

Tribunal da Relação de Évora Processo nº 978/23.6T8LLE-B.E1

Relator: MARIA EMÍLIA MELO E CASTRO

Sessão: 30 Outubro 2025

Votação: UNANIMIDADE

ACÇÃO EXECUTIVA

TÍTULO TRANSLATIVO DE PROPRIEDADE

REMIÇÃO

PRAZO

FÉRIAS JUDICIAIS

Sumário

1. Os atos de emissão de títulos de transmissão de bens penhorados na execução e de informação, nos autos, da redução da quantia exequenda, praticados pelo Agente de Execução, são atos processuais e estão sujeitos à disciplina do artigo 137.º, n.º 1, do Código de Processo Civil.
2. Na venda de um imóvel através de leilão eletrónico, o direito de remição deve ser exercido até à emissão do título de transmissão, constituindo, assim, o prazo para o exercício desse direito um prazo de “duração variável”, que será maior ou menor em função do momento da referida emissão.
3. A emissão do título de transmissão em período de férias judiciais constrange, limitando-o, esse prazo, pelo que constitui irregularidade que pode influir na realização da venda executiva, consubstanciando uma nulidade secundária nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 195.º do Código de Processo Civil.
(Sumário da Relatora)

Texto Integral

Processo n.º 978/23.6T8LLE-B.E1

Forma processual -Ação executiva comum para pagamento de quantia certa

Tribunal Recorrido - Juízo de Execução de Loulé, Juiz 2

Recorrente - (...) - STC, S.A.

Recorrido - (...).

**

*

Acordam os Juízes Desembargadores da 2^a Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora:

Relatório

I. Identificação das partes e descrição do objeto da ação.

(...) e Sociedade Construções (...), Unipessoal, Lda., Executados na ação executiva que contra eles move (...), STC, S.A. apresentaram, em 8 de janeiro de 2025, requerimento nesses autos, pelo qual arguiram a nulidade dos atos praticados pelo Agente de Execução em 27 de dezembro de 2024 e 2 de janeiro de 2025 (com as referências 13217280, 13224852, 13224913 e 13224990).

Invocaram, para tanto, que esses atos foram praticados no período de férias judiciais, sendo nulos nos termos do artigo 137.^º, n.^º 1 e 2, do Código de Processo Civil e tendo inviabilizado que os filhos do Executado (...) pudessem exercer o direito de remissão relativamente “*aos bens objeto de transmissão, «casa morada de família»*”.

*

Notificado o sr. Agente de Execução para se pronunciar sobre o requerido, veio fazê-lo, pugnando pelo respetivo indeferimento e aduzindo, no essencial, que não existe na lei qualquer prazo para o exercício do direito de remição e que este apenas é admissível em relação à fração autónoma designada pela letra “U” do prédio sob o n.^º (...), que é propriedade do Executado (...).

*

Em despacho de 9 de abril de 2025 o requerido foi indeferido, nos seguintes termos:

“Por requerimento apresentado em 8/1/2025 os executados arguiram a nulidade dos actos do agente de execução em 27.12.2024 e 2.01.2025 (referências 13217280, 13224852, 13224913 e 13224990) por terem sido praticados em férias judiciais e, assim, devendo ser suspensa a execução nos termos do disposto no artigo 272.^º, n.^º 1, do Código de Processo Civil.

Foi ouvido o agente de execução.

Apreciando.

Consta nos autos a prática pelo agente de execução dos seguintes actos:

- em 27/12/2024 (ref.^a 13217280): emissão do titulo de transmissão do bem vendido;*
- em 2/1/2025 (ref.^a 13224852): emissão do titulo de transmissão do bem vendido;*
- em 2/1/2025 (ref.^a 13224913): emissão do titulo de transmissão do bem vendido;*
- em 2/1/2025 (ref.^a 13224990): comunicação ao processo do valor da dívida*

exequenda após os pagamentos realizados.

Ora, como decorre do acima indicados estamos apenas perante a mera emissão de títulos de transmissão (formalização de actos de venda já realizados) e a mera comunicação ao processo de pagamentos efectuado e consequente redução da quantia exequenda), tudo praticado pelo agente de execução, pelo que não estamos perante actos ou decisões judiciais a que respeita a previsão do artigo 137.º, n.º 1, do Código de Processo Civil (para além de mais, sendo outro o entendimento, também nunca estaria demonstrado o prejuízo para os executados, nos termos previstos no artigo 195.º do Código de Processo Civil).

Por conseguinte, indefere-se tudo o requerido pelos executados.

*Custas incidentais pelos executados, fixando-se a taxa de justiça em 2 UC.
Notifique".*

II. Objeto do recurso.

Não se conformando com essa decisão, a Reclamante interpôs o presente recurso, culminando as suas alegações com as conclusões que se transcrevem:
I - O Tribunal a quo deu por provado que o sr. agente de execução praticou actos no processo nos dias 27.12.2024 e 02.01.2025.

II - Tais actos foram praticados em férias judiciais, em dias em que os Tribunais se encontravam encerrados, não assumindo o processo natureza urgente.

III - Não sendo actos de natureza automática, citações, notificações, registos de penhora ou se destinavam a evitar dano irreparável.

IV - Um desses actos corresponde à emissão do título de transmissão de propriedade, "casa de morada de família", do recorrente (...).

V - Os filhos do executado ficaram impossibilitados de exercer o direito de remissão.

VI - O sr. agente de execução emitiu 3 títulos de transmissão de propriedade de bens imóveis de forma secreta, sem notificar os recorrentes.

VII - Por requerimento de 20.05.2024 os recorrentes impugnaram as 3 vendas executivas realizadas por leilão electrónico findo no dia 08.05.2024.

VIII - No dia 23.11.2024 o Tribunal a quo proferiu despacho indeferindo tal pretensão.

IX - Tal despacho foi objecto de recurso de Apelação em 16.01.2025, tendo o Meritíssimo Juiz do Tribunal a quo admitido a sua interposição no dia 09.04.2025.

X- À presente data encontra-se o recurso pendente no Venerando TRE, aguardando-se pela sua pronúncia.

XI - O sr. agente de execução, quando praticou tais actos, sabia que o

despacho de 23.11.2024, “que indeferira a anulação da venda”, não tinha transitado em julgado.

XII - *Prestando falsas declarações e induzindo o Tribunal em erro manifesto.*

XIII - *Comunicando ao Tribunal que só praticara tais actos em férias judiciais, porquanto os recorrentes não interpuseram recurso ou oposição do despacho de 23.11.2024 e que o mesmo transitara em julgado.*

XIV - *Ao actuar de tal forma, prejudicou gravemente os direitos dos recorrentes, inviabilizando que fosse exercido o direito de remissão quanto à “casa de morada de família”.*

XV - *Actuando de forma premeditada, secreta, não notificando previamente os recorrentes de tais actos.*

XVI - *O sr. agente de execução apenas notificou os recorrentes no dia 02.01.2025, para reconhecerem a propriedade do adquirente e procederem à entrega das chaves do imóvel, sabendo que o direito de remissão já não poderia ser exercido em tal momento.*

XVII - *Não sendo previsível para os recorrentes ou para o cidadão comum, que a venda fosse concretizada nos moldes efectuados pelo sr. agente da execução.*

XVIII - *Os actos praticados pelo agente de execução foram praticados de forma ilegal, sendo nulos, e consequentemente devem ser anulados por violação do disposto nos artigos 137.º, n.os 1 e 2, do C.P.C., ex vi dos artigos 195.º e 196.º.*

XIX - *Em consequência, devem ser cancelados e anulados os títulos de transmissão emitidos e os registos de aquisição efectuados, bem como todos os actos praticados no processo subsequentemente.*

XX - *O Tribunal a quo equivocou-se na análise de tal factualidade, padecendo o duto despacho recorrido de nulidade por violação do disposto nos artigos 137.º, n.os 1 e 2, 615.º, n.º 1, alíneas b), c) e d) e 842.º e seguintes do C.P.C.”.*

*

Não foram apresentadas contra-alegações.

*

III. Questões a solucionar

A questão a solucionar neste acórdão é única e circunscreve-se a saber se os seguintes atos praticados pelo sr. Agente de Execução são nulos:

- Declaração de alteração do valor da quantia exequenda, em 2 de janeiro de 2025 (ato com a referência 132224990);
- Emissão de título de transmissão da fração autónoma designada pela letra “B” do prédio descrito sob o n.º (...), de (...), no dia 27 de dezembro de 2024 (ato com a referência 13217280);
- Emissão de título de transmissão dos prédios rústicos sob as descrições n.os

(...), (...), (...), (...) e (...), todos de (...), no dia 2 de janeiro de 2025 (ato com a referência 13224913);

· Emissão do título de transmissão da fração autónoma sob a letra “U” do prédio descrito sob o n.º (...) de (...), no dia 2 de janeiro de 2025 (ato com a referência 132248852).

*

Fundamentação

I. Factos provados

Relevam, para a decisão do recurso, além dos factos que se consignaram na descrição do objeto da ação (para os quais se remete), os que se enunciam de seguida e que foram retirados da tramitação da instância executiva:

1. Nos autos de execução onde foi proferida a decisão recorrida foi lavrado, em 21 de junho de 2023, auto de penhora dos seguintes bens:

Verbas 1, 2 e 4 a 7 - prédios rústicos sob os números de descrição (...), (...), (...), (...), (...) e (...), todos da freguesia de (...), Loulé;

Verba 3 - fração autónoma designada pela letra “U” do prédio descrito sob o n.º (...), da mesma freguesia;

Verba 8 - fração autónoma designada pela letra “B” do prédio sob a descrição n.º (...), da mesma freguesia.

2. As verbas dos n.ºs 1, 2 e 4 a 8 eram propriedade da Executada (...), Unipessoal, Lda..

3. A verba n.º 3 era propriedade do Executado (...).

4. Por carta datada de 25 de setembro de 2023 foi dirigida aos Executados notificação para se pronunciarem sobre a modalidade de venda e valor base de venda dos bens penhorados.

5. Por requerimento de 7 de maio de 2024 a Executada (...), Unipessoal, Lda. juntou procuração forense a favor de advogado, arguiu o que qualificou como nulidades e exceções dilatórias, tendo peticionado a anulação de todos os atos praticados no processo, a declaração de que a venda executiva fosse dada sem efeito, a extinção da execução e a absolvição dos executados da instância.

6. Por carta de 11 de maio de 2024 os Executados foram notificados das decisões de adjudicação dos imóveis penhorados em sede de venda por leilão eletrónico.

7. A decisão de adjudicação relativa à fração sob a letra “U”, penhorada sob a verba n.º 3, tem o seguinte texto:

“Terminado o Leilão Eletrónico, verifica-se que a melhor proposta é superior a 85% do valor base, estando assim reunidas condições para que se concretize a adjudicação do bem ao proponente, logo que:

a) O proponente, melhor identificado na certidão de encerramento em anexo,

deposite o preço e demonstre o cumprimento das obrigações fiscais, designadamente a liquidação do IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis) e IS (Imposto de Selo), que deverá fazer no prazo de 15 dias contados da notificação para depósito do preço, nos termos e para efeitos do n.º 2 do artigo 824.º do Código de Processo Civil.

b) A demonstração da liquidação do Imposto de Selo e IMT é feita, pela entrega ao agente de execução, do duplicado da declaração do modelo 1 de IMT/IS, a respetiva liquidação e o comprovativo de pagamento. Uma vez que se trata de venda judicial, a liquidação de IMT/IS é feita junto de qualquer Serviço de Finanças, devendo o adquirente juntar ao Serviço de Finanças a presente decisão.

Adquirente: (...), Lda., NIPC (...);

Executado: (...), NIF (...).

Valor da melhor proposta: € 252.423,75.

Bem a ser adjudicado:

Fração autónoma designada pela letra U, que corresponde ao quarto andar gaveto direito noroeste, destinado a habitação com 2 quartos, sala comum, cozinha, casa de banho, varanda, churrasco e casa de banho no terraço de cobertura e sudeste, do prédio urbano sito na Urbanização Zona ... (...), no lugar de (...), inscrito na matriz predial sob o artigo (...), da freguesia de (...), concelho de Loulé, descrito na Conservatória do Registo Predial de Loulé sob o n.º (...) / (...)".

8. Em 18 de junho de 2024 o Executado (...) juntou à ação procuração forense.

9. Por despacho prolatado em 23 de novembro de 2024 foi indeferido o requerido pela Executada (...), Unipessoal, Lda. com o respetivo requerimento de 7 de maio de 2024.

10. Em 27 de dezembro de 2024 o sr. Agente de Execução juntou ao processo título de transmissão da fração autónoma sob a letra B, penhorada à Executada (...), Unipessoal, Lda., a favor da proponente (...), Lda., com data de 24 de dezembro de 2024, nele consignando “*Não se encontra pendente recurso, nem oposição da executada*”.

11. Na mesma data foram dirigidas aos Executados cartas nos seguintes termos:

“Fica V. Exa. notificado(a) na qualidade de executado(a), o imóvel penhorado - Fração autónoma designada pela letra B, que corresponde ao rés-do-chão direito, destinado a comércio, indústria similar de hotelaria ou serviços, com uma instalação sanitária, do prédio urbano sito na Rua (...), n.º 11, no lugar de (...), inscrito na matriz predial sob o artigo (...), da freguesia de (...), concelho de Loulé, descrito na Conservatória do Registo Predial de Loulé sob o n.º (...) / (...) - foi adjudicado mediante venda por leilão eletrónico a (...), Lda..

Deverá V. Exa. respeitar e reconhecer o direito de propriedade da adquirente, conforme título de transmissão em anexo.

Face ao exposto, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 828.º e 861.º, ambos do CPC, dispõe do prazo de 20 dias a contar da data da receção desta notificação para proceder à entrega das chaves do referido imóvel, enviando as mesmas via CTT, para o meu escritório sito na Rua (...), n.º 10-A, Torres Vedras.

Informo ainda que na data da entrega das chaves do bem imóvel, o mesmo deve encontrar-se devoluto de pessoas e bens”.

12. Em 2 de janeiro de 2025 o sr. Agente de Execução juntou ao processo título de transmissão da fração autónoma sob a letra U, penhorada ao Executado (...), a favor da proponente (...), Lda, com data de 30 de dezembro de 2024, nele consignando “*Não se encontra pendente recurso, nem oposição do executado*”.

13. Na mesma data foram dirigidas aos Executados cartas nos seguintes termos:

“Fica V. Exa. notificado(a) na qualidade de executado(a), o imóvel penhorado - Fração autónoma designada pela letra U, que corresponde ao quarto andar gaveto direito noroeste, destinado a habitação com 2 quartos, sala comum, cozinha, casa de banho, varanda, churrasco e casa de banho no terraço de cobertura e sudeste, do prédio urbano sito na Urbanização Zona ... (...), no lugar de (...), inscrito na matriz predial sob o artigo (...), da freguesia de (...), concelho de Loulé, descrito na Conservatória do Registo Predial de Loulé sob o n.º (...) (...) - foi adjudicado mediante venda por leilão eletrónico a (...), Lda.. Deverá V. Exa. respeitar e reconhecer o direito de propriedade da adquirente, conforme título de transmissão em anexo.

Face ao exposto, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 828.º e 861.º, ambos do CPC, dispõe do prazo de 20 dias a contar da data da receção desta notificação para proceder à entrega das chaves do referido imóvel, enviando as mesmas via CTT, para o meu escritório sito na Rua (...), n.º 10-A, Torres Vedras.

Informo ainda que na data da entrega das chaves do bem imóvel, o mesmo deve encontrar-se devoluto de pessoas e bens”.

14. Em 2 de janeiro de 2025 o sr. Agente de Execução juntou ao processo título de transmissão dos prédios rústicos identificados em 1, a favor da proponente (...) - Soluções Ecológicas, Lda, com data de 30 de dezembro de 2024, nele consignando “*Não se encontra pendente recurso, nem oposição do executado*”.

15. No mesmo dia 2 de janeiro de 2025 o sr. Agente de Execução exarou na execução a seguinte declaração: “*declaro que nesta data procedi a alteração*

da quantia exequenda no montante de € 623.046,32. O valor actual da quantia exequenda é de € 1.488.459,29”.

16. Do despacho de indeferimento referido no nº 9 os Executados interpuseram, em 15 de janeiro de 2025, recurso para este Tribunal da Relação de Évora, que foi recebido, por despacho de 9 de abril de 2025, como apelação com subida imediata, em separado e efeito meramente devolutivo.

17. Mantido o efeito do recurso neste Tribunal, o mesmo foi julgado improcedente por acórdão datado de 10 de julho de 2025, que transitou em julgado no dia 29 de setembro de 2025.

18. Pela Ap. (...), de (...), foi registada na Conservatória do Registo Predial a aquisição, pela proponente (...), Lda., da fração autónoma designada pela letra “U”, penhorada sob a verba n.º 3, tendo por causa a adjudicação nesta execução.

19. Em 15 de julho de 2025 foi proferido o seguinte despacho quanto ao requerimento para entrega coerciva dessa fração à adquirente:

“Com vista a apreciar os pedidos de entrega dos imóveis, deduzidos ao abrigo do disposto no artigo 828.º do Código de Processo Civil, antes de mais, o agente de execução que junte aos autos os respectivos títulos de transmissão”.

20. Em 16 de outubro de 2025 foi proferido o seguinte despacho sobre a mesma pretensão:

“Juntos que se mostram aos autos os respetivos títulos de transmissão, deferem-se as requeridas entregas nos termos do disposto no artigo 757.º, n.º 3, 4 e 5, do Código do Processo Civil.

Caso o Exmo. sr. Agente de Execução se depare com algum dos imóveis ocupados deverá ter em consideração o disposto no artigo 861.º, n.º 6, do Código de Processo Civil e se se suscitarem sérias dificuldades no realojamento das pessoas que ali se encontrarem, comunicando antecipadamente o facto à câmara municipal e às entidades assistenciais competentes em ordem a garantir o respetivo realojamento”.

II. Aplicação do Direito

a) Enquadramento jurídico

Os Recorrentes insurgem-se contra a prática de atos do sr. Agente de Execução por o terem sido no decurso do período das férias judiciais, o que reputam constituir nulidade por infração do disposto no artigo 137.º, n.º 1 e 2, do Código de Processo Civil.

Transcrevem-se as normas convocadas:

“Sem prejuízo de atos realizados de forma automática, não se praticam atos processuais nos dias em que os tribunais estiverem encerrados, nem durante o

período de férias judiciais”.

“Excetuam-se do disposto no número anterior as citações e notificações, os registos de penhora e os atos destinados a evitar dano irreparável” (redação aplicável à data da prática dos atos, alterada pela Lei n.º 56/2025, de 24 de julho).

Praticados os atos em 27 de dezembro e 2 de janeiro, dúvidas não há que o foram em período de férias judiciais, atento o disposto no artigo 28.º da Lei de Organização do Sistema Judiciário (Lei n.º 62/2013, de 26 de agosto).

Importa saber se as atuações do sr. Agente de Execução colocadas em crise constituem atos processuais.

Ensinam os Professores Castro Mendes e Miguel Teixeira de Sousa que “*(...) são actos processuais aqueles que produzem efeitos em processo. (a) o que releva para a qualificação como acto processual é o seu efeito característico (ou a sua função típica). Esta conclusão permite inferir, desde logo, que os actos não se tornam processuais pela circunstância de produzirem efeitos processuais, se estes forem meramente secundários ou acessórios. (...) (b) Da circunstância de a caracterização do acto processual depender da produção de efeitos processuais decorre que os actos não deixam de ser processuais: (...) - se, além de efeitos processuais, também produzirem efeitos substantivos (...)*” (Manual de Processo Civil, Volume I, AAFDL Editora, pág. 22).

A elaboração dos títulos de transmissão dos bens penhorados faz parte do rito processual aplicável à venda executiva, conforme resulta, entre outros, dos artigos 827.º, n.º 1 e 828.º do Código de Processo Civil, marcando, bem assim, o fim do prazo para exercício de direitos na ação executiva, como é o caso do direito de remição aqui em discussão (artigo 843.º, n.º 1, alínea b), do mesmo Código).

Nesses termos e independentemente dos efeitos substantivos que se desprendem da emissão desse título, o ato é, segundo se crê, inequivocamente processual.

É igualmente de natureza processual o ato pelo qual o Agente de Execução lavra no processo informação certificativa do valor atualizado da quantia exequenda, como foi aquele que se praticou nestes autos em 2 de janeiro de 2025 (n.º 14 supra).

Recorrendo, de novo, à Lição dos Professores Castro Mendes e Miguel Teixeira de Sousa, trata-se de um ato constitutivo – ato destinado a produzir diretamente efeitos no processo – em concreto, uma informação (Ob. Cit. pág. 27).

Reconhecendo-se a todos os atos postos sob escrutínio, a sua natureza processual, não deveriam os mesmos ter sido praticados no período das férias judiciais como o foram.

Essa prática é suscetível de constituir nulidade secundária nos termos do artigo 195.º, n.º 1, do Código de Processo Civil por importar a realização no processo de um ato que a lei não admite.

A constatação não é, como se sabe, suficiente para concluir que ocorre a nulidade.

Dispõe o artigo 195.º, n.º 1, do Código de Processo Civil:

"Fora dos casos previstos nos artigos anteriores, a prática de um ato que a lei não admite, bem como a omissão de um ato ou de uma formalidade que a lei prescreva, só produzem nulidade quando a lei o declare ou quando a irregularidade cometida possa influir no exame ou na decisão da causa".

Segundo os Professores Lebre de Freitas e Isabel Alexandre “(...) o vício («irregularidade») não gera nulidade se a prática do ato inadmissível ou a omissão do ato ou da formalidade prescrita não influir no exame ou na decisão da causa, isto é, na sua instrução, discussão ou julgamento (...) ou, no processo executivo, na realização da penhora, venda ou pagamento (...)”

(Código de Processo Civil anotado, Volume 1.º, 4ª edição, Almedina, pág. 401, sublinhado acrescentado ao original).

Nesses moldes, para se concluir que ocorreu nulidade no caso concreto, é necessário verificar se o ato praticado, nos termos em que o foi (em período no qual a lei não admite, por princípio, a prática de atos processuais) teve efeito nos procedimentos da venda.

Esse efeito negativo é, segundo alegado pelos Recorrentes, o impedimento do exercício de remição, previsto no artigo 842.º do Código de Processo Civil, nos seguintes termos:

"Ao cônjuge que não esteja separado judicialmente de pessoas e bens e aos descendentes ou ascendentes do executado é reconhecido o direito de remir todos os bens adjudicados ou vendidos, ou parte deles, peço preço por que tiver sido feita a adjudicação ou a venda".

Sobre a natureza e finalidade do direito de remição pode ler-se: “*Trata-se, por conseguinte, de um meio fundamental de proteção da família e de humanização da ação executiva, já que, sem prejudicar a satisfação do crédito exequendo, nem as legítimas expectativas dos credores, a lei concede, em última instância, aos familiares mais próximos do executado a possibilidade de haverem para si os bens objeto de adjudicação ou de venda, contra o pagamento do preço pelo qual os mesmos tenham sido adjudicados ou vendidos, substituindo-se, por essa via, ao adquirente ou ao adjudicatário dos bens*” (Marco Carvalho Gonçalves, Lições de Processo Civil Executivo, 5ª edição, Almedina, pág. 543).

Apesar de o executado não ser o titular do direito de remição, nem assim deixará o mesmo de ter legitimidade para a arguir a nulidade que possa afetar

o exercício desse direito, na medida em que este visa, como se viu, a proteção do património familiar.

Do exposto resultam três conclusões relevantes para os passos seguintes da discussão: os atos praticados pelo sr. Agente de Execução são atos processuais; os mesmos não são permitidos por lei por terem sido praticados em período de férias judiciais; essa “irregularidade” apenas constituirá nulidade processual, no caso concreto, se afetar o ato da venda.

Sendo este o enquadramento do julgamento do objeto do recurso, no trecho seguinte analisar-se-ão cada um dos atos apodados de nulos.

- *Declaração de alteração do valor da quantia exequenda, em 2 de janeiro de 2025 (ato com a ref.º 132224990);*

Por informação levada ao processo em 2 de janeiro de 2025, o sr. Agente de Execução atualizou, em função dos atos de pagamento entretanto realizados, a quantia exequenda para 1.488.459,29 euros (n.º 15 supra).

Esse ato é completamente anódino e nenhum relevo tem no exercício dos direitos dos Executados, podendo apenas legitimar, caso padeça de incorreção, uma reclamação, a qual (*rectius*, o seu exercício) não é afetada pela prática daquele em férias.

Conclui-se, sem outras indagações, por supérfluas, que o ato não corresponde à prática de uma nulidade.

- *Emissão de título de transmissão da fração autónoma designada pela letra “B” do prédio descrito sob o n.º (...), de (...), no dia 27 de dezembro de 2024 (ato com a ref.º 13217280);*
- *Emissão de título de transmissão dos prédios rústicos sob as descrições n.ºs (...), (...), (...), (...) e (...), todos de (...), no dia 2 de janeiro de 2025 (ato com a ref.º 13224913);*

Os atos em apreciação neste trecho correspondem à emissão de títulos de transmissão, a favor dos adquirentes, de imóveis penhorados à Executada (...), Unipessoal, Lda. (cfr. n.ºs 1 e 2 supra).

Tendo em conta a previsão do artigo 842.º do Código de Processo Civil acima transcrito, é linear convir que nenhum direito de remição podia ser exercido relativamente à venda desses bens, pela simples razão de que a Executada não tem cônjuge, descendentes ou ascendentes.

A menção feita no título ao facto de não se encontrar pendente recurso nem oposição da Executada, é exata, uma vez que apenas em 15 de janeiro seguinte foi interposto o recurso que constituiu o apenso “A” à execução e que veio a ser julgado improcedente por acórdão transitado em julgado em 29 de setembro de 2025 (n.ºs 16 e 17 dos factos provados).

Também quanto a esses atos se conclui, sem necessidade de mais indagações, que não ocorreu nulidade.

· *Emissão do título de transmissão da fração autónoma sob a letra "U" do prédio descrito sob o n.º (...), de (...), no dia 2 de janeiro de 2025 (ato com a ref.ª 132248852).*

O ato agora em análise faz parte do *iter* de venda executiva de uma fração autónoma penhorada ao Executado (...) e relativamente ao mesmo pode, desta feita, com propriedade, discutir-se o eventual exercício de um direito de remição.

A modalidade de venda escolhida pelo Agente de Execução foi a venda em leilão eletrónico, que é prevista no artigo 837.º do Código de Processo Civil nos seguintes termos:

"1 - Exceto nos casos referidos nos artigos 830.º e 831.º, a venda de bens imóveis e de bens móveis penhorados é feita preferencialmente em leilão eletrónico nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

(...)

3 - À venda em leilão eletrónico aplicam-se as regras relativas à venda em estabelecimento de leilão em tudo o que não estiver especialmente regulado na portaria referida no n.º 1".

Conforme resulta da norma do n.º 1, a venda por leilão eletrónico é a modalidade de venda preferencial quando os bens não devam ser vendidos num mercado regulamentado (artigo 830.º) ou em venda direta (artigo 831.º). A Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto contém, no respetivo artigo 20.º, a definição de "leilão eletrónico", nos seguintes moldes:

"Entende-se por «leilão eletrónico» a modalidade de venda de bens penhorados, que se processa em plataforma eletrónica acessível na Internet, concebida especificamente para permitir a licitação dos bens a vender em processo de execução, nos termos definidos na presente portaria e nas regras do sistema que venham a ser aprovadas pela entidade gestora da plataforma e homologadas pelo membro do Governo responsável pela área da justiça".

Sobre a adjudicação dos bens rege o artigo 26.º da mesma Portaria, nos seguintes termos:

*"1 - Compete ao agente de execução a decisão de adjudicação dos bens.
2 - Os direitos ou deveres legalmente previstos podem ser exercidos até ao momento da adjudicação".*

O Despacho n.º 12624/2015, de 9 de novembro (Despacho da Ministra da Justiça) preceitua no n.º 10 do respetivo artigo 8.º que *"no prazo de 10 dias contados da certificação da conclusão do leilão, o agente de execução titular*

do processo deve dar cumprimento a toda a tramitação necessária para que a proposta se considere aceite e o bem seja adjudicado ao proponente, nos termos para a venda por propostas em carta fechada".

Ora, na venda por propostas em carta fechada, segundo o disposto no n.º 1 do artigo 827.º do Código de Processo Civil, “*mostrando-se integralmente pago o preço e satisfeitas as obrigações fiscais inerentes à transmissão, os bens são adjudicados e entregues ao proponente ou preferente, emitindo o agente de execução o título de transmissão a seu favor, no qual se identificam os bens, se certifica o pagamento do preço ou a dispensa do depósito do mesmo e se declara o cumprimento ou a isenção das obrigações fiscais, bem como a data em que os bens foram adjudicados*”.

Finalmente, no seu artigo 10.º, o referido Despacho contém a seguinte remissão, sob a epígrafe “*exercício de direitos por terceiros*”:

“1 - *Os preferentes ou remidores exercem os seus direitos diretamente no processo de execução, não cabendo à Câmara dos Solicitadores, enquanto entidade gestora da plataforma, receber, tratar ou mesmo encaminhar, quaisquer pedidos que possam ser formulados por estes.*

2 - *Qualquer pessoa com legítimo interesse na venda dos bens ou que por essa venda possa ser afetado, deve exercer os seus direitos diretamente junto do processo de execução*”.

Devendo o direito de remição ser exercido no processo de execução, cabe ao artigo 843.º do Código de Processo Civil indicar, fixando-o, o momento até ao qual esse exercício pode ter lugar.

Interessa no caso apenas a alínea b) do n.º 1 do artigo 843.º do Código de Processo Civil, que preceitua que nas outras modalidades de venda (distintas da venda por propostas em carta fechada), o direito de remição pode ser exercido “*até ao momento da entrega dos bens ou da assinatura do título que a documenta*”

A segunda alternativa – título que documenta a venda – refere-se ao título de transmissão, conforme acima se viu e resulta dos artigos 827.º e 828.º do Código de Processo Civil.

Como interpretar a alternativa para que aponta a letra da lei?

A resposta não é isenta de dúvida, podendo, numa das interpretações, entender-se que estão em causa dois limites possíveis, à escolha do titular do direito.

Afigura-se que vai nesse sentido a afirmação do Professor Lebre de Freitas que se transcreve:

“*Como a forma escrita é exigida na venda por negociação particular (artigo 833.º-4: «instrumento de venda»), na venda em estabelecimento de leilão (artigo 834.º-3, que remete para o artigo 833.º), na venda em leilão eletrónico*

(artigo 837.º-3, que remete para o regime da venda em estabelecimento de leilão), na venda em depósito público ou equiparado (artigo 35.º da Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto) e, em certa medida, na venda em mercado regulamentado, o remidor pode sempre contar com aquele dos dois limites que ocorra posteriormente” (A Ação Executiva - À Luz do Código de Processo Civil de 2013, 8ª Edição, Getlegal, págs. 402 e 403).

Não é essa interpretação sufragada por outros Autores e não é aquela que tem sido sustentada na jurisprudência dos Tribunais superiores.

O Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 28 de setembro de 2023 pronunciou-se especificamente sobre a questão, tendo sumariado que “*na venda de imóvel em leilão eletrónico o direito de remição só pode ser exercido até à emissão do título de transmissão*” (processo n.º 750/10.3T8MDL-G.G1, disponível em www.dgsi.pt).

Nesse aresto é percorrida doutrina que sustenta a posição sufragada no mesmo, apontando, nomeadamente, os entendimentos de Abrantes Geraldes, Paulo Pimenta e Pires de Sousa (supõe-se que no CPC anotado) e do Professor Rui Pinto (in Acção Executiva, 2029 Reimpressão, pág. 886).

Na fundamentação do mesmo aresto alinhou-se:

“A remissão é um instituto circunscrito ao processo executivo, variando o prazo do exercício do direito consoante a modalidade da venda e a formalização ou não desta por escrito: até à assinatura do título de transmissão, se o houver, ou à entrega do bem, na falta de formalização. O ato de entrega só vale como referente temporal para o exercício do direito de remição quando a venda, pela sua modalidade e natureza do bem, não impõe um título que a documente, o que sucede na venda em bolsas e ou por negociação particular quanto a bens móveis”.

Também no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 12 de março de 2024 se entendeu que estando em causa a venda de um imóvel por negociação particular, o direito de remição poderia ser exercido até à celebração da escritura pública (processo n.º 23597/09.5T2SNT-B.L1.S1, no mesmo suporte). Concorda-se com esse entendimento, o qual, como também se afirma no primeiros dos referidos acórdãos (louvando-se, nessa parte, no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 13 de setembro de 2022, no processo n.º 1287/15.2T8LRS.L1-7), tem apoio na letra do artigo 828.º do Código de Processo Civil, na medida em que deste resulta que após a emissão do título de transmissão, na falta de entrega voluntária do bem, seguir-se-á uma outra, diversa, tramitação processual.

Assim se entendendo, obtém-se a conclusão que releva para o objeto deste recurso.

Ela é que a emissão do título de transmissão, pelo Agente de Execução, marca

o fim do prazo que o titular do direito de remição dispõe para o exercício deste direito.

Trata-se de um prazo do tipo “prazo de duração variável”.

“O prazo diz-se de «duração variável» quando a respetiva duração é fixada por referência a um determinado termo futuro, certo ou incerto. Por essa exata razão, a duração do prazo varia, para mais ou para menos, em função da verificação desse termo, ou seja, desse limite temporal” (Marco Gonçalves de Carvalho, Prazos Processuais, 3^a Edição, Almedina, pág. 55).

Variando o prazo em função da data da prática do ato inválido – emissão do título de transmissão do imóvel – é forçoso concluir que a prática desse ato num momento em que a lei não o permitia (2 de janeiro de 2024), quando só poderia tê-lo sido depois (em 6 de janeiro de 2024), diminuiu as possibilidades de exercício do direito de remição.

Essa prática, porquanto ocorrida em data de defeso da atividade processual, é ainda passível de constituir um efeito surpresa para o Executado, suscetível de se transmitir, através daquele, ao familiar titular do referido direito.

É que, como se assinalou no sumário do Acórdão deste Tribunal da Relação de Évora, de 11 de março de 2021, *“A lei não prevê que os titulares do direito de remição sejam notificados da prática dos actos atinentes à venda executiva, antes presumindo que o executado, seu familiar directo, lhe vai dando conhecimento da tramitação processual, de modo a assegurar que aqueles possam exercer o seu direito”* (processo n.º 2895/18.2T8LLE-C.E1, no suporte acima referenciado).

Nesses termos e apesar de se verificar que desde há largo tempo o Executado tinha conhecimento da adjudicação ao proponente (em concreto, desde 11 de maio de 2024 – cfr. n.ºs 6 e 7 dos factos provados), é de concluir que a prática da irregularidade interferiu negativamente com a atividade da venda, por ter diminuído, contra a letra da lei, o prazo de que o titular do direito de remição dispunha para o exercício do seu direito.

De acordo com o disposto no nº 2 do artigo 195.º do Código de Processo Civil *“quando um ato tenha de ser anulado, anulam-se também os termos subsequentes que dele dependam absolutamente”*.

Em conformidade com a factualidade demonstrada, dependem absolutamente do ato anulado o registo da aquisição a favor do adquirente (n.º 18), o requerimento para entrega coerciva da fração autónoma e, bem assim, o despacho que autorizou essa entrega (n.ºs 19 e 20, respetivamente) que deverão ficar abrangidos pela anulação, sem prejuízo de outros que venham a ser, entretanto, praticados e que preencham aquela previsão legal.

Conclui-se, assim, pela procedência parcial do recurso de apelação.

*

III. Responsabilidade tributária

Encontrando-se liquidada a taxa de justiça pelo impulso processual, as custas devidas resumir-se-iam a custas de parte, mas não tendo sido apresentadas contra-alegações, elas não são devidas por não ter havido oposição à pretensão dos Recorrentes.

Nesses termos e sem prejuízo da taxa paga pelo referido impulso, não são devidas custas.

*

Decisão

Face ao acima exposto, acordam os Juízes que compõem a 2^a Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora, em:

- a) julgar parcialmente procedente o recurso de apelação interposto na ação executiva pelos Executados (...) e Sociedade Construções (...), Unipessoal, Lda. e, por consequência, revogam a decisão prolatada em 9 de abril de 2025 que julgou não verificada a nulidade processual consequente à emissão do título de transmissão sobre a fração "U" do prédio descrito sob o n.^º (...), de (...), no dia 2 de janeiro de 2025 (ato com a ref. 132248852).
- b) Por consequência, anulam a emissão desse título, o registo da aquisição da fração autónoma a favor da adquirente, o requerimento para entrega coerciva desse imóvel e o despacho, prolatado em 16 de outubro de 2025, que autorizou essa entrega, bem como os eventuais outros atos praticados no processo que dependam absolutamente do ato anulado.
- c) Julgam, na restante parte, improcedente o recurso e mantêm, na mesma medida, a decisão recorrida.

Sem custas.

Évora, 30 de outubro de 2025

Maria Emilia Melo e Castro

Maria Isabel Calheiros

Maria Domingas Simões

**

SUMÁRIO (elaborado nos termos do artigo 663.^º, n.^º 7, do Código de Processo Civil)

(...)