

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 1900/04-2

Relator: PEREIRA DA ROCHA

Sessão: 06 Abril 2005

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: AGRAVO

Decisão: IMPROCEDENTE

EXECUÇÃO

VENDA JUDICIAL

VALOR

Sumário

- 1 - Antes da reforma da acção executiva operada pelos DL 38/03 de 8/3 e 199/03 de 10/09, o valor base dos bens imóveis penhorados a vender, a fixar por despacho judicial, devia corresponder ao seu valor de mercado.
- 2- O momento processual próprio, para os interessados (exequente, executado e credores reclamantes) indicarem este valor base ou sugerirem diligências para o seu apuramento, era o prazo judicial, ou supletivo, subsequente ao despacho em que o juiz decide ouvi-los, em cumprimento do n.º 1 do art.º 886.º-A do CPC.
- 3 - Para determinação das diligências necessárias e para fixação daquele valor, o juiz da execução dispunha de poder discricionário vinculado pelo fim do apuramento do valor real de mercado dos bens imóveis a vender.
- 4 - Das decisões sobre diligências ordenadas ou indeferidas ou sobre fixação do valor de mercado dos bens a vender não cabia recurso, salvo ocorrendo desvio do fim daquele poder discricionário e apenas com este fundamento, caso em que o agravo só subiria após termo das fases da adjudicação, venda ou remição dos bens a vender, conjuntamente com os agravos porventura interpostos após o termo da fase da penhora.
- 5 - Do relatório pericial sobre o valor de mercado dos bens apenas cabia reclamação dos interessados, para o juiz da execução, por deficiência, obscuridade, contradição ou por falta de fundamentação das conclusões, dela estando, por conseguinte, subtraídos os valores nele atribuídos pelo perito aos bens a vender.
- 6 - Na fixação judicial do valor de mercado dos lotes de terreno para construção a vender só podia ser levada em conta a capacidade construtiva já

autorizada pela competente autoridade administrativa, não incumbindo ao tribunal da execução diligenciar pela concretização da potencialidade construtiva dos mesmos, a fim de, posteriormente, lhes fixar o valor base para venda.

Texto Integral

Acordam na Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães

Relator: Des. Pereira da Rocha

Adjuntos: Des. Teresa Albuquerque

Des. Vieira e Cunha

I – Relatório

Neste recurso de agravo é recorrente "A" e são recorridos "B" e "C".

Foi interposto, na acção executiva sumária instaurada pelos Recorridos contra a Recorrente, do despacho judicial, proferido em 04/03/2004, que, na sequência da apresentação do relatório de avaliação dos bens penhorados (imóveis), oficiosamente ordenada, tendente à fixação judicial do preço base para a sua venda judicial, decidiu indeferir a reclamação da Executada sobre aquele relatório da avaliação, por discordância com os valores desta, e a pretensão da mesma no sentido de serem ordenadas novas diligências avaliadoras junto doutras entidades.

A 1.ª Instância admitiu o recurso como de agravo, com subida imediata(a sua retenção torná-lo-ia inútil), em separado, com efeito meramente devolutivo, *ex vi* dos art.ºs 734.º, n.º 2, 737.º e 740.º do CPC.

Por despacho desta Relação, proferido em 05/01/2005, após audição das partes, já transitado em julgado, com fundamento em a retenção do recurso o não tornar absolutamente inútil, em não estarem ainda concluídas as fases da adjudicação, venda, ou remição, dos bens penhorados e de haver pendente outro recurso de agravo interposto após conclusão da fase da penhora, foi decidido, alterando o regime de subida do agravo, que o mesmo, nos termos do art.º 923.º do CPC, na anterior redacção, apenas deveria subir no momento processual em que se mostrassem concluídas as fases de adjudicação, venda ou remição, dos bens penhorados e conjuntamente com os agravos eventualmente interpostos após o termo da fase da penhora e até ao termo das fases da adjudicação, venda ou remição; mais se decidiu que, após trânsito em julgado deste despacho, os autos baixassem à 1.ª Instância, o que foi cumprido.

Voltaram os autos a esta Relação, com a informação de se haver concluído a fase da venda(cfr. fls. 78) e de já ter sido julgado o outro agravo por esta Relação, de cuja decisão foi interposto recurso para o STJ, onde pende (cfr. fls. 80 a 82).

A Recorrente extraiu das suas alegações as subseqüentes conclusões.

1. A decisão recorrida ao indeferir a diligência requerida pela recorrente não cuidou de acautelar uma boa decisão da causa.

2. A decisão recorrida, a manter-se, só poderá beneficiar quem não é parte na causa e prejudicar a recorrente gravosamente com danos irreparáveis.

3. A decisão recorrida tem conseqüências gravosas para a recorrente podendo, à falta da diligência requerida, não se conhecer o real e efectivo valor dos terrenos e por conseqüência ser vendido por 350.000 euros o que poderá valer 2.000.000 euros.

4. Termos em que, revogando-se a decisão recorrida, deverá ser ordenada a efectuação das diligências requeridas pela Recorrente.

Os Recorridos não contra-alegaram.

Por despacho de 19/10/2004, a 1.ª Instância manteve a decisão.

Feito o exame preliminar e corridos os vistos legais, cumpre decidir, em conferência.

A **questão a decidir** consiste em saber se devem, ou não, ser ordenadas as diligências de avaliação dos lotes de terreno para construção penhorados, pretendidas pela Recorrente, tendo em vista a fixação do seu valor base para venda.

II - Fundamentação

1 - Factos a considerar

a) - Foram penhorados, neste processo, os seguintes bens:

Verba n.º 1: Prédio urbano composto por casa, com cave, rés-do-chão e sótão, com a área de 130 m2, e por logradouro, com a área de 470m2, sito no Lugar da ..., Esposende, inscrito na matriz urbana sob o artigo ..., com o valor tributário de 673.920\$00 averbado no registo predial em 02/05/96, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Esposende sob o n.º ..., a favor de António F... e mulher "A", casados no regime de comunhão de adquiridos.

Verba n.º 2: Prédio urbano, designado pelo lote 5, constituído por uma parcela de terreno de 460 m2 para construção, sito no lugar de ..., Esposende, inscrito na matriz sob o artigo urbano ..., com o valor tributário de 3 174 000\$00 averbado no registo predial em 02/05/96, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Esposende sob o n.º ..., a favor de António F... e mulher "A", casados no regime de comunhão de adquiridos.

Verba n.º 3: Prédio urbano, designado pelo lote 2, constituído por uma parcela

de terreno de 530 m² para construção, sito no lugar de ..., Esposende, inscrito na matriz urbana sob o artigo ..., com o valor tributário de 5 088 000\$00 averbado no registo predial em ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial de Esposende sob o n.º ..., a favor de António F.. e mulher "A", casados no regime de comunhão de adquiridos.

Verba n.º 4: Prédio urbano, designado pelo lote 3, constituído por uma parcela de terreno de 627 m² para construção, sito no lugar de ..., Esposende, inscrito na matriz urbana sob o artigo ..., com o valor tributário de 6 019 200\$00 averbado no registo predial em 02/05/96, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Esposende sob o n.º ..., a favor de António F.. e mulher "A", casados no regime de comunhão de adquiridos(cfr. fls.39 a 56).

b) A Executada, ora Recorrente, e os demais interessados, na sequência do despacho de 20/10/2003, foram notificados para, no prazo de 10 dias, a contar da notificação, se pronunciarem, querendo, sobre a modalidade da venda e sobre o valor base dos bens, nos termos do art.º 886.º-A, n.º 1, do CPC, na redacção anterior a 8/3/2003, só se tendo pronunciado, sobre tais questões, os Exequentes, o liquidatário judicial Dr. Napoleão D.. e o credor Manuel S...(cfr. fls. 38 de 58).

c) Por despacho de 24/11/2003, com vista à venda dos bens penhorados por propostas em carta fechada, foi ordenada a avaliação dos bens penhorados e que, para o efeito, a secretaria indicasse pessoa idónea(cfr. fls.59).

d) Em 15/12/2003, a secretaria indigitou Augusto P..., que, por despacho proferido na mesma data, foi nomeado perito para realização da avaliação dos imóveis penhorados(cfr. fls.60).

e) Em 13/01/2004, foi apresentado relatório da avaliação, onde é atribuído o valor de € 128 440,46 à verba n.º 1, o de € 80 306,46 à verba n.º 2, o de € 92 527,01 à verba n.º 3 e o de € 109 461,20 à verba n.º 4(cfr. fls. 18).

f) Em 02/02/2004, na sequência da notificação do relatório pericial, a Executada, ora Recorrente, disse e requereu o seguinte:

«...1- Os lotes de terreno em causa estão situados na zona privilegiada de Esposende.

2- O seu valor será atribuído em função do índice de construção que poderá ser levada a efeito nos referidos lotes de acordo com o Plano Director Municipal de Esposende, que é variável entre 1,3m²/m² e 6,0m²/m².

3- Como por exemplo no lote n.º 4 do Alvará de loteamento n.º .../98 emitido em 25 de Março de 1998 pela Câmara Municipal de Esposende, num lote de terreno com a área de 1.800m² foi autorizada a construção de 4.396m².

Temos assim: 4.396m² x 750.000 euros m² = 3.297.000 euros.

Sendo nos termos negociais entre os proprietários do terreno e as promotoras dos empreendimentos na ordem dos 30% do valor da obra para o terreno

temos que estes 1.8000m² valerem 989.100 euros.

4- Ora os valores da peritagem junto aos autos estão a enorme distância dos valores aqui referidos.

5- Assim, entende-se não concordar com os valores atribuídos pelo que se reclama dos mesmos e sugere-se a este Tribunal se digne ordenar ao sr. Perito diligenciar junto da Câmara Municipal de Esposende no sentido de, e tendo como referência o indicado, averiguar a capacidade construtiva dos terrenos em causa.

Ou, em alternativa, sugere-se a este Tribunal se digne requerer uma peritagem ao Gabinete de Arquitectura..., Lda. denominado AR... com domicílio na ...l nesta cidade de Esposende que é conhecedora profunda dos valores correntes e, aliás, autora dos projectos referenciados no ponto n.º 3».

g) Sobre este requerimento recaiu o despacho recorrido, cujo teor é o seguinte: *Indefere-se a requerida reclamação quanto à avaliação, porquanto, efectivamente, o que se pretende é apenas fixar um valor mínimo para a venda dos bens por propostas em carta fechada.*

2 - Análise da questão e sua solução

A esta acção executiva, nomeadamente quanto à avaliação dos bens penhorados tendo em vista a sua venda, porque pendente em 15/09/2003, aplica-se o regime processual anterior às alterações introduzidas no Código de Processo Civil pelo DL 38/2003 de 8/3, com a redacção do DL 199/2003 de 10/09, entrados em vigor em 15/09/2003, salvo quanto às alterações introduzidas no regime dos recursos, aplicáveis aos recursos interpostos após aquela data(cfr. art.º 21.º).

Nos termos do art.º 886.º-A do CPC, na anterior redacção, inserido nas *disposições gerais da venda(executiva)* e sob a epígrafe *determinação da modalidade de venda e do valor base dos bens*,

1) *O juiz, ouvidos o exequente, o executado e os credores com garantia sobre os bens a vender, determina, no próprio despacho em que ordene a venda:*

a) *A modalidade da venda, relativamente a todos ou a cada categoria de bens penhorados;*

b) *O valor base dos bens a vender, determinado nos termos dos números seguintes;*

c) *A eventual formação de lotes, com vista à venda em conjunto de bens penhorados.*

2) *Quando o considere indispensável, nomeadamente por os interessados sugerirem valores substancialmente divergentes, pode o juiz fazer preceder a fixação do valor base dos imóveis ou direitos das diligências necessárias à determinação do respectivo valor de mercado.*

3) Quando os bens a vender sejam móveis que não tenham sido previamente avaliados, o valor base é o que constar do auto de penhora, salvo se o juiz, oficiosamente ou a requerimento de algum dos interessados na venda, fixar valor diverso.

4) O despacho previsto no n.º 1 é notificado ao exequente, ao executado e aos credores reclamantes de créditos com garantia sobre os bens a vender.

5) Não cabe recurso das decisões a que aludem os n.ºs 2 e 3.

Os números 1 a 3 têm a redacção do DL n.º 329-A/95 de 12/12 e os números 4 e 5 a do DL n.º 180/96 de 25/09.

No regime anterior ao consagrado por estes Decretos-Lei o valor base para a venda dos imóveis em acção executiva era o constante da inscrição matricial. Este critério legal foi abandonado, segundo explicação do próprio legislador no texto antecedente ao articulado do DL 329-A/95 de 12/12, com... *a intenção de acautelar os interesses de exequente e executado e de salvaguardar o próprio prestígio do tribunal, estabelece-se quanto a todas as formas de venda que incumbe ao juiz, ouvidas as partes, determinar quer a modalidade de venda quer o valor base dos bens a vender, deixando, consequentemente, no que toca aos imóveis, de se partir do valor matricial, muitas vezes perfeitamente ficcionado e sem a menor relação com o seu valor real. Quando o considere indispensável, nomeadamente por os interessados sugerirem valores substancialmente divergentes, pode o juiz determinar a avaliação, de modo a obstar a que as diligências de venda acabem por incidir sobre bens cujo valor real é, afinal, totalmente incógnito, frustrando o exercício dos poderes de controlo que a lei de processo lhe deve facultar nesta fase da execução.*

Resulta do exposto que o momento processual próprio, para os interessados (exequente, executado e credores reclamantes) sugerirem ou requererem ao tribunal a fixação de determinado valor base dos bens a vender em acção executiva, é o prazo fixado no despacho em que, para o efeito, decide ouvi-los, em cumprimento do estatuído no n.º 1 do art.º 886.º-A do CPC, o que a ora Recorrente não fez, assim se lhe precludindo o direito processual de o fazer posteriormente (cfr. art.º 145.º, n.º 3, do CPC).

A tais interessados não está reconhecido expressamente o direito processual de requererem ou de sugerirem ao tribunal diligências probatórias para apuramento do valor real dos bens penhorados tendo em vista a fixação do seu valor base para venda em acção executiva, apontando o contexto do artigo em análise para a solução negativa.

Admitindo, no entanto, que aos interessados assiste a faculdade processual de sugerirem ao juiz diligências probatórias para indagação do valor real de

mercado dos bens a vender, por tal faculdade não estar expressamente proibida e se inserir no âmbito do princípio da cooperação das partes, da decisão que recair sobre tais sugestões não cabe recurso, por força do disposto no art.º 886.º-A, n.º 5, do CPC, salvo se ocorrer desvio do fim legal para que foi concedido poder discricionário ao juiz em tal matéria.

Ao juiz da execução está conferido o poder discricionário de ordenar, ou não, as diligências por ele consideradas necessárias ao apuramento do valor real de mercado dos bens penhorados a vender e de fixar o seu valor base para venda, poder discricionário esse vinculado aos fins de apuramento do valor real de mercado dos bens a vender e de fixação deste valor como base da venda, porquanto, como se disse, não cabe recurso das suas decisões sobre determinação, ou não, de diligências indagadoras do valor real de mercado dos bens a vender ou sobre a fixação do valor base desses bens, salvo se ocorrer desvio dos fins para que tal poder lhe foi concedido.

Um dos factos expressamente referidos pelo legislador como indicativo da necessidade de proceder a diligências para determinação do valor real dos bens a vender é a divergência substancial dos interessados sobre esse valor, que, no entanto, podem não ser ordenadas se, por exemplo, constarem do processo elementos fiáveis e actualizados sobre o valor real dos bens.

Outras das situações indicativas da necessidade de indagação do valor real dos bens são a do seu valor ser totalmente desconhecido e a do seu valor tributário estar manifestamente desactualizado, referidas na exposição de motivos do DL 329-A/95 de 12/12.

Relativamente aos relatórios periciais, as partes podem reclamar deles para o juiz, com fundamento em qualquer deficiência, obscuridade, contradição ou em as conclusões não estarem devidamente fundamentadas(cfr. art.º 587.º, n.º 1, do CPC).

Ora a Executada-Recorrente reclamou do relatório pericial, não por qualquer dos anteditos fundamentos, mas por discordar dos valores por ele atribuídos aos lotes de terreno, e, por conseguinte, por discordar do juízo pericial por ele feito, juízo pericial este subtraído à reclamação das partes, pelo que bem indeferida foi a reclamação pela decisão recorrida.

Em simultâneo com a reclamação do relatório pericial, a ora Recorrente sugeriu que fosse ordenado ao Sr. Perito que, junto da Câmara Municipal de Esposende, averiguasse a capacidade construtiva dos lotes de terreno em causa ou, em alternativa, se solicitasse uma peritagem ao Gabinete de Arquitectura ..., com domicílio na Rua ..., Esposende, por ser conhecedora profunda dos valores correntes e por ser a autora dos projectos relativos ao lote n.º 4, alvará de loteamento n.º .../98, emitido em 25/03/1998, pela Câmara Municipal de Esposende, com a área de 1800 m², onde foi autorizada a

construção de 4 396 m², que, à razão de € 750.000 por m², dá o valor de € 3 297 000,00; alegou ainda que os lotes de terreno a vender nesta acção executiva estão situados na zona privilegiada de Esposende, que o seu valor depende do índice de construção previstos no Plano Director Municipal de Esposende, variável entre 1,3m²/m² e 6,0m²/m², estando os valores da peritagem efectuada a enorme distância dos valores ora referidos. O despacho recorrido indeferiu esta pretensão, com fundamento em a avaliação dos bens visar apenas a fixação de um valor mínimo para a sua venda por proposta em carta fechada.

Vejamos.

Como supra se referiu, não estava processualmente prevista a faculdade de os interessados sugerirem ou requererem diligências probatórias tendentes a apurar o valor real de mercado dos bens a vender em execução, tendo em vista a fixação judicial do seu valor base para venda, por apenas estar previsto, nesta particular matéria, que, no prazo judicialmente fixado para o efeito, sugiram ou requeiram a fixação de determinado valor base para a venda dos bens em causa.

A oportunidade e determinação das diligências necessárias ao apuramento do valor real de mercado dos bens a vender, tendo em vista a fixação judicial do seu valor base, estava, então, confiado ao poder discricionário do juiz da execução, vinculado ao fim da correspondência do valor base fixado ao valor de mercado.

Admitindo, no entanto, que aos interessados assiste a faculdade processual de sugerirem ao juiz diligências probatórias para indagação do valor real de mercado dos bens a vender, por tal faculdade não estar expressamente proibida e se inserir no âmbito do princípio da cooperação das partes, da decisão que recair sobre tais sugestões não cabe recurso, por força do disposto no art.º 886.º-A, n.º 5, do CPC, salvo se ocorrer desvio do fim legal para que foi concedido poder discricionário ao juiz em tal matéria.

A Recorrente alega que o indeferimento das diligências sugeridas impede o conhecimento do real e efectivo valor dos lotes de terreno.

A decisão recorrida afirmou que a avaliação visava a fixação do "valor mínimo" e não a fixação do valor real de mercado, pelo que, nesta parte, não está consentânea com a finalidade legal do poder discricionário concedido ao juiz em tal matéria.

No entanto do mero indeferimento das diligências sugeridas pela ora Recorrente não se pode concluir que, sem elas, o juiz irá necessariamente fixar um valor base dos bens a vender desconforme com o valor real de mercado, uma vez que, para o efeito, se pode servir doutros meios

probatórios.

Só com a prolação do despacho judicial a fixar o valor base dos bens a vender se poderá verificar se o juiz se desviou do valor real de mercado e se preteriu diligências indispensáveis ao seu apuramento, despacho esse alheio ao objecto deste recurso.

As diligências sugeridas pela Recorrente também não visam o apuramento do real e efectivo valor dos lotes de terreno.

Na verdade, a alegada capacidade construtiva de tais lotes de terreno só se torna real e efectiva, após autorização camarária para tal.

Ora a Recorrente não alega, nem prova, que essa autorização lhe tenha sido concedida, ou que esteja iminente a sua concessão, pelo que não há efectiva capacidade construtiva dos lotes de terreno susceptível de transmissão a terceiros, através da venda executiva em curso, nem, por conseguinte, de avaliação.

Finalmente, as diligências ora sugeridas pela Recorrente não são indispensáveis ao apuramento do valor real de mercado dos lotes de terreno, no estado em que os mesmos actualmente se encontram(sem autorização camarária para determinada construção), por, para o efeito, já haver sido ordenada e realizada uma perícia de avaliação.

III - Decisão

Pelo exposto decide-se julgar improcedente o recurso e manter a decisão recorrida.

Custas pela Recorrente.

Guimarães,

06/04/2005.