

**Tribunal da Relação de Évora**  
**Processo nº 751/17.0T8SLV-B.E1**

**Relator:** MARIA DOMINGAS

**Sessão:** 25 Janeiro 2023

**Votação:** UNANIMIDADE

**VENDA EXECUTIVA**

**VENDA POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR**

**LEILÃO JUDICIAL**

## Sumário

I. O Despacho de S. Ex<sup>ª</sup> a Sr.<sup>ª</sup> Ministra da Justiça n.º 12624/15, de 9 de Novembro, não pode sobrepor-se à regulamentação do CPC sobre a venda executiva, impondo-se uma interpretação conforme às regras aqui estabelecidas.

II. Da necessária conformação do teor do Despacho Ministerial às normas que no código do processo regulam a venda forçada, resulta que o mesmo artigo 2.º não poderá ser interpretado como autorizando, sem mais, uma passagem directa e automática da frustrada venda por leilão electrónico para a venda por negociação particular, em que a única proposta a considerar é a mas alta ali apresentada - licitação condicional. III. Tendo a Sr.<sup>ª</sup> AE operado a transição automática da frustrada venda por leilão electrónico para a venda por negociação particular, escusando-se a fazer qualquer prospeção de mercado, antes fazendo valer de imediato a maior proposta obtida no leilão e servindo a conversão operada apenas para permitir a venda por preço inferior ao valor base fixado, foi omitida a prática de actos exigidos por lei, omissão com influência na decisão de venda e, por isso, com valor de nulidade nos termos dos artigos 195.º e 839.º, n.º 1, alínea c), do CPC, com a consequência da venda ficar sem efeito.

(Sumário da Relatora)

## Texto Integral

**Processo n.º 751/17.0T8SLV-B.E1**

**Tribunal Judicial da Comarca de Faro**

**Juízo de Execução de Silves - Juiz 1**

## I. Relatório

Nos autos de acção executiva que o (...) Banco, SA move a (...) e (...) que correm termos pelo Juízo de Execução de Silves - Juiz 1, do Tribunal Judicial da Comarca de Faro, de que os presentes foram extraídos, foi penhorado em 4 de Maio de 2017 o prédio urbano sito na Urbanização (...), correspondente ao Lote 1, (...), inscrito na matriz urbana sob o artigo (...) da mesma Freguesia, concelho de Portimão, descrito na Conservatória do Registo Predial de Portimão sob o n.º (...) e aí inscrito a favor dos executados.

Tendo o imóvel sido avaliado e fixado ao mesmo o valor de € 401.529,41 foi, em 28 de Maio de 2021, determinada a venda por leilão electrónico, nos termos do n.º 1 do artigo 837.º do CPC, sendo aceites as propostas correspondentes a 85% daquele valor base.

Por decisão do Sr. AE de 13 de Setembro de 2021, foi determinado, “na sequência da frustração da venda por leilão electrónico, nos termos do n.º 2 do artigo 2.º do despacho n.º 12624/15, de 9 de Novembro, da Senhora Ministra da Justiça”, a venda do imóvel por negociação particular.

Da mesma decisão constava o

Valor Base: € 401.529,42 e

Valor Mínimo (85% do Valor Base): € 341.300,00.

Foi ainda anexada à decisão a certidão do Encerramento do Leilão, da qual constava como melhor proposta a feita por (...), Lda., no valor de € 223.986,83.

Por carta expedida aos executados em 13 de Setembro foram estes notificados do teor da certidão de encerramento do Leilão “e da licitação condicional no valor de € 223.986,83 para, querendo, se pronunciarem no prazo de dez dias, bem como da decisão sobre a modalidade de venda por negociação particular”.

Por despacho datado de 6 de Outubro, determinou a Mm.ª Juíza a notificação do AE para esclarecer nos autos se a proposta mais alta, aceite pelo exequente, havia sido rejeitada pelos executados ou merecera, por banda destes, silêncio.

Na sequência da notificação referida, esclareceu o Sr. AE que a proposta fora notificada aos executados, que nada haviam dito, informando que as notificações, após terem sido entregues, haviam sido devolvidas com a menção “desconhecidos na morada”.

Face a tal informação, foi proferido despacho pela Mm.ª juíza datado de 25 de Outubro de 2021, com o seguinte teor: “Atenta a informação que antecede, o

Tribunal nada tem a opor à venda do imóvel pela melhor proposta obtida, tal como requerida pelo Sr. Agente de Execução.

Notifique” [cfr. fls. 35 e 35 verso destes autos].

Por requerimento entrado em juízo em 17 de Novembro, os executados, então já representados por Il. Mandatário, tendo alegado o envio para o Tribunal em 8 de Novembro, mediante correio electrónico, de requerimento, por ambos subscrito, no qual haviam arguido a nulidade da venda por negociação particular por violação do disposto no artigo 816.º, n.º 2, do CPC, vieram de novo invocar a nulidade da venda, desta feita com os seguintes fundamentos:

- não aceitam a proposta, uma vez que é inferior a 85% do valor base;
- a aceitação da mesma é nula, por violar o disposto nos artigos 837.º, n.º 2, 817.º, n.º 3 e 816.º, n.º 2, do CPC e ainda artigo 23.º da Portaria 282/2013, de 29/8, aplicável por força do artigo 837.º, n.º 1 do CPC;
- os executados não chegaram a ser notificados da licitação condicional no valor de € 223.986,93, nem da decisão sobre a modalidade da venda por negociação particular, nem sequer do prazo de 10 dias para se pronunciarem, porquanto, conforme o próprio Sr. AE informou, as cartas enviadas para notificação foram devolvidas.

Terminaram a requerer que fosse declarada nula a venda por negociação particular constante dos autos, “devendo o respetivo imóvel voltar a ser licitado pela proposta mais alta que venha a ser oferecida”.

Por despacho proferido a 29 de Abril, assinalando-se embora a inexistência de qualquer registo que comprovasse o envio do requerimento datado de 8 de Novembro, foram apreciados os fundamentos invocados no requerimento entrado em juízo a 17/11, pronunciando-se o Tribunal no sentido da inexistência das arguidas nulidades, com o conseqüente indeferimento do requerido.

Realizada a escritura, e a pretexto da sua realização, vieram novamente os executados arguir a nulidade da venda com os seguintes fundamento:

- A referida compra e venda viola a lei, primeiro porque não houve aceitação dos Executados quanto à respetiva modalidade de venda - vide alínea a) do artigo 832.º do CPC -, em segundo lugar porque não podem ser aceites ofertas de valor inferior a 85% do valor base fixado - vide artigo 837.º, n.º 2, 817.º, n.º 3 e 816.º, n.º 2, todos do CPC, bem como o artigo 23.º, n.º 2, da Portaria 282/2013, de 29 de agosto.
- Não havendo acordo/aceitação dos Executados na modalidade de venda por negociação particular - que não houve, como já foi referido nos requerimentos de 17.11.2021 e 19.11.2021, respetivamente com as ref.ªs 9497612 9506047

na plataforma CITIUS - a mesma só poderia ter sido feita após autorização judicial!

- Tal autorização judicial não chegou a existir, pois o Tribunal apenas referiu não ter nada a opor, pressupondo o silêncio dos Executados;

- A venda satisfaz totalmente os credores, mas para os Executados - que vão ficar sem a casa de morada de família - o valor de € 117.313,17 (resultado entre os € 341.300,00 que representam 85% do valor base fixado e os € 223.986,83 pagos pelo comprador - agência imobiliária), fará toda a diferença para comprar uma moradia no Algarve que tenha as condições mínimas para uma família.

Com os transcritos fundamentos requereram que fosse declarada a nulidade da venda do imóvel penhorado nos autos, celebrada por escritura pública de compra e venda no dia 24.11.2021, no Cartório Notarial de Lisboa a cargo do Notário (...), nos termos conjugados dos artigos 837.º, n.º 2, 817.º, n.º 3, 816.º, n.º 2, 812.º, n.º 1 e 195.º, todos do CPC, e também do artigo 23.º, n.º 2, da Portaria 282/2013, de 29 de Agosto.

Foi proferido novo despacho em 2 de Junho que, apreciando as nulidades arguidas, reiterou quanto fora antes decidido, indeferindo novamente o requerido.

Notificados, interpuseram os executados recurso no dia 7 de Junho, visando impugnar ambas as decisões - de 29.04.2022 e de 1.06.2022 -, o que justificaram pelo facto de "ambos os referidos despachos se encontrarem em estrita correspondência e dependência, não só porque respeitam ao mesmo pedido, de anulação da venda, como também porque a fundamentação do despacho de 01.06.2022 remete quase integralmente para a fundamentação do despacho de 29.04.2022".

Tendo desenvolvido na alegação as razões da sua discordância com o decidido, formularam a final as seguintes conclusões:

*1. São dois os despachos que dizem respeito à anulação da venda executiva dos autos: a. Despacho de 29.04.2022; b. Despacho de 01.06.2022.*

*2. Ambos os referidos despachos estão em estrita correspondência e dependência, conforme se pode verificar pela remissão da fundamentação o despacho de 01.06.2022 para a fundamentação constante do despacho de 29.04.2022 (...).*

*3. Pelo que, salvo melhor opinião, o presente recurso deverá necessariamente incidir sobre ambos os despachos.*

*4. Em 24.11.2021, foi celebrada escritura pública de compra e venda do bem penhorado nos presentes autos, no seguimento de concretizar a proposta feita*

*em leilão eletrónico, abaixo do valor mínimo admitido por lei (85% do valor base fixado ao respetivo bem penhorado).*

*5. Tudo sob o manto de venda executiva na modalidade de negociação particular, que nunca chegou a cumprir os requisitos legais para o efeito da sua concretização.*

*6. Sendo que a supra referida venda foi feita após e apesar das irregularidades invocadas e apontadas nos presentes autos, pelos Executados, ora Recorrentes.*

*7. Acresce que o mencionado bem penhorado é constituído pela casa de morada de família dos Executados, ora Recorrentes, e o proponente comprador é uma sociedade comercial no ramo imobiliário.*

*8. Sendo que o prosseguimento da referida venda por negociação particular não respeitou a lei para poder ser realizada na respetiva modalidade.*

*9. Pois, para o efeito, teria de ter havido nos presentes autos uma de duas coisas: a. o consentimento ou acordo dos Executados, ora Recorrentes, bem como dos Exequentes sobre o aludido prosseguimento; ou b. Autorização Judicial no caso de alguma das partes não consentir ou acordar no respetivo prosseguimento.*

*10- O que nunca chegou a existir nos presentes autos.*

*11. Nem os Executados, ora Recorrentes, deram o seu consentimento ou acordo para o prosseguimento da venda executiva na modalidade de negociação particular.*

*12. Nem o Tribunal a quo autorizou o respetivo prosseguimento, tendo-se bastado com uma mera não oposição.*

*13. Para se tratar de uma autorização, o Tribunal a quo dizer que autorizaria na falta de algum pressuposto e fundamentar a respetiva autorização em torno dos interesses dos Executados, ora Recorrentes, e dos Exequentes credores, ponderando cada um deles para concluir pela concessão, ou não, da respetiva autorização.*

*14. Nem sequer o Sr. Agente de Execução pediu tal autorização, partindo imediatamente - em desconsideração pelo Tribunal a quo e da lei - para a sua decisão de prosseguimento da venda executiva para a modalidade de venda por negociação particular.*

*15. De facto, com a decisão de 13.09.2021, o Sr. Agente de Execução apenas comunicou o referido prosseguimento ao Tribunal a quo e aos demais intervenientes processuais.*

*16. Porém, os Executados, ora Recorrentes, não deixaram de se pronunciar e manifestar contra o citado prosseguimento da venda executiva na modalidade de negociação particular.*

*17. Com efeito, opuseram-se no primeiro instante que tiveram conhecimento*

do mencionado prosseguimento.

18. Pois, não tinham sido notificados da decisão de 13.09.2021 do Sr. Agente de Execução que determinou o referido prosseguimento, conforme resulta da prova do registo CTT e das declarações do Sr. Agente de Execução de 11.10.2021, juntos aos autos pelo mesmo na respetiva data.

19. Em 08.11.2021, os Executados, ora Recorrentes, pronunciaram-se, manifestando-se contra o dito prosseguimento da venda executiva, após terem tido conhecimento pela primeira vez da respetiva intenção.

20. Que ocorreu com a notificação do despacho de 22.10.2021, que contém a posição do Tribunal a quo sobre o referido prosseguimento.

21. Até 17.11.2021, os Executados, ora Recorrentes, nunca estiveram representados por Mandatário(a) ou Patrono, nos presentes autos.

22. Na referida data que antecede, vieram os Executados, ora Recorrentes, alegar e provar que nunca tinham sido notificados da decisão de 13.09.2021 do Sr. Agente de Execução, que determinou o prosseguimento da venda executiva na modalidade de negociação particular.

23. Sendo que, voltaram a juntar - justificando - a expedição do seu requerimento de 08.11.2021, por correio eletrónico para o endereço do Juízo de Execução de Silves ([silves.execucao@tribunais.org.pt](mailto:silves.execucao@tribunais.org.pt)), que consta do site oficial:

24. Assim, em 03.12.2021, após a concretização da venda executiva, vieram os Executados, ora Recorrentes, arguir a respetiva nulidade:

a. Em primeiro lugar, por violação da lei que determina a obrigatoriedade da existência de acordo dos Executados e Exequentes (que também não houve) para que a venda executiva fosse feita na modalidade de venda por negociação particular - vide alínea a) do artigo 832.º do CPC;

b. Em segundo lugar, porque não podem ser aceites ofertas de valor inferior a 85% do valor base fixado - vide artigos 837.º, n.º 2, 817.º, n.º 3 e 816.º, n.º 2, todos do CPC, bem como o artigo 23.º da Portaria 287/2013, de 29 de agosto.

c. Em terceiro lugar, porque também não houve a autorização judicial para que a venda executiva prosseguisse na modalidade de negociação particular.

25. Arguição de nulidade, esta, que foi indeferida pelo Tribunal a quo através do despacho de 01.06.2022 com parte da sua fundamentação no despacho de 29.04.2022.

26. Sendo que o Tribunal a quo fundamentou, nos supra referidos despachos (recorridos), por um lado, que os Executados, ora Recorrentes, foram devida e regularmente notificados da decisão do Sr. Agente de Execução de 13.09.2021 que determinou o prosseguimento da venda executiva na modalidade de negociação particular.

27. E por outro, que o Tribunal a quo prestou a devida autorização judicial

*para que a venda executiva fosse feita na modalidade de negociação particular.*

*28. Pelo que – salvo o devido respeito – julgou mal o Tribunal a quo, porque nem os Executados, ora Recorrentes, foram sequer notificados da decisão de 13.09.2021 do Sr. Agente de Execução, nem o Tribunal a quo deu qualquer autorização, nos presentes autos, para o respetivo efeito, pelos motivos já deduzidos nos pontos 13 e 14 das presentes conclusões.*

*29. O Tribunal a quo – nos supra referidos despachos recorridos – também se fundamentou no disposto no artigo 832.º, alínea f), do CPC, por considerar que houve falta de proponentes na frustração do respetivo leilão eletrónico.*

*30. Mas não houve falta de proponentes, dado que houve alguém que apresentou uma proposta.*

*31. Só que essa proposta foi inferior ao valor mínimo legalmente admitido (85% do valor base ficado ao bem penhorado)!*

*32. Deste modo, o Tribunal a quo ao não anular a respetiva venda executiva, acabou por validar – erradamente – uma venda que é ilegal!*

*33. Ilegal por violação, nos despachos de 29.04.2022 e de 01.06.2022, do disposto nos seguintes artigos: a. 832.º, alínea f), do CPC, dado que a venda por negociação particular só pode ser feita se houver falta de proponentes; b. 832.º, alínea a), do CPC, dado que nunca chegou a haver acordo dos Executados, ora Recorrentes (nem dos Exequentes credores) para que a venda executiva fosse feita na modalidade de negociação particular. c. 837.º, n.º 2, 817.º, n.º 3, 816.º, n.º 2, 812.º, n.º 1 e 195.º, todos do CPC, quando decidiu declarar a inexistência de violação da venda executiva por valor inferior a 85% do valor base do imóvel penhorado nos autos. d. 23.º, n.º 2, da Portaria 282/2013, de 29 de agosto, pelos mesmos motivos supra mencionados em c. e. 249.º, n.º 2, do CPC, dado que não considerou o respetivo afastamento da presunção alegada e provada pelos Executados, ora Recorrentes, nos autos relativamente à sua (falta de) notificação da decisão do Sr. Agente de Execução de 13.09.2021.*

Concluem a requerer que na procedência do recurso sejam revogados os despachos recorridos de 29.04.2022 e de 01.06.2022, declarando a nulidade da venda e de todos os atos antecedentes e subsequentes à preterição as formalidades legais.

Contra alegou o exequente, defendendo a manutenção da decisão recorrida.

\*

### **Questão Prévia: delimitação do objecto do recurso**

Os executados vieram, como resulta do requerimento de interposição de recurso, impugnar as decisões proferidas em 29 de Abril e 1 de Junho de 2022 com os fundamentos que se deixaram referidos e que coincidem no essencial.

E tanto isto é exacto que no segundo despacho proferido a Mm.<sup>a</sup> juíza remeteu, também no essencial, para os termos do despacho anterior. Nos termos do artigo 613.º do CPC, proferida a sentença, fica imediatamente esgotado o poder jurisdicional do juiz quanto à matéria da causa, ressalvando-se os casos de rectificação de erros materiais, que lhe é lícito suprir (*vide* n.ºs 1 e 2 do preceito). Tal regime é aplicável aos despachos por força do n.º 3 do preceito e implica que a decisão proferida não pode ser modificada, quer oficiosamente, quer a requerimento, com ressalva das situações previstas nos artigos 614.º e 616.º do CPC, que ora não relevam (não podendo/devendo igualmente ser repetida).

No caso em apreço, conforme resulta do relato feito em I, tendo sido proferida decisão que indeferiu a antes requerida anulação da venda, os executados e aqui recorrentes vieram em novo requerimento e com os mesmos fundamentos reiterar a sua pretensão, motivando a prolação de novo despacho que, no essencial, reproduziu o anterior. Sucede, porém, que esta nova decisão foi proferida em violação da regra da extinção do poder jurisdicional: o tribunal não tinha que voltar a pronunciar-se sobre questão que antes decidira, correndo o risco de se repetir, conforme ocorreu, ou ainda de se contradizer. Sendo controvertida a questão de saber qual a sanção a aplicar à decisão proferida em violação do princípio do esgotamento do poder jurisdicional, havendo quem defenda tratar-se de um caso de inexistência, afigura-se que a mesma deve ser considerada ineficaz (cfr., neste preciso sentido, acórdãos do STJ de 26-03-2019, Revista n.º 5405/09.9TVLSB-D.L1-A.S1, e do RC de 20/4/2018, no processo 3639/09.5TJC BR-A.C1, em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)). E sendo ineficaz, não há que sobre ela emitir pronúncia, *ficando o objecto do recurso restrito à reapreciação do despacho proferido em 29 de Abril e que apreciou, indeferindo-o, o requerimento apresentado pelos exequentes em 17 de Novembro.*

Parece ainda aqui oportuno referir que pese embora o facto de no requerimento apreciado os executados terem invocado como fundamento da nulidade da venda também a omissão da notificação para se pronunciarem sobre a respectiva modalidade - no requerimento alegadamente enviado em 8 de Novembro o único fundamento invocado havia sido a violação do disposto no n.º 2 do artigo 816.º do CPC - certo é que no despacho recorrido foram apreciados ambos os fundamentos, sem reparo do apelado, designadamente através da ampliação do objecto do recurso, quanto a eventual intempestividade desta nova arguição.

Mostrando-se deste modo transitada a decisão no que respeita, quer à admissibilidade do requerimento de 17/11, quer quanto ao novo fundamento aqui invocado quando se considere o inicialmente apresentado pelos

executados, trata-se de questões excluídas do objecto do recurso e, assim, subtraídas aos poderes de cognição deste Tribunal.

\*

Assim delimitado o objecto do recurso – que incidirá, portanto, apenas sobre o despacho proferido a 29 de Abril – e face às conclusões apresentadas, constitui única questão a decidir determinar se a venda deve ser anulada por terem sido preteridas formalidades legais.

\*

## **II. Fundamentação**

À decisão interessam os factos relatados em I, cumprindo decidir se, conforme os recorrentes alegam, a venda por negociação particular não poderia ter tido lugar dado que não foram oportunamente notificados da nova modalidade de venda e dita licitação condicional, não tendo ainda dado o seu acordo para a venda por preço muito inferior ao valor mínimo, não podendo considerar-se ter existido autorização judicial face ao despacho proferido pela Mm.<sup>a</sup> juíza. No que respeita à arguida falta de notificação da decisão proferida pelo Sr. AE em 13 de Setembro de 2021, não têm claramente razão os apelantes, que não lograram ilidir a presunção que resulta do disposto no artigo 249.º, n.º 1, do CPC.

Nos termos do preceito vindo de citar, “Se a parte não tiver constituído mandatário, as notificações são feitas por carta registada, dirigida para a sua residência ou sede ou para o domicílio escolhido para o efeito de as receber, presumindo-se feita no 3.º dia posterior ao do registo ou no 1.º dia útil seguinte a esse, quando o não seja”. Tratando-se de uma presunção ilidível, o notificando pode afastá-la provando que a notificação não foi efectuada ou ocorreu em data posterior à presumida por razões que não lhe são imputáveis. Conforme se explica no acórdão do TRL de 9/06/2014 (processo n.º 2085/13.3TBBRR-A, acessível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)), “A lei considerou normal, por isso presumiu, até prova em contrário, que a notificação se efectua no terceiro dia posterior ao do registo no correio, ou seja, provado o facto base da presunção, a expedição da carta sob registo no correio dirigida a determinada pessoa, fica assente o facto desconhecido de a carta lhe ter sido entregue no terceiro dia útil posterior ao do registo ou no primeiro dia útil seguinte (artigos 349.º e 350.º do Código Civil).

A prova em contrário visa demonstrar que a carta de notificação não foi entregue ao notificando ou o foi em dia posterior à presumida por razões que lhe não sejam imputáveis.

(...)

É ao notificando que incumbe demonstrar em juízo, com vista à determinação do início do prazo para a prática do acto processual por ele pretendido, que a

notificação ocorreu em data posterior à presumida por razões que lhe não sejam imputáveis (*vide* Ac. do STJ de 11-10-2007, no processo 07B3024, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).”

No caso em apreço, e conforme resulta dos documentos juntos aos autos, com enfoque nos registos disponibilizados pelos CTT e que não foram impugnados, a notificação do despacho de 13/9, acompanhado da certidão de encerramento do leilão, foi efectuada mediante carta registada enviada para o domicílio dos executados conhecidos nos autos -o que estes não questionam- e depositada no receptáculo postal em 16 de Setembro, pelas 14:07 horas. Deste modo, não é a circunstância das cartas terem sido devolvidas ao remetente cerca de quinze dias depois que tem a virtualidade de ilidir a presunção que decorre da sua entrega, sendo certo ainda que, a não terem os executados e ora apelantes tomado efectivo conhecimento do respectivo conteúdo, não está de modo algum demonstrado que tal não se tenha ficado a dever a culpa sua.

Em remate, e quanto à arguida ausência de notificação da decisão do Sr. AE, que no despacho recorrido foi julgada improcedente, só há que confirmar o decidido.

Questão diversa é saber se a ordenada venda por negociação particular podia ter lugar nas circunstâncias que resultam da factualidade enunciada em I. e se poderia ter sido efectuada, como foi, por aceitação da licitação condicional de valor que corresponde a pouco mais de 50% do valor base fixado ao imóvel penhorado.

Deferindo a lei ao AE a competência para escolher a modalidade da venda (artigo 812.º, n.º 1), não deixou de consagrar uma modalidade preferencial, no caso a venda por leilão electrónico (cfr. artigo 837.º, n.º 1) - maneira que a opção por diversa modalidade terá que ser devidamente fundamentada - nem tão pouco de estabelecer uma hierarquia entre as diversas modalidades.

No caso em apreço, com observância da lei, foi determinada a venda por leilão electrónico. Frustrada a venda nessa modalidade, por nenhuma das propostas apresentadas ter atingido o valor mínimo, decidiu-se a Sr.ª AE em exercício pela venda por negociação particular, “nos termos do n.º 2 do artigo 2.º do despacho 12624/15, de 9 de Novembro”, mantendo o valor base e o valor mínimo de € 341.300,00 (correspondente a 85% do primeiro) antes fixado, notificando, do mesmo passo, da “licitação condicional no valor de € 223.986,83”. Tal licitação condicional correspondia à proposta mais elevada das apresentadas no leilão, a qual viria a ser aceite, dada a “não oposição do tribunal”.

Decidido que, ao invés do que alegam, os recorrentes foram efectivamente notificados da decisão da Sr.ª AE, quer quanto à modalidade de venda, quer

quanto ao valor da proposta – ainda que não se dissesse que iria ser aceite sem mais –, assente está, igualmente, que não reclamaram, como poderiam, atento o disposto nos n.ºs 6 e 7 do artigo 812.º do CPC. Todavia, considerando que ao silêncio não deve, em nosso entender, na descrita situação, ser atribuído valor de aceitação tácita (cfr. artigo 218.º do CC), a tramitação seguida suscita, efectivamente, duas questões essenciais, a que cumpre dar resposta: saber se o Sr. AE poderia ter optado de imediato, como se verificou, pela venda por negociação particular; saber se na redução do valor base fixado e realização da venda foram observados os pressupostos exigidos pela lei. Abordemo-las, pois, por esta ordem.

Importa começar por referir que o Despacho da Sr.ª Ministra da Justiça convocado pelo Sr. AE não pode, como parece evidente, sob pena de inconstitucionalidade orgânica, sobrepor-se à regulamentação do CPC sobre a venda executiva, impondo-se uma interpretação conforme às regras aqui estabelecidas<sup>[1]</sup>.

O artigo 2.º do dito Despacho Ministerial define na alínea i) do seu n.º 1 «Licitação condicional» como “a licitação de valor inferior a 85% do valor base do bem ou lote de bens a vender e igual ou superior a 50% do respetivo valor base”. Tal licitação, consoante dispõe o n.º 2 do preceito, “não é considerada em termos imediatos para efeitos de adjudicação, mas pode ser posteriormente aproveitada no processo de execução como se se tratasse de uma proposta de compra de um bem em venda por negociação particular”. Impondo-se conciliar quanto aqui se dispõe com as normas que, no CPC, regulam a venda executiva nas suas diversas modalidades, a norma em referência só pode ser interpretada no sentido de que “quando a mais alta oferta de licitação seja inferior a 85% do valor base fixado na decisão prevista no artigo 812.º do nCPC, essa proposta só pode ser aproveitada no âmbito da venda por negociação particular e nos termos do regime aplicável a esta modalidade de venda”<sup>[2]</sup>. Por outras palavras, a proposta pode ser “repescada” se e quando vier a ser ordenada a venda por negociação particular e nos termos prescritos para a realização desta modalidade de venda.

Da necessária conformação do teor do Despacho Ministerial às normas que no código do processo regulam a venda resulta ainda que o mesmo artigo 2.º não poderá ser interpretado como autorizando, sem mais, uma passagem *directa e automática* da frustrada venda por leilão electrónico para a venda por negociação particular, em que a única proposta a considerar é a dita licitação condicional.

Feita tal prévia precisão, importa, pois, verificar se se verificavam os pressupostos da realização da venda por negociação particular, modalidade

contra a qual os recorrentes se insurgem.

Já se referiu que nos termos do artigo 812.º, n.º 2, alínea a), a indicação da modalidade da venda cabe ao agente de execução que, todavia, terá naturalmente de observar os requisitos de que a lei faz depender a opção por cada uma das modalidades. E sendo o leilão electrónico, conforme igualmente se mencionou, a modalidade preferencial, tanto dos bens móveis como imóveis (cfr. artigo 837.º, n.º 1), frustrada esta, a venda por propostas em carta fechada constituirá a forma *normal* de venda dos bens imóveis (artigo 764.º, n.º 1)<sup>[3]</sup>. Casos há, porém, em que é admitida a opção imediata pela venda por negociação particular.

Epigrafado de “Casos em que se procede à venda por negociação particular”, dispõe o artigo 832.º do CPC que:

“A venda é feita por negociação particular:

- a) Quando o exequente propõe um comprador ou um preço, que é aceite pelo executado e demais credores;
- b) Quando o executado propõe um comprador ou um preço, que é aceite pelo exequente e demais credores;
- c) Quando haja urgência na realização da venda, reconhecida pelo juiz;
- d) Quando se frustrar a venda por propostas em carta fechada, por falta de proponentes, não aceitação das propostas ou falta de depósito do preço pelo proponente aceite;
- e) Quando se frustrar a venda em depósito público ou equiparado, por falta de proponentes ou não aceitação das propostas e, atenta a natureza dos bens, tal seja aconselhável;
- f) Quando se frustrar a venda em leilão electrónico por falta de proponentes;
- g) Quando o bem em causa tenha valor inferior a 4 Ucs”.

Elencadas as situações em que a lei permite a venda por negociação particular, modalidade residual, verifica-se que no caso dos autos a venda não foi autorizada pela S.ª juíza nos termos da alínea c), pois apenas declarou nada ter a opor à venda “pela melhor proposta oferecida” – na circunstância, a dita “licitação condicional” –, não formulando qualquer juízo sobre a necessidade da venda naquela modalidade, interessando portanto determinar se a opção da Sr.ª agente de execução é válida à luz da transcrita alínea f).

Resulta do transcrito artigo 832.º que em três situações a lei prevê a passagem imediata da venda frustrada para a modalidade da venda por negociação particular, a saber: i. quando se frustrar a venda por propostas em carta fechada, por falta de proponentes, não aceitação das propostas ou falta de depósito do preço pelo proponente aceite (alínea d); ii. quando se frustrar a venda em depósito público ou equiparado, por falta de proponentes ou não aceitação das propostas e, atenta a natureza dos bens, tal seja aconselhável

(alínea e); iii. quando se frustrar a venda em leilão electrónico por falta de proponentes (alínea f).

Atentando nas diferenças de redacção, evidente se torna que neste último caso a lei é mais restritiva, só permitindo a opção imediata pela venda por negociação particular quando não haja de todo em todas as propostas, e já não, como nas antecedentes, quando as propostas existentes não tenham sido aceites. E tal restrição compreende-se porquanto, tendo havido interessados, e sendo objectivo da venda coerciva obter o valor mais elevado pelos bens em ordem a satisfazer os interesses do credor com o menor prejuízo para o executado devedor, o que pressupõe a aproximação do preço da venda, tanto quanto possível, ao valor de mercado, a existência de proponentes permite razoavelmente supor que na venda por propostas em carta fechada os interessados, desconhecendo os valores oferecidos pela concorrência, incrementarão as suas próprias ofertas. Daí que a opção imediata do Sr. AE pela venda por negociação particular não encontre abrigo na previsão da sobredita alínea f).

Por outro lado, e como se referiu, a referida modalidade não foi autorizada pela Sr.<sup>a</sup> juíza, que sobre esse aspecto em concreto não se pronunciou (ainda que, dado o tempo de pendência que já levam os presentes autos de execução, tal opção pudesse ser validamente tomada), nem tão pouco decorre da *aceitação* dos executados, porquanto, ao seu silêncio não pode, em nosso entender, atribuir-se o valor de aceitação tácita. Daí que ao ser determinada e realizada a venda por negociação particular sem verificação dos necessários pressupostos tenha sido praticado acto que a lei não permite e que, por susceptível de influir na decisão da causa, constitui nulidade nos termos dos artigos 195.º, a determinar que a venda fique sem efeito, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 839.º, pertencendo ambos os preceitos ainda ao CPC.

Mas mesmo que assim não fosse entendido e se considerasse consolidada a decisão de ordenar a venda na sua modalidade residual dada a não oposição dos executados, a venda realizada não poderia, ainda aqui, e em nosso entender, manter-se. Vejamos porquê:

No que respeita ao preço, apenas nos casos previstos nos artigos 816.º, n.º 2 (venda mediante propostas em carta fechada) e 799.º, n.º 3 (adjudicação ao exequente ou a qualquer credor reclamante que tenha garantia real sobre os bens penhorados), a lei admite que a venda se faça por valor inferior ao valor base. Mas também no caso da venda por negociação particular pode ocorrer redução do preço em duas distintas situações: i. *quando existir acordo* entre o executado e os credores (832.º, alíneas a) e b)) ou ii. *quando for autorizada por decisão judicial*, o que pressupõe a ponderação dos elementos disponíveis

no processo, 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”<sup>[4]</sup>.

No que se refere à primeira situação, a exigência legal da existência de um acordo não se compadece, a nosso ver, com o silêncio dos executados, como se verificou nestes autos, por inexistir lei, uso ou convenção que lhe atribua tal valor, conforme exige o artigo 281.º<sup>[5]</sup>. Todavia, tal questão não é aqui decisiva, uma vez que existiu despacho judicial cujo sentido, ao declarar nada ter a opor à venda do bem pela “melhor proposta obtida”, é o de *autorizar* a venda por preço inferior, possibilidade que já se admitira, porquanto, como se refere no acórdão deste mesmo tribunal de 9 de Março de 2017 (processo 32/14.1TBAVS.E1, acessível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)) “(...) 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.”<sup>[6]</sup>.

No entanto, como se faz notar no mesmo aresto, “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”.

Ora, no caso em apreço, a Sr.ª AE, tendo operado a transição automática da frustrada venda por leilão electrónico para a venda por negociação particular, escusou-se a fazer qualquer prospeção de mercado, fazendo valer *de imediato* a maior proposta obtida no leilão *e servindo a conversão operada apenas para permitir a venda por preço inferior ao valor base fixado*, o que lhe estava interdito no âmbito da modalidade de venda preferencial. Com efeito, a admitir-se a regularidade deste procedimento, a opção pela venda por negociação particular serviria afinal e apenas para cobrir a aceitação da proposta mais elevada das apresentadas no leilão electrónico, cuja aceitação estava vedada no âmbito desta modalidade de venda<sup>[7]</sup>, assim defraudando o

propósito legal de tentativa de venda numa outra e diferente modalidade. Resulta do exposto que não tendo sido realizadas pelo encarregado da venda, na circunstância a Sr.<sup>a</sup> AE, quaisquer diligências tendentes à prospecção de mercado que caracteriza a venda por negociação particular, foi omitida a prática de actos exigidos por lei, omissão com influência na decisão de venda - que consistiu afinal na adjudicação ao autor da maior proposta apresentada no leilão- e, por isso, com valor de nulidade, a afectar a venda efectuada nos termos dos acima citados artigos 195.<sup>o</sup> e 839.<sup>o</sup>, n.<sup>o</sup> 1, alínea c), do CPC, a qual se declara assim sem efeito.

Procedendo as conclusões recursivas, não pode manter-se a decisão recorrida.

\*

### **III. Decisão**

**Acordam os juízes da 2.<sup>a</sup> Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora em julgar procedente o recurso, dando sem efeito a venda efectuada.**

Custas do recurso a cargo do exequente, porque vencido (artigo 527.<sup>o</sup>, n.<sup>os</sup> 1 e 2, do CPC).

\*

### **Sumário:**

(...)

\*

Évora, 25 de Janeiro de 2023

Maria Domingas Alves Simões

Ana Margarida Pinheiro Leite

Vítor Sequinho dos Santos

---

[1] Neste mesmo sentido, J. H. Delgado de Carvalho, “As relações entre a venda em leilão eletrónico e as restantes modalidades de venda”, texto acessível no Blog do IPPC, 10 de Maio de 2016.

[2] J. H. Delgado de Carvalho, texto citado.

[3] Neste sentido Prof. Lebre de Freitas, “A acção executiva à luz do Código de Processo Civil de 2013”, 7.<sup>a</sup> edição, pág. 379, seguido de perto no texto do acórdão.

[4] J. H. Delgado de Carvalho, “As relações entre a venda em leilão eletrónico e as restantes modalidades de venda”, texto acessível no Blog do IPPC, 10 de Maio de 2016.

[5] Cfr. acórdão do TRG de 6/5/2021, processo 228/13.3TBCBC-D.G1, acessível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), e ainda o comentário ao acórdão do mesmo TRG de 5/3/2020, processo 6191/10.5TBBRG-B.G1, no Blog do IPPC, entrada de 18 de Setembro de 2020. A solução não é, todavia, consensual - v., em sentido contrário,

acórdão deste mesmo TRE de 8/3/2018, processo 7867/11.5TBSTB-B.E1 e do TRG de 17/12/2018, processo 1377/12.0TBBERG-A.G1, acessíveis também em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[6] No mesmo sentido, entre outros, acórdão do TRP de 14/4/2022, processo 11008/17.7T8PRT, em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

[7] Leilão que, recorda-se, uma vez elaborada pelo agente de execução a certidão de encerramento, não pode ser reaberto, como chegaram a requerer os executados.