

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 11008/17.7T8PRT-C.P1

Relator: JOSÉ EUSÉBIO ALMEIDA
Sessão: 04 Abril 2022
Número: RP202204041108/17.7T8PRT-C.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

VENDA POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR **VALOR BASE**

VALOR MÍNIMO **AUTORIZAÇÃO JUDICIAL**

Sumário

A venda por negociação particular pode ser autorizada mesmo que a proposta de compra obtida seja de valor inferior a 85% do valor base a anunciar e não haja acordo de todos os interessados, mas só se assim for deferida pelo tribunal.

Texto Integral

Processo n.º 11008/17.7T8PRT-C.P1

Recorrente - AA

Recorrido - Banco ..., SA

Relator: José Eusébio Almeida; Adjuntos: Carlos Gil e Mendes Coelho.

Acordam na Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto:

I - Relatório

Na presente execução em que é exequente a Banco 1..., SA, credores reclamantes o Banco ..., SA e o Instituto da Segurança Social, IP, sendo executados C..., Lda., BB, CC e AA, veio este último apelar do despacho que autorizou a venda do imóvel identificado nos autos, despacho esse do seguinte teor: “Veio o credor reclamante Banco ..., S.A., apresentar proposta de aquisição do imóvel por €26.400,00. A exequente opôs-se a tal pretensão, por

se tratar de valor inferior ao valor mínimo da venda. Os executados declararam não aceitarem o valor proposto, sem, no entanto, indicarem qualquer fundamento. O Sr. Agente de Execução veio juntar relatório de acordo com o qual a proposta do credor reclamante foi a única apresentada. Juntou ainda certidão matricial atualizada, de onde resulta que o valor patrimonial do imóvel penhorado é de €21.741,30. Em 7/10/2021, a exequente juntou relatório de avaliação do imóvel, de onde consta que o seu valor atual é de €25.125,00, sendo o mesmo de comercialização difícil. Em 12/10/2021, o Banco ..., SA, juntou relatório de avaliação do imóvel, de onde consta que o valor atual do imóvel é de €28.500,00, sendo o valor de venda imediata de €26.400,00. Apreciando.

O valor-base fixado para a venda foi de €40.000,00, correspondendo o valor mínimo da venda a €34.000,00, sendo certo que, tendo a venda sido decidida já em 17/2/2020 (ou seja, há mais de 18 meses), nenhuma outra proposta foi obtida que não seja a do credor reclamante. Como se refere no Ac. RE de 15/1/2015 (disponível em *dgsi.pt*), em princípio, na venda por negociação particular, os bens penhorados só podem ser vendidos por preço igual ou superior ao valor base fixado na decisão sobre a venda. Todavia, se o valor base não for atingido, a proposta apresentada não deve ser rejeitada liminarmente, antes ponderada a sua aceitação casuisticamente, tendo em conta designadamente, o período de tempo já decorrido com a realização da venda, a evolução da conjuntura económica, as potencialidades de venda do bem e o interesse manifestado pelo mercado. Ora, considerando o lapso temporal já decorrido, sem que tenha sido possível obter proposta superior, sendo certo que do relatório junto pela exequente consta que o imóvel é de comercialização difícil, que o preço oferecido é superior ao valor patrimonial e ao valor da avaliação efetuada pela exequente, e ainda que nenhum dos intervenientes processuais demonstrou ter encontrado outros proponentes, decide-se autorizar a venda pelo preço oferecido de €26.400,00”.

O executado AA, como se disse, apelou deste despacho, pretendendo a sua revogação e a substituição do mesmo por outro que determine o prosseguimento das diligências para venda e, para tanto, formula as seguintes

Conclusões:

- 1 - O recurso vem interposto do despacho que decidiu autorizar a venda do bem imóvel penhorado pelo preço oferecido pelo credor reclamante no montante de €26.400.00.
- 2 - A proposta apresentada pelo credor com garantia real foi rejeitada quer pela exequente quer pelos executados.
- 3 - A este respeito dispõe o artigo 821, n.º 3 do CPC que não são aceites as

propostas de valor inferior ao previsto no n.º 2 do artigo 816 do mesmo diploma, salvo se o exequente, o executado e todos os credores com garantia real sobre os bens a vender acordarem na sua aceitação.

4 - Atendendo a que a proposta não foi aceite, nos termos das normas descritas, deveria a “proposta” ter sido rejeitada e os autos prosseguirem com as diligências para venda.

5 - Aliás, o credor reclamante, que apresentou a proposta, que é credor com garantia real sobre o bem imóvel penhorado, se requeresse a adjudicação do bem também estava sujeito à oferta não ser inferior ao valor a que alude o n.º 2 do artigo 816 do C.P.C., nos termos do artigo 799, n.º 3.

6 - Credor reclamante esse cujo crédito se lhe encontra a ser pago, ou seja, os contratos cujo cumprimento está garantido pela dita garantia real estão a ser cumpridos.

7 - A decisão fundamenta-se no facto de a venda do bem imóvel ter já sido decidida em 17.02.2020, e nenhuma proposta foi obtida que não seja a do credor reclamante, que o imóvel é de difícil comercialização e o preço oferecido é superior ao valor patrimonial.

8 - Contudo, não se pode concordar com tal entendimento. Isto porque, importa notar que a venda do imóvel em causa, no âmbito do processo executivo, tem decorrido essencialmente em circunstâncias anormais, ou seja, em estado de emergência em face da pandemia sanitária, que não só suspendeu mesmo os processos judiciais em curso, como tem limitado a circulação das pessoas, ou seja, o normal funcionamento das coisas.

9 - Sendo certo que a venda foi decidida em 17.02.2020, a proposta do credor reclamante data de 10.05.2021. Durante grande parte do período que decorreu entre essas duas datas, ocorreu um confinamento geral devido à situação pandémica, e limitações várias ao dia a dia normal de uma sociedade.

10 - Por outro lado, como consta do relatório de avaliação junto aos autos, a oferta de terrenos para construção no local em que se situa o bem imóvel penhorado é limitada. Bem como é mencionado que o tempo médio de exposição ao mercado ronda os 24 meses. Que como vimos não decorreu, nem o tempo que decorreu, o foi em circunstâncias normais.

11 - Atente-se que, nos termos da avaliação não só não decorreu o tempo médio de exposição ao mercado, como o pouco que decorreu, o foi em circunstâncias absolutamente extraordinárias. E quando falamos em exposição ao mercado, falamos em publicitação da sua venda no local, seja por outros meios. No caso dos autos depreendemos que a publicitação da venda terá sido a inserção do imóvel no portal judicial de vendas.

12 - Por conseguinte, é evidente que o tempo decorrido com a realização da venda do imóvel penhorado não foi nem longa nem demorada, pelo contrário

foi curta e em circunstâncias absolutamente excepcionais. Até porque se depreende que após a proposta do credor reclamante mais nenhuma diligência de venda foi realizada.

13 - Proposta essa apresentada por um credor reclamante com garantia real cujos créditos garantidos estão a ser pagos, ou seja, para o qual não resulta qualquer prejuízo bem pelo contrário, e para o qual uma venda por valor superior só lhe seria razoável. Contudo, o seu interesse e aquisição do bem imóvel penhorado aparenta ser relevante.

14 - Acresce, ainda, que o bem imóvel penhorado é um terreno para construção, em que o valor de mercado depende de inúmeros fatores, bem como do que se considere infraestruturas. A este propósito o relatório diz que a infraestruturização parece não estar concluída, mas sem especificar de que modo e porque forma, o que falta, e por essa forma não se percebe como se pode apresentar um valor para a mesma.

15 - Por conseguinte, em face do exposto não existe qualquer razão que justifique a aceitação, desde já, da proposta do credor reclamante com garantia real de um valor pelo imóvel penhorado muito inferior ao valor mínimo estipulado para a venda. Credor esse que se requeresse a adjudicação do bem imóvel penhorado estaria sujeito ao limite desse valor mínimo.

16 - A não aceitação da proposta nesse termos protege não só os legítimos e legais interesses dos Executados, como da Exequente e dos credores reclamantes.

17 - Pelo que, o despacho proferido que autorizou a venda do bem imóvel penhorado pelo preço oferecido de €26.400.00 violou o disposto no artigos 821, n.º 3, 816, n.º 2 e 799, n.º 3 do CPC, e deve ser revogado e substituído por outro que determine o prosseguimento das diligências para venda.

O credor reclamante Banco ..., SA, respondeu ao recurso, concluindo, em síntese:

- Ao contrário do pretendido, a decisão não violou qualquer preceito legal.
- O crédito do recorrido encontra-se garantido por hipotecas constituídas sobre o imóvel penhorado, que se encontra em fase de venda há mais de um ano, não tendo sido obtidas propostas de valor igual ou superior ao mínimo fixado.
- O recorrido apresentou proposta de aquisição por 26.400,00€ e tal proposta não mereceu oposição do Sr. AE, da maioria dos executados, nem dos credores reclamantes, mas foi recusada pelo recorrente e pela exequente, sem terem apresentado outra proposta ou interessado em adquirir o imóvel por valor superior.
- Para prolação de decisão, o tribunal solicitou, e bem, às entidades bancárias

(exequente e recorrido) os relatórios de avaliação efetuados ao imóvel. O relatório da exequente, atribuiu ao imóvel o valor de 25.125,00€ (inferior à proposta, e referindo que o bem é de comercialização difícil) e o do recorrido atribuiu o valor de 26.400,00€.

- A proposta apresentada é justa e reflete o valor real de mercado do imóvel, demonstrado pelos relatórios de avaliação, os quais não foram impugnados. O processo executivo não pode ser encarado como uma venda em agência imobiliária, sendo certo que o atraso na venda acaba por prejudicar as partes, uma vez que a dívida, não sendo abatida ainda que parcialmente, continua a vencer juros.

- É evidente que na venda por negociação particular se estabelece um prazo inicial para que o encarregado de venda encontre interessados que apresentem propostas acima do valor mínimo (85% do valor base). Na negociação particular abre-se a possibilidade de sondar diretamente o mercado, mediante a procura de propostas, podendo ser negociado o valor de venda. Se assim não fosse, levaria a que as execuções se prolongassem indefinidamente.

O recurso foi admitido na primeira instância e tal admissão foi mantida nesta sede, tendo-se dispensado os *Vistos*. Nada se observa que impeça o conhecimento do mérito da apelação, **cujo objeto**, atentas as conclusões do apelante, consiste em saber se o despacho que autorizou a venda deve ser revogado, uma vez que se mostra violado o disposto nos artigos 821, n.º 3, 816, n.º 2 e 799, n.º 3 do Código de Processo Civil (CPC) e não existe qualquer razão para aceitar, desde já, a proposta do credor reclamante.

II - Fundamentação

II.I - Fundamentação de facto

Os factos objetivos que constam do próprio despacho recorrido – e que não se mostram impugnados – mostram-se bastantes à apreciação do recurso.

Renovamo-los aqui, para integral compreensão:

- O credor reclamante Banco ..., S.A., apresentou proposta, a 10.05.2021, de aquisição do imóvel penhorado pelo valor de 26.400,00€.
- A exequente opôs-se à proposta, por considerar que o valor é inferior ao valor mínimo da venda.
- Os executados não aceitaram o valor proposto.
- O Sr. Agente de Execução juntou relatório de acordo com o qual a proposta do credor reclamante foi a única apresentada.
- Juntou, igualmente, certidão matricial atualizada, de onde resulta que o valor patrimonial do imóvel penhorado é de 21.741,30€.

- Em 7.10.2021, a exequente juntou relatório de avaliação do imóvel, onde consta que o seu valor atual é de 25.125,00€, acrescentando que o mesmo é de “comercialização difícil”.
- Em 12.10.2021, o Banco ..., SA, credor reclamante juntou relatório de avaliação do imóvel, onde consta que o valor atual do imóvel é de 28.500,00€, sendo o valor de venda imediata de 26.400,00€.
- O valor-base inicialmente para a venda foi de 40.000,00€, a que correspondendo o valor mínimo de 34.000,00€.
- A venda foi determinada em 17.02.2020.

II.II - Fundamentação de Direito

Se bem vemos, o primeiro e essencial fundamento de discordância do apelante, relativamente ao despacho que autorizou a venda, prende-se com a circunstância de o valor proposto pelo credor reclamante ser inferior ao previsto no n.º 2 do artigo 816 do CPC, aplicável à venda mediante propostas em carta fechada (artigos 816 e ss. do CPC) e que não deve ser aceite, salvo acordo de exequente, executado e de todos os credores com garantia real (artigo 821, n.º 3 do CPC), tanto mais que - acrescenta o recorrente - o preço a oferecer nos casos de adjudicação também não pode ser inferior àquele valor (artigo 799, n.º 3 do CPC), ou seja, a 85% do valor base do bem.

Diga-se, desde já, que não faz sentido imputar à decisão recorrida a violação do disposto no n.º 3 do artigo 799 do CPC. Efetivamente, não está em causa a adjudicação do bem penhorado ao credor reclamante, que a não pretendeu, sendo certo que ao mesmo caberá decidir se exerce ou não essa faculdade. O que está em causa no caso presente é a venda por negociação particular (artigos 832 e 833 do CPC).

Ora - e citamos - “A jurisprudência tem vindo a entender que na venda de imóvel por negociação particular é possível transacionar o imóvel por preço inferior ao valor base e, mesmo ao valor mínimo anteriormente anunciado para a venda por proposta em carta fechada, ainda que, pelo menos nos casos em que não haja acordo entre todos os interessados (que pode ser tácito - RC 8-3-18, 7867/11) seja necessária autorização judicial (RP 11-2-20, 1929/11, RC 26-2-19, 1594/09, RC 8-3-18, 786/11, RC 16-5-17, 957/12, RL 21.1.16, 57/10, RC 8-3-16, 1037/10, RP 24-9-15, 1951/12, RL 18-6-15, 5940/10 e RL 25-9-14, 512/09). Cabe ao agente de execução dirigir requerimento ao juiz (...) [e] A autorização judicial deve ponderar os interesses em causa, designadamente a inexistência de outras propostas de aquisição do bem durante período razoável de tempo desde a sua colocação à, a conjuntura económica, as

qualidades do bem e potencialidade da sua venda, a eventual desvalorização sofrida e os valores de mercado da zona”[1].

Em sentido semelhante se pronunciam Miguel Teixeira de Sousa [“... o juiz pode autorizar que a venda se realize por um valor inferior a essa percentagem”][2] e Marco Carvalho Gonçalves [“... o bem pode ser vendido por um preço inferior, desde que todos os interessados estejam de acordo nesse sentido ou, não havendo acordo, desde que o juiz de execução o autorize”][3].

Decorre do entendimento que transparece das citações precedentes – e que se acompanha – que na venda por negociação particular, a proposta não tem de alcançar o valor previsto no artigo 816, n.º 2 do CPC. Com efeito, o artigo 833 do CPC não impõe tal valor mínimo, a venda por negociação particular surge, muitas vezes, por frustração da venda por propostas em carta fechada e o entendimento contrário conduziria à paralisação da execução. Naturalmente que o deferimento de proposta, mesmo que inferior àquele valor, depende de autorização do tribunal, como aqui sucedeu, através do despacho de que se recorre.

E sendo assim, resta saber se o apelante aduz fundamento bastante para contrariar a razão de ser do deferimento da proposta oferecida pelo credor reclamante. Entendemos que não. Efetivamente, o apelante, sem oferecer valor diverso nem anunciar conhecimento do mesmo, sustenta apenas o prolongamento das diligências de venda na convicção de melhores tempos do mercado, realidade futura de escassa certeza. Ao invés, o despacho recorrido ponderou a demora da venda e a necessidade da sua concretização, apoiou-se nas avaliações, tanto do credor reclamante como da exequente, esta, aliás, de valor inferior ao proposto, alicerçando a sua decisão nessa inequívoca objetividade.

Assim, o despacho recorrido não nos merece reparo e não foram violados os preceitos legais que o apelante considera terem sido. O recurso, por isso, mostra-se improcedente e a decisão apelada deve confirmar-se, devendo responsabilizar-se o recorrente pelas custas da apelação, atento o seu decaimento.

III - Dispositivo

Pelas razões ditas, acorda-se na Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto em julgar improcedente o presente recurso de apelação e, em conformidade,

confirma-se a decisão da primeira instância que autorizou a venda do imóvel pelo valor proposto pelo credor reclamante.

Custas pelo apelante.

Porto, 4.04.2022

José Eusébio Almeida

Carlos Gil

Mendes Coelho

[1] António Santos Abrantes Geraldés/Paulo Pimenta/Luís Filipe Pires de Sousa, *Código de Processo Civil Anotado, Vol. II, Almedina, 2021 - Reimpressão*, págs. 252/253.

[2] João de Castro Mendes/ Miguel Teixeira de Sousa, *Manual de Processo Civil, Volume II*, AAFDL Editora, Lisboa, 2022, pág. 926 e, com citação de jurisprudência, nota 17 da mesma pág.

[3] *Lições de Processo Civil Executivo*, 4.^a edição, Almedina, 2020, pág. 510 e, com citação de jurisprudência, notas 1738 e 1739, a págs. 510/511.