

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 797/13.8TBLMG-B.C1

Relator: PAULO CORREIA

Sessão: 14 Junho 2022

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

VENDA EXECUTIVA

NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

VENDA POR PREÇO INFERIOR AO MÍNIMO FIXADO

Sumário

No atual regime da ação executiva, o juiz mantém o poder, na venda por negociação particular, de autorizar a venda por preço inferior ao valor mínimo fixado, mesmo sem o acordo do exequente, do executado e dos credores reclamantes com garantia real, desde que, na ponderação dos interesses em presença e das circunstâncias do caso, fique preservada a justiça e o equilíbrio desses interesses.

Texto Integral

Apelação n.º 797/13.8TBLMG.C1

Juízo de Execução de Viseu - Juiz 2

Acordam os juízes que integram este coletivo da 1.ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Coimbra [\[1\]](#):

I-Relatório

O... SA, com sede na Av. ...,

exequente nos autos supra referenciados, que correm os seus termos pelo Juízo de Execução de Viseu, veio interpor recurso do despacho da Sra. Juíza proferido a 29 de novembro de 2021 que autorizou a venda de imóvel objeto de penhora, por negociação particular, pelo preço de € 39.000, fazendo constar nas alegações apresentadas as conclusões que se passam a transcrever:

1. *O Douto Tribunal de Primeira Instância mediante despacho autorizou a venda do imóvel correspondente a prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...55, freguesia ..., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...96 da mesma freguesia e na matriz predial rústica sob o artigo ...05, secção A da mesma freguesia, sito na R. ..., ... pelo montante de € 39.000,00, sendo que o valor base da diligência de venda ascendia a € 76 500,00, já o valor mínimo de venda correspondia a € 65 025,00, tendo esta sido promovida na modalidade de negociação particular no portal e-leilões.*
2. *Por não se resignar com este despacho porquanto considera que não foi feita a adequada aplicação dos normativos legais vigentes, apresenta o presente Recurso.*
3. *Salientando-se desde já que a Recorrente não concordou com a venda por valor inferior ao valor mínimo de venda, bem como não ficou demonstrado que atento o atual mercado imobiliário português, a realização de uma nova diligência de venda iria culminar na deterioração e desvalorização do imóvel, ou prejuízo para as partes, bem como foi desconsiderada a solução por si apresentada.*
4. *Foram as partes notificadas a 14/07/2021 pela Exma. Agente de Execução da publicidade de venda do imóvel correspondente a prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...55, freguesia ..., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...96 da mesma freguesia e na matriz predial rústica sob o artigo ...05, secção A da mesma freguesia, sito na R. ...,*
5. *A venda seria promovida mediante negociação particular no portal e-leilões, tendo sido fixado o valor base € 76 500,00 e valor mínimo € 65.025,00.*
6. *Nenhuma das partes reclamou de tal ato, assim a contrário sensu concordaram com os moldes da venda.*
7. *A anterior diligência de venda havia sido promovida conforme notificação da Exma. Agente de Execução de 20/04/2021.*
8. *Contudo de tal diligência divergia a modalidade de venda, a qual havia sido mediante leilão eletrónico a ser promovido na plataforma e-leilões, no demais, manteve-se o valor base e valor mínimo.*
9. *Resultou desta diligência de venda o melhor lance de € 38.632,50.*

10. Atento o resultado da diligência de venda foram as partes notificadas a 02/06/2021 nos termos no Artigo 821.º n.º 3 do Código do Processo Civil, para se pronunciarem quanto ao resultado da diligência, mais concretamente para “(...) o exequente, o executado e todos os credores com garantia real sobre os bens a vender acordarem na sua aceitação”.

11. Não houve concordância nem aceitação por parte de todas as partes, termos que foi promovida a diligência de venda que culminou no presente Recurso.

12. Importa referir que a 08/06/2021, e no seguimento da notificação da Exma. Agente de Execução, foi junto aos autos comunicação por parte dos Executados com o teor que ora se transcreve,

13. “AA e mulher, executados nos autos à margem referenciados e aí devidamente identificados, notificados para tanto, vêm informar que não aceitam a venda pelos valores propostos por serem inferiores ao valor mínimo legal admissível e submetido à avaliação.

14. Mais informam que têm um pretendendo à aquisição do imóvel que está disponível para pagar o preço de € 45.000,00 (quarenta e cinco mil euros) e que apenas não submeteu a mesma em leilão porquanto pensava que sendo inferior ao valor publicitado não seria admitida.”

15. Isto torna-se relevante porquanto o Doutro Tribunal de Primeira Instância, para efeitos de tomada de posição considerou que a prolaxão de diligências de venda iria culminar numa deterioração e desvalorização do imóvel.

16. Promovida a nova diligência de venda e concluída a mesma, a 13/10/2021 foram as partes notificadas sobre o resultado de venda, tendo sido apresentada a melhor proposta de € 39.000,00.

17. Ora nos termos do Artigo 821º, n.º 3 do Código do Processo Civil, não podem ser aceites as propostas abaixo do valor mínimo de venda, se as partes todas não concordarem.

18. Dos presentes autos carece de ficar demonstrado que a aqui Recorrente tenha aceite tal proposta, o que se considera critério indispensável para que a mesma fosse aceite.

19. Não se pode ainda concordar com o vertido no despacho em que indica que aqui Recorrente “Ainda que fora do prazo concedido para o efeito, veio o exequente manifestar oposição à venda pelo valor proposto (...).

20. Não se pode concordar, porquanto aceitação de propostas abaixo do valor mínimo de venda tem de ser expressa, tem de haver uma declaração de vontade, não havendo valoração in casu de uma eventual aceitação tácita.

21. Apesar de não haver aceitação e concordância de todas as partes conforme estipulado nos termos do Artigo 821º, n.º 3 do Código do Processo Civil, a 04/11/2021 foi solicitado pela Exma. Agente de Execução a autorização ao

Douto Tribunal de Primeira Instância a venda pelo montante de € 39.000,00.

22. De tal pedido foram as partes notificadas a 04/11/2021, tendo a aqui Recorrente se pronunciado a 04/11/2021, mediante Comunicação à Exma. Agente de Execução, e a 05/11/2021 mediante requerimento dirigido ao Doutro Tribunal de Primeira Instância, que era contra a aceitação da proposta no montante de € 39.000,00, e foi apresentada como solução a tentativa de majoração da proposta junto do melhor proponente atendendo a natureza da diligência de venda e não olvidando o comunicação dos Executados a 08/06/2021.

23. Atento o supra exposto, e com o devido respeito não se compreende a alegada extemporaneidade da intervenção da ora Recorrente, porquanto tal interpretação é uma inversão do normativo legal já invocado.

24. Até se poderia concordar com a autorização caso tivéssemos nos deparado com sucessivas diligências de venda com consecutivas reduções de preço, mas tal não se observou.

25. Assim, desde logo e em primeira linha sempre se dirá que a venda nos moldes autorizados não podia ser realizada por falta de observância de requisito legal imposto pelo Artigo 821º, n.º 3 do Código do Processo Civil, com ou sem pronuncia contra a venda por alguma dos intervenientes.

26. Ou seja, e uma vez mais, era imperativa a aceitação de todos as partes e tal não se observou nos presentes autos.

27. Contudo o Douto Tribunal de Primeira Instância remete para o seu poder discricionário, fundamentando-se não só na Doutrina do M.l. Lebre de Freitas e Armindo Ribeiro Mendes, bem como no Acórdão da R lação do Porto, de 24 de Setembro de 2015, Processo n.º 1951/12.5TBVNG.P1.

28. Mediante a invocada doutrina considera que o Tribunal poderá, ainda que não havendo aceitação de todas as partes, autorizar a venda do bem por valor inferior àquele que, de acordo com o resultado das diligências efetuadas pelo agente de execução, corresponde ao valor de mercado do bem, autorizar a venda, e remetendo para a Jurisprudência do acórdão supra referido, de quais os critérios a considerar.

29. Neste acórdão que se considera que não foram valorados todos os critérios que deveriam ser atendidos, entre eles "(...) a forma como a conjuntura económica evolui (...), "(...) interesse manifestado pelo mercado

30. Primeiro e na nossa humilde opinião, foi ignorado a atual conjuntura imobiliária em Portugal,

31. Foi ignorado o processado na parte em que não se observou diligências de venda com redução do valor base de venda.

32. Também não foi tomada em consideração o que motivou a comunicação dos Executados 08/06/2021.

33. No demais, sempre se dirá que uma vez mais não corresponde à verdade que a Exequente e conforme despacho, (...) não apresenta solução consistente - limitando-se a propor a abordagem do proponente para que suba o valor da proposta (o que se presume já ter sido tentado no âmbito das negociações)".

34. A Recorrente, e atenta a natureza da modalidade de venda, propôs tentativa de majoração da proposta apresentada, assim não se compreende a falta de apresentação de solução consistente.

35. Mais se considera que a presunção do Doutro Tribunal também não se pode concordar, atenta a plataforma em que foi promovida a diligência.

36. Atenta a redução considerável, no limite poderia tal ter sido esclarecido, mediante pedido dirigido pelo Douto Tribunal de Primeira Instância, junto da Exma. Agente de Execução.

37. Não pretendeu a Recorrente sequer em primeira linha promover nova diligência de venda, não pretendeu protelar em tempo superior ao aceitável a venda do imóvel, apenas que fosse promovidos os melhores ofícios para obter a melhor proposta possível, e assim assegurar o interesse de todos os intervenientes.

38. Por todo o supra exposto, e por não se concordar com o despacho proferido, vem a ora Recorrente e com o devido respeito ao Douto Tribunal de Primeira Instância, apresentar o recurso do mesmo, considerando que por falta de concordância de todos as partes, bem como por não terem sido valorados todos os elementos essenciais para além da delonga do processo, não poderia ter sido autorizada a venda nos moldes em que foi autorizada.

39. Assim deverá ser proferido despache de não aceitação da venda do imóvel pelo montante de € 39.000,00, prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...55, freguesia ..., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...96 da mesma freguesia e na matriz predial rústica sob o artigo ...05, secção A da mesma freguesia, sito na R. ...,

*

O proponente respondeu pugnando pela improcedência do recurso.

*

Foram colhidos os vistos, realizada conferência, e obtidos os votos dos Exmos. Juízes Desembargadores Adjuntos.

*

II-Objeto do recurso

Como é sabido, ressalvadas as matérias de conhecimento oficioso que possam ser decididas com base nos elementos constantes do processo e que não se encontrem cobertas pelo caso julgado, são as conclusões do recorrente que delimitam a esfera de atuação deste tribunal em sede do recurso (arts. 635, n.ºs 3 e 4, 639.º, n.ºs 1, 2 e 3 e 640.º, n.ºs 1, 2 e 3 do CPC).

No caso, perante as conclusões apresentadas, **a única questão a apreciar e decidir é a de saber se a Sra. Juíza não poderia autorizar a venda do imóvel por preço inferior ao mínimo fixado sem a autorização expressa da exequente.**

*

III-Fundamentação

É o seguinte o teor do despacho recorrido:

“Veio a Senhora A.E. solicitar autorização para venda do imóvel penhorado nos autos, pela melhor proposta obtida em sede de negociação particular, no montante de € 39.000,00 (trinta e nove mil euros), ou seja, por valor inferior ao valor mínimo da venda (€ 65.025,00).

O credor reclamante e os executados vieram manifestar a sua concordância com a aceitação de tal proposta.

Ainda que fora do prazo concedido para o efeito, veio o exequente manifestar oposição à venda pelo valor proposto, considerando ser de insistir junto do proponente pelo aumento do valor.

Como referem Lebre de Freitas e BB "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". Código de Processo Civil Anotado, Vol. 3.º, Coimbra Editora, p. 601 e 602 (anotação ao artigo 905.º).

A defesa dos interesses de todos os intervenientes e interessados, mormente dos executados e demais credores, ao autorizar a venda por um preço inferior ao anunciado, terá de resultar da análise casuística de um conjunto de factores "tendo conta, designadamente, o período de tempo já decorrido com a realização da venda, a forma como a conjuntura económica evolui, as

qualidades do bem e consequentes potencialidades da sua venda, o interesse manifestado pelo mercado, a eventual desvalorização sofrida, valores de mercado da zona, e quaisquer outros elementos que devam ser levados em conta para um bom juízo acerca da aceitação da(s) oferta(s) havidas.” - Acórdão da Relação do Porto, de 24 de Setembro de 2015, Processo n.º 1951/12.5TBVNG.P1,

Volvendo ao caso dos presentes autos, o Tribunal não pode deixar de considerar que as diligências para venda do imóvel já se iniciaram há muito. Por outro lado, frustrou-se já a venda por leilão eletrónico, seguindo-se a venda por negociação particular, onde a proposta mais alta foi a que agora se discute, e a execução teve o seu início em novembro de 2013. Neste contexto, atento o tempo decorrido e ausência de melhor proposta, bem como o risco de deterioração e desvalorização do imóvel, protelar a venda pela não aceitação do valor em causa, poderia representar o risco de a transação nunca se fazer ou fazer-se por montante ainda inferior.

Nestes termos, e uma vez que o exequente, apesar de se opor, não apresenta solução consistente - limitando-se a propor a abordagem do proponente para que suba o valor da proposta (o que se presume já ter sido tentado no âmbito das negociações) - entende o Tribunal que a venda deve ocorrer pelo valor proposto, autorizando-se a Senhora A.E. a concretizar a mesma”.

*

Está em causa o preço da venda de bens em processo executivo.

Nos termos do art. 812.º do CPC a decisão sobre a venda cabe ao agente de execução, decisão que inclui, ao demais, a modalidade da venda e o valor base dos bens a vender (art. 812.º, n.º 2, alíneas a) e b) do CPC), decisão essa que, não sendo aceite pode ser objeto de decisão final pelo juiz (art. 812.º, n.º 7 do CPC).

Adianta-se no art. 816.º, n.º 2 do CPC que, tratando-se de venda mediante propostas em carta fechada (preferencialmente a realizar, no caso de imóveis, por leilão eletrónico – art. 837.º do CPC), o valor a anunciar para a venda (valor mínimo da venda, portanto) é igual a 85% do valor base dos bens.

No caso da venda por propostas em carta fechada a lei estabelece que não são aceites as propostas de aquisição de valor inferior ao valor anunciado para a venda exceto se o exequente, o executado e todos os credores com garantia real sobre o bem acordarem na sua aceitação.

Acordo que implica, como tal, a aceitação expressa por parte dos aludidos sujeitos processuais.

Frustrando-se a venda por propostas em carta fechada ou em leilão eletrónico, designadamente nos casos de falta de apresentação de propostas ou não aceitação das propostas (nomeadamente por não atingirem o preço mínimo) tem lugar a venda por negociação particular (art. 832.º, alíneas d) e f) do CPC).

No caso presente foi precisamente isso que ocorreu.

Inicialmente (20.04.2021) foi decidido (sem divergências das partes) que a venda fosse efetuada por leilão eletrónico pelo valor mínimo de **€ 65.025**.

Não obstante, apenas foi apresentado lance no valor de € 38.632,50, não tendo sido obtido acordo expresse entre todos no sentido de aceitação do preço.

Foi então determinado que se procedesse à venda por negociação particular, sem qualquer modificação do valor mínimo da venda, que, como tal, se manteve em € 65.025.

De acordo com o que resulta dos autos, nessa diligência apenas foi obtida uma proposta de aquisição pelo valor de **€ 39.000**, tendo a Sra. Agente de Execução solicitado em 04.11.2021 a autorização para se proceder à venda pelo referido valor de € 39.000.

A exequente manifestou oposição à venda pelo valor proposto, considerando ser de insistir junto do proponente pelo aumento do valor.

Apesar disso, a Sra. Juíza, por despacho de 29.11.2021, autorizou a venda pelo aludido montante com os seguintes fundamentos

- o Tribunal não pode deixar de considerar que as diligências para venda do imóvel já se iniciaram há muito (...), e a execução teve o seu início em novembro de 2013.

- atento o tempo decorrido e ausência de melhor proposta, bem como o risco de deterioração e desvalorização do imóvel, protelar a venda pela não aceitação do valor em causa, poderia representar o risco de a transação nunca se fazer ou

*

Antecipadamente se avança que, contrariamente ao sustentado em sede de recurso, se nos afigura que hodiernamente o juiz continua a conservar o poder que já tinha antes do Decreto-Lei n.º 38/2003, de em sede de negociação particular, autorizar a venda por preço inferior ao valor mínimo fixado, mesmo sem o acordo expresso do exequente, do executado e dos credores reclamantes com garantia real^[2].

Como se exarou no Ac. do Tribunal da Relação de Évora de 09.03.2017 (proc. n.º 32/14.1TBAVS.E1) *“É assim aceite uniformemente que, em sede de negociação particular na sequência da frustração da venda por propostas em carta fechada, se o valor base não for atingido, a proposta apresentada não deve ser rejeitada liminarmente, 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.*

(...)

Na realidade, na venda executiva por negociação particular é possível fixar o valor mínimo da venda abaixo do valor de referência legal, pois se fosse imperativo a manutenção de um limite não sobejaria qualquer benefício para a resolução da execução com a alteração da modalidade de venda, dado que assim se perpetuava a inflexibilidade da venda judicial mediante propostas em carta fechada.

A negociação particular pressupõe a consulta directa do mercado, mediante a procura de propostas, que possam corresponder a uma correcta intercepção do binómio económico da lei da oferta e da procura, viabilizando, deste modo, uma decisão adequada a garantir a reparação do direito de crédito em questão no processo executivo, sem a necessária aquiescência do executado.

Porém, neste tipo de situações, ao Tribunal está deferida uma apreciação final fiscalizadora do processado e essa avaliação comporta uma componente de estrito controlo da legalidade e outra que demanda a concretização do princípio da necessidade de contradição e a subsequente emissão de um juízo equitativo de ponderação sobre o equilíbrio das prestações concorrentes, sempre que exista uma discordância fundada apresentada por uma das partes quanto ao interesse na concretização do negócio executivo.

Assim, essencial é que, na ponderação dos interesses em presença (mormente os de conteúdo patrimonial que se procuram salvaguardar no processo

executivo) e das circunstâncias do caso, fique preservada a justiça e o equilíbrio dos interesses em presença.

No caso trata-se de uma ação executiva já profundamente exaurida (instaurada em novembro de 2013) em que, mau grado o valor mínimo fixado para a venda de € 65.025, obteve, na tentativa de venda em leilão apenas uma oferta de aquisição de € 38.632,50, proposta essa superada, embora muito ligeiramente, nas diligências para venda por negociação particular.

E, tal como se referiu na decisão recorrida, tendo em conta o risco de deterioração e desvalorização do imóvel, *protelar a venda pela não aceitação do valor em causa, poderia representar o risco de a transação nunca se fazer ou fazer-se por montante ainda inferior.*

Por outro lado, o exequente, apesar da sua oposição à venda, não oferece qualquer alternativa que justifique reponderação, carecendo de sentido o apelo à proposta de um terceiro no montante de € 45.000 em tempos avançada pelos executados, já que os próprios executados se manifestam agora favoráveis à venda pelo preço de € 39.000 (a permitir concluir que essa proposta, se existiu, já não é concretizável) ou a melhoria de preço por parte do atual proponente, que se presume já ter sido tentada nas negociações havidas.

Assim, na decisão recorrida foram adequadamente ponderados os interesses em presença, não sendo de admitir, num juízo de prognose responsável e realista, que o prolongamento das diligências para a venda permita a obtenção de melhor preço.

Como tal, entende-se inexistir fundamento para revogar a decisão recorrida.

*

Sumário [\[3\]](#):

(...)

*

IV - DECISÃO.

Nestes termos, sem outras considerações, acorda-se em julgar improcedente o recurso, confirmando-se integralmente a decisão recorrida.

*

Custas pela apelante (arts. 527.º, n.ºs 1 e 2, 607.º, n.º 6 e 663.º, n.º 2 do CPC).

*

Coimbra, 14 de junho de 2022

(Paulo Correia)

(Helena Melo)

(José Avelino)

[1] Relator - Paulo Correia

Adjuntos - Helena Melo e José Avelino

[2] - Marco Gonçalves Carvalho, Lições de Processo Executivo, Almedina, Coimbra 2016, pág. 380-381 Virgínio da Costa Ribeiro e Sérgio Rebelo, A Acção Executiva Anotada e Comentada, 2ª edição, Almedina, Coimbra 2016, pág. 509-510 e José Lebre de Freitas, Armando Ribeiro Mendes e Isabel Alexandre, Código de Processo Civil Anotado, Vol. 3.º, 3.ª edição. Almedina, pág. 810.

[3] - Da exclusiva responsabilidade do relator (art. 663.º, n.º 7 do CPC).