

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 3370/14.0T8VNF-I.G1

Relator: ALCIDES RODRIGUES

Sessão: 10 Outubro 2024

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE

VENDA DE QUINHÃO HEREDITÁRIO

VALOR BASE

Sumário

I - Na venda de um quinhão hereditário por negociação particular, na sequência da frustração da venda por propostas em carta fechada, o direito penhorado poderá ser vendido por valor inferior a 85% do valor base, mediante acordo entre todos os interessados ou, na falta deste, autorização do juiz.

II - Tal autorização judicial deve ponderar os interesses dos vários interessados (exequente, executado e demais credores com garantia sobre os bens a vender), em função das concretas especificidades do caso, nomeadamente a duração da execução, a inexistência de outras propostas de aquisição do bem duramente período razoável de tempo desde a sua colocação à venda, a evolução da conjuntura económica, as probabilidades da venda do bem, o interesse manifestado pelo mercado, a desvalorização sofrida e a sofrer, valores de mercado da zona, a virtualidade que o preço oferecido tem na maior ou menos satisfação dos créditos exequendos e outros elementos relevantes para ajuizar acerca da aceitação da oferta.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães:

I. Relatório

EMP01... - Comércio de Lubrificantes, Lda instaurou, em 15/12/2011, acção

executiva para pagamento de quantia certa contra AA e BB, pretendendo obter o pagamento da quantia global de €390.903,33.

Como título executivo deu a sentença condenatória proferida no âmbito da acção declarativa, sob a forma de processo ordinário, que, sob o n.º 4360/06...., correu termos pelo ... Juízo Cível do Tribunal Judicial de Barcelos, na qual os executados foram condenados a pagar à exequente a quantia de €310.612,21, acrescida de juros de mora, à taxa legal, contados desde a data da citação para a acção até efectivo e integral pagamento.

*

A 20/02/2024, a Sra. Agente de Execução requereu autorização para a venda do direito ao quinhão hereditário da co-executada BB na herança deixada por óbito de CC, mediante a aceitação da proposta apresentada por DD, no montante de 22.500,00 euros.

Alegou para tanto que

- o quinhão hereditário já esteve à venda, por propostas em carta fechada, sem propostas apresentadas;
- o valor dos 3 prédios, sendo um rústico e dois urbanos, que integram a herança totaliza o montante de 44.193,80 €, correspondente ao valor patrimonial, conforme cadernetas prediais que anexa;
- A referida herança por óbito de CC, tem por herdeiras a Executada, BB e EE. Cabendo o acervo do quinhão hereditário de cada uma das herdeiras a 1/2 do valor patrimonial dos 3 prédios (44.193,80 euros), ou seja à executada, BB caberia o valor de 22.096,90;
- A proposta apresentada por DD é do montante global de 22.500,00 euros, ou seja, a proposta apresentada é de valor superior ao que o quinhão hereditário da Executada, BB, efectivamente vale.

*

Notificada, a executada opôs-se ao dito requerimento, por falta de fundamento legal (ref.ª ...39).

*

Datado de 18-03-2024, a Mmª Juíza “a quo” proferiu o seguinte despacho (ref.ª ...25):

«(...)

Autorização para venda do quinhão hereditário

Nos presentes autos a Sr. (ª) Agente de Execução procedeu à penhora do quinhão hereditário que a executada detêm na herança aberta por óbito de CC, de que fazem parte os três prédios melhor identificados no Auto de Penhora de 2014/02/20 e rectificado em 2024/01/18.

Uma vez que o quinhão hereditário já esteve à venda, por propostas em carta fechada, sem propostas apresentadas, veio a Sr. (^a) Agente de Execução requerer que seja aceite a melhor proposta apresentada, por DD, no montante de €22.500,00.

Alega para tanto que

- o valor dos 3 prédios, sendo um rústico e dois urbanos, que integram a herança totaliza o montante de 44.193,80 €, correspondente ao valor patrimonial, conforme cadernetas prediais que anexa;
- A referida herança por óbito de CC, tem por herdeiras a Executada, BB e EE. Cabendo o acervo do quinhão hereditário de cada uma das herdeiras a 1/2 do valor patrimonial dos 3 prédios (44.193,80 euros), ou seja à executada, BB caberia o valor de 22.096,90.
- A proposta apresentada por DD é do montante global de 22.500,00 euros, ou seja a proposta apresentada é de valor superior ao que o quinhão hereditário da Executada, BB, efectivamente vale.

Cumprе apreciar.

O artigo 812.º, do C.P.C. obriga à fixação do valor base em qualquer modalidade da venda executiva.

Desta regra apenas se exceptua o caso do acordo unânime previsto no artigo 832º, alíneas a) e b) do Código Processo Civil respeitante à venda por negociação particular.

Em duas outras situações, o valor base pode ser reduzido para o limite de 85% desse valor: quando a venda se faz por proposta em carta fechada e quando o exequente ou qualquer credor reclamante requeira a adjudicação dos bens penhorado (cfr. artigos 799.º e 816.º, ambos do C.P.C.).

Nas demais situações da venda, os bens penhorados só podem ser vendidos por preço igual ou superior ao valor base fixado na decisão sobre a venda.

Se é certo que 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, no artigo 811.º, n.º 2, do C.P.C., 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 C.P.C. e em que se visa, numa segunda

oportunidade, obter a venda do bem – neste sentido, vide ac.RC de 16.05.2017, disponível in “www.dgsi.pt”.

Volvendo ao caso em apreço, constata-se que, nos autos foi penhorado em 20-02-2014 o quinhão hereditário da Executada na herança por óbito de CC, da qual fazem parte três prédios:

Verba 1 - Imóvel - Penhora do quinhão hereditário que a Executada detém sob o prédio rústico, designado por quintal, sito no Lugar ... - ... a confrontar a Norte e Poente com Rua ...; Sul com FF; Nascente com GG, da freguesia ... (...), inscrito sob o artigo ...46 e descrito na conservatória do registo predial sob o nº ...89;

Verba 2 - Imóvel - Penhora do quinhão hereditário que a Executada detém sob o prédio rústico, designado por quintal, sito no Lugar ... - ... a confrontar a Norte e Poente com herdeiros de CC; Sul com HH; Nascente com II, da freguesia ... (...), inscrito sob o artigo ...41 e descrito na conservatória do registo predial sob o nº ...90;

Verba 3 - Imóvel - Penhora do quinhão hereditário que a Executada detém sob o prédio urbano, designado por casa de um piso, sito no Lugar ... - ..., da freguesia ... (...), inscrito sob o artigo ...42 e descrito na conservatória do registo predial sob o nº ...91.

Nos termos da al. a) e b) do nº 3 do artigo 812 do C.P.C., o valor de base dos bens imóveis, corresponde ao maior dos seguintes valores: Valor Patrimonial Tributário efectuado há menos de seis anos, ou valor de mercado.

Na hipótese dos autos, como temos vindo a vincar, não foram penhorados quaisquer imóveis, mas apenas e tão só um direito – o direito da Executada ao quinhão hereditário da herança aberta por óbito de CC, herança essa de que fazem parte 3 prédios.

O valor de um quinhão hereditário não se confunde com o valor de um imóvel, ainda que a herança seja integrada por imóveis, pois que na herança também haverá outros bens e poderá também existir passivo, sendo que o quinhão será apenas uma quota parte – a correspondente à herdeira Executada.

Considerando, tal realidade,

Considerando que a penhora já tem mais de 10 anos;

Considerando que a venda por propostas em carta fechada terminou sem que tivesse sido apresentada qualquer proposta;

Considerando que o valor patrimonial dos 3 prédios que integram a herança ascende a € 44.193,80;

Considerando que à herança aberta por óbito de CC concorre uma outra herdeira, o que significa que o quinhão hereditário PENHORADO não corresponderá a mais de $\frac{1}{2}$;

Considerando ainda que a venda não pode eternizar-se,

Decide-se aceitar a proposta apresentada por DD no montante 22.500,00 euros.

(...)».

Inconformada, a executada interpôs recurso dessa decisão (ref.^a ...36) e, a terminar as respectivas alegações, formulou as seguintes conclusões (que se transcrevem):

«a) - O poder jurisdicional de autorizar a venda por montante inferior ao valor base fixado deve consubstanciar-se como uma solução de carácter iminentemente excecional da qual apenas se deve lançar mão em situações limite impondo-se ao decisor uma adequada reflexão e fundamentação do quadro circunstancial que a justifica o que não ocorre in casu;

b) - Na douda decisão recorrida sustenta-se a aceitação da proposta de montante significativamente inferior ao valor base fixado pela Sra. Agente de Execução, com as seguintes considerações: - A penhora já tem mais de 10 anos; - A venda por propostas em carta fechada terminou sem que tivesse sido apresentada qualquer proposta; - O valor patrimonial dos 3 prédios que integram a herança ascende a 44.193 80 euros' - O quinhão hereditário penhorado não corresponderá a mais de Y2 desse valor; - A venda não pode eternizar-se;

c) - Nenhum destes argumentos, isolados ou conjuntamente considerados, são aptos a sustentar a posição perfilhada pelo Tribunal a quo, que como já se referiu, deve reservar-se a situações limite e excecionais;

d) - No que se reporta ao lapso de tempo decorrido desde a penhora, quando desacompanhado de outras considerações, designadamente das diligencias de venda que foram sendo levadas a cabo, é manifestamente irrelevante e insuficiente;

e) - De facto, só é possível concluir por urna situação limite de inexistência de interessados, que justifique a venda do direito penhorado abaixo daquele que é o valor base fixado, se tendo sido realizadas diligencias tendentes à venda do bem/direito penhorado estas se tiverem revelado invariavelmente frustradas'

f) - Apesar da referência aos 10 anos decorridos desde a penhora, do requerimento da Sra. Agente de Execução e do doudo despacho recorrido nada resulta quanto às diligencias de venda efetuadas neste período;

g) - Dos autos também nada resulta a este respeito retirando-se dos mesmos apenas o seguinte: - Em 21/05/2015, a Sra. Agente de Execução determinou que a venda das verbas 1 a 3 do auto de penhora de .././2014 se fizesse mediante propostas em carta fechada; - Por despacho datado de 01/03/2016, foi designado o dia O 1 de junho de 2016 para abertura das propostas,

diligência que se vicia a frustrar por inexistência de proponentes; - No dia 14 de setembro de 2016, a Sra. Agente de Execução determinou que a venda do quinhão penhorado passasse a ser feita mediante negociação particular;

h) - De facto, daqui apenas decorre que a venda mediante propostas em carta fechada se frustrou por falta de proponentes, o que levou a Sra. Agente de Execução a determinar, nos termos do artigo 832.º, al. d) do Código de Processo Civil, que a venda passasse a fazer-se mediante negociação particular;

i) - Porém, nada resulta quanto ao período posterior a 14/09/2016, ficando por esclarecer se foram realizadas diligências tendentes à venda do direito, sendo certo que era à Sra. Agente de Execução que cabia diligenciar pela procura de interessados para aquisição do direito penhorado;

j) - Sendo que só no caso de todas as diligências levadas a cabo em sede de venda por negociação particular se frustrarem é que seria admissível avançar-se com a solução de venda abaixo do valor base fixado.

k) - Não pode também a Recorrente conformar-se com a consideração efetuada pelo Tribunal a quo do valor patrimonial tributário dos prédios que compõem o acervo hereditário;

l) - Primeiramente, não se compreende exatamente a pertinência da consideração do valor patrimonial tributário dos imóveis que compõem a herança, quando se encontra já fixado o valor base do direito penhorado 39.975,00€ -, encontrando-se a proposta ora apresentada muito abaixo daquele;

m) - Por outro lado, e na hipótese de o referido valor patrimonial tributário ter sido considerado como modo de ponderação da justeza da proposta apresentada também não pode a Recorrente conformar-se com o mesmo;

n) - De facto, resulta do conhecimento geral que os valores patrimoniais tributários estão longe, por defeito, de corresponder ao real valor dos prédios, fixando-se muito abaixo dos respetivos valores de mercado'

o) - Tanto assim é, que o próprio artigo 812.º, n.º 3 do Código de Processo Civil, na fixação do valor base manda atender ao mais elevado entre o valor patrimonial tributário e o valor de mercado;

p) - Efetivamente o valor patrimonial tributário de 44.193,80 euros está longe de corresponder ao real valor de mercado dos prédios que compõem o acervo hereditário;

q) - Alias, essa realidade torna-se evidente quando constatamos que a Sra. Agente de Execução, em 2015, fixou ao quinhão hereditário da Executada o valor de 39.975,00 euros, ou seja, considerou um valor total dos prédios de 79.950 00 euros;

r) - Sendo certo que mesmo este valor, tendo sido determinado em 21/05/2015,

se encontra desatualizado, por defeito, tendo em conta a evolução dos preços do imobiliário;

s) - Não se tendo procedido a qualquer avaliação dos imóveis que compõem o acervo hereditário, não havia dados suficientes nos autos que permitissem ao Mm.º Juiz determinar se o valor patrimonial tributário dos prédios correspondia efetivamente ao respetivo valor de mercado, e, consequentemente, apurar da justeza do valor proposto'

t) - Em face de tudo quanto se expôs, entende a Recorrente, salvo melhor opinião, que não se mostra devidamente fundamentada a douda decisão recorrida;

u) - A douda decisão do Tribunal a quo violou o disposto nos artigos 615º, n.º 1 al. b) e 812º, n.º 3 do Código de Processo Civil.

NESTES TERMOS e nos demais que Vossas Excelências doudamente suprirão será feita JUSTIÇA».

*

Não foram apresentadas contra-alegações.

*

O recurso foi admitido como de apelação, a subir imediatamente, em separado e com efeito meramente devolutivo (ref.ª ...61).

*

Foram colhidos os vistos legais.

*

II. Objeto do recurso

Sendo o âmbito dos recursos delimitado pelas conclusões das alegações do recorrente – artigos 635.º, n.º 4 e 639.º, n.ºs 1 e 2 do Código de Processo Civil (doravante, abreviadamente, designado por CPC), aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26 de junho –, ressalvadas as questões do conhecimento oficioso que ainda não tenham sido conhecidas com trânsito em julgado, as questões que se colocam à apreciação deste Tribunal, por ordem lógica da sua apreciação, consistem em saber:

1. Da nulidade da decisão recorrida (por falta de fundamentação - art. 615º, n.º 1, al. b), do CPC);

2. Se, frustrada a venda por proposta em carta fechada, por ausência de propostas, é de autorizar a venda por negociação particular pelo valor da proposta existente nos autos por montante inferior ao valor base fixado.

*

III. Fundamentos

A. Fundamentação de facto

Os factos materiais relevantes para a decisão do presente recurso são os que decorrem do relatório supra (que, por brevidade, aqui se dão por integralmente reproduzidos), a que acrescem as seguintes incidências fáctico-processuais:

1. A Sr. (ª) Agente de Execução procedeu, nos autos, à penhora do quinhão hereditário que a executada detém na herança aberta por óbito de CC, de que fazem parte os três prédios identificados no Auto de Penhora de .././2014 e rectificado em 18/01/2024, quais sejam:

Verba 1 - Imóvel - Penhora do quinhão hereditário que a Executada detém sob o prédio rústico, designado por quintal, sito no Lugar ... - ... a confrontar a Norte e Poente com Rua ...; Sul com FF; Nascente com GG, da freguesia ... (...), inscrito sob o artigo ...46 e descrito na conservatória do registo predial sob o nº ...89;

Verba 2 - Imóvel - Penhora do quinhão hereditário que a Executada detém sob o prédio rústico, designado por quintal, sito no Lugar ... - ... a confrontar a Norte e Poente com herdeiros de CC; Sul com HH; Nascente com II, da freguesia ... (...), inscrito sob o artigo ...41 e descrito na conservatória do registo predial sob o nº ...90;

Verba 3 - Imóvel - Penhora do quinhão hereditário que a Executada detém sob o prédio urbano, designado por casa de um piso, sito no Lugar ... - ..., da freguesia ... (...), inscrito sob o artigo ...42 e descrito na conservatória do registo predial sob o nº ...91.

2. Em 21/05/2015, a Sra. Agente de Execução determinou que a venda das verbas 1 a 3 do auto de penhora de .././2014 (direito correspondente ao quinhão hereditário penhorado) se fizesse mediante propostas em carta fechada, tendo fixado que seriam aceites propostas iguais ou superiores a 85% do valor de base:

Verba 1 - valor base 895,00 euros

Verba 2 - valor base 30.970,00 euros

Verba 3 - valor base 8.110,00 euros.

3. Por despacho datado de 01/03/2016, foi designado o dia 1 de junho de 2016 para abertura das propostas, diligência que se viria a frustrar por inexistência de proponentes.

4. No dia 14 de setembro de 2016, a Sra. Agente de Execução determinou que a venda do direito do quinhão penhorado passasse a ser feita mediante negociação particular.

5. A 21/09/2023, a Sra. Agente de Execução comunicou aos autos ter aceitado a proposta apresentada por DD no valor de 22.500,00 euros, «*pelas três*

verbas, constituídas pelos quinhões hereditários, melhor identificados no auto de penhora, celebrado em .././2014».

6. A co-executada reclamou da decisão da venda, nos termos do art. 817º do CPC.

7. Por despacho de 7/12/2023, foi deferida a reclamação da decisão da venda de 21-09-2023 venda, por a venda carecer *«ou do consenso das partes, que não foi obtido, ou da autorização do Tribunal, que não foi requerida».*

8. Na procedência da reclamação, a Mm.^a Juíza determinou que a Sr. (ª) Agente de Execução solicitasse, querendo, de forma fundamentada, a autorização para a venda do direito penhorado por valor inferior aos 85% do valor base que fixou, bem como rectificasse o auto de penhora.

9. Nessa decorrência, a Sra. Agente de Execução, a 20 de fevereiro de 2024, formulou o requerimento supra indicado no relatório de autorização da venda do direito ao quinhão hereditário da co-executada.

*

B. Fundamentação de direito.

1. Nulidade da decisão recorrida (art. 615º, n.º 1, al. b), do CPC).

Nas suas conclusões da apelação, a executada/recorrente defende que:

«t) - Em face de tudo quanto se expôs, entende a Recorrente, salvo melhor opinião, que não se mostra devidamente fundamentada a douta decisão recorrida;

u) - A douta decisão do Tribunal a quo violou o disposto nos artigos 615º, n.º 1 al. b) e 812º, n.º 3 do Código de Processo Civil».

Embora a recorrente não tenha cuidado de enunciar separada e especificadamente o concreto fundamento de nulidade apontado à decisão recorrida, resulta pretender reportar-se à nulidade por falta da devida fundamentação, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do art. 615.º do CPC.

Nos termos do citado dispositivo legal, a sentença é nula (entre o mais) quando:

«b) Não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão».

A apontada nulidade está relacionada com o dever de fundamentação que decorre do princípio enunciado no art. 205.º, n.º 1, da Constituição da República, nos termos do qual as decisões dos tribunais que não sejam de mero expediente são fundamentadas na forma prevista na lei, reiterando-se o referido princípio no art. 154.º, n.º 1, do CPC, onde se diz que as *«decisões proferidas sobre qualquer pedido controvertido ou sobre alguma dúvida suscitada no processo são sempre fundamentadas»*, não podendo essa

justificação/fundamentação «*consistir na simples adesão aos fundamentos alegados no requerimento ou na oposição, salvo quando, tratando-se de despacho interlocutório, a contraparte não tenha apresentado oposição ao pedido e o caso seja de manifesta simplicidade*» (n.º 2 do art. 154º).

Como tem sido reiteradamente apontado pela doutrina^[1] e jurisprudência^[2], só integra o apontado vício a falta absoluta de fundamentação da sentença, que não uma fundamentação simplesmente escassa, deficiente, incompleta, medíocre, não convincente ou mesmo errada. A insuficiência ou mediocridade da motivação pode afetar «*o valor doutrinal da sentença, sujeita-a ao risco de ser revogada ou alterada em recurso, mas não produz nulidade*»^[3].

De facto, o vício da alínea b) do n.º 1 do art 615.º do CPC supõe o silenciar dos seus fundamentos de facto e de direito da questão “sub judicio”, não ocorrendo perante uma motivação aligeirada, não exaustiva, menos eivada de erudição ou tirada com menor minúcia e cuidado formal^[4].

Por outro lado, a falta de especificação dos fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão (enquanto causa de nulidade e vício de natureza processual) não pode confundir-se com a eventual ou imputável falta de adequação ou lógica jurídica entre a fundamentação apresentada e a decisão.

Como salientam Antunes Varela, J. Miguel Bezerra e Sampaio Nora^[5], «*não se inclui entre as nulidades da sentença o chamado erro de julgamento, a injustiça da decisão, e não conformidade dela com o direito substantivo aplicável, o erro na construção do silogismo judiciário*».

De um modo conciso e sintético – até porque a alegação da nulidade é genérica e superficial –, desde já se dirá que, no caso, se tem por inverificada a aludida causa de nulidade da decisão recorrida.

Efetivamente, analisada a decisão proferida, atinente a um pedido de autorização judicial, formulado pela Sra. Agente de Execução, para venda por negociação particular de bem penhorado em acção executiva, por valor inferior ao valor base do bem, verifica-se que dela constam quer os fundamentos de facto, quer os fundamentos de direito que suportam a decisão.

O que significa que a decisão não carece de fundamentação, nem a mesma é nula.

Mas mesmo que eventualmente se pudesse dizer que a fundamentação, de facto e/ou de direito, é escassa, diminuta e incompleta – o que se concebe unicamente para efeitos argumentativos, entenda-se –, a verdade é que não poderá dizer-se que ocorre completa ausência ou falta de fundamentação, o que sempre nos reconduziria à inverificação da invocada nulidade da decisão impugnada. Como se disse, só a absoluta falta de fundamentação – e não a sua

insuficiência, mediocridade ou erroneidade – integra a previsão da al. b) do n.º 1 do art. 615.º do CPC^[6].

Se o faz de forma correcta ou não é matéria que pode revestir a forma de erro de julgamento, mas não integra qualquer deficiência processual.

Denota-se, aliás, que o verdadeiro motivo do vício apontado pela recorrente à decisão recorrida não consubstancia a referida nulidade, tendo antes a ver com um eventual erro de julgamento ao nível da interpretação e aplicação das normas jurídicas, o que é impugnável nos termos do disposto no art. 639º do CPC (e que foi feito pela recorrente).

Podendo estar-se, portanto, perante um erro de julgamento (error in judicando), mas não é possível surpreender e, conseqüentemente, reconhecer, nessa sede, a comissão de qualquer vício gerador de nulidade da sentença (error in procedendo).

Trata-se, contudo, de circunstâncias, de vício e de regime completamente diversos do da nulidade da sentença.

Nesta conformidade, conclui-se pela improcedência da invocada nulidade da decisão recorrida com fundamento na al. b) do n.º 1 do art. 615º do CPC.

*

2. Se, frustrada a venda por proposta em carta fechada (onde se fixou o valor base da venda), por ausência de propostas, é de autorizar a venda por negociação particular pelo valor da proposta existente nos autos por montante inferior ao valor base fixado.

A regulamentação adjetiva da venda executiva – com a qual se obterá produto para ser entregue ao exequente – insere-se na denominada Subsecção VI, Divisão I – Disposições gerais (que, por isso, tendencialmente, se aplicarão a todas as modalidades da venda ali previstas), sendo que, no n.º 1 do art. 811.º do CPC, se consagram as modalidades que a venda pode revestir, entre elas, a venda mediante propostas em carta fechada [al. a)] e por negociação particular [(al. d)].

O n.º 2 do mesmo artigo estipula quais as regras previstas para a venda mediante propostas em carta fechada que são aplicáveis às restantes modalidades da venda, designadamente, por negociação particular.

Nos termos do art. 812º, n.º 2, do CPC, a decisão sobre a venda tem como objeto (além do mais):

- a) A modalidade da venda, relativamente a todos ou a cada categoria de bens penhorados;
- b) O valor base dos bens a vender.

Segundo o n.º 3 do mesmo normativo, o “*valor de base dos bens imóveis corresponde ao maior dos seguintes valores:*

a) *Valor patrimonial tributário, nos termos de avaliação efetuada há menos de seis anos;*

b) *Valor de mercado*".

No âmbito da venda mediante propostas em carta fechada, o art. 816.º, n.º 2, do CPC determina que *"o valor a anunciar para a venda é igual a 85% do valor base dos bens"*.

Por sua vez, a venda por negociação particular pode ter lugar originariamente – als. a), b), c) e g) do art. 832.º do CPC – ou subsidiariamente, depois da tentativa da utilização de uma outra modalidade de venda (als. d), e) e f) do mesmo artigo).

A venda por negociação particular é a modalidade de venda em que o encarregado da venda procura no mercado, por contacto directo, potenciais compradores interessados na aquisição dos bens penhorados.

Resulta do disposto no art. 832.º do CPC que esta modalidade de venda tem natureza meramente residual, estando reservada para os casos de i) acordo dos interessados, expresso ou tácito, ii) de urgência na realização da venda reconhecida pelo juiz, iii) de se frustrar a venda por propostas em carta fechada, em depósito público ou em leilão eletrónico ou iv) quando o bem a vender tiver um valor inferior a 4 UC^[7].

Especificamente, prevê-se na al. d) do citado normativo o recurso à venda por negociação particular *"[q]uando 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"*.

No caso dos autos, foi determinada a venda do direito penhorado (quinhão hereditário) mediante propostas em carta fechada, por 85% do respectivo valor base.

Não tendo aparecido proponentes, determinou-se que a venda prosseguiria mediante negociação particular.

Ou seja, a venda prosseguiu para negociação particular nos termos prescritos no art. 832.º, al. d), do CPC, em virtude da ausência de quaisquer propostas. Tal como em qualquer outra modalidade de venda, a venda por negociação particular necessita de ter um valor base, em face da aplicação da estatuição de carácter geral do art. 812.º, n.º 2, al. b), do CPC^[8].

Contudo, a fixação de um valor base não impede que a venda possa vir a realizada por valor inferior a este.

A esse propósito, a jurisprudência e a doutrina têm vindo a entender unanimemente que, na venda de imóvel por negociação particular, é possível transacionar o imóvel por preço inferior ao valor base e, mesmo, ao valor mínimo anteriormente anunciado para a venda por propostas por carta fechada, ainda que, pelo menos nos casos em que não haja acordo entre todos

os interessados, seja necessária autorização judicial^[9].

Assim, nas palavras de José Lebre de Freitas/Armindo Ribeiro Mendes/Isabel Alexandre^[10], “[e]xceto quando se verifique o acordo unânime do art. 832º, alíneas a) e b), a venda por negociação particular há de ser, em princípio, tal como a efetuada segundo outra modalidade, feita por preço igual ou superior a 85% do valor-base fixado na decisão sobre a venda (art. 812, n.ºs 3 a 5). Se tal valor não for atingido, só por acordo de todos os interessados ou autorização judicial será possível a venda por preço inferior. O acordo tem de ser expresso, não bastando o silêncio perante a notificação que o agente de execução faça ao exequente, ao executado e aos credores reclamantes, dando-lhes o prazo de 10 dias para se pronunciarem sobre determinada proposta (...). 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; nem faria sentido que, quando o agente de execução é encarregado da venda ou escolha a pessoa que a fará, lhe coubesse baixar esse valor, com fundamento na dificuldade em o atingir. O juiz conserva, pois, o poder, que já tinha (...), de autorizar a venda por preço inferior a esse».

Cabe ao agente de execução dirigir requerimento ao juiz a solicitar a apreciação de proposta apresentada por um preço inferior ao anteriormente anunciado para a venda por propostas em carta fechada, com explicitação das diligências efetuadas para a venda, relato das propostas que obteve, características do bem e posição assumida pelos interessados, a fim de habilitar o juiz a decidir^[11].

A autorização judicial deve ponderar os interesses de todos os intervenientes e interessados, mormente do exequente, do executado e demais credores com garantia sobre os bens a vender, em função das concretas especificidades do caso, nomeadamente a duração da execução, a inexistência de outras propostas de aquisição do bem durante período razoável de tempo desde a sua colocação à venda, a evolução da conjuntura económica, as potencialidades/probabilidades da venda do bem, o interesse manifestado pelo mercado, a desvalorização sofrida e a sofrer, valores de mercado da zona, a virtualidade que o preço oferecido tem na maior ou menor satisfação dos créditos exequendos e outros elementos relevantes para ajuizar acerca da aceitação da oferta^[12].

No caso em apreço, a recorrente não questiona que ao Julgador seja efetivamente atribuído o poder jurisdicional de autorizar a venda por montante inferior ao valor base fixado.

Aduz, porém, que essa “é uma solução de carácter iminentemente excecional,

da qual apenas se deve lançar mão em situações limite, impondo-se ao decisor uma adequada reflexão e fundamentação do quadro circunstancial que a justifica”, o que, no seu dizer, “não ocorre in casu”.

Desde já se diga concordar-se com as premissas supra enunciadas pela recorrente, mas não com a conclusão final delas retirada.

Justificando.

No caso dos autos, está cabalmente justificada a venda por valor inferior, no despacho judicial proferido em 18-03-2024, considerando que:

- A penhora já tem mais de 10 anos;
- A venda por proposta em carta fechada terminou sem que tivesse sido apresentada qualquer proposta;
- O valor patrimonial dos 3 prédios que integram a herança ascende a 44.193,80 euros, sendo que o quinhão hereditário penhorado não corresponderá a mais de 1/2 desse valor;
- A venda não pode eternizar-se.

Importará antes de mais ter presente que não está em causa a penhora de três imóveis, mas tão só um direito - o direito da Executada ao quinhão hereditário da herança aberta por óbito de CC, herança essa de que fazem parte 3 prédios [\[13\]](#) [\[14\]](#).

Como bem assinalado pela Mm.^a Juíza “*a quo*”, o valor de um quinhão hereditário não se confunde com o valor de um imóvel, ainda que a herança seja integrada por imóveis, pois que na herança também haverá outros bens e poderá também existir passivo, sendo que o quinhão será apenas uma quota parte - a correspondente à herdeira Executada.

Ora, na decisão recorrida, foram ponderados os factores relevantes, tais como o período de tempo decorrido e, implicitamente, as potencialidades da venda do bem e a falta de interesse manifestado pelo mercado.

Sobreleva desde logo o longo tempo decorrido desde a efetivação da penhora (reportada a .././2014, há mais de 10 anos, portanto); a venda mediante propostas em carta fechada, com abertura de propostas em 1/06/2016 (há mais de 8 anos, assinale-se), frustrou-se por inexistência de proponentes. Não obstante de imediato ter sido providenciada a venda por negociação particular, só no ano de 2023 houve notícia nos autos de um interessado na aquisição do direito penhorado, pelo valor proposto de 22.500,00 euros.

Verifica-se a ausência de outras propostas de maior valor.

Tal diz bem das dificuldades encontradas para se achar interessado na aquisição do direito em causa.

A execução já deu entrada em juízo no ano de 2011 e funda-se numa sentença condenatória, sem que até à data a exequente tenha logrado satisfazer o seu crédito.

Por referência a tais datas – instauração da execução, penhora, venda por proposta em carta fechada e o início da venda por negociação particular –, é admissível a conclusão de que a venda daquele direito é cabalmente conhecida na zona, bem como dos familiares mais próximos da executada ou do próprio co-herdeiro, de onde, com naturalidade, é suposto emergirem com mais facilidade os potenciais interessados.

Efetivamente, não se vislumbra que pessoas residentes à distância ou fora daquele círculo familiar ou do conjunto de herdeiros tenham apetência por tal tipo de direito, o qual, a não ser por um preço altamente convidativo, para eles não se mostrará especialmente apetecível.

Ora, se neste largo lapso de tempo quem na região ou dentro daquele círculo mais próximo conhece os bens que integram o quinhão hereditário penhorado e sabe que está à venda, não esteve disposto a investir por preços superiores aos oferecidos, não se antolha que, num futuro razoavelmente próximo, como é exigível, tal venha a consecutir-se.

Ademais, o valor oferecido, que se cifra em 22.500,00 euros, não se alcança como irrisório, e, assim, inadmissível.

Acresce ainda que, apesar da oposição da executada à proposta de venda, a mesma nada sugeriu.

Embora advogue que o valor de 39.975,00 euros fixado ao quinhão hereditário penhorado se encontra desatualizado por defeito, tendo em conta a evolução dos preços do imobiliário, a verdade é que a executada não indica qualquer outro interessado ou proponente disposto a apresentar uma oferta de maior valor ou que se aproxime de tais valores.

E mesmo perante o actual cenário favorável da conjuntura nacional do mercado imobiliário, certo é que essa tendência não se mostra refletida positivamente na existência de interessados na aquisição do direito penhorado.

De pouco ou nada adianta invocar que o valor patrimonial tributário de 44.193,80 euros está longe de corresponder ao real valor de mercado dos prédios que compõem o acervo hereditário, quando na realidade o que se constata é a ausência de propostas de aquisição do quinhão hereditário penhorado.

E se é verdade que o direito poderá ser vendido algo abaixo do seu valor real de mercado, também é verdade que a verba oferecida vai satisfazer, ao menos parcialmente, o crédito exequendo, em parcela não desprezível, e, assim, acolhível.

Pois que não é expectável que, em futuro curto lapso de tempo, pudesse vir a ser obtido preço sensivelmente superior que, inclusive, compensasse todos os dispêndios materiais e humanos que ainda teriam de ser efectivados para que

tal preço fosse, se fosse, atingido.

No contexto dos autos, não é razoável que os autos fiquem (ainda mais) à espera que surja um comprador disposto a oferecer quantia superior pelo bem penhorado.

Por outro lado, é incontestável que o exequente não pode ser obrigado a esperar indefinidamente pela cobrança judicial do seu crédito, sendo que o decurso do tempo contribui para o contínuo acumular da dívida dos Executados e para a desvalorização do bem.

A assim se não entender, correr-se-ia o risco de se não conseguir vender o bem ou de se vir a vender mais tarde por um valor inferior, face à depreciação decorrente do passar do tempo, e até com o avolumar da dívida pelo arrastar da situação, riscos a evitar, na realização da justiça, que se pretende eficaz e célere.

A nosso ver, nenhuma censura merece o despacho recorrido, face às especificidades da causa à luz das considerações jurídicas acima feitas.

Consequentemente, a nossa conclusão é a de que a venda autorizada nos moldes que o foi é justificada e válida.

Improcedem, por conseguinte, as conclusões da apelação, não ocorrendo a violação de qualquer dos normativos invocados pela apelante, devendo, por isso, a decisão recorrida ser mantida.

*

IV. DECISÃO

Perante o exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em julgar improcedente a apelação, confirmando a decisão recorrida.

*

Custas da apelação a cargo da apelante.

*

Guimarães, 10 de outubro de 2024

Alcides Rodrigues (relator)

Carla Maria da Silva Sousa Oliveira (1ª adjunta)

Maria dos Anjos Melo Nogueira (2ª adjunta)

[1] Cfr., entre outros, Alberto dos Reis, Código de Processo Civil Anotado, vol. V, 1984, Coimbra Editora, p. 140, José Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, Código de Processo Civil Anotado, vol. 2º, 3ª ed., Almedina, p. 736, Paulo Ramos Faria e Ana Luísa Loureiro, obra citada, p. 603.

[2] Cfr. Acs. da RP de 28/10/2013 (relator Oliveira Abreu) e de 2/05/2016

(relator Correia Pinto), ambos disponíveis in www.dgsi.pt.

[3] Cfr. Alberto dos Reis, Código ..., vol. V, p. 140.

[4] Cfr. Ac. do STJ de 16/02/2016 (relator Sebastião Póvoas), in www.dgsi.pt.

[5] Cfr. Manual de Processo Civil, 2.^a Edição Revista e Actualizada, Coimbra Editora, 1985, p. 686.

[6] Cfr. Ac. do STJ de 2/06/2016 (relatora Fernanda Isabel Pereira), in www.dgsi.pt.

[7] Cfr. Virgínio da Costa Ribeiro e Sérgio Rebelo, A Acção Executiva Anotada e Comentada, 2.^a ed., Almedina, 2017, p. 506.

[8] Cfr. Ac. da RP de 28/04/2020 (relatora Lina Baptista), in www.dgsi.pt.

[9] Cfr., entre outros, Acs. da RL de 18/06/2015 (relatora Maria Teresa Pardal), de 25/09/2014 (relatora Carla Mendes), de 06/11/2013 (relator António Valente), de 21/01/2016 (relator Jorge Leal); Ac. da RP de 24/09/2015 (relatora Fernando Baptista); Ac. da RC de 08/03/2016 (relatora Maria João Areias), todos disponíveis in www.dgsi.pt; na doutrina, Fernando Amâncio Ferreira, Curso de Processo de Execução, 1999, Almedina, p. 232 e João Castro Mendes e Miguel Teixeira de Sousa, Manual de Processo Civil, vol. II, AAFDL Editora, 2022, p. 135.

Referem estes últimos autores que:

“Em princípio, mantém-se na venda por negociação particular o valor anunciado para a venda mediante propostas em carta fechada (ou seja, 85% do valor de base – art. 816, n.º 2), mas o juiz pode autorizar que a venda se realize por um valor inferior a essa percentagem”.

[10] Cfr. Código de Processo Civil Anotado, Vol. 3.^o, 3.^a ed., Almedina, 2022, pp. 809/810 (em anotação ao artigo 833.^o).

[11] Cfr. Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa; Código de Processo Civil Anotado, Vol. II, Almedina, 2020, p. 253.

[12] Cfr. Acs. da RC de 26/02/19 (relator Carlos Moreira), de 16/05/2017 e de 16/12/2015 (ambos relatados por Arlindo Oliveira), Ac. da RG de 7/03/2019 (relatora Eugénia Cunha) e Ac. da RP de 24/09/2015 (relatora Fernando Baptista), in www.dgsi.pt.

[13] A penhora incide não sob uma quota-parte de imóveis detidos em propriedade, mas sobre o quinhão hereditário da executada, do qual fazem parte a quota dos ditos imóveis.

[14] A menção, no auto de penhora de quinhões hereditários, aos bens que potencialmente integram as heranças a que respeitam tais quinhões, não só não é legalmente vedada, como é aconselhável para assegurar os fins da execução, permitindo a indicação, naquele auto, do valor dos direitos penhorados, bem como a fixação do valor base dos direitos aquando da decisão sobre a modalidade da venda pelo agente de execução e, finalmente, a

formação da decisão de adquirir por parte do adquirente [cfr. Ac. da RL de 9/11/2023 (relator José Manuel Correia), in www.dgsi.pt.].