

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 18129/17.4T8LSB-B.L1-6

Relator: MARIA TERESA MASCARENHAS GARCIA

Sessão: 10 Julho 2025

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

VENDA JUDICIAL

DEPÓSITO DO PREÇO

ANULAÇÃO

LEGITIMIDADE

INTERESSADOS

Sumário

- I. O prazo para depósito do preço da venda judicial é improrrogável, sendo o depósito fora do prazo apenas admissível nos casos de justo impedimento.
- II. Decorrido o prazo de depósito do preço da venda, sem que o proponente o haja efectuado cabe ao Agente de Execução, casuisticamente – de acordo com as concretas circunstâncias, de pois de ouvidos os interessados (i) aproveitar o leilão electrónico e aceitar a proposta imediatamente inferior ou (ii) determinar nova venda pela modalidade que entenda mais adequada, não se encontrando o mesmo vinculado às posições prévias expressas por aqueles interessados.
- III. À venda executiva, para além do caso especial de anulação previsto no artigo 838º, nº 1, CPC, poderá ser aplicável o regime geral de anulação, como resulta da conjugação dos artigos 839º, nº 1, alínea c) e 195º, nºs 1 e 2, CPC).
- IV. Porém, para que opere tal fundamento de nulidade é necessário que a lei expressamente comine com nulidade a irregularidade cometida, ou que a mesma possa influir no exame ou na decisão da causa – cfr. artigo 195º, nº 1, CPC
- V. “Interessados na venda” – a que se reporta o art. 825.º, n.º 1 do CPC –, e que o Agente de Execução deverá auscultar antes de tomar uma decisão, são todos aqueles que, em momento anterior, tiveram (e têm por lei) o direito de se pronunciar sobre a venda e que são os que estão referidos no art. 812.º, n.º 1, do CPC: exequente, executado e credores com garantia sobre os bens a vender.

VI. Da conjugação do disposto nos arts. 196.º e 197.º do CPC, com o disposto no art. 825.º, n.º 1, do mesmo diploma, resulta à evidência que não tem o proponente-apelante legitimidade para invocar a nulidade por não observância da formalidade prevista no art. 825.º, n.º 1 - audição dos interessados - uma vez que a si não dizia respeito.

VII. A circunstância de, o proponente remisso, não ser interessado na venda - nos termos e para os efeitos supra expostos - determina que não tenha o proponente apelante legitimidade para invocar a nulidade resultante da preterição do contraditório previsto no art. 825.º, n.º 1, do CPC.

VIII. As causas de anulação de venda são as previstas nos arts. 838.º e 839.º do CPC, não se encontrando entre estas causas a violação de deveres deontológicos por (Sumário elaborado pela relatora)

Texto Integral

Acordam os Juízes na 6ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa:

Relatório:

A 04-08-2017 Caixa Geral de Depósitos intentou acção executiva para pagamento de quantia certa contra AA e BB apresentando como títulos executivos dois contratos mútuo com hipoteca e alegando o incumprimento das obrigações resultantes dos referidos empréstimos em 30-05-2017 e 10-03-2016.

No decorrer da execução foi penhorado:

(i) -1/8 da fracção autónoma designada letra letra O, correspondente ao estacionamento coberto no piso -1 do prédio urbano submetido ao regime da propriedade horizontal sito na CDH Ameixoeira...Ameixoeira, descrito na Conservatório de Registo Predial de Lisboa sob o n.º 537/20051010 e inscrito na matriz predial da freguesia de Santa Clara, sob o artigo 821;

(ii) - fracção autónoma designada pela letra M correspondente ao sexto andar esquerdo, destinado a habitação, do prédio urbano submetido ao regime da propriedade horizontal sito na CDH Ameixoeira...Ameixoeira, descrito na Conservatório de Registo Predial de Lisboa sob o n.º 537/20051010 e inscrito na matriz predial da freguesia de Santa Clara, sob o artigo 821.

Por requerimento de 05-08-2020 veio Promontoria Mars Designated Activity Company requerer a sua habilitação nos presentes autos em virtude de contrato de cessão de créditos e garantias celebrado com a Caixa Geral de Depósitos em 12-05-2020

A 01-12-2022 procedeu-se à citação dos credores, nos termos e para os efeitos do disposto no art. 786.º, n.º 2, e 788.º, do CPC.

Por notificações de 17-01-2023 foram as partes notificadas para, nos termos do disposto no art. 812.º, n.º 1, do CPC, se pronunciarem sobre a modalidade de venda e valor base a atribuir aos bens/direitos penhorados nos autos, o que a ora exequente veio fazer por requerimento de 20-01-2023.

Por decisão do Sr. Agente de Execução de 08-03-2023 determinou-se a realização da venda por leilão electrónico pelos valores base de € 150 000,00 para a fracção designada pela letra M e de € 10 000,00 para 1/8 da fracção autónoma designada pela letra O, decisão essa na mesma data notificada às partes.

A 08-05-2023 foram as partes notificadas do início e fim do leilão electrónico, bem como do respectivo link.

Por requerimento de 18-05-2023 veio a Exequente requerer a suspensão do leilão electrónico, tendo em atenção o vislumbre de acordo entre as partes.

Por requerimento de 18-10-2023 veio a exequente informar os autos da não obtenção de acordo entre exequente e executados.

Foi designado novo leilão electrónico, tendo a melhor proposta, no valor de € 199 090,04 sido apresentada por TrivialPyramide Lda.

Por comunicação do Sr. Agente de Execução, de 15-01-2024, foi o proponente adquirente notificado para, no prazo de 15 dias efectuar o pagamento do preço, bem como juntar aos autos o comprovativo do pagamento das obrigações fiscais e valor do registo de aquisição.

A 22-01-2024 a proponente adquirente Trivial Pyramide Lda., representada por mandatária, apresentou à execução (AE) o seguinte requerimento:

“1º

Nos autos executivos acima referenciados, foi determinada a venda do bem imóvel respeitante a uma habitação sita na CDH Ameixoeira...Ameixoeira, mediante venda através de leilão electrónico, nos termos da alínea g) do Artº811º do CPC.

2º

O referido bem imóvel foi inserido para venda no portal do e-leilões, tendo o respetivo leilão encerrado no pretérito dia 10-01-2024.

3º

Naquele, a Requerente, procedeu a licitações, tendo vindo a ser qualificada como Licitante graduada em primeiro lugar, fruto do melhor lance de compra proposto.

4º

Nesse pressuposto, tendo em vista efetuar as necessárias diligências atinentes à realização da escritura pública de transmissão da propriedade e pagamento do respetivo preço, vem informar V.Exa. que, o mesmo será efetuado por recurso a crédito bancário.

5.º

Mais informamos que, já estão a ser feitas diligências junto de entidade bancária em Portugal, tendo em vista obter financiamento para aquisição do aludido imóvel.

6º

Nesse pressuposto, requer a V.Exa. que lhe seja concedido o prazo de 90 dias, que se reputa necessário e adequado à instrução, análise e concessão do financiamento, por parte da respetiva entidade bancária.

PEDE DEFERIMENTO”

Por requerimento de 26-01-2024 veio a exequente Promontoria Mars Designated Activity Company informar os autos da não aceitação da prorrogação do prazo requerida pela proponente adquirente, requerendo a promoção de nova venda.

Por requerimento de 01-02-2024 veio a exequente requerer a substituição do agente de execução, nos termos do art. 720.º, n.º 4, do CPC, em virtude de, no seu entender, o Sr. AE não actuar com a celeridade que se impõe no que respeita à promoção da venda do imóvel, tendo posteriormente - em 08-02-2024 - vindo a desistir de tal pedido de substituição.

Na ausência de depósito do preço por parte do proponente da melhor proposta, o Sr. AE em 02-02-2024 questionou a proponente seguinte (na ordem de grandeza das propostas apresentadas) CC acerca da manutenção do interesse no imóvel, face à falta de depósito do preço por parte do proponente adquirente Trivialpyramide.

Por requerimento de 08-05-2024 veio Trivialpyramide Lda. apresentar incidente de reclamação de acto de agente de execução nos seguintes termos:

1º

Nestes autos executivos, foi decretada a venda no sistema de e-leilões do bem imóvel penhorado aos Executados: Fração Autónoma M, correspondente a uma Habitação no 6º Andar Esquerdo, do prédio sito na Avenida Glicinia Quartin...Ameixoeira; está descrita na Conservatória do Registo Predial sob o número 537, da dita freguesia da Ameixoeira e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 821.

2º

No processo de venda no e-leilões, a Reclamante, procedeu a várias licitações, vindo no final do encerramento do leilão a ficar qualificada me 1º lugar.

Conforme Certidão que, a final, se peticionará venha o Sr. AE e a Câmara dos Solicitadores juntar

3º

Por decisão do Agente de Execução nomeado nos autos (doravante, AE), de 10-01-2024 às, foi aceite a proposta de compra do referido bem imóvel. Cfr.

Certidão a que se faz referência em 2º.

4º

A Requerente, por comunicação datada de 22-01-2024, endereçada ao Agente de Execução nomeado nos autos, veio solicitar a concessão do prazo de 90 dias para outorga da escritura, uma vez que pretendia recorrer ao crédito bancário para financiar a compra, com aí deixou alegado. Cfr. Doc.1.

5º

Ficou a aguardar que o Senhor AE se pronunciasse sobre tal pedido, deferindo ou indeferindo aquela pretensão.

6º

Entretanto, realizou as necessárias diligências e obteve o capital para pagamento do preço.

7º

No silêncio do Sr. AE, veio a contactá-lo, informando-o que já dispunha do capital pelo que, deveria proceder à marcação da escritura pública de compra e venda.

8º

Qual não é o seu espanto e estupefação quando, o AE nomeado nestes autos, a informa que o imóvel já tinha sido vendido.

9º

O que, a Reclamante veio a confirmar por consulta ao Registo Predial, cfr Doc.2

10º

Venda que fez ao arrepio de todos os direitos, garantias e expectativas que advém para a Reclamante por via da invocada qualificação em primeiro lugar e aceitação expressa da proposta.

11º

Certo é que, o AE nomeado nos autos, até ao presente, não deu qualquer resposta à pretensão da Reclamante;

12º

Não a deferiu;

13º

Não a indeferiu;

14º

Nem, em última instância, a interpelou para realizar a escritura pública de compra e venda;

15º

Não lhe indicou o local a data e a hora para a realização da mesma.

16º

Não a notificou de que estava em mora ou em incumprimento definitivo.

17º

Em SUMA: não lhe comunicou qualquer incumprimento que, determinasse, a revogação da aceitação da proposta de compra formulada pela Reclamante.

18º

Mas, com evidente e manifesta má-fé, pela calada, omitindo resposta ou procedimento a que estava obrigado, veio a efetuar a venda a um terceiro: a aqui Segunda Requerida.

19º

Terceiro, que se desconhece, foi ou não licitante no processo de venda no e-leilões.

20º

A conduta do Sr. AE, ao proceder nos termos em que o faz, violou os mais elementares direitos e expectativas da Reclamante.

21º

Incumpriu totalmente com as suas obrigações, emergentes da aceitação que notificou à Reclamante;

22º

Veja-se: não deu cumprimento à tramitação necessária para que a proposta de compra do bem, após aceitação do preço, fosse adjudicada à Reclamante;

23º

Após Requerimento da Reclamante de 22-01-2024, não a notificou para depositar o preço;

24º

Não decretou, nem a notificou de qualquer incumprimento;

25º

Não ouviu os Interessados, designadamente a Reclamante, a Exequente ou o Executado quanto a eventual incumprimento da Reclamante;

26º

Não decretou que, a aceite venda, ficasse sem efeito; nem disso notificou a Reclamante;

27º

Desconhece-se se, a venda, foi feita à proposta de valor imediatamente inferior.

28º

EM SUMA: todo procedimento do Sr. AE está impregnado das mais graves ilegalidades.

29º

Porquanto, viola entre outros, os Artigos 837º, 821º nº 1, 821º; 824º nº 2, 825º nº 1 todos do CPC e Artº 8º do Despacho 12624/2015, de 09/11.

30º

Determinado, que, a venda feita à Segunda Requerida, seja manifestamente ilegal.

31º

Ilegalidade que, se requer, seja decretada com todas as consequências legais.

32º

Designadamente, a de ser anulada a venda aqui posta em crise.

33º

Fazendo retroagir, todos os efeitos, ao do momento da entrega do Requerimento da Reclamante, em 22-01-2024.

Nestes termos e nos melhores de direito que V.Exa. doutamente suprirá requer-se que aceite e admitido o presente incidente de Reclamação, venham os Requeridos a ser notificados para se pronunciar, querendo, após o que se requer venha o mesmo a ser considerado procedente por provado, decretando-se a anulação da referida venda com todas as consequências legais.”

A tal requerimento veio a exequente responder por requerimento de 16-05-2024, pugnando pelo indeferimento da reclamação apresentada.

O Sr. Agente de execução respondeu a tal reclamação a 16-05-2024.

A 10-02-2025 foi proferido o seguinte despacho (despacho recorrido):

“Mostrando-se paga a taxa de justiça e a multa aplicada, nada mais há a determinar, sendo, por isso, atendida a resposta apresentada pelo exequente à reclamação do acto apresentada pelo proponente.

Notifique.

*

Reclamação do acto do A.E.:

TRIVIALPYRAMID - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LDA., na qualidade de proponente no leilão electrónico para venda do imóvel penhorado nos autos, reclamou do acto do A.E. alegando, em suma, que ficou qualificada em 1º lugar no mencionado leilão, por ter apresentado a proposta de maior valor, que foi aceite, tendo solicitado a concessão do prazo de 90 dias para proceder ao depósito do preço, uma vez que pretendia recorrer a empréstimo bancário; não tendo obtido qualquer resposta, contactou o A.E. quando obteve o montante necessário para proceder ao pagamento do preço, o qual o informou que o imóvel já tinha sido vendido ao proponente que apresentou a segunda melhor oferta; o A.E. não a interpelou para realizar a escritura, não a notificou de que estava em mora ou em incumprimento definitivo, nem revogou a aceitação da proposta, tendo, com manifesta má-fé, pela calada, omitido resposta ou procedimento a que estava obrigado e vendido o imóvel a terceiro. Pede a anulação da venda realizada, por considerar que é ilegal.

A exequente deduziu oposição.

Notificado para tanto, o A.E. pronunciou-se nos termos constantes do

requerimento de 16-05-2024.

*

Do processado nos autos resulta a seguinte factualidade:

- O imóvel penhorado foi objecto de venda em leilão electrónico;
- A reclamante apresentou a proposta de maior preço;
- Em 5-01-2024 o A.E. notificou a reclamante para proceder ao depósito do preço no prazo de 15 dias, “nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 824º do código de processo civil (CPC)”, tendo advertido para os termos do disposto no art. 825º do Cód. Proc. Civil, transcrevendo o teor do mencionado artigo.
- Por requerimento apresentado nos autos em 22-01-2024, a reclamante requereu ao A.E. “que lhe seja concedido o prazo de 90 dias, que se reputa necessário e adequado à instrução, análise e concessão do financiamento, por parte da respectiva entidade bancária”.
- A reclamante não procedeu ao depósito do preço, designadamente no prazo 15 dias após a notificação do A.E. de 05-01-2024;
- Em 02-02-2024 o A.E. procedeu à notificação do “2º melhor proponente a questionar se mantém interesse no imóvel.”.
- Em 08-02-2024 o A.E. notificou a proponente de valor imediatamente inferior ao da reclamante para proceder ao depósito do preço no prazo de 15 dias, o que esta efectuou;
- O imóvel foi vendido à referida proponente, tendo-se procedido ao respectivo registo junto da CRP em 08-03-2024;
- A reclamação em apreço foi apresentada em 08-05-2024.

Cumprе apreciar e decidir:

Nos termos do disposto no art. 824º, nº 2, do Cód. Proc. Civil, aceite a proposta, o proponente é notificado para, no prazo de 15 dias, depositar o preço em falta.

Dispõe o art. 825º, 1, do mesmo código, que “Findo o prazo referido no nº 2 do artigo anterior, se o proponente não tiver depositado o preço, o agente de execução, ouvidos os interessados na venda pode: a) Determinar que a venda fique sem efeito e aceitar a proposta de valor imediatamente inferior (...); b) Determinar que a venda fique sem efeito e efectuar a venda dos bens através da modalidade mais adequada (...); c) liquidar a responsabilidade do proponente ou preferente remisso (...).”.

Não prevê a lei qualquer prorrogação ou dilação do prazo para depósito do preço, por compreensíveis razões de celeridade processual e de necessidade de concretização da venda em curto espaço de tempo, assim como para possibilitar que, caso não seja depositado o preço pelo 1º proponente, se possa aproveitar, em tempo útil, as demais propostas apresentadas, sem perda do interesse desses proponentes.

No caso dos autos, a 1ª proponente não procedeu ao depósito do preço, nem no prazo de 15 dias que dispunha para o efeito, nem posteriormente, apresentando-se a reclamar do acto do A.E. cerca de 3 meses depois do termo do prazo que dispunha para depositar o preço e cerca de 2 meses depois de concretizada a venda ao proponente que apresentou o 2º maior preço.

Alega a proponente que requereu o prazo de 90 dias para proceder ao depósito do preço, não tendo o A.E. respondido a tal pedido.

Ora, como se viu, a lei é bem clara, não possibilitando a prorrogação do prazo para o depósito do preço, pelo que não podia o A.E. conceder tal prazo.

Todavia, concede-se que, por uma questão de urbanidade, poderia o A.E. responder ao requerimento apresentado, indeferindo-o, sendo certo que já tinha advertido a proponente para o disposto no art. 825º, 1, do Cód. Proc. Civil.

De todo o modo, sempre se dirá que a reclamante, assessorada que está por profissional do foro, não podia ignorar que não há lugar a qualquer prorrogação do prazo para o depósito do preço, não podendo, por isso, ter ficado a aguardar uma resposta.

Por outro lado, o A.E. não tem que declarar qualquer incumprimento ou advertir para qualquer situação de mora, sendo que a revogação da aceitação da proposta dá-se por efeito do decurso do prazo sem que se tenha procedido ao depósito do preço, nos termos do disposto no citado art. 825º, 1, do Cód. Proc. Civil.

Também neste caso, poderia o A.E., por uma questão de urbanidade, ter notificado a reclamante de que a venda ficou sem efeito em face do decurso do prazo para o depósito do preço, sendo certo que a lei não lhe impõe tal notificação.

Pelo contrário, é ao proponente que compete proceder ao depósito do preço no prazo de 15 dias, não podendo ignorar que, findo o referido prazo, a venda fica sem efeito, como decorre do disposto no art. 825º, 1, do Cód. Proc. Civil, que o A.E. transcreveu na notificação para depósito do preço.

Por todo o exposto, dúvidas não restam de que o A.E. se limitou a cumprir os comandos legais, inexistindo qualquer fundamento para a pretendida anulação da venda.

A reclamante é a única responsável pelo facto de não ter concretizado a venda, dado que não depositou o preço no prazo legal, não sendo, sequer, compreensível que, 3 meses após o final do prazo de que dispunha para depositar o preço e 2 meses após se ter concretizado a venda nos autos, venha requerer a anulação da mesma, tendo ficado a aguardar uma resposta que não lhe poderia ser favorável, sem cuidar de apurar o que quer que seja quanto ao prosseguimento do processo.

Pelo exposto, indefiro a reclamação apresentada pela proponente, não anulando qualquer acto praticado pelo A.E. e, designadamente, a venda realizada no âmbito destes autos.

Custas pela reclamante.

Notifique. (...)”

Inconformada com tal despacho veio Trivialpyramide interpor recurso, tendo apresentado as respectivas alegações, formulando as seguintes conclusões:

- a) Ao abrigo do disposto no artigo 638º, nº 1 e na alínea c) do nº 2 e nº 4 do « artigo 853º, ambos do CPC vem o presente recurso interposto do douto despacho de 10/02/2025, que indeferiu a reclamação apresentada pela proponente, ora recorrente, não anulando qualquer ato praticado pelo Agente de Execução no âmbito da venda de bens imóveis penhorados à ordem dos presentes autos;
- b) Com efeito, o Tribunal a quo fez uma incorreta interpretação e aplicação do direito, tendo essa decisão consequências quer quanto à venda dos bens penhorados, quer quanto aos direitos das partes, com influência decisiva nos termos subsequentes do presente processo de execução;
- c) O processo executivo, de acordo com a tramitação atual, assenta sobretudo numa repartição de competências entre o juiz e o agente de execução, sendo que a este último atribuídas todas as diligências do processo executivo que não estejam atribuídas à secretaria ou sejam da competência do juiz - artigo 719º, nº 1 do CPC. Quer isto dizer que ao agente de execução cabe o poder de direção do processo executivo sem estar sob a alçada do juiz;
- d) In casu, foi determinada a venda dos bens imóveis, sendo que a recorrente apresentou a proposta mais vantajosa e foi notificada para efetuar o depósito. Porém, face à necessidade de recorrer a financiamento bancário para efetivar a aquisição dos bens e após requerimento dirigido ao agente de execução para prorrogação do prazo para depósito do valor, este não se pronunciou, prosseguindo com a venda para a segunda melhor proposta, o que se efetivou;
- e) A recorrente reclamou do ato de venda, pugnando pela sua anulação, por considerar ilegal, mas o Tribunal a quo decidiu pelo indeferimento da reclamação e, em consequência, ordenou a entrega do imóvel vendido;
- f) Dispõe a alínea c) do nº 1 do artigo 723º do CPC que compete ao juiz, no âmbito do processo executivo “Julgar, sem possibilidade de recurso, as reclamações de atos e impugnações de decisões do agente de execução...”;
- g) Acontece que, a recorrente apresentou uma reclamação de um ato decisório do agente de execução - respeitante à tramitação da venda dos bens - a qual foi alvo de uma decisão por parte do tribunal de primeira instância;
- h) Com efeito, o presente recurso incide sobre a decisão que desconsiderou a posição da recorrente, indeferiu a reclamação por si apresentada sobre o ato

praticado pelo agente de execução. Apesar de numa apreciação superficial do artigo 723º/1/c) do CPC se entender que a decisão não é passível de recurso, certo é que esta norma evidencia um conflito com o disposto no artigo 853º/2/c) do CPC que admite, em matéria de recursos do processo executivo, o recurso de decisões que se pronunciem sobre a anulação da venda;

i) “Cremos, no entanto, que para além de decisões que se pronunciem sobre a suspensão, extinção e anulação da venda, outras há que por convocarem a decisão de actos que pese embora praticados e da competência do Agente de Execução, incidem sobre matérias jurídicas que, por impactarem nos direitos e interesses das partes, a sua irrecorribilidade poderia por em causa o direito à tutela jurisdicional efectiva que é conferida pelo artº 20 da Constituição.” - Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, processo nº 331/22.9T8ANS-B.C1, datado de 12-11-2024, que pode ser consultado em <http://www.dgsi.pt> ;

j) Enquadrando-se a presente situação sobre a apreciação de uma questão jurídica - anulação da venda - e que deve ser alvo de controlo jurisdicional, tal pressupõe a possibilidade da recorrente exercer o direito de recurso sobre a decisão tomada;

k) Acresce que, conforme tem vindo sido entendido pela jurisprudência, a interpretação do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 723º do CPC terá de se fazer pela delimitação e distinção do que constituem atos vinculados e atos discricionários da competência do Agente de Execução;

l) Seguindo o entendimento acima explanado, a decisão relativa à anulação da venda versa sobre matéria jurídica diretamente relacionada com um ato vinculado praticado pelo agente de execução;

m) Defende Abrantes Geraldès “... a decisão judicial proferida na sequência de reclamação de ato ou da impugnação de decisão do agente de execução admitirá recurso desde que o ato ou decisão do agente de execução sejam vinculados. Na verdade, a irrecorribilidade nestas situações colidiria com o direito a uma tutela jurisdicional efetiva (art.º 20º, nº 1, da CRP), num contexto em que a direção e gestão do processo de execução está cometida ao agente de execução. Neste enfoque, a recorribilidade das decisões proferidas pelo juiz, ao abrigo da al. c) deste art.º 723º, que se traduzam na suspensão, extinção ou anulação da execução (art.º 853º, nº 2, al. b)), constitui o afloramento de uma regra de recorribilidade e não uma exceção, devendo admitir-se a impugnação da decisão judicial sempre que na sua génese esteja uma decisão vinculada do agente de execução (...) designadamente quando estes actos são susceptíveis de agredir o património das partes de forma equivalente ou ainda mais intensa do que o que decorra de um despacho interlocutório numa acção declarativa.” - GERALDES; António Santos; PIMENTA, Paulo e SOUSA, Luís Filipe Pires de. Código de Processo Civil

Anotado, Vol. II, Almedina, 2020 (reimpressão), pág. 63;

- n) O despacho que decidiu sobre esta matéria colidiu com direitos fundamentais das partes. Se por um lado, não possibilitou à recorrente de exercer o seu direito de adjudicação dos bens (por ter apresentado a proposta mais vantajosa), por outro lado, não acautelou os interesses dos executados atenta a prejudicialidade do ato do agente de execução de prosseguir com a venda e aceitá-la pelo tribunal, causando prejuízos aos executados no valor de 4.993,36€ (correspondente à diferença entre a proposta da recorrente no valor de 199.090,04€ e a proposta aceite, no valor de 194.097,04€);
- o) Pelo que, estão preenchidos os pressupostos de admissibilidade do presente recurso, atento o facto de versar sobre uma decisão que se pronuncie sobre a reclamação de uma decisão do agente de execução no âmbito do seu poder vinculado;
- p) Deste modo, não pode a recorrente concordar com o duto despacho proferido pelo Tribunal a quo, porquanto este não analisou de forma correta a atuação do AE, que não foi imparcial, e faz uma aplicação errada do direito;
- q) Com a sua atuação, o AE prejudicou os direitos adquiridos pela recorrente ao ignorar o seu requerimento, bem como prejudicou os interesses dos executados, uma vez que adjudicou os bens ao proponente com uma proposta significativamente mais baixa, sendo inferior em 4.993,36€;
- r) Se por um lado o nº 1 do artigo 825º do CPC não admite qualquer dilação do prazo para depósito do preço, por outro lado dispõe que “o agente de execução, ouvidos os interessados na venda” pode decidir sobre a venda, designadamente se esta fica sem efeito e se aceita a proposta imediatamente inferior;
- s) Ora, findo o prazo de 15 dias para a recorrente depositar o valor e não o tendo feito (porque se encontrava a aguardar resposta ao requerimento de prorrogação do prazo), impunha-se, conforme resulta do preceito, que notificasse os interessados na venda para se pronunciarem e só após tomasse uma decisão quanto a este ato.
- t) O que não aconteceu!!!;
- u) A atuação do AE não respeitou o referido no nº 1 do artigo 825º do CPC, ou seja, não notificou os interessados para se pronunciarem quanto à prorrogação do prazo requerido pela recorrente e decidiu, sem mais, o prosseguimento da venda;
- v) Tal como aconteceu com o requerimento a solicitar a prorrogação do prazo por parte da recorrente, o qual o AE ignorou por completo. Poderia simplesmente indeferir o requerido ou até solicitar que fosse comprovado o pedido de concessão de crédito por parte da recorrente, mas nem sequer o fez;

- w) Assim, o AE não praticou um ato prescrito na lei, designadamente o disposto no nº 1 do artigo 825º do CPC, que o incumbe de ouvir os interessados, relativamente ao requerido e, só após, tomar uma decisão quanto à determinação da venda ou ato seguinte a praticar;
- x) Daí, não é indiferente na decisão ora em crise estar salientada e reforçada a falta de urbanidade por parte do AE no desempenho das suas funções;
- y) Na verdade, a atuação do AE na tramitação da venda executiva não foi desprovida de isenção e faltou razoabilidade no desempenho da mesma. Isto porque nunca esteve em causa a adjudicação por parte da recorrente dos imóveis alvos da venda;
- z) De facto a lei não prevê prorrogação do prazo para depositar o valor, mas também é certo que a recorrente não tinha conhecimento sobre o valor final da adjudicação, daí ter esperado pelo fim do leilão para recorrer ao financiamento e ter requerido o prazo de 90 dias para o efeito.
- aa) Dispõe o artigo 28º do Regulamento nº 202/2015, de 28 de Abril que aprovou o Código Deontológico dos Solicitadores e dos Agentes de Execução “No âmbito da execução, o agente de execução deve sempre agir com cortesia e de boa-fé na relação com terceiras partes, respeitando os direitos de que sejam titulares.”;
- bb) Questiona-se se, ao ignorar o requerimento apresentado pela recorrente o AE cumpriu o dever deontológico a que está obrigado por força deste preceito?;
- cc) Como resulta da fundamentação da decisão em crise o AE, apesar de não ter agido no incumprimento da lei, desempenhou as suas funções neste processo de venda com falta de urbanidade.
- dd) Acrescenta-se que faltou cortesia e brio no cumprimento das suas funções para o processo de venda dos imóveis em causa, nomeadamente não tomar as diligências necessárias para que a venda dos bens se efetuasse pela melhor proposta apresentada;
- ee) E com a conduta descrita, o AE prejudicou os direitos e interesses da recorrente, mas também e sobretudo, não acautelou os direitos e interesses dos executados, uma vez que os prejudicou em 4.993,36€, dado que adjudicou os imóveis à proposta no valor de 194.097,04€, quando a proposta da recorrente havia sido no valor de 199.090,04€;
- ff) Não se pode deixar de estranhar que em 08/02/2024, o Agente de Execução notifica o proponente com a segunda proposta de valor mais elevado para que aquela, para efetuar o depósito do valor e nessa mesma data, o Agente de Execução notificou os executados para procederem à entrega das chaves do imóvel no seu escritório;
- gg) Tal não ocorreu aquando da notificação à recorrente de que os imóveis

tinham sido adjudicados pelo valor por si proposto. Por que razão existiu tanta urgência do AE em notificar os executados para a entrega das chaves?;

hh) Quando nem sequer tinha conhecimento e reposta por parte da proponente com a segunda proposta mais vantajosa se a mesma mantinha interesse no na adjudicação dos bens e se pretendia depositar o valor;

ii) Perante esta factualidade se percebe que na condução da venda existiu falta de cortesia e urbanidade por parte do AE quanto aos executados, uma vez que a fração autónoma diz respeito à casa de morada de família daqueles;

jj) O prazo requerido pela recorrente para obter o financiamento e efetivar a compra seria até um prazo mais razoável para os executados poderem, em tempo útil, desabitatar o imóvel;

kk) O AE nem sequer teve conta esta circunstância, ou seja, com a pressa e quiçá pressão por parte da exequente, ordenou o ato de venda e adjudicou os prédios, desconsiderando por completo o requerido e também o facto de estarmos perante a casa de morada de família dos executados;

ll) Deverá por isso considerar-se legítima a reclamação apresentada pela recorrente quanto à anulação do ato de venda, uma vez que o processo conduzido pelo AE não foi de todo o que se impunha para acautelar os interesses e direitos de todas as partes envolvidas no mesmo;

mm) No âmbito do processo executivo, independentemente da fase em que este se encontre e porque ao AE são atribuídas competências e poderes de direção do mesmo, deve exigir-se clareza, rigor e respeito pelos direitos e interesses de todas as partes, sobretudo quando está em causa a adjudicação de um bem de importância extrema como é o caso da casa de morada de família;

nn) A recorrente apenas reclamou do ato de venda e requereu a sua anulação quando obteve a aprovação do financiamento bancário e se tivermos em atenção, cumpriu o prazo de 90 dias que havia requerido para o efeito;

oo) Não pode ser considerada responsável pela não concretização do ato da venda, porque obteve o dinheiro para adjudicar os bens dentro do prazo requerido e caso não tivesse havido inércia por parte do AE, a venda ter-se-ia efetuado pelo valor correspondente à melhor proposta;

pp) Perante o silêncio do AE quanto ao requerimento da recorrente para prorrogação do prazo, esta ficou com a plena consciência e na sua boa-fé, que o mesmo havia sido deferido e que estavam todas as partes a aguardar o decurso dos 90 dias e que, caso ultrapassado esse prazo a recorrente não tivesse obtido o crédito, o AE a notificasse para o efeito;

qq) Tanto que, se tivermos em atenção, a recorrente não necessitou dos 90 dias para obtenção do crédito e após o mesmo ser aprovado, teve o cuidado de notificar o AE para marcação da escritura de compra e venda;

rr) Constitui dever do AE, a aferição acerca da totalidade das limitações dos bens cuja venda executava, no âmbito dos poderes que lhe são atribuídos, de acordo com o nº 1 do artigo 838º do CPC, de forma a tornar o ato totalmente esclarecido e com total lisura para os potenciais interessados;

ss) Aquando do requerimento de prorrogação do prazo, devia o AE ter notificado, além das partes, a proponente com a segunda proposta de valor mais elevado para se pronunciar sobre o requerido, o que não fez;

tt) Face ao circunstancialismo, não estava afastada a hipótese da interessada/proponente pronunciar-se no sentido de não se opor ao requerido e declarar que apenas efetuaria o depósito do valor respeitante à sua proposta na condição da recorrente não poder efetivar a compra;

uu) Contudo, o AE numa postura de pouco interesse e facilitismo, optou pela via do excesso de rigor e caso tivesse ponderado e acautelado todos os interesses muito provavelmente o ato da venda ter-se-ia efetivado pela proposta mais vantajosa, obtendo-se uma solução mais justa, consensual e benéfica para todas as partes.;

vv) De todo o modo, é manifesto que o AE não cumpriu com a lei, quanto ao exercício do contraditório por parte dos interessados, ante o requerimento de prorrogação de prazo para o depósito do preço nem cumpriu com o necessário para salvaguardar os interesses dos executados, na venda do bem pelo valor consideravelmente superior;

ww) E embora o agente de execução seja, normalmente, designado pelo exequente, deve ter uma postura de imparcialidade no que diz respeito às partes e seus interesses, o que não aconteceu na situação em apreço;

xx) Pelo exposto, ponderados todos os interesses e no propósito de garantir um processo mais justo para todas as partes, a decisão que se impunha tomar pelo Tribunal a quo deveria ser a de deferir a reclamação apresentada pela recorrente quanto ao ato do Agente de execução, com conseqüente a anulação do ato de venda.

Nestes termos e nos demais de direito, que V. Exas. Doutamente suprirão, deve o presente recurso ser recebido, admitido por provado e em conseqüência revogado o duto despacho que ora se recorre, com as legais conseqüências.

Assim decidindo, V. Exas., Venerandos Desembargadores, farão JUSTIÇA!"
A Exequente-Recorrida apresentou contra-alegações, formulando as seguintes conclusões:

i. A reprodução integral do anteriormente vertido na motivação de recurso, ainda que com meras alterações pontuais e intitulada de "Em conclusão", não deve ser considerada para efeitos do cumprimento do dever de apresentação de conclusões do recurso nos termos estatuídos no artigo 639.º, n.º 1 do CPC.

ii. Equivale, pois, essa reprodução à falta de conclusões, pelo que deve o recurso ser rejeitado nos termos estatuídos no n.º 2 da alínea b) do artigo 641.º do Código Processo Civil, não sendo de admitir despacho de aperfeiçoamento, nos termos alegados no presente articulado.

Se assim não se entender:

iii. As conclusões não sintetizam a motivação de recurso, nem identificam a questão, ou questões que a Recorrente sujeita à apreciação do Tribunal a quem, constituem antes um desenvolvimento da própria motivação, o que torna inexistentes as conclusões propriamente ditas.

Sem prescindir,

iv. As presentes contra-alegações vêm no seguimento do recurso interposto pela proponente TRIVIALPYRAMID - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA., de ora em diante designada de “Recorrente”, do douto despacho proferido pelo Tribunal a quo, a fls., datado de 10/02/2025, que indeferiu a nulidade de qualquer ato praticado pelo Sr. Agente de Execução, no âmbito da venda dos imóveis penhorado nos autos, e da própria venda.

v. Não se conformando com o teor do despacho proferido pelo Tribunal a quo, vem, a Recorrente, alegar a nulidade da venda dos imóveis.

vi. Com o devido respeito, não poderá a Recorrida concordar com o alegado pelo Recorrente.

vii. Quanto às questões indicadas no ponto “iv” e “v”, andou bem o Douto tribunal a quo ao ter proferido despacho a improceder o requerido pelo Recorrente.

viii. Primeiro, porque, como já verificado, o Sr. Agente de Execução cumpriu escrupulosamente com regime previsto no artigo 824.º e 825.º do CPC, i.e., findo o prazo concedido para depósito do preço, se o proponente não tiver depositado o preço, que foi o caso, o agente de execução, ouvidos os interessados na venda, determinou a venda sem efeito e aceitou a proposta de valor imediatamente inferior, seguindo o processo os seus ulteriores termos.

ix. E segundo, porque, resulta evidente dos autos que o Sr. Agente de Execução ouviu e deu oportunidade às partes de se pronunciarem quanto a todas as decisões e requerimentos apresentados relativamente à venda dos imóveis, pelo que não houve qualquer incumprimento ou irregularidade cometida por parte do Sr. Agente de Execução durante todo o processo da mesma.

x. Posto isto, não há espaço para nulidades.

Admitido o recurso neste tribunal e colhidos os vistos, cumpre decidir.

*

Questão a decidir:

O objecto do recurso é definido pelas conclusões do recorrente (arts. 5.º, 635.º

n.º3 e 639.º n.ºs 1 e 3, do CPC), para além do que é de conhecimento officioso, e porque os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, ele é delimitado pelo conteúdo da decisão recorrida.

Prescrevem os n.ºs. 1 e 2, do art. 639º do Cód. de Processo Civil, estatuidos acerca do ónus de alegar e formular conclusões, que:

“1- o recorrente deve apresentar a sua alegação, na qual conclui, de forma sintética, pela indicação dos fundamentos por que pede a alteração ou anulação da decisão.

2- Versando o recurso sobre matéria de direito, as conclusões devem indicar:

a)- As normas jurídicas violadas ;

b)- O sentido com que, no entender do recorrente, as normas que constituem fundamento jurídico da decisão deviam ter sido interpretadas e aplicadas ;

c)- Invocando-se erro na determinação da norma aplicável, a norma jurídica que, no entendimento do recorrente, devia ter sido aplicada”.

Pelo que, na ponderação do objecto do recurso interposto pela Recorrente Apelante, delimitado pelo teor das conclusões expostas, a apreciação a efectuar na presente sede consubstancia-se em aferir se existe pertinência em declarar nulo ou anulável a venda do imóvel ao proponente da segunda proposta mais alta por:

* na falta de depósito de preço por parte do proponente adquirente, omissão de prática de acto que a lei prescreve em momento anterior à notificação do proponente da segunda proposta mais alta;

- violação dos deveres deontológicos por parte do agente de execução.

*

II. Fundamentação:

Estão provados os factos ou actos processuais referidos e datados no relatório que antecede, a que acrescem os dados por provados na decisão sob recurso:

- O imóvel penhorado foi objecto de venda em leilão electrónico;

- A reclamante apresentou a proposta de maior preço;

- Em 5-01-2024 o A.E. notificou a reclamante para proceder ao depósito do preço no prazo de 15 dias, “nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 824º do código de processo civil (CPC)”, tendo advertido para os termos do disposto no art. 825º do Cód. Proc. Civil, transcrevendo o teor do mencionado artigo.

- Por requerimento apresentado nos autos em 22-01-2024, a reclamante requereu ao A.E. “que lhe seja concedido o prazo de 90 dias, que se reputa necessário e adequado à instrução, análise e concessão do financiamento, por parte da respectiva entidade bancária”.

- A reclamante não procedeu ao depósito do preço, designadamente no prazo 15 dias após a notificação do A.E. de 05-01-2024;

- Em 02-02-2024 o A.E. procedeu à notificação do “2º melhor proponente a

questionar se mantém interesse no imóvel.”.

- Em 08-02-2024 o A.E. notificou a proponente de valor imediatamente inferior ao da reclamante para proceder ao depósito do preço no prazo de 15 dias, o que esta efectuou;

- O imóvel foi vendido à referida proponente, tendo-se procedido ao respectivo registo junto da CRP em 08-03-2024;

- A reclamação em apreço foi apresentada em 08-05-2024.

*

III. O Direito:

Da venda judicial e obrigação de depósito do preço

Constituindo função da acção executiva a realização de uma determinada prestação que se mostre certa, líquida e exigível constante de um título executivo, desenvolve-se por diversas fases até à sua extinção. Uma dessas fases é constituída pela “venda executiva” em que se procede à venda dos bens penhorados, afectando o produto da venda ao pagamento da obrigação exequenda (e das obrigações que forem julgadas verificadas e graduadas no apenso da verificação de créditos).

No caso dos presentes autos a venda efectivou-se por leilão electrónico.

Nos termos do disposto no art. 824.º, n.º 2, do Cód. Proc. Civil, aceite a proposta, o proponente é notificado para, no prazo de 15 dias, depositar o preço em falta.

A primeira questão que se coloca é a de saber se este prazo para depósito do preço é imperativo ou se o regime da venda executiva é compatível com prorrogações de prazo, nomeadamente para efeitos de recurso a crédito bancário.

O CPC não dá resposta expressa a tal questão.

Não obstante, já no âmbito do anterior CPC e do correspondente artigo 897.º do CPC, a jurisprudência vinha entendendo que o prazo para depósito do preço da venda judicial era improrrogável, e que o depósito fora do prazo apenas poderia ser, em tese, admissível apenas nos casos de justo impedimento.

Com efeito, como se refere na fundamentação do [Ac. da R.P. de 14-06-2005](#) (processo 0522595, Relator Mário Cruz) “O art. 897.º do CPC estabelece um prazo de 15 dias para o depósito do preço. É um prazo de natureza peremptória, estabelecido expressamente por lei.

No entanto, de acordo com o disposto no art. 145.º-4 do CPC, o acto poderá ser praticado fora do prazo “em caso de justo impedimento” nos termos regulados no artigo seguinte.

Esse artigo – art. 146.º do CPC – enuncia-nos, no entanto, logo no seu n.º1, que se considera “Justo impedimento”

“(...) o evento não imputável à parte nem aos seus representantes ou mandatários, que obste à prática atempada do acto.

No entanto, o n.º 2 desse mesmo artigo explicita desde logo que

“(...) a parte que alegar o justo impedimento oferecerá logo a respectiva prova; o juiz, ouvida a parte contrária, admitirá o Requerente a praticar o acto fora do prazo, se julgar verificado o impedimento e reconhecer que a parte se apresentou a requerer logo que ele cessou”. (...)”

No caso dos autos, o proponente apresentante da melhor proposta foi notificado a 15-01-2024 para no prazo de 15 dias proceder ao depósito do preço.

A 22-01-2024 veio o mesmo proponente requerer a concessão do prazo de 90 dias para o efeito, tendo em vista a obtenção de financiamento bancário.

À semelhança da situação que se verificava no acórdão acabado de citar, o proponente adquirente, não alegou qualquer justo impedimento, limitando-se a pedir a prorrogação do prazo por necessitar de recorrer a crédito bancário. Mas, diversamente da situação do já referido acórdão – em que o ali proponente juntou correspondência tendente a demonstrar as diligências junto de instituição bancária –, o proponente nos presentes autos nem mesmo isso fez. Limitando-se a alegar a necessidade de recorrer a financiamento bancário, sem juntar qualquer prova.

Entendemos, portanto, que inexistia qualquer fundamento legal para a prorrogação de um prazo que por natureza é improrrogável.

E, neste particular aspecto, concordamos com o despacho recorrido quando afirma que “De todo o modo, sempre se dirá que a reclamante, assessorada que está por profissional do foro, não podia ignorar que não há lugar a qualquer prorrogação do prazo para o depósito do preço, não podendo, por isso, ter ficado a aguardar uma resposta.

Por outro lado, o A.E. não tem que declarar qualquer incumprimento ou advertir para qualquer situação de mora, sendo que a revogação da aceitação da proposta dá-se por efeito do decurso do prazo sem que se tenha procedido ao depósito do preço, nos termos do disposto no citado art. 825º, 1, do Cód. Proc. Civil.”

Dispõe o art. 825º, 1, do mesmo código, que “Findo o prazo referido no nº 2 do artigo anterior, se o proponente não tiver depositado o preço, o agente de execução, ouvidos os interessados na venda pode: a) Determinar que a venda fique sem efeito e aceitar a proposta de valor imediatamente inferior (...); b) Determinar que a venda fique sem efeito e efectuar a venda dos bens através da modalidade mais adequada (...); c) liquidar a responsabilidade do proponente ou preferente remisso (...).”

Não prevê a lei qualquer prorrogação ou dilação do prazo para depósito do

preço, por compreensíveis razões de celeridade processual e de necessidade de concretização da venda em curto espaço de tempo. Ou seja, caduca ipso iure, a proposta apresentada, determinado inclusive o n.º 2 do art. 825.º do CPC, que esse proponente não seja admitido a novo acto de venda. .

Da Anulação da venda por preterição da formalidade prevista no art. 825.º do CPC.

Dispõe o art. 825º, 1, do mesmo código, que “Findo o prazo referido no nº 2 do artigo anterior, se o proponente não tiver depositado o preço, o agente de execução, ouvidos os interessados na venda pode:

- a) Determinar que a venda fique sem efeito e aceitar a proposta de valor imediatamente inferior (...);
- b) Determinar que a venda fique sem efeito e efectuar a venda dos bens através da modalidade mais adequada (...);
- c) liquidar a responsabilidade do proponente ou preferente remisso (...).”.

No caso dos autos, a 1ª proponente não procedeu ao depósito do preço, nem no prazo de 15 dias que dispunha para o efeito, nem posteriormente, apresentando-se a reclamar do acto do A.E. cerca de 3 meses depois do termo do prazo que dispunha para depositar o preço e cerca de 2 meses depois de concretizada a venda ao proponente que apresentou o 2º maior preço.

Alega a proponente que requereu o prazo de 90 dias para proceder ao depósito do preço, não tendo o A.E. respondido a tal pedido

Ora, como se viu, a lei é bem clara, não possibilitando a prorrogação do prazo para o depósito do preço, pelo que não podia o A.E. conceder tal prazo.

Alega ainda o proponente-apelante que, se por um lado o nº 1 do artigo 825º do CPC não admite qualquer dilação do prazo para depósito do preço, por outro lado dispõe que “o agente de execução, ouvidos os interessados na venda” pode:

- a) Determinar que a venda fique sem efeito e aceitar a proposta de valor imediatamente inferior (...);
- b) Determinar que a venda fique sem efeito e efectuar a venda dos bens através da modalidade mais adequada (...);
- c) liquidar a responsabilidade do proponente ou preferente remisso (...).”.

Afigura-se-nos que o art. 825.º do CPC, concede poderes ao agente de execução para, aproveitar o leilão electrónico e aceitar a proposta imediatamente inferior ou determinar nova venda pela modalidade que entenda mais adequada.

De todo o modo não está o Agente de Execução vinculado às posições prévias que os interessados na venda tenham manifestado no exercício do contraditório. E que sopesadas as circunstâncias do caso - existência ou não de mais propostas, as mesmas serem, eventualmente ou não, superiores ao

valor mínimo, decide aproveitar o acto (no caso o leilão electrónico), aceitando a proposta imediatamente inferior ou determinar nova venda.

É um facto que o Agente de Execução, sem ouvir exequente e/ou executado, decidiu aceitar a proposta imediatamente inferior.

A primeira questão que se coloca é a de saber se o teria que fazer relativamente ao proponente - se o teria auscultar previamente à decisão a tomar para se retomar a regular marcha da execução - e se tem o mesmo legitimidade para arguir esta, eventual nulidade.

Em primeiro lugar, é um facto que a venda pode ser anulada, nos termos do disposto no art. 839.º do CPC por questões atinentes a invalidades processuais.

Relativamente à situação em que a venda fica sem efeito por invalidade processual, inscrita na alínea c), do n.º 1, do art.º 839º - anulação do acto da venda, nos termos do art. 195º -, tal ocorre, designadamente, pela “verificação dos seguintes vícios: omissão da notificação da decisão do agente de execução sobre a venda (art. 812º, n.º 6) ; omissão da publicitação da venda ou publicitação sem a antecedência devida ; ausência do juiz na abertura das propostas (art. 820º, n.º 1) ; omissão da notificação do credor reclamante do despacho que fixa o dia e hora para venda por propostas em carta fechada (...)”.

Ou seja, para além do caso especial de anulação previsto no artigo 838º, n.º 1, CPC, poderá ser aplicável o regime geral de anulação, como resulta da conjugação das referidas normas (artigo 839º, n.º 1, alínea c) e 195º, n.ºs 1 e 2, CPC). Nesta hipótese, por invalidade processual, poderá ser anulado o próprio acto da venda, ou pode tal nulidade decorrer da anulação dos actos anteriores - Lebre de Freitas (obra citada, pág. 402).

Porém, para que opere tal fundamento de nulidade é necessário que a lei expressamente comine com nulidade a irregularidade cometida, ou que a mesma possa influir no exame ou na decisão da causa - cfr. artigo 195º, n.º 1, CPC (neste sentido ver [Ac. R.L. de 11-07-2024](#)).

É nosso entendimento que os interessados na venda - a que se reporta o art. 825.º do CPC -, que o Agente de Execução deverá auscultar antes de tomar uma decisão, não são os proponentes remissos.

Não teria qualquer sentido que assim fosse! Que o proponente remisso tivesse causado entropias na execução e no seu objectivo último - e tivesse o direito de se pronunciar sobre as alternativas colocadas à situação em concreto.

É por isso nosso entendimento que o n.º 1 do art. 825.º do CPC quando se refere a “ouvidos os interessados” não se está a reportar ao proponente que desencadeia toda esta situação.

Antes se refere a todos aqueles que, em momento anterior, tiveram e têm o

direito de se pronunciar sobre a venda e que são os que estão referidos no art. 812.º, n.º 1, do CPC, ou seja, exequente, executado e credores com garantia sobre os bens a vender. Estes são, pela própria natureza da execução e do seu escopo, os verdadeiros interessados na execução e na venda! Exequente e credores são interessados na venda porque têm interesse no pagamento que se efectivará com o produto da mesma, logo as possibilidades de ressarcimento são directamente proporcionais ao melhor preço alcançado. Executado(s) é(são) interessado(s) na venda na medida em que é de toda a sua conveniência que a venda se faça pelo valor justo que permita saldar a sua dívida, sem necessidade de onerar mais património.

Assim, interessados na venda, nos termos e para os efeitos do art. 825.º, n.º 1, do CPC são os mesmos intervenientes processuais a que alude o art. 812.º do CPC.

Facto é que a formalidade a que alude o art. 825.º n.º 1 do CPC não foi observada pelo Sr. Agente de Execução.

A questão que se coloca de seguida é a de saber se tem o proponente - que não é interessado na venda - legitimidade, nos termos dos arts. 196.º e 197.º do CPC, para invocar essa nulidade como causa de anulação da venda.

Dispõe o art. 196.º do CPC que “Das nulidades mencionadas nos arts. 186.º e 187.º, na segunda parte do n.º 2 do art. 191º e nos artigos 193.º e 194.º pode o Tribunal conhecer officiosamente, a não ser que devam considerar-se sanadas; das restantes só pode conhecer sobre reclamação dos interessados, salvo os caos especiais em que a lei permite o conhecimento officioso”

O art. 197.º do CPC, por seu turno, dispõe que “1. Fora dos casos previstos no artigo anterior, a nulidade só pode ser invocada pelo interessado na observância da formalidade ou na repetição ou eliminação do ato”.

Da conjugação do disposto nos arts. 196.º e 197.º do CPC, com o disposto no art. 825.º, n.º 1, do mesmo diploma, resulta à evidência que não tem o proponente-apelante legitimidade para invocar a nulidade por não observância de formalidade que a si não dizia respeito.

A circunstância de não ser o proponente remisso interessado na venda - nos termos e para os efeitos supra expostos - determina que não tenha o proponente apelante legitimidade para invocar a nulidade resultante da preterição do contraditório previsto no art. 825.º, n.º 1, do CPC.

A única nulidade que a proponente poderia invocar seria a omissão de resposta a um requerimento seu de prorrogação de prazo que - admissível ou não - poderia ter merecido resposta por parte do Sr. Agente de Execução.

Mas mesmo essa pretensa nulidade, a existir, sempre estaria sanada nos termos do disposto no art. 196.º e 199.º do CPC, na medida em que o proponente ao ter apresentado reclamação a 09-05-2024 não arguiu

expressamente essa nulidade.

Da anulação da Venda - incumprimento dos deveres deontológicos do Agente de Execução

Invoca ainda a proponente-Apelante, como causa de anulação da venda, o seguinte:

“Dispõe o artigo 28º do Regulamento nº 202/2015, de 28 de Abril que aprovou o Código Deontológico dos Solicitadores e dos Agentes de Execução “No âmbito da execução, o agente de execução deve sempre agir com cortesia e de boa-fé na relação com terceiras partes, respeitando os direitos de que sejam titulares.”. Questiona-se se, ao ignorar o requerimento apresentado pela recorrente o AE cumpriu o dever deontológico a que está obrigado por força deste preceito?

Como resulta da fundamentação da decisão em crise o AE, apesar de não ter agido no incumprimento da lei, desempenhou as suas funções neste processo de venda com falta de urbanidade.

Acrescenta-se que faltou cortesia e brio no cumprimento das suas funções para o processo de venda dos imóveis em causa, nomeadamente não tomar as diligências necessárias para que a venda dos bens se efetuasse pela melhor proposta apresentada;

E com a conduta descrita, o AE prejudicou os direitos e interesses da recorrente, mas também e sobretudo, não acautelou os direitos e interesses dos executados, uma vez que os prejudicou em 4.993,36€, dado que adjudicou os imóveis à proposta no valor de 194.097,04€, quando a proposta da recorrente havia sido no valor de 199.090,04€. (...)”

Tal como referiu do despacho sob recurso, concede-se que por uma questão de urbanidade, poderia o Sr. A.E. ter respondido ao requerimento apresentado de prorrogação de prazo, indeferindo-o, sendo certo que já tinha advertido a proponente para o disposto no art. 825º, 1, do Cód. Proc. Civil.

Mas, como já se referiu supra - aquando da análise das situações que podem determinar a anulação da venda - as causas de anulação de venda são as previstas nos arts. 838.º e 839.º do CPC.

E, resulta à evidência que a violação de deveres deontológicos por parte do agente de execução não são causa determinante da anulação da venda.

Nos termos do art. 15.º do Regulamento 202/2015 - Código Deontológico dos Solicitadores e Agentes de Execução - “O solicitador e o agente de execução que, no exercício da sua profissão, violem, com dolo ou mera culpa, os direitos e interesses do seu cliente, ficam obrigados a indemnizar o lesado pelos danos daí resultantes.”

Quer-se com isto dizer que eventuais violações de deveres deontológicos poderão ter repercussões profissionais, poderão eventualmente levar à

remoção do cargo no processo, mas não determinar só por si a anulação de actos processuais.

Em face do exposto, mais não resta a este Tribunal da Relação que julgar totalmente improcedente o recurso de apelação interposto pela proponente Trivialpyramide Lda.

Tendo a Proponente/Apelada decaído no recurso, é a mesma responsável pelas custas.

*

IV. Decisão:

Por todo o exposto, acordam os juízes desta 6.^a secção cível do Tribunal da Relação de Lisboa, em julgar a apelação da proponente Trivialpyramide Lda. totalmente improcedente e em consequência confirmar, na íntegra, a decisão recorrida.

Custas da apelação pela Proponente/Apelantes.

Registe e notifique.

*

Lisboa, 10 de Julho de 2025

Maria Teresa Mascarenhas Garcia

João Manuel Cordeiro Brasão

Eduardo Petersen Silva

1. Por opção da Relatora, o acórdão utilizará a grafia decorrente do Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa de 1945 (respeitando, não obstante, nas citações a grafia utilizada pelos/as citados/as).