

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 328/18.3T8ACB-C.C1

Relator: LUÍS CRAVO

Sessão: 28 Março 2023

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

VENDA DE IMÓVEL EM LEILÃO ELECTRÓNICO

AUSÊNCIA DE PROPOSTAS

VENDA POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

PREÇO DA VENDA

AUTORIZAÇÃO JUDICIAL

Sumário

I - Procedendo-se à venda de imóvel em leilão eletrónico e frustrando-se a mesma por ausência de propostas, a venda por negociação particular ordenada pelo tribunal não está sujeita ao limite de 85% do valor base [que resulta das disposições conjugadas dos arts. 816º, nº2 e 821º, nº3 do n.C.P.Civil] previsto para a venda mediante propostas em carta fechada.

II - Sendo que existindo acordo de todos os interessados é possível realizar a venda por negociação particular por preço inferior ao valor base sem intervenção do juiz, mas inexistindo esse acordo, essa venda só pode ser concretizada mediante autorização judicial.

III - Autorização judicial essa que tem em vista garantir a defesa dos interesses de todos os envolvidos, incluindo o executado e os demais credores e interessados.

Texto Integral

Apelações em processo comum e especial (2013)

*

Acordam na 2ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Coimbra[1]

*

1 - RELATÓRIO

No decurso dos autos de Execução comum que “**Banco 1..., S.A.**” instaurou em 9.02.2018 a **AA** e **OUTROS**, todos melhor identificados nos autos, foi em 12.03.2018 lavrado auto de penhora de bem imóvel do dito co-Executado **AA**, no qual figurou como bem penhorado o seguinte:

«Prédio urbano, freguesia ..., concelho ..., descrito na CRP ... sob o nº ...67, inscrito na matriz predial sob o artigo matricial ...99; Valor patrimonial: € 349.903,77.»

*

No prosseguimento da execução, optou-se pela venda mediante leilão eletrónico, sendo que o valor base do bem a vender foi fixado em € 700.000,00 (setecentos mil euros), e foi avisado que a proposta deveria ser no mínimo, igual ou superior a 85% do valor base anunciado para venda, isto é, de € 595.000,00 (quinhentos e noventa e cinco mil euros).

*

O leilão eletrónico decorreu até 24/08/2021, mas essa modalidade de venda frustrou-se por ausência de quaisquer propostas, pelo que se determinou que se procedesse à venda do referido imóvel por negociação particular, sendo que o Exmo. A.E. comunicou ter procedido à nomeação de uma encarregada de venda para esse efeito em 21.09.2021.

*

No âmbito da venda por negociação particular, a única proposta obtida foi de € 360.000,00 (apresentada pela mesma pessoa que anteriormente havia apresentado uma proposta de € 350.000,00), sucedendo que os executados manifestaram a sua oposição à realização da venda, pugnando pela sua prorrogação, assumindo o exequente posição diversa.

*

De referir que importando dirimir a questão, o Exmo. Juiz de 1ª instância já oportunamente considerou que se afigurava ser ainda adequado e razoável

aguardar um “*pouco mais*”, pelo que rematou o despacho sobre tal proferido em 06.05.2022, nos seguintes termos:

«(...)

Face ao exposto, decide-se fixar um prazo adicional de 60 dias para a apresentação de propostas de valor superior (à proposta ora conhecida) para aquisição do imóvel penhorado, período durante o qual deve o AE diligenciar junto da encarregada da venda pela promoção da venda e a obtenção de novas propostas, incluindo através da promoção de um (único) leilão enquanto negociação particular (plataforma “e-leilões”) pelo mesmo período de 60 dias (com os valores base e mínimo anteriormente fixados), a levar a cabo pelo AE. Caso nenhuma proposta surja durante esse período (através da plataforma ou directamente junto da encarregada da venda), e após ser dado conhecimento às partes em conformidade do estado da venda, deverá o AE suscitar novamente a intervenção judicial para eventual autorização judicial da venda pelo valor da proposta apresentada (360.000 €) – ou, naturalmente, outra proposta de valor superior que seja apresentada (mas inferior ao mínimo), se for caso disso, sem prejuízo de circunstância superveniente.

Notifique.».

*

No decurso desse prazo, o Exmo. Juiz de 1^a instância clarificou em 1.07.2022 o sentido do seu anterior despacho, nos seguintes concretos termos:

«(...)

Notifique, sendo o AE para assegurar que a publicidade da venda que possa existir em imobiliárias, por sua iniciativa ou do encarregado da venda, em termos de preço a anunciar, conste sempre com o valor de referência acima referido (85%) – sem prejuízo de poderem ser apresentadas propostas de valor inferior, nos termos já explanados nos autos.»

*

Na sequência processual, e sem haver novas ou diferentes propostas, os Executados insistiram no «(...) prosseguimento das diligências visando novas propostas de compra do imóvel, pelos valores reais, entendam-se, próximos do valor mínimo admissível, e não ao “desbarato” como o exequente pretende».

No exercício do contraditório, a Exequente opôs-se a tal pretensão dos Executados, formulando, por sua vez, o pedido de que o Tribunal proferisse despacho no sentido de que o imóvel fosse finalmente vendido [considerando a melhor/única proposta apresentada, no valor de € 360.000,00].

*

Tomando posição sobre a questão, o Exmo. Juiz de 1ª instância, com referência à proposta existente de € 360.000,00, considerou que «(...) afigura-se razoável e justificado que se considere tal proposta como aceitável e não absolutamente desajustada da realidade (no contexto), evitando o risco de uma eventual depreciação ou de eventual desinteresse do actual interessado», mas que ainda assim seria de conceder uma «(...) oportunidade final para obter propostas especificamente superiores à que agora se considera», posição essa que se traduziu no seguinte concreto despacho, prolatado em 17.10.2022:

«(...)

Assim, em termos que permitam quiçá suscitar uma maior resposta por parte de eventuais interessados, entende-se ser conveniente proceder a promoção da venda que permita concentrar a apresentação de propostas, agora tendo por referência ou “ponto de partida” o valor da proposta conhecida, a qual também servirá para concretização da venda caso nenhuma outra proposta seja apresentada, em termos expeditos.

Em concreto, considera-se que será adequada a realização dessa promoção num modelo que permita alcançar um universo alargado de interessados em simultâneo, com conhecimento da proposta de maior valor e a possibilidade de impulsionar esse valor, no fundo em jeito de leilão, para o que se afigura poder servir a plataforma “e-leilões”, ainda que com algumas adaptações para ajustamento à concreta situação dos autos, na medida em que não se trata da normal promoção da venda, por um período de um mês, que se tem razoável.

Para tal efeito, o AE deverá levar a cabo a inserção da venda do imóvel em causa na plataforma “e-leilões”, enquanto venda por negociação particular, por um prazo de 30 dias, com vista à obtenção de novas propostas de valor superior à que ora foi apresentada, fazendo constar como valor mínimo (85%) o valor da proposta ora conhecida com acréscimo de 0,01 € (ou seja, 360.000,01 €), com ajustamento do valor base a inserir (por forma a que 85%

desse valor base corresponda ao valor de 360.000,01 €), a figurar como meramente indicativo.

Nota-se que isto não significa formalmente uma redução do valor base ou do valor mínimo da venda anteriormente fixado, destinando-se apenas a permitir a expedita apresentação de propostas especificamente destinadas a superar a que é conhecida. Por outro lado, não se exclui a obtenção de novas propostas por parte da encarregada da venda, desde que sejam superiores e, em qualquer caso, afigura-se adequado que o AE dê conhecimento à encarregada da venda e à actual proponente sobre a colocação do imóvel em leilão e para que aquela, querendo, possa também participar nesse leilão).

Face ao exposto, quanto à proposta acima referida, apresentada para aquisição do imóvel em venda nos presentes autos, decide-se:

- i) Determinar a inserção da venda do imóvel na plataforma “e-leilões”, enquanto venda por negociação particular, pelo período de trinta dias, com vista à obtenção de novas propostas de valor superior à que foi apresentada (360.000 €), a qual será utilizada como referência para o “valor mínimo” a inserir na plataforma “e-leilões”, mais 0,01 € (=360.000,01 €), com ajustamento do valor base a inserir (por forma a que 85% desse valor base corresponda ao valor de 360.000,01 €), a figurar como meramente indicativo;
- ii) Quanto ao mesmo imóvel, determinar que a sua venda será concretizada após a conclusão da venda acima referida e a) pelo valor da eventual proposta do maior preço e superior à que foi apresentada, que possa ter sido obtida até então (proposta igual a superior a 360.000,01 €) ou, b) não existindo tal proposta superior, pelo valor daquela mesma proposta (360.000 €), assim se autorizando a venda em conformidade, após trânsito e verificados os respectivos pressupostos (em caso algum poderá ocorrer a venda sem a prévia realização da promoção acima referida e/ou a venda por um valor inferior à proposta);
- iii) Consoante alguma proposta de valor superior seja ou não apresentada (no âmbito da plataforma “e-leilões” ou, quiçá, directamente junto da encarregada da venda), deverá o AE dar conhecimento às partes do seu resultado e, em seguida, para os efeitos do ponto anterior, caberá ao AE assegurar o prévio depósito do preço e, bem assim, o cumprimento das obrigações fiscais e, oportunamente, caberá ainda ao AE diligenciar pela outorga do competente instrumento da venda (art. 833.º, n.º 6, do CPC), constituído por escritura pública ou documento particular autenticado (art. 875.º do CC), a juntar aos autos.

Notifique e, oportunamente, comunique ao AE a ocorrência do trânsito. DN.»

*

Inconformada com essa decisão, apresentou o co-Executado **AA** recurso de apelação contra a mesma, terminando as suas alegações com as seguintes **conclusões**:

«48º

O presente recurso incide sobre o douto despacho (integralmente) proferido pelo Tribunal “a quo” de 17-11-2022, o qual, em sumula, determinou, em súmula (ponto i, ii, iii) a inserção da venda do imóvel na plataforma “e-leilões”, enquanto venda por negociação particular, pelo período de trinta dias, com vista à obtenção de novas propostas de valor superior à que foi apresentada (360.000€), a qual será utilizada como referência para o valor mínimo a inserir na plataforma “e-leilões”, mais 0,01€ (=360.000,01€) com ajustamento do valor base a inserir (por forma a que 85% desse valor base corresponda ao valor de 360.000,01€) a figurar como meramente indicativo, determinando que a venda seja concretizada após conclusão da venda pelo valor proposto de maior preço, bem como, através da encarregada da venda.

49º

E tal decisão foi tomada, mediante a autorização judicial pelo Tribunal recorrido, porquanto, não existiu consenso entre as partes para à venda do imóvel pela proposta apresentada de €360.000,00.

50º

Tendo, a título aparentemente provisório e indicativo, o douto tribunal recorrido operado à redução do valor patrimonial do imóvel, por forma a que 85% do valor base correspondesse ao valor de 360.000,01 €, contrariando desde logo, salvo melhor opinião, o disposto no artigo 812º nº 4 do CPC.

51º

O prédio em questão, é a morada de família dos executados AA, BB e de duas filhas do executado AA, netas da executada BB!

52º

À propriedade dos executados foi atribuído um valor base de €700.000,00 (100%) correspondente ao valor de mercado, valor aceite por todos os intervenientes (incluindo exequente) pelo que, mesmo na hipótese de venda por 85% do valor base, sempre estaríamos a falar de um valor de €595.000,00 (correspondente a 85%).

53º

Conforme avaliação realizada, e junta pelo executado, foi atribuído um valor/preço aconselhado compreendido entre €608.000,00 a €640.000,00, incluindo neste valor a comissão do mediador.

54º

Esta avaliação teve por base o valor de mercado de propriedades semelhantes, com as mesmas características, na mesma zona, pelo que, o valor base de €700.000,00 continua perfeitamente enquadrado com a realidade.

55º

O que não se pode afirmar reactivamente à proposta apresentada, em pouco mais de metade do valor base (360.000,00)

56º

Apenas poderá ocorrer a venda por valor inferior ao anteriormente fixado para tal venda, se existir acordo unânime dos interessados (que in casu não se verifica) ou, inexistindo acordo, mediante autorização judicial, conf. Ac da RC de 16/12/2015 e Ac da RC de 08/03/2016 indicados no douto despacho ora recorrido.

57º

A autorização da venda por um preço inferior ao anunciado para a venda, terá de resultar, casuisticamente, da ponderação de diversos factores tendo em conta, designadamente, o período de tempo decorrido com a realização da venda, a forma como a conjuntura económica evoluiu, as qualidades do bem e consequentes potencialidades da 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) ofertas, conf. o mesmo Ac da RC de 16/12/2015.

58º

In casu, quanto ao tempo decorrido, ainda teria de ser considerada, as circunstâncias especiais provocadas pela epidemia COVID, ainda para mais, como é sabido, resultou do art. 6.º-E, n.º 7, alínea, b), da Lei n.º 1-A/2020, de 19/03 (redacção da Lei n.º 13-B/2021, de 05/04), que ficam suspensos no decurso do período de vigência do regime excepcional e transitório, entre o mais, os actos a realizar em sede de processo executivo relacionados com a concretização de diligências de entrega judicial da casa de morada de família.

59º

Assim, o AE apenas em 21/09/2021 - refª PE/16/2018 de 21/09/2021 doc. 60rK6aVcJ9K - notificou os executados da nomeação da encarregada da venda, tendo passado pouco mais de 14 meses.

60º

E em 09/03/2022 deu a conhecer aos executados a proposta dos €360.000,00 - refª Pe/16/2018 doc. 60X3y2EFLWz de 09/03/2022.

61º

Pelo que, o tempo decorrido não poderia ser considerado elevado, e não se verificando, salvo melhor opinião, qualquer das outras circunstâncias.

62º

Motivo pelo qual, e com o devido respeito à opinião do douto tribunal recorrido, não poderia admitir este a venda de um imóvel avaliado em €595.000,00 (correspondente a 85%), €700.000,00 (100%), pela módica quantia de €360.000,00, uma redução de €235.000,00 considerando 85% do valor base e uma redução de €340.000,00 considerando 100% do mesmo.

63º

Tal decisão para além de extemporânea (por antecipação), sem estar devidamente fundamentada (pela ausência de elementos essenciais junto aos autos), é possibilitar adquirir o imóvel em questão por um preço manifestamente reduzido e desproporcional ao real valor do imóvel.

64º

Para além disso, desde o início da venda, o imóvel estava alistado em variadas “imobiliárias”, sem que tenha existido um valor único de venda, o que, acompanhado pelas vicissitudes da própria venda

executiva, poderá ter potenciado desinteresse quanto ao imóvel;

65º

Porquanto, quem procura a aquisição de imóveis procura entre todas as imobiliárias existentes, o que não deixa de criar insegurança aos potenciais compradores, o mesmo imóvel à venda em variadas imobiliárias, por valores diferentes.

66º

Desde o início do processo de venda, os executados transmitiram ao douto tribunal “ a quo” as suas preocupações contra este facto, e desde logo, quando se teve conhecimento da proposta de €360.000,00 porquanto a mesma era e é manifestamente reduzida e desproporcional face ao real valor do imóvel objecto da venda.

67º

Para além do mais, estranhámos não ter vindo a Encarregada da Venda dizer ao douto tribunal recorrido todo o trabalho desenvolvido, nem tão pouco, ter sido notificada para tal, de modo a se aferir se o trabalho desenvolvido pela mesma se limitou a receber a única proposta de €360.000,00, e em que moldes concretos, tal proposta surgiu!

68º

Ora, apenas poderá ocorrer a venda por valor inferior ao anteriormente fixado para tal venda, se existir acordo unânime dos interessados (que in casu não se verifica) ou, inexistindo acordo, mediante autorização judicial.

69º

Porém, uma coisa é o valor base do bem a vender e outra coisa diferente, a autorização do juiz para a venda. (Ac do TRL de 19/04/2016 processo nº 1033/11.7T2SNT-B.L1-1)

70º

Como aludem Lebre de Freitas e Armindo Ribeiro Mendes, CPC., Anotado, vol.3º, Coimbra Editora, em anotação ao artigo 905º do CPC., cujo texto se reproduz no actual art. 833º , «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; nem faria sentido que, quando o agente de execução é encarregado da venda ou escolha da pessoa que a fará, lhe coubesse baixar o valor base dos bens, com fundamento na dificuldade em o atingir. O juiz conserva, pois, o poder, que já tinha, de autorizar a venda por preço inferior ao valor base».

71º

Assim, da conjugação de todos estes preceitos, resulta que não incumbirá ao juiz a fixação do valor base para a venda por negociação particular, mas, apenas lhe incumbirá autorizar a venda depois de ponderação dos valores que lhe forem apresentados.(Ac do TRL de 19/04/2016 processo nº 1033/11.7T2SNT-B.L1-1).

72º

In casu, para além da autorização judicial da venda do imóvel por valor inferior aos 85% do valor base, o próprio tribunal veio reduzir, mesmo que consideremos a título provisório/ indicativo, o valor de 85% para €360.000,01, e na verdade, é este o valor que constaria nas publicações de venda, contrariando, e violando, o disposto no artigo disposto no artigo 812º nº 4 do CPC nº 4.

73º

Certo é que, o próprio leilão foi anunciado até com valores díspares do indicados pelo tribunal “a quo”. (conf. ref: PE/16/2018 de 18-11-2022 Doc. 3KRMpIJiy1I e anexo anúncio)

74º

Ora, a venda por negociação particular é uma das modalidades de venda prevista no processo executivo visando a satisfação do interesse do credor (artº 811º nº 1 al. d) do CPC).

75º

A ela se aplica o disposto nos artºs 818º, 827º nº 2, 828º, 819º e 823º do CPC, como prescrito no nº 2 do referido artº 811º.

76º

A venda por negociação particular, foi determinada nestes autos, por não ter sido apresentada qualquer proposta para a venda do imóvel, aquando da abertura de propostas por carta fechada.

77º

A percentagem de 85% referida no artº 816º nº 2 do CPC, foi introduzida pela Lei nº 60/2012 de 9/11 que alterou o nº 2 do artº 889º do anterior CPC e que entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

78º

Posto isto e como já decidido no Ac do TRE de 15.01.2015 in dgsi “A fixação do valor base na venda por negociação particular é obrigatória tal como em qualquer outra modalidade de venda pois o artº 812º do CPC (anterior 886º-A) insere-se nas disposições gerais da venda..”.

79º

Todavia, sendo certa a obrigação de fixação do valor base da venda, entende-se 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.

80º

Com efeito, como refere Lebre de Freitas “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 do mercado do bem; nem faria sentido que, quando o agente da execução é encarregado da venda (...) lhe cabesse baixar o valor base dos bens, com fundamento na dificuldade em o atingir. O juiz conserva, pois, o poder (...) de autorizar a venda por preço inferior ao valor base” - (“C.P.C. Anotado”, Vol. III, p. 602).

81º

No mesmo sentido cfr. ainda Acs. da RL de 25/09/2014, proc. nº 512/09.0TCNT-A.L1-8 e de 6/11/2013, proc. nº 30888/09.3T2SNT.L1-8, in www.dgsi.pt”.

82º

Aqui por referência ao artigo 821º nº 3 do NCPC.

83º

Posto isto, ponderando a proposta apresentada, de pouco mais de metade do valor base, o tribunal não poderia autorizar a venda por preço inferior, porquanto, trata-se de um juízo a fazer caso a caso mediante a ponderação dos necessários elementos constantes do processo e que habilitem a essa conclusão.

84º

Ora, in casu, não se sabe em concreto que actividade foi exercida pela encarregada da venda em ordem a obter um melhor preço. Além disso, não trouxe aos autos quaisquer elementos que permitam ao tribunal ajuizar da adequação ao mercado da proposta de compra apresentada.

85º

Motivo pelo qual, entendemos, que o tribunal não estava habilitado, face à insuficiência de diligências a admitir que não será encontrada melhor proposta que a apresentada, nem tão pouco, se a proposta apresentada é realista, porquanto, nos autos, apenas os executados apresentaram documentação reactivamente ao valor do imóvel, tendo inclusive, por comparação, imóveis de características semelhantes, e na mesma localização.

86º

Resulta do exposto que, mesmo considerando-se que o imóvel em causa possa ser vendido por valor inferior a 85% do valor base, mediante autorização

judicial, entende-se também que os autos não habilitam desde já a conferir autorização para a aceitação do valor proposto pela exequente.

87º

A autorização da venda por um preço inferior ao anunciado para a venda, terá de resultar, casuisticamente, da ponderação de diversos factores tendo em conta, designadamente, o período de tempo decorrido como a realização da venda, a forma como a conjuntura económica evolui, as qualidades do bem e consequentes potencialidades da venda, o interesse manifestado pelo mercado, a eventualidade 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) ofertas, conf. o mesmo Ac da RC de 16/12/2015.

88º

Pelo que, in casu, na ausência de quaisquer outras informações, para além da “pressão” do exequente, e atento o tempo decorrido, que é curto (atentas as circunstâncias especiais verificada incluindo a Lei n.º 1-A/2020, de 19/03 (redacção da Lei n.º 13-B/2021, de 05/04), não poderia, perante a falta de outras indicações, o douto tribunal recorrido autorizar a venda do imóvel pelo valor de €360.000,00.

89º

Errou na sua decisão o douto tribunal aquo, em se considerar habilitado a tal decisão, não obstante a insuficiência de diligências, e em admitir que não seria encontrada melhor proposta que a apresentada, e em considerar que a proposta apresentada era bastante e suficiente, porquanto, nos autos, apenas os executados apresentaram documentação reactivamente ao valor do imóvel, tendo inclusive, por comparação, imóveis de características semelhantes, e na mesma localização, que contrariavam tal circunstancia.

90º

Errou o Tribunal “ aquo” porque não “incumbe” ao juiz a fixação do valor base para a venda por negociação particular, mas, apenas lhe incumbirá autorizar a venda depois de ponderação dos valores que lhe forem apresentados.(Ac do TRL de 19/04/2016 processo nº 1033/11.7T2SNT-B.L1-1).

91º

E o que se verificou, para além da autorização judicial da venda do imóvel por valor inferior aos 85% do valor base, o próprio tribunal veio reduzir, mesmo que consideremos a título provisório/ indicativo, o valor de 85% para €360.000,01, violando, o disposto no artigo no artigo 812º nº 4 do CPC nº 4.

92º

Errou o Tribunal “a quo”, acabando inclusive por violar o disposto nos artigos supra mencionados nas presentes alegações de recurso.

IV- cumprimento do artigo 646º nº1 CPC

(peças a instruir o recurso)

- despacho recorrido 17-11-2022;

- avaliação do imóvel n/referência: 42101928 de 02-05-2022 doc.1;

- despacho de 23-06-2021;

- ref: PE/16/2018 de 18-11-2022 Documento: 3KRMpIjy1I e anexo anúncio do AE;

V - Do Pedido

Termos em que, com o V/douto suprimento,

Deve o presente recurso ser julgado procedente, revogando a dita sentença do tribunal “a quo”, e dada a matéria constante no presente recurso, concluindo V.Exa. que o tribunal recorrido não tinha elementos suficientes, para considerar como suficiente a proposta de compra do imóvel com preço base de €700.000,00 (100%), de €595.000,00 (85%) pelo valor de €360.000,00, porquanto a mesma é manifestamente reduzida.

- Restituição das custas e demais encargos por conta do interposto recuso.

Vossas Excelências farão a V/habitual Justiça »

*

Não foram apresentadas quaisquer contra-alegações.

*

Colhidos os vistos e nada obstando ao conhecimento do objeto do recurso, cumpre apreciar e decidir.

*

2 - QUESTÕES A DECIDIR: o âmbito do recurso encontra-se delimitado pelas conclusões que nele foram apresentadas e que atrás se transcreveram - arts. 635º, nº4 e 639º do n.C.P.Civil - e, por via disso, a questão a decidir consiste em aferir o **(des)acerto da decisão judicial que autorizou a venda por negociação particular, tomando como referência o valor da proposta apresentada de € 360.000,00, o qual é um valor bastante inferior ao valor base do bem a vender fixado em € 700.000,00, sendo de € 595.000,00 a percentagem de 85% do valor base anunciado para venda?**

*

3 - FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

Os factos a ter em consideração para a decisão são os que decorrem do relatório supra.

*

4 - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

Entrando diretamente na apreciação e decisão sobre a questão recursiva, temos que esta consiste basicamente em aferir o **(des)acerto da decisão judicial que autorizou a venda por negociação particular, tomando como referência o valor da proposta apresentada de € 360.000,00, o qual é um valor bastante inferior ao valor base do bem a vender fixado em € 700.000,00, sendo de € 595.000,00 a percentagem de 85% do valor base anunciado para venda.**

Rememoremos, antes de mais, o que dispõem as normas mais diretamente em causa.

Consabidamente, o código de processo civil atualmente vigente inicia a regulamentação da venda em processo de execução, na denominada Subsecção VI, Divisão I - Disposições gerais (que, por isso, tendencialmente, se aplicarão a todas as modalidades da venda ali previstas), com o art. 811º, no qual se definem as modalidades da venda permitidas.

Conforme o seu nº1, als. d) e g), entre estas, prevêem-se a venda por negociação particular e a venda em leilão eletrônico.

De referir que no nº 2 deste mesmo dispositivo se estipulam quais as regras previstas para a venda mediante propostas em carta fechada que são aplicáveis às restantes modalidades da venda.

Por outro lado, ainda no âmbito da regulamentação genérica da venda em processo executivo, importa ter em linha de conta o disposto no art. 812º, n^{OS} 2 e 3, segundo os quais, se deve indicar o valor base dos bens a vender, que corresponde ao maior no confronto entre o valor patrimonial tributário, nos termos de avaliação efetuada há menos de seis anos e o valor de mercado.

Sendo certo que no âmbito da venda mediante propostas em carta fechada, conforme o art. 816º, nº 2, do n.C.P.Civil, se encontra expressamente determinado que o valor a anunciar para a venda é igual a 85% do valor base dos bens.

Por outro lado, parece-nos de perfilhar o entendimento segundo o qual na venda por negociação particular «(...) entende-se que o valor mínimo pelo qual o agente de execução pode proceder à venda corresponderá a 85% do valor base inicialmente atribuído nos autos, encontrando-se a venda por valor inferior sujeita a autorização do juiz (salvo o caso de existência de acordo entre todos os interessados - nº3 do artigo 821º).»[\[2\]](#)

No caso ajuizado, frustrada que foi a venda em leilão eletrônico [*“por falta de proponentes”*], partiu-se para a modalidade da venda por negociação particular, tal como preceitua o art. 832º, al.f) do n.C.P.Civil.

Quanto à questão de qual o valor mínimo pela qual a mesma ia ter lugar, não foi tal expressamente fixado, mas importa não olvidar que atento o disposto no já citado art. 812º, nº2, al. b), mesmo no caso de venda por negociação particular, deve ser indicado o valor base dos bens a vender.

Isto não obstante o entendimento de que «As regras relativas à negociação particular não exigem a fixação de preço mínimo, deve esta ser feita de acordo com as regras que regem a venda particular, devendo-se, sempre, ajustar o valor do bem à condição do mercado por forma a potenciar a maior receita possível.»[\[3\]](#)

Como quer que seja, o melhor entendimento neste particular é o de admitir a possibilidade da venda de um bem, por negociação particular, por valor

inferior ao referido no já citado art. 816º, nº2, desde que garantidos os interesses das pessoas/entidades indicadas no referido art. 821º, nº 3 do mesmo normativo.

Nesse sentido, já foi doutamente sustentado o seguinte:

«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; nem faria sentido que, quando o agente de execução é encarregado da venda ou escolha da pessoa que a fará, lhe cabesse baixar o valor-base dos bens, com fundamento na dificuldade em o atingir. O juiz conserva, pois, o poder, que já tinha (...), de autorizar a venda por preço inferior ao valor-base.».[4]

O que bem se compreende.

Na verdade, «Se é certo que, como já referido, nos termos do artigo 812.º, n.º 2, al. b), mesmo no caso de venda por negociação particular, deve ser indicado o valor base dos bens a vender, já não é de transpor para esta modalidade da venda, o que se acha disposto no artigo 816.º, n.º 2.

Efectivamente, como acima, também, já referido, no artigo 811.º, n.º 2, NCPC, em que se determinam quais as normas que visam a venda mediante propostas em carta fechada, que são aplicáveis às demais modalidades da venda, não se prevê a limitação do valor mínimo da venda, a que se alude no supra citado artigo 816.º, n.º 2, sendo certo que se o legislador pretendesse que assim fosse, bastaria ali incluir tal intenção, o que não fez.

E não o terá feito porque a venda por negociação particular é, por regra, uma situação de recurso a que se lança mão depois de frustrada a venda mediante propostas em carta fechada, tal como decorre do disposto no artigo 832.º do NCPC e em que se visa, numa segunda oportunidade, obter a venda do bem.» [5].

Atente-se que «Inexiste impedimento legal que impeça o juiz de, frustrada a venda por proposta em carta fechada, fixar o valor mínimo a levar a efeito por negociação particular abaixo daquele valor base que a lei estipula para a venda por proposta em carta fechada.»[6]

O que tudo serve para dizer que não sendo de desconsiderar na venda por negociação particular o critério e determinante constante do art. 821º, nº3 do n.C.P.Civil para a venda mediante propostas em carta fechada - no qual se estabelece a regra de que só devem ser aceites propostas de valor inferior ao indicado no art. 816º, nº2, desde que exequente, executado e todos os credores com garantia real nisso consintam/acordem - releva decisivamente que a ponderação concreta de tal caberá ao Juiz, naturalmente que numa apreciação casuística.

Dito de outra forma: quando se pretenda efetuar a venda por negociação particular, por valor inferior ao valor base do bem, é necessária a autorização do juiz, com vista a garantir a defesa dos interesses de todos os envolvidos, incluindo o executado e os demais credores e interessados.[\[7\]](#)

Assente isto, cremos que está encontrada a resposta para a nossa interrogação de base.

Com efeito, a decisão que se adote só poderá ser sancionada se salvaguardar a defesa dos interesses de “todos os envolvidos”, mas sempre à luz do critério da razoabilidade temporal da venda executiva.

É que entre os ditos interesses avulta naturalmente o interesse do exequente em cobrar o seu crédito num período de tempo tão curto quanto possível, e o interesse do executado em não ver o (seu) património sujeito à execução desbaratado pela urgência na efetivação daquele direito do credor.

Que dizer no caso vertente?

Uma resposta afirmativa a tal pergunta estará diretamente dependente de se poder afirmar que resulta, casuisticamente (isto é, da ponderação dos fatores que podem e devem ser convocados na situação ajuizada) a defesa dos interesses de todos os intervenientes e interessados, mormente do aqui co-Executado/recorrente **AA** e credor Exequente, ao ser autorizada a prossecução da venda por um preço referencial de € 360.000,01, bastante inferior ao valor base da venda [de € 700.000,00]

Vejamos então se houve desacerto nessa apreciação por parte do Exmo. Juiz *a quo* ao proferir a decisão recorrida.

Em nosso entender - e releve-se o juízo antecipatório - essa resposta é negativa.

Desde logo porque o valor referencial adotado [€ 360.000,01] representa, não exatamente metade do valor mínimo anteriormente fixado (conforme invocam os executados), mas um valor cerca de 39% inferior àquele mínimo [€ 595.000,00, correspondente a 85% de € 700.000,00], mas que é, ainda assim, superior ao VPT conhecido do imóvel, que é de € 349.903,77 [determinado em 2017].

Depois, porque a Execução iniciou os seus termos no ano de 2018, e a venda decorre desde 2020.

Temos presente que a nomeação da atual encarregada da venda apenas ocorreu em Setembro/2021, mas à data da prolação da decisão recorrida [17.10.2022], e mormente na presente data [final do 1º trimestre de 2023], salvo o devido respeito, está atingido o limite da razoabilidade na finalização da venda.

Ainda que seja virtualmente possível admitir a possibilidade de apresentação de uma proposta de valor superior e a realização da venda (negociação particular) tendo por base tal (outra) proposta, o que é inegável é que tal não é certo nem seguro, nem muito menos que venha a ocorrer num lapso de tempo “razoável”, isto é, num horizonte temporal próximo.

Finalmente - e decisivamente em nosso entender! - porque a decisão recorrida contempla ela própria uma última dilação e concede mais uma oportunidade.

Atente-se que a decisão recorrida se consubstancia em considerar a proposta apresentada [de € 360.000,00] como aceitável e não absolutamente desajustada da realidade (no contexto), para conceder um prazo suplementar de 30 dias para o Agente de Execução, na plataforma “*e-leilões*” [mas enquanto venda por negociação particular], intentar obter propostas de valor superior [daí a referência aos € 360.000,01!], sem prejuízo de tal também informar a encarregada de venda nomeada e a própria proponente/interessada, por uma questão de lealdade/justiça na participação no leilão, e para potenciar a situação.

Sendo certo que, a frustrar-se a obtenção de um valor superior nessa diligência, será viabilizada a venda face à proposta já existente e conhecida...

A este propósito, o Exmo. Juiz de 1ª instância já doutamente sublinhou nos autos que «(...) decorrido um período de tempo razoável, não será a circunstância do imóvel ter um valor comercial superior, etc., que poderá

determinar, por si só, a inviabilidade da venda por valor inferior – se efectivamente existir um mercado imobiliário relevante para o imóvel em causa, afigura-se certo que os eventuais interessados apresentarão propostas de aquisição (novamente, isto não significa que os autos devam aguardar longamente por uma outra proposta de valor superior ou que seja atingido o valor mínimo anteriormente fixado, visto não estar em causa uma venda comercial, por assim dizer).»

E nem se argumente que face ao *iter* processual e estado da venda, a concessão de um prazo suplementar de 30 dias não é o adequado.

Se está em causa conseguir-se outro e melhor valor [admitindo que a existente proposta de € 360.000,00 seja dececionante, mas não manifestamente insuficiente/desvantajosa], quando o meio pelo qual se vai intentar alcançar esse objetivo é a plataforma “*e-leilões*”, um prazo para o efeito de 30 dias afigura-se perfeitamente bastante e suficiente para tal.

E estando alegado – e se afigura perfeitamente plausível! – que não ocorreu qualquer depreciação do valor do imóvel neste último período, veremos se assim é efetivamente!

Sendo certo que, para além de ter sido invocada pelo co-Executado ora Recorrente a justificativa causa condicionadora, senão mesmo impossibilitante, da pandemia do COVID 19 que persistiu em parte do período temporal da venda, ao estar objetivamente em causa a concessão de um prazo suplementar – isto para além da dilação em que já se traduz a fase do recurso em si! – parece-nos que está encontrada uma solução perfeitamente moderada e equilibrada.

Acresce que não se vislumbra qualquer risco, designadamente de não se conseguir vender o bem ou de o mesmo vir, ainda, a ser transacionado por um valor inferior ao já existente [dos ditos € 360.000,00], já que a venda por esse valor poderá ser retomada na imediata sequência, sendo disso caso.

Finalmente, agora que já se perspetiva a ultrapassagem da crise epidémica, é de presumir que tenha ocorrido o restabelecimento do mercado imobiliário, posto que a pandemia acabou por perturbar os trâmites do seu melhor funcionamento.

Na ponderação de tudo o vindo de dizer, entendemos que a prossecução da venda pelo preço referenciado, e na medida em que até se traduz em facultar uma última oportunidade de lograr melhor e mais vantajoso valor, não viola os

interesses dos demais credores e particularmente deste co-Executado recorrente proprietário do bem, sendo, por isso, de manter a decisão recorrida.

Nestes termos improcedendo as alegações recursivas e o recurso.

(...)

*

6 - DISPOSITIVO

Pelo exposto, decide-se a final julgar improcedente o recurso, confirmando-se integralmente a decisão recorrida.

Custas pelo recorrente.

*

Coimbra, 28 de Março de 2023

Luís Filipe Cravo

Fernando Monteiro

Carlos Moreira

[1] Relator: Des. Luís Cravo

1º Adjunto: Des. Fernando Monteiro

2º Adjunto: Des. Carlos Moreira

[2] Neste sentido o acórdão do TRC de 08.03.2016, proferido no proc. nº 1037/10.7TJCBR-B.C1, acessível em www.dgsi.pt/jtrc.

[3] Cf. acórdão do TRC de 26.10.2021, proferido no proc. nº 176/11.1TBNS-A.C1, acessível em www.dgsi.pt/jtrc.

[4] Citámos LEBRE DE FREITAS e ARMINDO RIBEIRO MENDES, *in* “Código de Processo Civil Anotado”, Vol. 3º, Coimbra Editora, Setembro de 2003, a págs. 601 e 602 [em anotação ao artigo 905º do C.P.Civil, que corresponde ao art. 833º do n.C.P.Civil].

[5] Assim no acórdão do TRC de 16.12.2015, proferido no proc. nº 2650/08.8TBCLD-B.C1, acessível em www.dgsi.pt/jtrc.

[6] Esta a conclusão exarada no acórdão do TRP de 24.09.2015, proferido no proc. nº 1951/12.5TBVNG.P1, acessível em www.dgsi.pt/jtrp.

[7] Neste sentido, *vide* também o acórdão do TRL de 06.11.2013, proferido no proc. nº 30888/09.3T2SNT.L1-8, igualmente acessível em www.dgsi.pt/jtrl.