que o *terceiro* (D...) *mandou implantar, em buracos que mandou abrir no pavimento alcatroado do imóvel, um conjunto de pilares em madeira, nos quais instalou uma cerca de rede metálica, delimitando e vedando aquilo que afirmou ser um outro prédio de sua propriedade, por onde é feita a entrada para o prédio vendido.*

E mais alegou que ela, recorrente, *havia verificado antes da compra que existiam as condições constantes do anúncio de venda, nada indiciando que o prédio comprado estivesse vedado na entrada e dependente de um acesso privado que houvesse de ser assegurado pela passagem no interior de um outro prédio privado.*

Ou seja, se é certo que se indicia que podem existir diferenças entre as características do bem tal como anunciado e o que agora existe, também o é que o recorrente admite que essas diferenças não existiam aquando da publicitação da venda e sua concretização.

Tais diferenças alegadamente surgem depois de a recorrente ter visto o imóvel e depois de o ter pago e por ato de terceiro.

Não está em causa um vício do ato da venda que possam levar a concluir que o comprador incorreu em *erro* sobre o objeto, entendido este jurídica (ónus que

possam incidir sobre o bem) ou materialmente (a qualidade do bem, incluindo a área)[1] mas antes a venda do bem tal como publicitado (ou pelo menos assim se alega) e a atuação posterior de um terceiro que alegadamente altera a realidade do mesmo bem.

Daí que, tal como na resposta da agente de execução ao requerimento do comprador, este deveria reagir não contra o ato judicial em relação ao qual não se alega um desconformidade *originária* mas eventualmente *contra* o terceiro que viola o seu direito de propriedade que adquiriu através da venda judicial (através por exemplo, da entrega prevista no artigo 828.º, do C. P. C.) [2].

E será o terceiro, alegando estar prejudicado no seu direito de propriedade, que terá de reivindicar a sua propriedade, o que até pode vir a tornar sem efeito a venda - artigo 839.º, n.º 1, d), do C. P. C. -.

Podia eventualmente ter-se alegado dúvida sobre o que estava a suceder e pedir-se a anulação da venda e, subsidiariamente, que a questão fosse remetida para a «ação competente» nos termos do n.º 3, do artigo 838.º, do C. P. C., algo que não foi suscitado no tribunal recorrido.

O que não se pode, na nossa visão, é alegar que se visionou o bem antes de se concretizar a venda e que não havia impedimento para a sua válida concretização e que depois, por intervenção de terceiro, o bem já não corresponde ao que foi publicitado e que a responsabilidade é do tribunal por ter feito o comprador incorrer em erro quando nada o indicia ou se demonstra face ao alegado, antes pelo contrário como já referimos.

Deste modo, foi correta a decisão do tribunal recorrido em indeferir a arguida e pretendida anulação da venda, improcedendo o recurso.

*

3). Decisão.

Pelo exposto, julga-se improcedente o presente recurso e, em consequência, confirma-se a decisão recorrida.

Custas do recurso pela recorrente.

Registe e notifique.

Porto, 2021/05/13.

João Venade.

Paulo Duarte Teixeira.

Deolinda Varão.

[1] Lebre de Freitas, A Ação executiva à luz do Código de Processo Civil de 2013, 7.ª edição, página 398.

[2] Sendo que, do que entendemos do teor do auto de diligência de

27/06/2019, não houve entrega da coisa ao adquirente atendendo às vicissitudes que foram encontradas nesse dia.