

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 6037/16.0T8PRT-B.P1

Relator: ANA OLÍVIA LOUREIRO
Sessão: 09 Fevereiro 2026
Número: RP202602096037/16.0T8PRT-B.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

VENDA POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

VALOR BASE DA VENDA

PROPOSTAS DE COMPRA POR MONTANTES INFERIORES

DECISÃO JUDICIAL DE VENDA

Sumário

I - Os atos e decisões dos agentes de execução quanto à modalidade e valor base de venda dos bens penhorados tornam-se definitivos sempre que as partes, deles notificadas, não reclamem para o juiz, nos termos do disposto no artigo 723º, n.º 1, alínea c) e 812.º, número 7 do Código de Processo Civil.

II - Na modalidade de venda por negociação particular, perante a repetida frustração da mesma pelo valor base anunciado, podem vir a ser aceites as propostas de compra por montantes inferiores, por acordo de exequente, executado e credores reclamantes cujos créditos tenham sido julgados verificados e graduados ou, na falta desse acordo, mediante autorização judicial.

III - A decisão judicial de venda por preço inferior ao valor base anunciado impõe uma apreciação casuística em que se pondere a expectativa/probabilidade de aumento do valor de venda em nova(s) tentativa(s) de venda, tendo nomeadamente em conta: a duração da execução e das diligências destinadas à venda, o número de tentativas de venda, os valores das ofertas antes apresentadas e a evolução da conjuntura económica, entre outros que se revelem pertinentes no caso concreto.

Texto Integral

Processo número 6037/16.0T8PRT-B.P1 Juízo de Execução do Porto, Juiz 5.

Recorrente: AA

Recorrida: Banco 1..., SA

Relatora: Ana Olívia Loureiro

Primeiro adjunto: Nuno Marcelo de Nóbrega dos Santos de Freitas Araújo

Segunda adjunta: Carla Jesus Costa Fraga Torres

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

I - Relatório:

1. Em 17-03-2016 a Banco 1..., SA intentou execução a seguir a forma ordinária contra AA, A..., Crl, BB, CC e DD, para cobrança de 246 698, 17 €, apresentando como título executivo livrança que foi subscrita pelo primeiro executado, ora recorrente, na qualidade de avalista.
2. Citados os executados e não tendo sido deduzida oposição à execução, a agente de execução iniciou as diligências com vista à penhora em 14-07-2016, tendo, a 07-11-2019, sido penhorada a fração autónoma, designada pelas letras "CG", destinada a habitação tipo T4 duplex no quarto andar esquerdo traseiras, com garagem fechada na cave, com entrada pelo n.º ... do prédio urbano sito à Rua ..., freguesia ..., concelho de Vila Nova de Gaia, descrito na 1ª CRP de Vila Nova de Gaia com o n.º ... e inscrito na respetiva matriz predial sob o artigo ..., cuja propriedade se encontra inscrita na Conservatória do Registo Predial a favor do ora recorrente.
3. Por apenso à execução foram reclamados créditos pelo condomínio do Edifício ..., no valor de 13.012,54 €, pelo Ministério Público no valor de 4.727,86 € e pela Banco 1..., SA, no valor de 112.517,53 €, créditos esses que vieram a ser reconhecidos e graduados por sentença proferida em 25-10-2024, no apenso A.
4. Em 18-09-2024 a agente de execução notificou exequente, executados e credores reclamantes para se pronunciarem, em 10 dias, sobre a modalidade da venda e o valor base do imóvel penhorado. Dessa notificação constava ainda que: *“Nos termos do artigoº 837º do C.P.C., a venda de imóveis é feita preferencialmente por leilão electrónico, pelo que a opção por outra modalidade de venda terá de ser devidamente fundamentada.”*.

5. Em 03-10-2024 o executado/recorrente AA veio requerer o prazo de 10 dias para se pronunciar sobre a modalidade da venda e o valor base do imóvel penhorado, requerimento sobre o qual não incidiu despacho.
6. Em 10-10-2024 a exequente requereu a venda do imóvel em leilão eletrónico, pelo valor base de 370 000€, alegando que o mesmo correspondia ao seu valor de mercado.
7. Em 21-10-2024 o executado AA requereu que fosse atribuído ao imóvel penhorado o valor de 515.000 €, anexando avaliação feita *online* em site de agência imobiliária de que resultava um valor mínimo do imóvel de 460.000€ e máximo de 575.000 €.
8. Em 23-10-2024 a agente de execução notificou as partes da sua decisão de proceder à venda por leilão eletrónico e de fixar em 460.000€ o valor base a anunciar, bem como que seriam aceites propostas de valor igual ou superior a 85% desse valor base.
9. O primeiro leilão eletrónico encerrou em 04-02-2025, tendo sido obtidas 10 propostas de compra das quais a mais alta foi no valor de 264.379,07 €.
10. O segundo leilão eletrónico encerrou a 15-04-2025 tendo a melhor proposta feita sido no valor de 291.000.000 €, tendo o proponente, por email de 16 de abril de 2025, requerido à agente de execução a correção da proposta para o valor de 290.000 € alegando manifesto lapso de digitação.
11. A agente de execução decidiu, em 24-04-2025, inserir o imóvel em plataforma eletrónica, com vista à sua venda por negociação particular, desde 24-04-2025 até 11-06-2025.
12. Em 11-06-2025 a agente de execução notificou exequente e executados de que fora apresentada proposta de 300.000 € podendo as partes, em 10 dias, pronunciar-se sobre a mesma e apresentar proponente com proposta superior.
13. Em 25-07-2025 a agente de execução notificou as partes de que não aceitou a proposta de compra “*por ser substancialmente inferior ao valor mínimo de venda*” e que reinserira o imóvel para venda em plataforma eletrónica, por negociação particular, a decorrer até 23-09-2025.
14. Em 23-09-2025, a agente de execução notificou as partes de que obtivera proposta de compra do imóvel penhorado por 353 000 €, para sobre ela se

pronunciarem em 10 dias ou apresentarem, no mesmo prazo, proponente com melhor proposta.

15. Em 03-10-2025 o executado/recorrente manifestou-se contra a aceitação da referida proposta, por ser de valor substancialmente inferior ao valor mínimo de venda, pedindo o prosseguimento de diligências para a venda, mediante *“nova inserção na plataforma e-leilões, com vista à angariação de melhores propostas para a sua aquisição”*.

16. Em 06-10-2025 a exequente deu o seu acordo à venda pela proposta de 353.000 € para o que alegou o seguinte: *“Não sendo possível o acordo entre todos os intervenientes para a venda pelo valor da melhor proposta, considerando que já foram feitas 4 (quatro) tentativas de venda sem se alcançar o valor mínimo, o que é revelador de que o valor base fixado é manifestamente exagerado e sem qualquer correspondência com a realidade, e conseqüentemente, sem que a exequente obtenha (em quase 10 anos) a cobrança do seu crédito pela venda coerciva do património do executado, deverá ser feita nova tentativa de venda, com a redução do valor mínimo da venda para 353.000,00€, valor da melhor proposta e que corresponde a 95% do seu actual valor de mercado (cfr. relatório de avaliação, que se junta e cujo teor se dá por integralmente reproduzido)*

Para o efeito, deverá V. Exa solicitar a necessária autorização judicial para que se promova a venda do imóvel na negociação particular pelo valor de 353.000,00€, correspondente ao valor da melhor proposta alcançada nas anteriores 4 tentativas de venda.”. Juntou relatório de avaliação, datado de 08-10-2024, feito por um dos seus departamentos, em que se concluía que o imóvel tinha o valor de 370 000 €.

17. O executado/recorrente respondeu em 15-10-2025, comunicando não concordar com a avaliação do imóvel junta pela exequente e juntando nova avaliação online feita em site de agência imobiliária, de que decorria um aumento do valor mínimo de venda do imóvel que antes apresentara, que ora era fixado em 498 000 €. Reiterou o pedido de prosseguimento das diligências para venda por melhor proposta.

18. O credor reclamante Condomínio ... pronunciou-se por requerimento de 15-10-2025, salientando que a execução pende há quase 10 anos e sustentando que o executado pretende a venda por valores irreais. Pediu que o imóvel fosse posto à venda pelo valor base de 370 000€ constante da avaliação apresentada pela exequente.

19. Por despacho de 19-10-2025 foi determinado que o valor base do bem se mantivesse no já fixado nos autos por decisão da agente de execução de 23-10-2024 (exarando-se que o mesmo era de 486.000 €, pelo que 85 % do seu valor seria de 413 000,10 €^[1]) e que a venda devia ser efetivada *“mesmo que o valor se oponha à vontade do executado”*. A final desse despacho consta: *“Mas, ^[2]de determinarmos a venda precisamos de ter a certeza quanto á tipologia do imóvel, notifique a Sra. AE para que venha informar os autos a tipologia do imóvel, uma vez que resulta dos autos uma desconformidade, aparecendo a referência a T3 e T4, sendo tal factor um elemento crucial para a determinação do valor”*.

20. A agente de execução respondeu juntando, novamente, o auto de entrega do imóvel ao seu fiel depositário de que já antes dera conhecimento aos autos, de que decorria a seguinte descrição, após visita: *“T4 duplex composto da seguinte forma (...)”*.

21. Em 28-10-2025 foi proferido o seguinte despacho: *“Vi a informação que antecede prestada pela Exma. Sra. AE, pelo que, deve a mesma efectuar a rectificação da descrição do imóvel em conformidade.*

No que toca ao valor do imóvel, em complemento do anterior despacho, para o qual remetemos, o valor do bem foi fixado a 23.10.2024, devidamente transitado em julgado, nada mais cabendo ao Tribunal determinar, os termos do art. 613.º do CPC.

Nesta medida, deve a venda do imóvel avançar pelo valor fixado e atendendo à melhor

proposta constante dos autos, com base nos fundamentos constantes do despacho que antecede, sem prejuízo de eventuais direitos, nomeadamente, de preferência ou remição, caso se aplique.

DN e notifique”.

*

II - O recurso:

É deste despacho que recorre o executado, pretendendo a sua revogação e a continuação das diligências tendentes à venda do imóvel penhorado.

Para tanto, alega o que sumaria da seguinte forma em sede de conclusões de recurso:

“1) O presente recurso tem por objeto o despacho de 28/10/2025, que, em complemento do despacho de 19/10/2025, determinou a aceitação da proposta de EUR. 353.000,00 para aquisição do imóvel penhorado, não obstante ser inferior ao valor mínimo de venda fixado.

2) No âmbito da presente execução foi penhorada a fração autónoma, designada pelas letras "CG", destinada a habitação tipo T4 duplex no quarto andar esquerdo traseiras, com garagem fechada na cave, com entrada pelo n.º ... do prédio urbano sito à Rua ..., freguesia ..., concelho de Vila Nova de Gaia, descrito na 1ª CRP de Vila Nova de Gaia com o n.º ... e inscrito na respetiva matriz predial sob o artigo ..., da qual o Recorrente é proprietário, com valor base fixado, em 23/10/2024, em EUR. 460.000,00, e valor mínimo de 85 % (EUR. 391.000,00).

3) Após a fixação do valor base e da modalidade de venda por leilão eletrónico, o primeiro leilão –ocorrido em janeiro do ano corrente, terminou sem propostas, tendo a Agente de Execução promovido, em 10/02/2025, a alteração da modalidade para negociação particular, sem prévia notificação às partes da nova decisão, cerceando o respetivo contraditório.

4) No âmbito das diligências de venda já realizadas, foram apenas obtidas três propostas ao longo de cerca de dez meses, respetivamente de EUR. 291.000,00, EUR. 300.000,01 e EUR. 353.000,00, todas em montante inferior a 85 % do valor base, a cuja aceitação o Recorrente sempre se opôs.

5) O Tribunal a quo, não obstante essa oposição, acolheu a proposta de EUR. 353.000,00, com base em avaliação apresentada pela própria Exequente, datada de 08/10/2024, que atribui ao imóvel o valor de EUR. 370.000,00, desconsiderando os elementos de mercado juntos pelo Recorrente, que apontavam para valor próximo de EUR. 498.000,00.

6) Porém, tal avaliação levada a cabo pela Exequente, além de não ser imparcial, mostra-se desatualizada face ao contexto de valorização do mercado imobiliário, não tendo o Tribunal a quo ordenado nova avaliação independente que atendesse, inclusive, às obras de melhoramento, entretanto realizadas pelo Recorrente.

- 7) As obras de pintura, limpeza profunda e reparação de canalizações e sistemas sanitários introduziram melhorias com impacto positivo e duradouro no valor do imóvel, que não foram ponderadas na decisão recorrida.
- 8) Atento o valor e a localização do imóvel, bem como a forte procura no mercado imobiliário da zona, o número de três tentativas de venda em dez meses é manifestamente exíguo e não permite concluir, com segurança, que se encontra esgotado o interesse do mercado por valores mais próximos do valor base.
- 9) A evolução ascendente das propostas é coerente com a tendência de valorização imobiliária e indicia que, com a continuação e intensificação das diligências de venda, seria plausível a obtenção de propostas de valor igual ou superior ao mínimo de venda.
- 10) Nos termos do artigo 812.º do CPC, o valor base constitui referência para todas as modalidades de venda, incluindo a negociação particular, e a venda por preço inferior a esse valor, ou a 85 % do mesmo, exige acordo de todos os interessados ou autorização judicial devidamente fundamentada.
- 11) A doutrina de Lebre de Freitas sublinha que a venda por preço inferior ao valor base só pode ser admitida por acordo de todos os interessados ou por autorização do juiz, enquanto titular do poder jurisdicional de dispor do bem penhorado, exigindo uma apreciação prudente, casuística e fundamentada.
- 12) A jurisprudência maioritária das Relações (v.g. Acórdão do TRP de 09.11.2020, proc. 942/05.7TBAGD-D.P1; Acórdão do TRG de 02.11.2023, proc. 950/17.5T8CHV-C.G1; Acórdão do TRL de 25.03.2025, proc. 312/15.9T8PDL-F.L1-7) admite a venda por negociação particular por preço inferior ao valor base apenas quando, ponderados fatores como a duração da execução, o tempo decorrido com as vendas, a evolução da conjuntura económica, o interesse do mercado e os valores de mercado da zona, tal solução se revele compatível com os interesses tanto do exequente como do executado e demais credores.
- 13) Tais arestos enfatizam que o juiz deve exercer um controlo fiscalizador do processado, com especial atenção ao respeito pelo contraditório e à realização de um juízo equitativo de ponderação dos interesses concorrentes, não sendo lícito sacrificar, de forma desproporcionada, o património do executado em nome da mera celeridade.

14) No caso em apreço, o despacho recorrido não procede a qualquer ponderação concreta dos fatores relevantes, não analisa a evolução do mercado, não valoriza as obras realizadas, não aprecia o reduzido número de tentativas de venda, nem indica em que medida a venda por EUR. 353.000,00 favorece o equilíbrio entre os interesses da Exequente e do Recorrente.

15) O preço de EUR. 353 000,00 consubstancia uma redução muito significativa face ao valor base de EUR. 460 000,00 e situa-se abaixo da própria avaliação apresentada pela Exequente (EUR. 370.000,00), o que, num contexto de subida generalizada dos valores imobiliários e de propostas em trajetória ascendente, revela desajuste e sacrifício desnecessário do património do Recorrente.

16) Acresce que o imóvel se encontra onerado com hipoteca a favor da Exequente, que reclamou crédito de cerca de EUR. 89 811,59, o qual se encontra em cumprimento pelo Recorrente, pelo que a obtenção de um preço mais elevado maximiza igualmente a satisfação do crédito garantido e exequendo e reduz o passivo do executado, sendo, pois, do interesse de ambas as partes.

17) O Tribunal a quo não exigiu à Agente de Execução a comprovação de diligências proativas de promoção da venda, aceitando que esta se limitasse à publicitação na plataforma e-leilões, o que contraria a função de encarregado de venda, que impõe uma atuação ativa na procura de potenciais compradores.

18) A jurisprudência do TRL de 25.03.2025 (proc. 312/15.9T8PDL-F.L1-7) censura expressamente a atuação meramente passiva do encarregado de venda e rejeita a venda por preço significativamente inferior ao valor de mercado em contexto de curta duração das diligências de venda, entendimento que se ajusta em pleno ao caso sub judice.

19) Nestas circunstâncias, a decisão de autorizar a venda por EUR. 353 000,00 mostra-se prematura, insuficientemente fundamentada e desajustada dos critérios legais e jurisprudenciais aplicáveis, traduzindo um desequilíbrio injustificado entre o interesse da Exequente na satisfação célere do crédito e o direito do Recorrente à venda do imóvel por um preço justo.

20) Traduzindo-se numa decisão afrontadora do disposto no art. 812.º do C.P.C..

21) Impõe-se, assim, a revogação do despacho recorrido, com consequente recusa da venda pelo valor de EUR. 353 000,00, devendo ser ordenada a manutenção e intensificação das diligências de venda, com atuação efetivamente proativa do encarregado de venda, no sentido da obtenção de um preço consentâneo com o valor de mercado e, pelo menos, igual ou o mais próximo possível do valor base fixado.”.

*

Não foram apresentadas contra-alegações.

*

O recurso foi admitido por despacho de 09-01-2026, a subir de imediato e em separado, com efeito devolutivo.

*

III - Questões a resolver:

Em face das conclusões do recorrente nas suas alegações – que fixam o objeto do recurso nos termos do previsto nos artigos 635º, números 4 e 5 e 639º, números 1 e 2, do Código de Processo Civil -, é apenas uma a questão a resolver: saber se há fundamento para a autorização de venda do imóvel por 353 000€.

*

IV - Fundamentação:

Para além dos factos que resultam do histórico processual e foram sumariados no relatório *supra*, releva ter em conta na decisão o integral teor do despacho referido em 19-10-2025, referido no ponto 19 desse relatório.

“O requerimento executivo foi apresentado em juízo a 17.03.2016 e, desde então, têm sido diversas as vicissitudes dos autos, bem como, desde então, foram várias a oscilação do valor do imóvel em causa nos autos.

Do auto de penhora data de 7.11.2019 consta a penhora dos imóveis em causa nos autos, designadamente, a fracção autónoma, designada pelas letras "CG", destinada a habitação tipo T3 no quarto andar esquerdo traseiras, com área de 196 m2 e garagem fechada na cave com 34,40 m2, com entrada pelo n.º ... do prédio urbano sito à Rua ..., freguesia ..., concelho de Vila Nova de Gaia, descrito na 1ª CRP de Vila Nova de Gaia com o n.º ... e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo ..., avaliado à data em € 180.894,42.

A 10.10.2024 a exequente veio pronunciar-se quanto à venda do sobredito imóvel penhorado (descrição nº ... - CG - ...), no sentido de ser vendido na modalidade do leilão electrónico, pelo valor base de 370.000,00€, correspondente ao seu valor de mercado.

Por seu turno, o executado AA veio juntar uma alegada avaliação do sítio da internet idealista atribuindo ao imóvel o valor de €515.000,00.

A 23.10.2024 foi tomada a decisão de venda do imóvel, pela Sra. AE, por leilão electrónico, fixando-se o valor base em €486.000,00 (a venda poder-se-ia realizada por 85% do referido valor- €413.000,100).

A 24.04.2025 acabou o leilão do imóvel e foi recusada a melhor proposta apresentada, que se cifrou em €291.000,00.

Tendo sido iniciada uma nova fase de licitação com término a 11.06.2025, nessa data, foi obtida proposta de €300.00,01.

A 23.06.2025 veio o executado opor-se à venda do imóvel pelo valor de €300.000,01.

Perante o desacordo existente, o imóvel foi colocado novamente à venda, novamente, até 23.09.2025. A 23.09.2025 foi apresentada proposta no valor de €353.000,00.

Uma vez mais, a 3.10.2025 veio o executado opor-se ao valor da venda do imóvel, por €353.000,00 porquanto está abaixo daquele que considera ser o valor de mercado do imóvel. A 6.10.2025 o exequente apresentou novamente a avaliação do imóvel datada de 8.10.2024, avaliando o imóvel em €370.000,00.

O executado veio juntar nova avaliação do sítio da internet idealista agora no valor de €498.000,00, sem qualquer observância das características do imóvel, como refere a própria simulação.

Ora, como é de conhecimento público, o sítio da internet idealista não pode servir para avaliar qualquer imóvel, desde logo, porque não estão a ser valoradas as características efectivas e essenciais do imóvel.

Além disso, o processo executivo não tem como fito conseguir a proposta que melhor satisfaz os interesses do executado, isto porque, como se extrai da génese da acção executiva, o objectivo é que o credor alcance o pagamento coercivo do seu crédito, no menor espaço de tempo possível (que já vai longo in casu), não se podendo esquecer que a presente acção tem subjacente o incumprimento culposo e censurável do devedor, ora executado. Não sendo legítimo que o executado inverta as regras do jogo.

Isto posto, não podemos esquecer que já foi fixado o valor base do imóvel, sem que tenha sido interposto recurso, pelo que, reportemo-nos à decisão da Sra. AE de 23.10.2024, sendo esse o valor a atender.

Sucede que o imóvel já está à venda há vários meses, pelo que, se impõe a efectivação da venda, mesmo que o valor seja contrário à vontade do executado.

Mas, de determinarmos a venda precisamos de ter a certeza quanto á tipologia do imóvel, notifique a Sra. AE para que venha informar os autos a tipologia do imóvel, uma vez que resulta dos autos uma desconformidade, aparecendo a referência a T3 e T4, sendo tal factor um elemento crucial para a determinação do valor.

Prazo: oito dias.

Notifique.

De acordo com o previsto no artigo 812.º do Código de Processo Civil compete ao agente de execução a determinação da modalidade de venda e do valor base dos bens a vender.

Muito embora o recorrente venha também defender que o valor base do bem penhorado está desatualizado com base na alegação de novos factos em que faz assentar a sua valorização após a decisão da agente de execução (realização de obras), não alegou tais factos em sede própria, nem quando foi notificado da proposta de compra por 351 000 €, a que se opôs. Aliás, apenas

pugnou pelo aumento do valor base de venda do imóvel após notificação da posição da exequente sobre a referida proposta, altura em que alegou somente que a avaliação antes feita sofrera valorização sem, nem nesse momento, alegar a realização das obras que ora refere.

Ora os recursos não se destinam a conhecer questões que não podiam ter sido apreciadas nas decisões recorridas por não terem sido objeto das mesmas, como ocorre quando tais questões dependem da alegação e prova de factos que só em sede de recurso são trazidos aos autos. O legislador consagrou, em sede de recursos em processo civil, um sistema de mera revisão de concretas questões que mereçam a divergência do recorrente, ou que se imponha oficiosamente conhecer, afastando a possibilidade de os mesmos se traduzirem numa repetição do julgamento. Tal decorre das normas que dispõem sobre a delimitação do objeto do recurso como são os artigos 627.º, número 1, 637.º, 639.º, 640.º, número 1 e 662.º, número 1 do Código de Processo Civil.

Nas palavras de Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Pires de Sousa^[3], “*não podem ser suscitadas no âmbito do recurso questões novas, designadamente quando daí decorra a alteração da causa de pedir ou do pedido, nem retomadas outras que estejam cobertas pelos efeitos do caso julgado*”.

Ora, como salientado pelo Tribunal no despacho de 9-10-2025, que não foi objeto de recurso, o valor base de venda do imóvel foi fixado pela agente de execução em decisão de 23-10-2024, que não foi objeto de reclamação por qualquer das partes.

Os atos e decisões dos agentes de execução quanto à modalidade e valor base de venda dos bens penhorados tornam-se definitivos sempre que as partes, deles notificadas, não reclamem para o juiz, nos termos do disposto no artigo 723º, n.º 1, alínea c) e 812.º, número 7 do Código de Processo Civil.

Da previsão legal que estatui a possibilidade e o prazo de reclamação dessa decisão decorre, como tem sido aceite por doutrina e jurisprudência^[4], o efeito vinculativo, semelhante ao do trânsito em julgado de uma decisão judicial no âmbito do processo.

Ora a decisão da agente de execução de fixação do valor base e da modalidade de venda não foi objeto de reclamação e nem o ora recorrente suscitou qualquer incidente de alteração do valor base de venda perante aquela, ou mesmo perante o Tribunal *a quo* apenas tendo arguido a ocorrência de um aumento do valor do imóvel em resposta (de 15-10-2025) à aceitação pelo

exequente do valor da venda, comunicando apenas não concordar com a avaliação do imóvel junta pela exequente e juntando nova avaliação online feita em site de agência imobiliária, de que decorria um aumento do valor mínimo de venda do imóvel para o montante de 498 000 €. Em face dessa alegação, contudo, apenas reiterou o pedido de prosseguimento das diligências para venda por melhor proposta não tendo pedido a alteração do valor base do imóvel a anunciar na venda.

Pelo que o valor base de venda do imóvel penhorado está fixado nos autos em 460 000 € sendo em face do mesmo que deve apreciar-se a decisão de autorizar a sua venda por 353 000 € que correspondem a 76, 73% do valor base anunciado.

Depois de frustradas duas tentativas de venda por leilão eletrónico, a agente de execução decidiu a venda por negociação particular, como previsto no artigo 832.º f) do Código de Processo Civil, por apresentação de propostas em plataforma eletrónica, decisão a que as partes não se opuseram. Tal venda teve lugar em plataforma eletrónica.

Ou seja, no caso, a venda começou por ser tentada pela forma que o Código de Processo Civil erigiu como regra para a venda de imóveis, nos termos do artigo 837.º do Código de Processo Civil e que se encontra regulada na Portaria 282/2013 de 29 de agosto em cujo preâmbulo se pode ler; *“As vantagens do leilão eletrónico são claras, permitindo obter a máxima transparência do ato de venda e criar as condições para a valorização máxima dos bens, ao mesmo tempo que se obtém maior celeridade na tramitação. São, por esta via, beneficiados todos agentes processuais e a generalidade dos potenciais interessados na aquisição dos bens, à semelhança do que tem sucedido nas execuções fiscais”*.

Frustrada essa via, depois da realização de dois leilões em que as propostas ficaram muito abaixo dos 85% do valor base anunciado para a venda, a agente de execução alterou a modalidade da venda, ao que não se opuseram as partes, tendo optado pela negociação particular a fazer, contudo, através de plataforma eletrónica, ou seja, beneficiando de uma forma igualmente transparente e de vasta publicitação da venda pela qual é dado conhecimento *online* da oferta do bem, com um alcance universal^[5].

Também aqui foram apresentadas sucessivamente duas propostas, de 300.000 € e 353.000€, tendo a primeira sido rejeitada pela agente de execução.

Quanto à última, foi requerida a autorização judicial para a sua aceitação apesar de ter ficado abaixo do valor base anunciado para venda.

Nos termos do artigo 816.º do Código de Processo Civil, relativo à venda mediante propostas em carta fechada, o valor base para a venda é igual a 85% do valor base dos bens. A mesma redução do valor de venda é expressamente admitida no artigo 799.º, número 2 do Código de Processo Civil quando o exequente ou um credor reclamante requeiram a adjudicação do bem. O artigo 821.º, número 3 do Código de Processo Civil estatui, ainda relativo à modalidade de venda por propostas em carta fechada, que *“Não são aceites as propostas de valor inferior ao previsto número nº 2 do artigo 816.º, salvo se o exequente, o executado e todos os credores com garantia real sobre os bens a vender acordarem na sua aceitação.”*

Já nas restantes modalidades de venda, como sejam a venda por leilão eletrónico ou por negociação particular não está expressamente prevista a venda por valor inferior ao valor base fixado pelo agente de execução.

Não obstante, é unanimemente aceite pela jurisprudência e pela doutrina que também na modalidade de venda por negociação particular, em face da frustração da mesma pelo valor base anunciado, as propostas de compra por montantes inferiores possam vir a ser aceites por acordo de exequente, executado e credores ou, na falta desse acordo, mediante autorização judicial, sendo de apreciar casuisticamente a sua aceitação *“tendo em conta designadamente, o período de tempo já decorrido com a realização da venda, a evolução da conjuntura económica, as potencialidades de venda do bem e o interesse manifestado pelo mercado”*. ^[6]

O mesmo entendimento, com maior ou menor concretização dos fatores a ter em conta na decisão de aceitação é seguido em inúmeros acórdãos como sejam os do Tribunal da Relação de Coimbra [1037/10.7TJCBR-B.C1 de 08-03-2016](#), do Tribunal da Relação de Évora [TRE 32/14.1TBAVS.E1 de 09-03-2017](#) e do Tribunal da Relação de Lisboa [312/15.9T8PDL-F.L1-7 de 25-03-2025](#) que propõe a seguinte *“ponderação de interesses a efetuar casuisticamente: o interesse do executado em ver o seu bem vendido por um preço justo e o interesse do exequente em ver-se ressarcido do seu crédito no mais curto prazo possível”*.

Este caminho jurisprudencial segue o entendimento expresso por Lebre de Freitas e de Ribeiro Mendes ^[7], que afirmam que *“se o valor base não for atingido, só por acordo de todos os interessados ou autorização judicial será*

possível a venda por preço inferior. Embora a lei nada diga, releva do poder jurisdicional a decisão de dispor do bem penhorado, pertença do executado e garantia dos credores, mediante a obtenção de um preço inferior àquele que, de acordo com o resultado das diligências efectuadas pelo agente de execução corresponde ao valor do mercado do bem; nem faria sentido que, quando o agente da execução é encarregado da venda ou escolha da pessoa que a fará lhe coubesse baixar o valor base dos bens, com fundamento na dificuldade em o atingir. O juiz conserva, pois, o poder, que já tinha, de autorizar a venda por preço inferior ao valor base”.

Não está, aliás, posta em causa neste recurso a possibilidade de ser judicialmente autorizada a venda do bem por valor abaixo do fixado pela agente de execução, mas apenas a concreta aceitação da proposta de 353.000 €, por o recorrente/executado entender que tal valor é muito inferior ao que pode vir a ser obtido pela venda e por esta não ter, a seu ver, sido ainda devidamente diligenciada. O recorrente entende, como expressa na conclusão 19ª das suas alegações, que a decisão proferida é *“prematura, insuficientemente fundamentada e desajustada dos critérios legais e jurisprudenciais aplicáveis, traduzindo um desequilíbrio injustificado entre o interesse da Exequente na satisfação célere do crédito e o direito do Recorrente à venda do imóvel por um preço justo.”*

O recorrente afirma ainda (na 5ª conclusão) que o Tribunal acolheu tal proposta *“com base em avaliação apresentada pela própria exequente, datada de 08/10/2024 (...) desconsiderando os elementos de mercado apresentados pelo recorrente”*. Quanto a este argumento, contudo, cumpre reiterar que a decisão recorrida, tal como a que nos é pedida, assenta no valor base que foi fixado para a venda e do qual as partes não reclamaram nem viram acolhida qualquer pretensão de alteração.

Assim, tendo em conta os vários critérios que casuisticamente se devem ponderar para a decisão *sub iudice*, cumpre salientar que:

1. A execução pende há quase dez anos;
2. As diligências para venda do imóvel objeto do recurso iniciaram-se com a decisão da modalidade de venda e do valor base a anunciar em 23-10-2024 pelo que mediam cerca de onze meses entre o início das diligências de venda e a quarta (e última) tentativa de venda, ocorrida em 23-09-2025.

3. A proposta de 353.000 € corresponde a 76,73 % do valor base fixado para a venda (460 000 €). Tal valor representa 95, 50% do valor que a exequente e um dos credores reclamantes reconhecem ao imóvel penhorado (370 000€).

4. Ocorreu uma evolução de 33, 52% nas propostas de compra desde o primeiro leilão eletrónico até à apresentação da proposta cuja aceitação é objeto do presente recurso, pois a primeira proposta foi no valor de 264.379,07 €, seguiu-se uma de 290.000 € e outra de 300.000 €, tendo a última atingido o valor de 353.000 €.

Em face destes factos cumpre ter presente que se é certo que o imóvel tem vindo a obter propostas crescentemente mais próximas do valor base fixado nos autos para a venda e que é do conhecimento comum que o mercado imobiliário tem registado um incremento de preços, tal não significa que os autos possam ficar a aguardar indefinidamente uma proposta que colha o assentimento do executado, ou que atinja, pelo menos, o valor base de venda anunciado. Note-se que a melhor proposta obtida após cerca de onze meses de diligências com vista à venda, fica ainda abaixo desse valor em 107 000 €. Para que o imóvel atingisse o valor base de venda (e saliente-se que nem com este o executado/recorrente está atualmente de acordo), teria que ocorrer um aumento de 30, 31 % na proposta a obter na próxima tentativa de venda, o que se não afigura plausível face ao tempo que demorou obter um crescimento de 30, 52% nas propostas obtidas.

Acresce que é consabidamente diversa da do mercado imobiliário a valorização das vendas judiciais de imóveis, em que os preços ficam muitas vezes abaixo dos de mercado, por força das circunstâncias em que a venda ocorre e o receio dos compradores de litígios posteriores à compra. Tal diferença tem vindo a ser atenuada por via do recurso aos mecanismos de leilão eletrónico e das vendas em estabelecimentos de leilão, que tornam mais célere, transparente e universal a publicitação dos imóveis, mas ainda se verifica.

Dos autos não resulta, em suma, que seja expectável que uma próxima tentativa de venda venha a traduzir-se numa subida significativa da oferta, sendo, todavia, certo que essa nova diligência virá a atrasar a satisfação dos credores em vários meses.

Ao contrário do que sustenta o recorrente, o despacho recorrido teve em conta e ponderou expressamente os factos relevantes, entre eles não se contando,

todavia a “*não valorização de obras realizadas*” já que delas não foi dado conhecimento atempado ao Tribunal *a quo pelo* executado/recorrente.

Ponderou-se contudo, no despacho recorrido, nomeadamente por via da remissão feita para a fundamentação do que o antecedeu, o tempo de pendência dos autos, a data em que foi efetuada a penhora, as várias propostas de compra e a avaliação apresentada por ambas as partes, muito embora quanto a estas nenhuma consequência tenha sido retirada, dado que, e bem, se afirmou no despacho recorrido que o valor base de venda tinha sido fixado por decisão da agente de execução de 23-10-2024, sendo esse que deveria ser considerado.

Considerou o Tribunal *a quo*, corretamente, que a execução tem por fito a cobrança coerciva do crédito do exequente a que, entretanto, dizemos nós, se somaram os dos credores reclamantes que viram os seus créditos reconhecidos. Todos estes créditos têm estado a vencer juros ao longo dos quase dez anos de pendência do processo e continuam por satisfazer.

O artigo 10.º número 4 do Código de Processo Civil define a ação executiva como a que se destina à realização coativa de uma obrigação que é devida ao credor. Pelo que é esse fim que deve ser atingido para o que é de suma relevância atender à duração do processo executivo, durante cuja pendência o credor que não venha a receber o pagamento do seu crédito o vê ainda avolumar por via do vencimento de juros de mora.

Ponderando a demora dos autos e das diligências para venda e a forma como estas decorreram, afigura-se acertada a ponderação feita na decisão recorrida, de aceitar o valor de 353 000 € proposto para compra, não se antolhando que uma nova diligência de venda se apresente como provavelmente favorável aos interesses do executado/recorrente ou, pelo menos com uma probabilidade de sucesso em tal medida que justifique o prolongamento por mais alguns meses da pendência da execução sem satisfação dos interesses de exequente e dos credores graduados.

O recorrente alega que foram feitas três tentativas de venda (como se viu foram quatro) em dez meses (como se viu foram onze), o que afirma ser manifestamente exíguo e não permitir concluir que se encontra esgotado o interesse do mercado por valores mais próximos do valor base. Termina afirmando que a agente de execução deve intensificar as diligências de venda com uma atuação “proativa”.

A tarefa do agente de execução é a de auxiliar a Justiça a alcançar o fim último do processo executivo, que é o de realização coativa de uma obrigação. Tal resulta da conjugação do disposto no artigo 162.º número 1 do Estatuto da Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução (*“O agente de execução é o auxiliar da justiça que, na prossecução do interesse público, exerce poderes de autoridade pública no cumprimento das diligências que realiza nos processos de execução, nas notificações, nas citações, nas apreensões, nas vendas e nas publicações no âmbito de processos judiciais, ou em atos de natureza similar que, ainda que não tenham natureza judicial, a estes podem ser equiparados ou ser dos mesmos instrutórios”*) com o artigo 10.º, número 4 do Código de Processo Civil já acima referido.

É em face desta função - de auxiliar da justiça na tarefa de realizar as providências adequadas a que um credor obtenha a realização coativa da obrigação que lhe é devida -, que deve avaliar-se a conduta da agente de execução que, ao contrário do que parece entender o recorrente, tentou a venda ao longo de onze meses e com recurso a duas diversas modalidades de venda a que o mesmo nunca se opôs. O executado/recorrente foi sempre notificado das decisões de venda com a advertência de que poderia apresentar ele mesmo um proponente com proposta superior. Pelo que também ele podia, por ser do seu interesse, ter diligenciado pela obtenção de comprador pelo melhor valor, o que se deve presumir que terá feito, mas sem sucesso, dado que manifesta ter interesse no aumento do valor da venda.

Como resulta da fundamentação do acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 02-11-2023^[8], que acompanhamos *in totum*, o que está em causa *“é conciliar o interesse dos credores e dos executados, sob a égide da boa aplicação da Justiça. E esses interesses estão em grande medida alinhados, pela busca do maior valor possível para a venda. O que sucede é que não existe um valor juridicamente definido como o valor real do imóvel. O valor do imóvel é determinado pelo mercado, ou seja, pelo jogo da oferta e da procura. O valor do imóvel é o valor que os compradores estiverem dispostos a dar por ele, num determinado momento.*

E entre os interesses em conflito avulta o interesse do exequente em cobrar o seu crédito no período de tempo mais curto possível, e o interesse do executado em não ver o seu património executado de forma leviana pela urgência na efetivação do direito do credor”.

Ora dos autos não resulta, muito pelo contrário, que a venda autorizada pelo despacho recorrido seja leviana ou precipitada, ou que fique muito abaixo do valor que seria expectável obter pela venda.

A esse propósito pode ainda ler-se no sumário do acórdão vindo de referir que *“Não existe um valor juridicamente definido como o valor real do imóvel. O valor do imóvel é determinado pelo mercado, ou seja, pelo jogo da oferta e da procura. O valor do imóvel é o valor que os compradores estiverem dispostos a dar por ele, num determinado momento”*.

Ora o imóvel cuja venda é objeto do recurso não obteve, ao longo de onze meses no mercado e após quatro tentativas de venda, um valor próximo do valor base de venda, ficando aquém dele em 107.000 €, pelo que não se afigura que o prolongamento das diligências de venda fosse obter resultado significativamente melhor que justificasse a inerente demora dos autos e o consequente aumento da quantia exequenda e dos créditos reclamados por via do vencimento de juros de mora.

Pelo que deve ser confirmada a decisão recorrida.

*

As custas do recurso serão a cargo do recorrente por nele ter decaído, como previsto no artigo 527.º do Código de Processo Civil, sem prejuízo do benefício do apoio judiciário de que beneficia.

*

V - Decisão:

Julga-se improcedente a apelação, confirmando o despacho recorrido

Custas pelo recorrente.

Porto, 09-02-2026

Ana Olívia Loureiro

Nuno Marcelo de Nóbrega dos Santos de Freitas Araújo

Carla Fraga Torres
