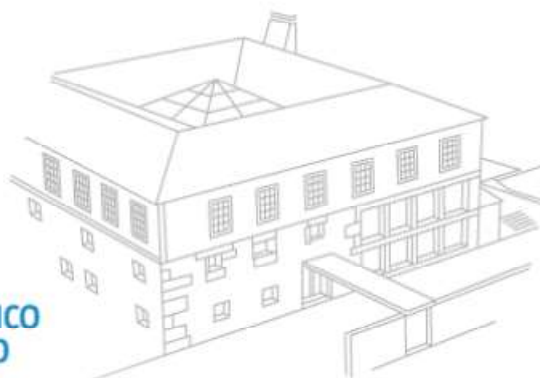


**ESTGF** | **POLITÉCNICO  
DO PORTO**



ESCOLA SUPERIOR DE TECNOLOGIA E GESTÃO

## **Modalidades de Venda Venda por Proposta em Carta Fechada e a Venda por Negociação particular**

DESIGNAÇÃO DO MESTRADO  
Solicitadoria

---

AUTOR  
Sónia Pereira - aluna n.º 8110282

---

ORIENTADOR(ES)  
Prof. Coordenadora da ESTGF/IPP Doutora Rosa Maria ROCHA  
Assistente Convidada da ESTGF/IPP Dra. Márcia PASSOS

---

ANO  
2016

---

[www.estgf.ipp.pt](http://www.estgf.ipp.pt)



ESTGF / POLITÉCNICO  
DO PORTO  
ESCOLA SUPERIOR DE TECNOLOGIA E GESTÃO

**Modalidades de Venda: Venda por propostas em carta fechada e Venda por negociação particular**

Designação do Mestrado: Solicitadoria

Autor: Sónia Manuela Alves Pereira - aluno n.º 8110282

Orientadores:

Prof. Coordenadora da ESTGF/IPP Doutora Rosa Maria ROCHA  
Assistente Convidada da ESTGF/IPP Dra. Márcia PASSOS

Ano: 2016

[www.estgf.ipp.pt](http://www.estgf.ipp.pt)

## Dedicatória

Aos meus pais e irmãos pelo apoio incondicional neste e em todos os projetos em que me envolvo.

## Agradecimentos

Agradeço às minhas orientadoras pelo incentivo, pelas palavras sábias, pela confiança que depositaram em mim e pela paciência que demonstraram ao longo deste trabalho, permitindo, assim, que, com as suas orientações e recomendações, eu concluísse o meu Relatório de Projeto Avançado.

Aos meus amigos que me acompanharam em todas as fases da minha vida, quer pessoal, quer académica.

*“Agradeço todas as dificuldades que enfrentei; não fosse por elas, eu não teria saído do lugar. As facilidades nos impedem de caminhar. Mesmo as críticas nos auxiliam muito.”*

Chico Xavier

## Resumo

Na ação executiva para pagamento de quantia certa, a tramitação do processo executivo, nomeadamente na fase de venda dos bens penhorados, exige uma sequência de atos eficientes por parte do agente de execução, com a finalidade de obter a satisfação dos interesses do exequente, acautelando os direitos do executado ou de terceiros, de forma célere e eficaz.

O agente de execução, nesta fase, pratica atos que visam determinar o valor a atribuir aos bens penhorados e a vender, realiza diligências para proceder à publicitação dos anúncios, à afixação de editais, bem como pratica atos que resultam na transmissão dos bens penhorados.

A prossecução dos atos tendentes à venda executiva, se não forem praticados com diligência, pode acarretar responsabilidade a vários níveis, quer disciplinarmente, quer civilmente, e, ou, criminalmente para o agente de execução.

Neste Relatório de Projeto Avançado, abordam-se os atos que antecedem a fase da venda mediante proposta em carta fechada e a venda por negociação particular, culminando na transferência da titularidade dos bens ou direitos do executado.

## Palavras-chaves:

Ação executiva, agente de execução, venda, proposta, transmissão

## Abstract

In executive judicial process for the payment of a specific amount, the procedures of the executive process, particularly in the sales phase of seized properties requires a sequence of efficient acts, by the enforcement agent in order to get the satisfaction of creditor interests, cautioning the interests of the debtor or third parties swiftly and effectively.

At this stage, the enforcement agent performs certain acts, namely the valuation of the seized assets to be sold, performs diligences to proceed with the publication of the announcements, the display of warnings, as well as practices that result in the transmission of the seized assets.

The performance of the acts tending to business sale if they are not practiced diligently can lead responsibility at various levels, whether disciplinary, civilly and criminally or to the enforcement agent.

In this Advanced Project Report covers up acts prior to the stage of sale by tender in a sealed letter and sale by private negotiation, culminating in the transfer of ownership of assets or rights of the debtor.

## Keywords:

Executive process, enforcement agent, sale, proposals, transmission

## Siglas:

AT - Autoridade Tributária e Aduaneira

CC – Código Civil

CPC – Código de Processo Civil

CPPT – Código de Procedimento e de Processo Tributário

CRP – Constituição da República Portuguesa

CRPred. – Código do Registo Predial

DL – Decreto-Lei

D.R. – Diário da República

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IS – Imposto do Selo

LGT - Lei Geral Tributária

RCP – Regulamento das Custas Processuais

## Abreviaturas:

Art.º - Artigo

Arts - Artigos

Cf. – Conforme

Ed.- Edição

Ex. - Exemplo

N.º - Número

P. - Página

Pº - Processo

PP. – Páginas

Vol. – Volume

# Índice

|   |    |
|---|----|
| Introdução .....  | 10 |
| 1. Evolução do Direito Processual Civil Português .....   | 14 |
| 1.1 Contexto Histórico .....  | 14 |
| 1.2 Resenha da Evolução da Venda mediante Proposta em Carta Fechada e da Venda por Negociação Particular.....   | 19 |
| 1.2.1 Decisão sobre a Modalidade de Venda .....   | 20 |
| 1.2.2 Venda mediante Propostas em Carta Fechada .....   | 23 |
| 1.2.3 Publicidade da Venda .....  | 24 |
| 1.2.4 Abertura das Propostas .....  | 25 |
| 1.2.5 Venda por Negociação Particular .....   | 27 |
| 1.2.6 Adjudicação, Registo e Entrega dos Bens .....   | 28 |
| 2 A Venda mediante Propostas em Carta Fechada e a Venda por Negociação Particular à luz da Lei n.º 41/2013, de 26 de junho .....  | 30 |
| 2.1 Decisão sobre a Modalidade de Venda.....  | 30 |
| 2.1.1 Venda mediante Propostas em Carta Fechada .....   | 32 |
| 2.1.1.1 Abertura das Propostas.....   | 34 |
| 2.1.1.2 Se o Executado efetuar o pagamento no momento da Abertura de Propostas em Carta Fechada, como deverá proceder o Agente de Execução? .....   | 37 |
| 2.1.2 Venda por Negociação Particular .....   | 38 |
| 2.1.2.1 Na Venda por Negociação Particular o Instrumento de Venda pode ser lavrado a favor de pessoa diversa do proponente inicial? .....   | 41 |
| 2.1.3 Adjudicação, Registo e Entrega dos Bens .....   | 41 |
| 2.1.4 Instrumentalidade da Venda .....  | 43 |
| 2.1.5 Como deverá o Agente de Execução proceder, quando as diligências para a venda dos bens penhorados não sejam concluídas no prazo de três meses, conforme o estabelecido no nº 1 do art.º 796.º do CPC? ..... | 43 |
| 3 A Venda Executiva e os seus Efeitos Substantivos .....  | 45 |
| 3.1 A Venda Executiva faz Caducar o Contrato de Arrendamento? .....   | 50 |
| 4 Invalidade e Ineficácia da Venda .....  | 54 |
| 4.1 A Anulação da Venda.....  | 54 |
| 4.2 A Ineficácia da Venda .....   | 55 |

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 5   | Restrições à Venda em Execução Fiscal da habitação própria e permanente do executado e as suas consequências no Processo de Execução Comum.....              | 59 |
| 6   | A Relação entre as Modalidades de Venda: a Venda mediante Propostas em Carta Fechada, a Venda por Negociação Particular e a Venda em Leilão Eletrónico ..... | 68 |
| 6.1 | Estará a Venda por Propostas em Carta Fechada a caminhar para o seu fim face à Venda em Leilão Eletrónico? .....   | 70 |
| 7   | Responsabilidade do Agente de Execução.....  | 75 |
|     | Conclusões.....  | 80 |
|     | Bibliografia.....  | 82 |
|     | Jurisprudência .....   | 85 |
|     | Webgrafia.....   | 88 |

## Introdução

Viver em sociedade obriga a determinados comportamentos.

No ordenamento jurídico português existe um princípio basilar, o princípio da pontualidade<sup>1</sup>. As obrigações quando nascem são para serem cumpridas voluntariamente. É sobre o devedor que recaem as sanções previstas na lei, quando o contrato não é pontualmente cumprido<sup>2</sup>.

O nosso sistema jurídico coloca à disposição do credor um meio judicial para que este possa exigir o cumprimento da obrigação que o devedor não cumpriu voluntariamente. Trata-se da ação executiva.

A ação executiva é aquela em que o exequente (credor) requer as diligências adequadas à realização coerciva de uma obrigação que lhe é devida, obrigando, assim, o executado (devedor) ao cumprimento da respetiva obrigação<sup>3</sup>. Esta tem por base um documento, designado por título executivo<sup>4</sup>, pelo qual se determina o fim e os limites da execução<sup>5</sup>, sem o qual não é possível ao credor requerer a respetiva ação executiva.

Há três espécies ou tipos de ação executiva, conforme a finalidade a que se destinam. São elas, a execução para pagamento de quantia certa, para entrega de coisa certa e para prestação de um facto, quer positivo quer negativo.

Na ação executiva para pagamento de quantia certa, a fase da venda executiva é fundamental para a recuperação dos créditos. É nesta fase que pode haver a transferência da titularidade dos bens ou direitos que foram objeto de penhora, seja para o exequente, para o credor reclamante ou para terceiros.

---

<sup>1</sup>Este princípio está consagrado no art.º 406.º do CC. Significa que o contrato deve ser cumprido, ponto por ponto, abrangendo não apenas o tempo, como o lugar e o modo da prestação.

<sup>2</sup>“Se não cumprir pontualmente, é sobre o devedor que recaem as sanções estabelecidas na lei.”, *vide* VARELA, João de Matos Antunes – *Das obrigações em Geral* – Vol. I, 10ª edição. Coimbra: Edições Almedina, 2010. ISBN 978-972-40-1389-3, p. 74.

<sup>3</sup>“(…) se o devedor não cumpre voluntariamente, (o exequente) pode propor uma ação executiva, para obter, através da penhora e posterior venda dos bens do faltoso, o cumprimento da prestação.”, conforme AMARAL, Jorge Augusto Pais de – *Direito Processual Civil*, 12ª edição. Coimbra: Edições Almedina, 2016. ISBN 978-972-40-4952-5, p. 69.

<sup>4</sup>*Vide* art.º 703.º do CPC.

O Tribunal Constitucional declarou, com força obrigatória geral, a inconstitucionalidade da norma que aplica o art.º 703.º do CPC, a documentos particulares emitidos em data anterior à sua entrada em vigor, então exequíveis por força do art.º 46.º n.º 1, alínea c) do CPC de 1961. *Vide* Acórdão n.º 847/2014, de 2014-12-03 *in* [www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos](http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos).

<sup>5</sup>*Vide* n.º 5 do art.º 10.º do CPC.

A venda executiva tem natureza de um negócio jurídico e está sujeita aos princípios gerais da compra e venda. Existem duas manifestações de vontade, uma representada pelo Estado (agente de execução) no exercício de um poder jurisdicional e a outra representada pelo proponente (adquirente) no exercício de um ato livre de vontade de adquirir<sup>6</sup>. A venda executiva concretiza-se com a aceitação de determinada proposta. Verifica-se a transmissão de um bem, mediante a entrega de um preço, independentemente da vontade do proprietário do bem, o qual, na ação executiva, assume a qualidade de executado.

A venda executiva pode revestir várias modalidades<sup>7</sup>, tais como, a venda mediante proposta em carta fechada, a venda em mercados regulamentados, a venda direta a pessoas ou entidades que tenham direito a adquirir os bens, a venda por negociação particular, a venda em estabelecimento de leilões, a venda em depósito público ou equiparado e a venda em leilão eletrónico<sup>8</sup>.

A venda é tramitada e decidida “quando a lei não disponha diversamente”, pelo agente de execução<sup>9</sup> <sup>10</sup>(pessoa externa ao tribunal).

O agente de execução é um profissional liberal indispensável à realização de tarefas de interesse público e à administração da justiça<sup>11</sup>. Exerce funções públicas “fora dos limites físicos das secretarias judiciais”<sup>12</sup>.

É o auxiliar da justiça que, na prossecução do interesse público, exerce poderes de autoridade pública no cumprimento das diligências que realiza nos

---

<sup>6</sup>Segundo GOUVEIA, Mariana França, in *Penhora de Imóveis e Registo Predial na Reforma da Acção Executiva*. [Consult. 07 maio 2016]. Disponível em [www.fd.unl.pt](http://www.fd.unl.pt). “A natureza da venda executiva enquanto acto privado ou público é uma questão polémica na doutrina, nomeadamente na italiana. A doutrina portuguesa tem, porém, entendido maioritariamente que se trata de um acto público, de autoridade, pelo qual o Estado vende em nome próprio.

<sup>7</sup>Conforme o n.º 1 do art.º 811.º do CPC.

<sup>8</sup>PAIVA, Eduardo; CABRITA, Helena – *O Processo Executivo e o Agente de Execução*, 3ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2013. ISBN 978-972-32-2149-7, pp. 185 e 186.

<sup>9</sup>Nos termos da Lei n.º 23/2002, de 21 de agosto foi criada a figura do solicitador de execução, “(...) com competência para, como agente executivo, proceder à realização das diligências incluídas na tramitação do processo executivo que não impliquem a prática de actos materialmente reservados ao juiz, nem contendam com o exercício do patrocínio por advogado.”.

<sup>10</sup>Com a aprovação do Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de novembro, a denominação de Solicitador de Execução muda para Agente de Execução, por forma abarcar também os advogados.

<sup>11</sup>O agente de execução pode ser tanto advogado como solicitador. Com a aprovação do novo Estatuto da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução, pela Lei n.º 154/2015, de 14 de Setembro, os titulares de licenciatura em solicitadoria ou em direito podem ser agentes de execução, conforme dispõe o n.º 4 do art.º 163 do Estatuto.

<sup>12</sup>Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11-04-2013, no âmbito do processo n.º 5548/09.9TVLSNB.L1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

processos de execução, nas notificações, nas citações, nas apreensões, nas vendas e nas publicações no âmbito de processos judiciais<sup>13</sup>.

Na ação executiva, o agente de execução é designado pelo exequente no requerimento executivo<sup>14</sup>. Caso não seja indicado, cabe à secretaria, segundo a escala constante da lista oficial, designar o respetivo agente de execução.

O exequente, no decorrer da ação executiva, pode, em determinadas circunstâncias, requerer que o agente de execução seja substituído<sup>15 16</sup> ou até destituído<sup>17</sup>.

As competências<sup>18</sup> do agente de execução, no decorrer da ação executiva, são repartidas entre o juiz e a secretaria, evitando-se, assim, “intervenções ou atos desnecessários, numa tramitação que se quer célere e eficiente”<sup>19</sup>.

Nas execuções para pagamento da quantia certa, na fase de venda executiva, o agente de execução pratica atos que visam determinar o valor a atribuir aos bens penhorados e a vender, realiza diligências para proceder à publicação dos anúncios, à afixação de editais, bem como pratica atos que resultam na transmissão dos bens penhorados<sup>20</sup>.

A prossecução dos vários atos tendentes à venda executiva é passível de gerar eventuais irregularidades se estes não forem praticados com diligência, nomeadamente se não forem respeitadas as normas que os regem e, inclusive, gerar eventuais nulidades processuais que podem trazer graves consequências para todos os intervenientes no processo, bem como para o agente de

---

<sup>13</sup> Conforme dispõe o n.º 1 do art.º 162.º do Estatuto da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução, aprovado pela Lei n.º 154/2015, de 14 de setembro.

<sup>14</sup> O agente de execução, ainda que nomeado por uma das partes processuais, não é mandatário desta nem a representa, conforme dispõe o n.º 3 do art.º 162.º do Estatuto da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução, aprovado pela Lei n.º 154/2015, de 14 de setembro.

<sup>15</sup> Segundo a opinião de RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO Sérgio - *A Ação Executiva Anotada e Comentada* – 2ª Edição. Coimbra: Edições Almedina, 2016. ISBN 978-972-40-65090, p. 197, se, aquando da apresentação da substituição, o exequente não indicar o motivo da mesma, falta “(...) um pressuposto legal, não deverão ter seguimento os atos previstos no n.º 2 e seguintes do art.º 38.º da Portaria 282/2013, de 29 de agosto, a não ser que o agente de execução, cuja substituição se pretende, expressamente declare que, apesar disso, aceita a pretendida substituição.”

<sup>16</sup> Quanto à possibilidade do exequente poder requerer a substituição do agente de execução “livremente”, o Dr. Paulo Pimenta, na I CIREN – Conferência Ibérica em Registos e Notariado, realizada no Instituto Politécnico do Porto – ESTGF, em 20.11.2015, demonstrou o seu total desacordo com esta faculdade que é dada ao exequente, pois entende que o agente de execução fica limitado no exercício das suas funções, fica “dependente” do exequente.

<sup>17</sup> Vide o n.º 4 do art.º 720.º do CPC.

A destituição é efetuada pelo órgão com competência disciplinar sobre os agentes de execução, a Comissão para o Acompanhamento dos Auxiliares da Justiça (CAAJ).

<sup>18</sup> Vide art.º 719.º do CPC.

<sup>19</sup> Exposição de Motivos da Reforma que constava da Proposta de Lei.

<sup>20</sup> PAIVA, Eduardo; CABRITA, Helena – *O Processo Executivo e o Agente de Execução...*, pp. 186 e 187.

execução, que pode ver anulada a venda, podendo incorrer numa eventual responsabilidade disciplinar, civil e/ou criminal<sup>21</sup>.

No âmbito deste trabalho, vamos analisar a venda mediante proposta em carta fechada e a venda por negociação particular, o seu contexto, a sua evolução e as alterações que sofreram ao longo dos anos.

Para tal, apoiar-nos-emos na jurisprudência, na doutrina, em legislação avulsa e em situações práticas, nomeadamente, despachos judiciais e provimentos uniformizadores de procedimentos nos tribunais.

---

<sup>21</sup>FIALHO, António José – *Venda em Processo Executivo* – 1.ªs Jornadas de Estudo dos Agentes de Execução, Centro Multimeios de Espinho – 10 de Abril de 2010. [Consult. 30 março 2016]. Disponível em [Caaj.eu/media/uploads/pages](http://Caaj.eu/media/uploads/pages).

# 1. Evolução do Direito Processual Civil Português

## 1.1. Contexto Histórico

A Constituição da República Portuguesa consagra que todos devem ter acesso ao Direito e aos tribunais para defesa dos seus direitos e interesses legalmente protegidos<sup>22 23</sup>. A tutela jurisdicional<sup>24</sup> deve ser garantida pelo Estado.

A todo o direito ou interesse legalmente protegido corresponde uma ação adequada destinada a reconhecer, a prevenir ou reparar a violação do respetivo direito ou interesse e a realiza-los coercivamente, bem como os procedimentos necessários para acautelar o efeito útil da ação<sup>25</sup>.

Desde os tempos longínquos que se chegou à conclusão que seria necessário regulamentar toda a atividade do povo, face à evolução da convivência entre os povos, particularmente na troca de produtos, de mercadorias e de serviços, pelo que, havendo incumprimento da obrigação, o credor passa a ter o direito de exigir o seu cumprimento<sup>26</sup>, designadamente através do direito processual civil que é o ramo do direito que rege o processo civil.

O processo civil é um meio processual que os titulares dos direitos subjetivos e dos interesses legalmente protegidos pelo direito privado, seja civil ou comercial<sup>27</sup>, podem socorrer-se para fazer valer os seus direitos e garantias<sup>28</sup>.

---

<sup>22</sup>Conforme o disposto no n.º 1 do art.º 20.º e os n.ºs 4 e 5 do art.º 268.º ambos da Constituição da República Portuguesa (doravante designado CRP).

<sup>23</sup>O art.º 20.º CRP enuncia o princípio da tutela jurisdicional efetiva e o n.º 4 do art.º 268.º reflete uma das garantias que dele resultam – a necessidade de um meio contencioso apto a satisfazer as pretensões do particular. Existe, portanto, uma dupla proteção constitucional dos seus direitos e interesses, segundo SOUSA, Miguel Teixeira de – *Introdução ao Processo Civil*, 2.ª Edição. Lisboa: Lex, 2000. ISBN 972-8634-02-1, p. 1.

<sup>24</sup>A tutela jurisdicional é uma modalidade de tutela jurídica (é uma das formas pelas quais o Estado assegura proteção a quem seja titular de um direito subjetivo ou de interesse legalmente protegido).

<sup>25</sup>Vide o n.º 2 do art.º 2.º do Código Processo Civil (doravante designado CPC).

<sup>26</sup>Vide o art.º 817.º do Código Civil (doravante designado CC).

<sup>27</sup>Segundo SOUSA, Miguel Teixeira de – *Introdução ao Processo Civil...*, p. 13, “(...) o processo civil tem um âmbito residual, porque é a forma de tutela de todos os direitos e interesses que não podem ser tutelados ou exercidos por outra forma processual e que, por isso, só através dele podem ser protegidos ou garantidos.”

<sup>28</sup>Segundo VARELA, Antunes; BEZERRA, J. Miguel; SAMPAIO, Nora – *Manual de Processo Civil de Acordo com o Dec.-Lei 242/85*, 2.ª edição – Reimpressão. Coimbra: Coimbra Editora, 2006. ISBN 978-972-320-10-86, p.1 “O direito civil abarca todo o conjunto de normas reguladoras das relações jurídicas estabelecidas entre particulares, ou entre particulares e os entes públicos (incluindo o Estado), desde que estes não exerçam na relação uma função de soberania.”

Em Portugal, as normas do processo civil já vêm do tempo das Ordenações Afonsinas, editadas no ano de 1446. Foram publicadas com o objetivo de reunir o direito então vigente, com o fim de evitar os problemas que iam surgindo devido às “incertezas derivadas da grande dispersão e confusão das normas, com graves prejuízos para a vida jurídica e a administração da justiça.”<sup>29</sup>.

As Ordenações Afonsinas estão divididas em 5 livros<sup>30</sup>. O processo civil consta do livro terceiro<sup>31</sup>, incluindo o executivo, que regula extensamente os recursos.

Estas Ordenações têm uma importância relevante na história do direito português, pois foram elas que consolidaram a evolução do direito. Tiveram várias fontes, entre as quais a legislação feudal ou costumeira, o direito romano e o direito canônico.

As Ordenações Afonsinas vigoraram até ao ano de 1521, quando ocorreu a publicação das Ordenações Manuelinas.

As Ordenações Manuelinas atendiam mais ao interesse da realeza do que ao das outras instituições, fortalecendo o poder absoluto do Rei. As matérias foram distribuídas, seguindo a ordem do código das Ordenações Afonsinas, alterando somente a ordem dos títulos, artigos e parágrafos.

Vigoraram até ao ano de 1603, a partir do qual foram promulgadas as Ordenações Filipinas que seguiram o método e a sistematização das matérias manuelinas, em cinco livros. Houve algumas alterações efetuadas em termos da matéria processual, como, por exemplo, as funções judiciárias, que se limitaram ao julgamento pelo juiz das ações de injúria verbal, pequenos furtos,

---

<sup>29</sup>Conforme COSTA, Mário Júlio de Almeida – *História do Direito Português*, Reimpressão da 5ª Edição Revista e Atualizada – 2ª Reimpressão. Coimbra: Edições Almedina, Março 2016. ISBN 978-972-40-4665-5, p. 305.

<sup>30</sup>Segundo COSTA, Mário Júlio de Almeida – *História do Direito Português...*, p. 309, as Ordenações Afonsinas encontram-se divididas em cinco livros “(...) por influência dos Decretais de Código IX (...)”. “(...) as Decretais de Gregório IX, também designadas apenas Decretais. São uma coletânea de normas pontificas (...) a solicitação de Gregório IX. O mesmo Papa promulgá-la-ia no ano de 1234.”

<sup>31</sup>“O livro I, que abrange 72 títulos, ocupa-se dos regimentos dos diversos cargos públicos, tanto régios como municipais, compreendendo o governo, a justiça, a fazenda e o exército. No livro II, (...) disciplinavam-se os bens e privilégios da Igreja, (...) os direitos do rei, e a sua cobrança, a jurisdição dos donatários e as prerrogativas da nobreza, o estatuto dos Judeus e dos Mouros. (...) livro IV, (...) se ocupa do direito civil substantivo, designadamente de temas de direito das obrigações, direito das coisas, direito da família e direito das sucessões (...). (...) o livro V (...) direito e processo criminal.”, conforme COSTA, Mário Júlio de Almeida – *História do Direito Português...*, pp. 309 e 310.

depois de, previamente, processados pelo mesmo juiz, com a ajuda do tabelião judicial<sup>32 33</sup>.

As Ordenações Filipinas foram substituídas pelo primeiro Código de Processo Civil Português que entrou em vigor no ano de 1887, embora tenha sido promulgado em 1876<sup>34</sup>.

O Código de Processo Civil passou a permitir que os particulares usassem o sistema processual como um instrumento ao seu serviço. Estes podiam orientar o processo como lhes aprouvesse. O juiz, perante o processo, tinha uma atitude passiva<sup>35</sup>, ou seja, prevalecia o princípio do dispositivo<sup>36</sup>, em contraposição ao princípio do inquisitório<sup>37 38</sup>.

Ao longo dos tempos, o Código de Processo Civil foi sofrendo várias alterações<sup>39</sup>. Uma dessas alterações culminou na elaboração do novo Código de Processo Civil, designado como o Código de 1939<sup>40</sup>, que procedeu à transformação do sistema processual, nomeadamente passou a destacar o aspeto inquisitório, sobretudo em matéria de prova<sup>41</sup>.

Volvidos mais de 22 anos, desde a publicação do Código 1939, houve a necessidade de introduzir importantes e amplas alterações ao Código de Processo Civil, com a finalidade de corrigir algumas das imperfeições e de solucionar muitas dúvidas de interpretação que, ao longo dos tempos, iam

---

<sup>32</sup>Conforme SOUSA, Miguel Teixeira de – *Introdução ao Processo Civil ...*, p. 19, “O regime aí previsto apresentava as características próprias do processo comum medieval de inspiração canónico-germânica: o regime processual reflectia certos privilégios de classe e só admitia actos escritos, não favorecendo, por isso, a imediação entre o juiz e as partes e outros participantes na acção.”

<sup>33</sup>Vide SOUSA, Miguel Teixeira de – *Introdução ao Processo Civil ...*, p. 19, “(...) regime foi alterado, durante o período liberal, pelo Decreto de 16/5/1832, depois pela Nova Reforma Judiciária (Decreto de 13/1/1837) e, mais tarde, pela Novíssima Reforma Judiciária (Decreto de 21/5/1841). Este novo regime processual passou a consagrar, embora em termos ainda limitados, a oralidade e a imediação.”

<sup>34</sup>“Dada a sua inspiração liberal, o Código de 1876 colocava o processo na disponibilidade quase absoluta das partes e consagrava, embora em termos restritos, a imediação e a oralidade.”, vide SOUSA, Miguel Teixeira de – *Introdução ao Processo Civil ...*, p. 19.

<sup>35</sup>Segundo COSTA, Mário Júlio de Almeida – *História do Direito Português...*, p. 478, “Não se torna lícito ao tribunal, portanto, tomar a iniciativa de actos e diligências tendentes ao apuramento da verdade, à realização da justiça material.”

<sup>36</sup>Previsto no art.º 264.º do CPC.

<sup>37</sup>Previsto no art.º 265.º do CPC.

<sup>38</sup>“O princípio do dispositivo é aquele que se afirma por oposição ao princípio do inquisitório ou da oficialidade. No primeiro, o que é decisivo é a vontade das partes; no segundo, o que releva no processo é a vontade do juiz.”, vide MOREIRA, Rui – *Os princípios estruturantes do processo civil português* – Tribunal da Relação do Porto, 08.03.2013, disponível em [www.trp.pt](http://www.trp.pt).

<sup>39</sup>“O Decreto de 29/5/1907 introduziu o processo sumário e o Decreto 12.353, de 22/9/1926, iniciou a “Reforma do Processo”, elaborada sob a orientação de *José Alberto dos Reis* e caracterizada pelo reforço dos poderes do juiz e pela introdução dos despachos liminar e saneador.”, vide SOUSA, Miguel Teixeira de – *Introdução ao Processo Civil...*, p. 19.

<sup>40</sup>Vide SOUSA, Miguel Teixeira de – *Introdução ao Processo Civil ...*, p. 20, “(...) unificou o processo civil e comercial e regulou o regime processual das falências.”

<sup>41</sup>Segundo SOUSA, Miguel Teixeira de – *Introdução ao Processo Civil ...*, p. 20, “Caracterizava-se pela acentuação dos poderes do juiz e pela adopção de um regime de oralidade que, pela forma como foi consagrado, impossibilitava, na prática, o controlo do julgamento de facto pela segunda instância.”

sendo suscitadas. Estas alterações foram aprovadas pelo Decreto-Lei 44.129, de 28 de dezembro de 1961, mantendo, contudo, inalterada, quanto à sua essência na ação executiva, a sistematização, os principais institutos e os regimes processuais. A alteração mais significativa foi a de não ser mais possível o chamamento dos credores comuns com créditos vencidos a reclamar os seus créditos em execução intentada contra os seus devedores, tal como o Código de 1939 previa<sup>42</sup>, quebrando, assim, com a tradição que remontava às Ordenações Filipinas, com o reconhecido propósito de tutelar o princípio de igualdade entre os credores comuns.

Esta versão do Código de Processo Civil foi designada como o Código de 1961, tendo vigorado por vários anos, embora com diversas alterações<sup>43</sup>.

O Código de 1961 sofreu uma profunda reforma efetuada pelo Decreto-Lei n.º 329-A/95, de 12 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 180/96, de 25 de setembro<sup>44</sup>. Entre muitas novidades, destaca-se a faculdade da possibilidade de prorrogação de qualquer prazo, havendo acordo das partes, desde que este não exceda o dobro do prazo legalmente previsto. Além disso, é ainda é facultada às partes a possibilidade de acordarem na suspensão da instância, por prazo que não exceda seis meses<sup>45</sup>.

Apesar desta reforma, o legislador viu necessidade de ir modificando, ao longo dos tempos, alguns aspetos importantes do Código de Processo Civil.

A reforma mais significativa que o Código de Processo Civil sofreu foi com a publicação do Decreto-Lei n.º 38/2003, de 8 de março, aprofundada, em 2008, pelo Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de novembro, alterando por completo a ação executiva como era então conhecida e como se lê no seu preâmbulo, “Sem romper a sua ligação aos tribunais, atribuiu a agentes de

---

<sup>42</sup>“O modelo da acção executiva contemporânea remonta ao Código de 1939, tendo o Código de 1961 mantido inalterada, na sua essência, a sistematização, os principais institutos e os regimes processuais. A alteração mais relevante foi a de afastamento da solução de chamamento dos credores comuns com créditos vencidos a reclamar os seus créditos em execução movida contra os seus devedores que o Código de 1939 consagrara, rompendo com a tradição que remonta às ordenações Filipinas, com o confessado propósito de tutelar o princípio de igualdade entre os credores comuns (*par conditio creditorum*).”, conforme MENDES, Armindo Ribeiro – *Forças e Fraquezas do Modelo Português de Acção Executiva no Limiar do Século XXI – Que Modelo Para o Futuro?*. [Const.16 jun.2016]. Disponível em [www.stj.pt/ficheiros/coloquios](http://www.stj.pt/ficheiros/coloquios).

<sup>43</sup>“Entre elas salientam-se as introduzidas pelo Decreto 47.690, de 11/5/1967, que adaptou a legislação processual civil ao novo Código Civil, pelo Decreto-Lei 513-X/79, de 27/12, que ajustou a legislação processual às alterações introduzidas no Código Civil pelo Decreto-lei 496/77, de 25/11, e ainda pelo Decreto-Lei 242/85, de 9/7, que introduziu algumas medidas de simplificação processual.”, conforme SOUSA, Miguel Teixeira de – *Introdução ao Processo Civil ...*, p. 20.

<sup>44</sup>“Visa a pontuais aperfeiçoamentos de certos regimes e formulações acolhidos no Decreto-Lei n.º 329-A/95, de 12 de Dezembro. Não se trata, pois, nem podia tratar, de uma segunda reforma do processo civil e muito menos de uma contra-reforma.”, conforme preâmbulo do Decreto-Lei n.º 180/96, de 25 de setembro.

<sup>45</sup>Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 329-A/95, de 12 de dezembro.

execução a iniciativa e a prática dos atos necessários à realização da função executiva, a fim de libertar o juiz das tarefas processuais que não envolvem uma função jurisdicional e os funcionários judiciais de tarefas a praticar fora do tribunal.”<sup>46</sup>.

É “criada” a figura do solicitador de execução<sup>47</sup>, pessoa externa ao tribunal, que passa a promover e a efetuar diligências executivas.

O juiz deixou de ter a direção da ação executiva, intervindo nas situações de conflito, ou, em casos que a relevância da questão, na pendência da ação executiva, o determinasse<sup>48</sup>.

O agente de execução fica incumbido de diligências que até aqui necessitavam de prévia autorização do juiz, para a maioria dos atos de venda e de pagamento. A decisão sobre a venda, para além de outras, fica atribuída ao agente de execução, porém, a determinação da modalidade de venda aplicar aos bens penhorados ficou restringida, uma vez que a modalidade de venda é, preferencialmente, determinada pela lei.

Ao agente de execução, também, foram atribuídas competências necessárias para a realização dos atos que desempenhassem uma função instrumental, tais como as citações, as notificações ou as publicações.

No regime da venda por propostas em carta fechada, o agente de execução passa a assistir à abertura das propostas.

As competências do agente de execução foram reforçadas de forma a tornar o processo mais simples e eliminar formalidades desnecessárias<sup>49</sup>.

A última reforma, foi operada pela Lei n.º 41/2013, de 26 de junho, que pretendeu tornar o processo civil mais célere, mais simples e mais eficaz<sup>50</sup>.

---

<sup>46</sup>Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 38/2003, de 8 de março.

<sup>47</sup>“A 31 de março (de 2009), com a entrada em vigor da nova regulamentação da Ação Executiva (Decreto-Lei 226/2008, de 20 de novembro), os solicitadores de execução passam a denominar-se Agentes de Execução.” [Const.04.abril.2017]. Disponível em <http://solicitador.net/apresentacao/osae-osae/resumo-historico>.

<sup>48</sup>“Com o DL 38/2003, o juiz deixou de ter a direção do processo de execução e o dever de promover as diligências executivas, o que passou a caber ao agente de execução; mas manteve as suas funções de tutela, intervindo em caso de litígio surgido na pendência da execução, e, em certa medida, de controlo desta (despacho liminar do requerimento executivo, resolução de dúvidas, protecção de direitos fundamentais em matéria sigilosa, garantia da realização, em geral, dos fins de execução).”, vide FREITAS, José Lebre de – *Apreciação do projecto de Diploma de Reforma da Reforma da Acção Executiva*, publicado na Revista da Ordem dos Advogados. Ano 68. Janeiro 2008, p. 23. ISSN: 0870-8118.

<sup>49</sup>Vide o Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de novembro, “ (...) reserva-se a intervenção do juiz para as situações em que exista efectivamente um conflito ou em que a relevância da questão o determine. (...) se torne necessário proferir despacho liminar, apreciar uma oposição à execução ou à penhora, verificar e graduar créditos, julgar reclamações, impugnações e recursos dos actos do agente de execução ou decidir questões que este suscite. (...) O papel do agente de execução é reforçado, sem prejuízo de um efectivo controlo judicial. (...) o requerimento executivo (...) enviado e recebido por via electrónica, assegurando-se a sua distribuição automática ao agente de execução, sem necessidade de envio de cópias em papel.”.

Com esta reforma, é consagrada a possibilidade de o exequente, no regime da venda por proposta em carta fechada, adquirir o bem, abrindo-se logo licitação entre o exequente e o proponente do maior preço.

## 1.2. Resenha da Evolução da Venda mediante Proposta em Carta Fechada e da Venda por Negociação Particular

As normas que regulam a venda dos bens penhorados previstas no Código de Processo Civil, aprovado pelo Decreto-Lei nº 44 129, de 28 de dezembro de 1961, sofreram, ao longo dos anos, algumas alterações, desde logo com a revisão efetuada ao Código pelo Decreto-Lei nº 329-A/1995, de 12 de dezembro<sup>51</sup>, com a reforma da ação executiva pelo Decreto-Lei nº 38/2003, de 8 de março<sup>52 53</sup>, bem como pelas alterações efetuadas pelo Decreto-Lei nº 226/2008, de 20 de novembro<sup>54 55</sup>, e pela Lei nº 60/2012, de 9 de novembro.

O Código de Processo Civil, antes da reforma da ação executiva efetuada pelo Decreto-Lei nº 38/2003, de 8 de março, designada por reforma de 2003<sup>56</sup>, distinguia a venda, conforme a mesma se realizasse na presença do juiz em juízo, ou fora dele, existindo, assim, a venda judicial e a venda extrajudicial<sup>57</sup>.

---

<sup>50</sup>Vide Exposição de Motivos da Reforma, “(...) a redução das formas de processo e a simplificação do regime, assegurando eficácia e celeridade, apostando, ao mesmo tempo, na desformalização de procedimentos, na oralidade processual e na limitação das questões processuais relevantes, tornando o processo mais eficaz e compreensível pelas partes.”

<sup>51</sup>“Pretende-se prosseguir uma linha de desburocratização e de modernização, com vista a melhor atingir a qualidade na prestação de serviços ao cidadão que recorre aos tribunais, esforço esse que passa, nomeadamente, por uma verdadeira simplificação processual. (...) É, (...), o processo civil um instrumento ou talvez mesmo uma alavanca no sentido de forçar a análise, discussão e decisão dos factos e não uma ciência que olvide esses factos para se assumir apenas como uma teórica de linguagem hermética, inacessível e pouco transparente para os seus destinatários.”, vide o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 329-A/95, de 12 de dezembro.

<sup>52</sup>Preâmbulo do Decreto-Lei nº 38/2003, de 8 de março, “Os atrasos do processo de execução têm-se assim traduzido em verdadeira denegação de justiça, colocando em crise o direito fundamental de acesso à justiça. (...) Identificadas as causas e os factores de bloqueio do processo executivo português, o XIV Governo Constitucional preparou, submeteu a debate público e aperfeiçoou, (...) reforma da acção executiva que, sem romper a sua ligação aos tribunais, atribuiu a agentes de execução a iniciativa e a prática dos actos necessários à realização da função executiva, a fim de libertar o juiz das tarefas processuais que não envolvem uma função jurisdicional e os funcionários judiciais de tarefas a praticar fora do tribunal.”

<sup>53</sup>Entrou em vigor a 15 de setembro de 2003.

<sup>54</sup>Segundo MENDES, Armino Ribeiro – *Forças e Fraquezas do Modelo Português de Acção Executiva no Limiar do Século XXI...*, “As medidas legislativas do Decreto-Lei n.º 226/2008 permitiriam – alterando, nomeadamente, a repartição de competências entre o juiz de execução e as secretarias judiciais, por um lado, e os agentes de execução, por outro – alcançar os objetivos de simplificar e eliminar formalidades processuais desnecessárias, de promover a eficácia nas execuções e no processo executivo, e de criar mecanismos de carácter preventivo para evitar acções judiciais desnecessárias.”

<sup>55</sup>Foi apelidado por Lebre de Freitas “A reforma da reforma da Acção executiva [de 2003].”

<sup>56</sup>Pelo Decreto-Lei nº 38/2003, de 8 de março.

<sup>57</sup>Conforme o art.º do 882.º do CPC do Decreto-Lei nº 44 129, de 28-12-1961 e conforme dispõe o art.º 886.º da versão do CPC do Decreto-Lei n.º 329-A/1995, de 12 de dezembro.

A venda judicial era a regra e poderia ser efetuada por meio de proposta em carta fechada<sup>58</sup> (ou por arrematação em hasta pública)<sup>59</sup> e a venda extrajudicial era a exceção, sendo modalidades de venda: a venda em bolsas de capitais ou de mercadorias, venda direta a entidades que tivessem direito a adquirir determinados bens, venda por negociação particular e a venda em estabelecimento de leilões.

Foi com a reforma 2003 que a venda passou a ser designada por “venda executiva”, cabendo aos agentes de execução a tramitação da respetiva venda, embora, em determinadas situações, possa haver a intervenção do juiz<sup>60</sup>.

### 1.2.1. Decisão sobre a Modalidade de Venda

Antes da revisão efetuada ao Código de Processo Civil pelo Decreto-Lei n.º 329-A/1995, de 12 de dezembro, eram o executado e os credores reclamantes que “determinavam” qual a modalidade de venda a aplicar aos bens penhorados, ou seja, ambos tinham que requerer a mesma modalidade, entre a venda por negociação particular, a venda em estabelecimento de leilão ou a venda por propostas em carta fechada. O que era um pouco estranho, pois teriam que ser os dois intervenientes a requererem a mesma modalidade, o que poderia não acontecer. Por exemplo, se a ação executiva decorresse à revelia do executado, este não iria requerer qualquer destas modalidades de venda e a solução passaria pela arrematação em hasta pública dos bens penhorados<sup>61</sup>. Pelo que não havia qualquer intervenção do juiz, na decisão da respetiva modalidade.

---

<sup>58</sup>“(…)a venda por meio de propostas em carta fechada tinha “a vantagem de suprimir o conluio entre os pretendentes, a pior chaga da arrematação (...)”, *vide* FREITAS, José Lebre de; MENDES, Armindo Ribeiro – *Código de Processo Civil – Anotado – Volume 3.º*. Coimbra: Coimbra Editora, 2003. ISBN 972-32-1201-3, p. 556.

<sup>59</sup>Até à revisão do CPC pelo Decreto-Lei n.º 329-A/1995, de 12 de Dezembro.

“(…)levou o legislador de 1995-1996 a eliminar a venda por arrematação em hasta pública, guindando a venda por meio de propostas em carta fechada à categoria de única modalidade de venda judicial (...), *vide* FREITAS, José Lebre de; MENDES, Armindo Ribeiro – *Código de Processo Civil – Anotado...*, p. 556.

<sup>60</sup>Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 38/2003, de 8 de março “Quanto à venda executiva, nela tem papel fundamental o agente de execução, que pode, em certas circunstâncias, ser encarregado da própria realização da venda por negociação particular. À abertura das propostas em carta fechada continua a presidir o juiz da execução, quando é imóvel o bem a vender ou quando, tratando-se dum estabelecimento comercial, ele próprio, solicitado para tanto, o determine. Tão-pouco é dispensável a intervenção do juiz na autorização da venda urgente. Mas, nos outros casos, a venda será realizada, em princípio, sem intervenção judicial, o mesmo acontecendo com o pagamento.”

<sup>61</sup>“Antes da revisão de 1995-1996, eram apertados os requisitos para a venda por negociação particular, em estabelecimento de leilão ou por propostas em carta fechada: era preciso que o executado e credores reclamantes que representassem a maioria dos créditos com garantia sobre os bens a vender requeressem qualquer dessas modalidades (...) raramente teriam lugar estas modalidades de venda (...)”, *vide* FREITAS, José Lebre de; MENDES, Armindo Ribeiro – *Código de Processo Civil – Anotado...*, p. 560.

A venda por negociação particular e a venda em estabelecimento de leilão eram aplicadas quando os bens penhorados eram de reduzido valor e o produto da venda não dava para suportar as despesas resultantes da hasta pública. Também eram aplicadas quando houvesse urgência na realização da venda.

A intervenção do juiz consistia em proferir o despacho a ordenar a respetiva venda, que era notificado ao exequente, ao executado e aos credores reclamantes sobre os bens a vender<sup>62</sup>.

Após a revisão do Código, o legislador atribuiu ao juiz o poder de decisão sobre a modalidade de venda a aplicar. O juiz passa, assim, a poder ordenar a venda por negociação particular ou ordenar a venda em estabelecimento de leilão, quando qualquer um dos intervenientes, o exequente, o executado ou algum dos credores reclamantes o pretendesse<sup>63</sup>.

Com a revisão do Código, a modalidade de venda por propostas em carta fechada passa a ser a única modalidade de venda judicial. O juiz passa a determinar a modalidade de venda<sup>64</sup> após ouvir o exequente, o executado e os credores reclamantes, bem como a fixar o valor base dos bens a vender e a eventual formação de lotes, para todas as modalidades de venda. Quando os interessados sugerissem valores substancialmente divergentes, o juiz, caso o considerasse indispensável, podia fazer preceder a fixação do valor base dos bens imóveis da realização das diligências necessárias à determinação do respetivo valor de mercado. Quando os bens móveis não tivessem sido previamente avaliados, o valor base constituía o que constasse do auto de penhora, salvo se o juiz, oficiosamente ou a requerimento de um dos interessados<sup>65</sup>, fixasse valor diverso<sup>66</sup>.

Antes da revisão efetuada ao Código, o juiz determinava o valor quando apenas a venda se realizasse por negociação particular. O juiz, na venda mediante propostas em carta fechada, intervinha, apenas, após a apresentação das propostas pelos proponentes e só nos casos em que o executado, o exequente e os credores reclamantes não estivessem presentes. A proposta de

---

<sup>62</sup>Conforme arts 882.º a 889.º do CPC do Decreto-Lei n.º 44 129, de 28-12-1961.

<sup>63</sup>Arts 904.º a 906.º do CPC, revisto pelo Decreto-Lei n.º 329-A/1995, de 12 de dezembro.

<sup>64</sup>Com a reforma da ação executiva de 2003, a modalidade de venda é preferencialmente determinada pela lei – art.º 886.º-A do CPC.

<sup>65</sup>Exequente, executado, cônjuge do executado, credor reclamante.

<sup>66</sup>Conforme art.º 886.º-A do CPC do Decreto-Lei n.º 329-A/1995, de 12 de dezembro.

maior preço seria aceite, salvo se o juiz verificasse que esta era de valor muito reduzido.

Na venda por arrematação em hasta pública, o juiz também não tinha qualquer “intervenção” nos valores dos bens a vender. Quando se tratava de bens imóveis, estes iam à praça/venda pelo valor matricial e, quando eram bens móveis, o valor era o que lhes fora atribuído aquando da diligência de penhora<sup>67</sup>.

A formação de lotes, apenas era possível na venda por arrematação em hasta pública<sup>68</sup>.

Foi com a reforma da ação executiva em 2003 que, sempre que a lei não dispusesse diversamente, a decisão da determinação da venda<sup>69</sup>, do valor base atribuir aos bens a vender e a eventual formação de lotes, ficou a cargo do agente de execução<sup>70</sup>, após audição do exequente, do executado e dos credores reclamantes com garantia sobre os bens a vender<sup>71 72</sup>. Foi também com esta reforma que a decisão do juiz (após os interessados discordarem da decisão do mesmo) deixou de ser recorrível<sup>73</sup>.

---

<sup>67</sup>Salvo acordo em contrário entre exequente e executado. Os imóveis não inscritos na matriz era pelo valor atribuído pelo exequente, conforme dispõe o n.º 2 do art.º 897.º do CPC do Decreto-Lei nº 44 129, de 28-12-1961.

<sup>68</sup>Conforme o n.º 2 do art.º 897.º do CPC do Decreto-Lei nº 44 129, de 28-12-1961.

<sup>69</sup>A venda poderia revestir as modalidades: - Art.º 886.º n.º 1 do CPC – a) Venda mediante propostas em carta fechada; b) Venda em bolsas de capitais ou de mercadorias; c) Venda directa a pessoas ou entidades que tenham direito a adquirir os bens; d) Venda por negociação particular; e) Venda em estabelecimento de leilões; f) Venda em depósito público. Foi pelo Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de novembro que a alínea f) foi alterada passando a constar “Venda em depósito público ou equiparado.” E foi através do mesmo diploma que foi aditado ao referido art.º a alínea g) “Venda em leilão electrónico.”.

<sup>70</sup>As notificações da decisão da venda passam a ser efetuadas pelo agente de execução “preferencialmente por meios electrónicos”, conforme o Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de novembro.

<sup>71</sup>O agente de execução tem “(...) em primeira linha, poderes semelhantes aos anteriormente conferidos ao juiz (estando a fixação do valor dos bens móveis sujeita à mesma cláusula geral que a fixação do valor dos bens imóveis e dos direitos), com algumas diferenças: o juiz não estava vinculado, como hoje está o agente de execução, a satisfazer a pretensão, que algum dos interessados (...) manifeste, de que sejam feitas diligências para a fixação do valor-base dos bens; (...)”, conforme FREITAS, José Lebre de; MENDES, Armindo Ribeiro – *Código de Processo Civil – Anotado...*, pp. 562 a 563.

<sup>72</sup>Com a publicação do Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de novembro, o legislador fez uma distinção quanto ao valor base, consoante fossem bens imóveis ou bens de outra espécie. No n.º 3 do art.º 886-A do CPC, podia-se ler que o valor base dos bens imóveis a vender deveria ser “a) Igual ao seu valor patrimonial tributário, nos termos de avaliação efectuada há menos de três anos; b) Igual ao seu valor de mercado, nos restantes casos.” No n.º 4 do citado art.º “ Em relação aos bens não referidos no número anterior, o agente de execução fixa o seu valor de base de acordo com o valor de mercado.”.

<sup>73</sup>“O DL 329-A/95 tornou irrecorrível o despacho judicial acerca do valor dos bens, bem como o proferido sobre a dispensabilidade da avaliação, com base na consideração de que, sendo meramente preparatórios do acto da venda, este permitiria corrigir os erros de avaliação porventura cometidos (...)”, conforme FREITAS, José Lebre de; MENDES, Armindo Ribeiro – *Código de Processo Civil – Anotado...*, p. 563.

### 1.2.2. Venda mediante Propostas em Carta Fechada

Com a revisão efetuada ao Código de Processo Civil, pelo Decreto-lei n.º 329-A/1995, de 12 de dezembro, a modalidade de venda mediante propostas em carta fechada passou a ser a única modalidade de venda judicial, aplicada a todos os bens a vender, independentemente da natureza dos mesmos<sup>74</sup>.

O juiz passou a poder determinar o valor a anunciar para a venda, sendo o valor igual a 70%<sup>75</sup> do valor base dos bens a vender<sup>76</sup>, bem como a poder fixar uma percentagem diferente dos 70%<sup>77</sup>.

Com esta revisão, a venda dos bens imóveis passou a ser efetuada no tribunal da situação dos bens, exceto se o juiz, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, determinasse que a venda deveria ser realizada no tribunal da execução. Quanto aos bens móveis, a venda seria realizada no tribunal da localidade onde se encontrassem os bens ou noutra tribunal que fosse mais conveniente, por determinação do juiz ou por acordo dos interessados na venda<sup>78 79</sup>.

Foi com a reforma da ação executiva de 2003 que a modalidade de venda mediante propostas em carta fechada passou a aplicar-se, apenas, a bens imóveis, tendo como exceção a venda de estabelecimento comercial<sup>80 81</sup>. Além disso, a venda mediante propostas em carta fechada só excepcionalmente não se realiza no tribunal da execução<sup>82</sup>.

---

<sup>74</sup>Exceto os bens que tenham de ser vendidos nas bolsas, os bens que tenham de ser vendidos em venda direta, quando há urgência na realização da venda ou quando se trate de bens móveis de reduzido valor ..., vide o art.º 889.º do CPC, publicado pelo Decreto-Lei n.º 329-A/1995, de 12 de dezembro.

<sup>75</sup>Foi pela aprovação da Lei n.º 60/2012, de 9 de novembro, que se procedeu à alteração da determinação do valor base da venda de imóveis. O valor a anunciar para a venda é igual a 85% do valor base dos bens, n.º 2 do art.º 889.º do CPC.

<sup>76</sup>Apurado nos termos do art.º 886-A do CPC, publicado pelo Decreto-Lei n.º 329-A/1995, de 12 de dezembro.

<sup>77</sup>Vide o n.º 2 do art.º 889.º do CPC, publicado pelo Decreto-Lei n.º 329-A/1995, de 12 de dezembro.

<sup>78</sup>Conforme o n.º 3 do art.º 889.º do CPC, publicado pelo Decreto-Lei n.º 329-A/1995, de 12 de dezembro.

<sup>79</sup>“(…) o n.º 3, além de dispor também sobre o tribunal competente para a venda de bens móveis, prescrevia, (...), que a venda se fizesse no tribunal da situação dos bens imóveis e só excepcionalmente por despacho judicial, no tribunal da execução.”, conforme FREITAS, José Lebre de; MENDES, Armindo Ribeiro – *Código de Processo Civil – Anotado...*, p. 572.

<sup>80</sup>Vide o n.º 1 do art.º 889.º e o n.º 1 do art.º 901.º-A ambos do CPC, publicado pelo Decreto-Lei n.º 38/2003, de 8 de março.

<sup>81</sup>Foi pelo Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de novembro, que o legislador estipulou que a venda de estabelecimento comercial passaria a ser efetuada mediante proposta em carta fechada, quando de valor superior a 500 UC.

<sup>82</sup>Vide o n.º 3 do art.º 889.º do CPC, publicado pelo Decreto-Lei n.º 38/2003, de 8 de março.

### 1.2.3. Publicidade da Venda

Face à eliminação da venda por arrematação em hasta pública pelo Código de Processo Civil, resultantes das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 329-A/1995, de 12 de dezembro, o legislador teve que adaptar as normas<sup>83</sup> da publicidade da venda, à modalidade de venda mediante propostas em carta fechada.

Com a reforma efetuada pelo Decreto-Lei n.º 38/2003, de 8 de março, a publicidade da venda sofreu algumas alterações, designadamente passou a ser obrigatório efetuar a publicidade da venda dos bens na página informática da secretaria de execução, para além da afixação dos editais nos prédios urbanos a vender, nas portas das secretarias de execução e da sede da junta de freguesia em que os bens se situassem e da publicação de anúncios em dois números seguidos de um dos jornais mais lidos da localidade da situação dos bens<sup>84</sup>. O agente de execução passou a substituir o juiz na apreciação da dispensabilidade dos anúncios, face ao diminuto valor dos bens a vender. Foi, também, eliminada a obrigatoriedade de despacho judicial para a utilização de outros meios de publicidade<sup>85</sup>.

O legislador estipulou que quem procede à afixação dos editais é o agente de execução<sup>86</sup>, pois, até então, embora a norma não o dissesse, cabia ao oficial de justiça proceder a tais afixações.

Mas foi com a publicação do Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de novembro, que a publicidade da venda sofreu alterações mais significativas. Desde logo, o legislador estipulou um prazo mínimo ao agente de execução, para que este diligencie pela publicidade da venda<sup>87</sup>, quando, anteriormente, a norma apenas referia “com a antecipação necessária para ser publicitada...”<sup>88</sup>.

O agente de execução passou apenas a proceder à afixação de um edital na porta dos prédios urbanos a vender, deixou de ser necessário a

---

<sup>83</sup>Do art.º 890.º do CPC, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 44 129, de 28 de dezembro de 1961.

<sup>84</sup>Vide o n.º 3 do art.º 890.º do CPC, alterado pelo Decreto-Lei n.º 329-A/1995, de 12 de dezembro.

<sup>85</sup>Vide o n.º 1 do art.º 890.º do CPC, alterado pelo Decreto-lei n.º 329-A/1995, de 12 de dezembro.

<sup>86</sup>Vide o n.º 2 do art.º 890.º do CPC, alterado pelo Decreto-lei n.º 329-A/1995, de 12 de dezembro.

<sup>87</sup>Com a antecipação de 10 dias relativamente ao do dia designado para a abertura das propostas.

<sup>88</sup>Vide o n.º 1 do art.º 890.º do CPC, do Decreto-Lei n.º 38/2003, de 8 de março.

afixação na porta da secretaria de execução e na sede da junta de freguesia em que os bens se situassem<sup>89</sup>.

Os anúncios deixaram de ser publicados nos jornais, passando, assim, a publicidade da venda a ser efetuada apenas mediante anúncio em página informática de acesso público<sup>90</sup>.

O agente de execução também passou a poder utilizar outros meios de divulgação, seja, por sua iniciativa ou por sugestão dos interessados na venda.

O legislador, através do Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de novembro, substituiu a expressão “o valor base da venda e o valor apurado” por “valor a anunciar para a venda”. Com esta, substituição, o legislador pretendeu facilitar ao público, em geral, e aos potenciais proponentes, uma melhor compreensão quanto ao valor mínimo da proposta a apresentar, para aquisição dos bens penhorados, uma vez que a menção dos dois valores (valor base e o valor apurado) na publicidade da venda gerava incertezas quanto ao respetivo valor, o que criava dificuldades no momento da aceitação das propostas, pois muitas delas, não eram aceites, por serem de valor inferior ao mínimo permitido.

#### 1.2.4. Abertura das Propostas

O legislador, desde sempre, estipulou que as propostas em carta fechada deveriam ser entregues na secretaria do tribunal e abertas na presença do juiz, podendo assistir à abertura das mesmas o executado, o exequente, os credores reclamantes e os proponentes. Com a reforma de 2003 a presença do agente de execução tornou-se obrigatória nas diligências de abertura das propostas em carta fechada.

Ao longo dos tempos, o legislador foi alterando as normas que regulam o depósito do preço das propostas apresentadas.

No Código de Processo Civil de 1961, os proponentes não eram obrigados a juntar qualquer caução à proposta apresentada. Assim, quando era aceite a melhor proposta<sup>91</sup>, o proponente era notificado para, em dia e hora

---

<sup>89</sup>Conforme o n.º 2 do art.º 890.º do CPC, do Decreto-Lei n.º 38/2003, de 8 de março.

<sup>90</sup>In [www.solicitador.org/vendas](http://www.solicitador.org/vendas).

<sup>91</sup>Segundo o n.º 2 do art.º 894.º do CPC, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 44 129, de 28 de dezembro de 1961, “(...) o executado pode opor-se à aceitação de qualquer proposta, requerendo prazo, não superior a oito dias, para oferecer pretendente que se responsabilize por preço superior; (...) marca-se logo dia para se deliberar sobre a proposta do pretendente.”.

certa, depositar a décima parte do preço e assinar o auto de transmissão e entrega dos bens<sup>92</sup>. O restante valor teria que ser depositado, no prazo de quinze dias, na entidade bancária Caixa Geral de Depósitos<sup>93</sup>. Caso não se verificasse o depósito do preço<sup>94</sup>, os bens iam, novamente, à venda por qualquer preço e o proponente faltoso era responsável pela diferença do preço e pelas despesas, ou então poderia ser preso por um período que não excedesse mais de um ano<sup>95</sup> e seria libertado logo que se verificasse o pagamento voluntário ou o pagamento resultante da execução<sup>96</sup>. Era ainda possível ao proponente faltoso depositar o preço em falta até ao momento da nova abertura<sup>97</sup> de proposta em carta fechada.

Com a revisão efetuada ao código pelo Decreto-Lei nº 329-A/1995, de 12 de dezembro, o proponente da proposta aceite passou a ter o prazo de 15 dias, após aceitação da proposta, para proceder ao depósito da totalidade do preço<sup>98</sup>. Findo o prazo e caso não se verificasse o respetivo depósito, a secretaria averiguava qual o valor da responsabilidade do proponente, pois, como consequência, por não ter procedido ao depósito do valor da proposta apresentada, o juiz do processo ordenava logo o arresto de bens do proponente, suficientes para garantir o valor da proposta apresentada, as custas e as despesas acrescidas. Também era instaurada uma execução contra o proponente faltoso. Passava a ser executado no próprio processo executivo<sup>99</sup> <sup>100</sup>. O arresto era levantado e a execução era declarada extinta, logo que se verificasse o depósito em falta por parte do proponente.

Foi com a reforma da ação executiva efetuada pelo Decreto-Lei nº 38/2003, de 8 de março, que o legislador passou a exigir que os proponentes,

---

Este direito que o executado tinha foi suprimido pelo Decreto-Lei n.º 180/1996, de 25 de setembro.

<sup>92</sup>Vide o n.º 3 do art.º 894.º do CPC, aprovado pelo Decreto-Lei nº 44 129, de 28 de dezembro de 1961.

<sup>93</sup>Segundo o n.º 2 do art.º 904 do CPC, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 44 129, de dezembro de 1961.

<sup>94</sup>“(…) a falta de depósito do preço tinha consequências patrimoniais e consequências pessoais (...), conforme FREITAS, José Lebre de; MENDES, Armindo Ribeiro – *Código de Processo Civil – Anotado...*, p. 587.

<sup>95</sup>Vide o n.º 4 do art.º 904.º do CPC, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 44 129, de dezembro de 1961.

“Este regime (...) foi alterado pelo DL 368/77, de 3 de setembro, que, em conformidade com a ordem constitucional democrática, suprimiu a pena penal compulsória, mantendo as consequências patrimoniais da falta de depósito.”, conforme FREITAS, José Lebre de; MENDES, Armindo Ribeiro – *Código de Processo Civil – Anotado...*, p. 587.

<sup>96</sup>O proponente era executado no mesmo processo, a requerimento de qualquer interessado, conforme dispõe o n.º 4 do art.º 904.º do CPC, aprovado pelo Decreto-Lei nº 44 129, de 28 de dezembro de 1961.

<sup>97</sup>Vide o n.º 5 do art.º 904.º do CPC, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 44 129, de 28 de dezembro de 1961.

<sup>98</sup>Na instituição bancária, Caixa Geral de Depósitos.

<sup>99</sup>Vide o n.º 1 do art.º 898.º e o n.º 2 do art.º 854.º ambos do CPC, alterado pelo Decreto-lei n.º 329-A/1995, de 12 de dezembro.

<sup>100</sup>“Este regime foi um pouco alterado pelo DL 38/2003, (...) é agora o agente de execução quem, em vez da secretaria, liquida a responsabilidade do proponente, ao qual é o preferente equiparado (...), conforme FREITAS, José Lebre de; MENDES, Armindo Ribeiro – *Código de Processo Civil – Anotado...*, p. 588.

juntamente com a proposta, apresentassem como caução um cheque visado ou uma garantia bancária no valor correspondente a 20% do valor base dos bens a vender<sup>101 102</sup>.

O prazo de 15 dias para o proponente proceder ao depósito do valor em falta<sup>103</sup> não sofreu qualquer alteração. Já quanto ao prazo para o preferente, bem como para o remidor<sup>104</sup> proceder ao depósito, o legislador viu necessidade de proceder a alterações, uma vez que, desde o código de 1961, estes tinham que proceder ao respetivo pagamento no momento em que exercessem os respetivos direitos<sup>105</sup>. Assim, com a reforma de 2003 os preferentes e os remidores passaram, de igual modo, a ter 15 dias para proceder ao depósito da totalidade do preço<sup>106</sup>.

Foi, também, com a reforma de 2003, que o preferente que não tivesse exercido o seu direito no momento da diligência da abertura das propostas em carta fechada, passou a ter uma “segunda oportunidade” para exercer o direito de preferência, findo o prazo do proponente ou preferente para depositar o preço da proposta apresentada.

### 1.2.5. Venda por Negociação Particular

O Código Processo Civil, aprovado pelo Decreto-Lei nº 44 129, de 28 de dezembro de 1961, previa duas situações em que se procedia à venda por negociação particular<sup>107</sup>. A primeira era feita a requerimento do executado e dos credores reclamantes que representassem a maioria dos créditos com garantia sobre os bens a vender; na segunda, o juiz ordenava esta venda quando os bens eram de reduzido valor e não eram suficientes para suportar as despesas da hasta pública ou quando existisse urgência na realização da venda.

---

<sup>101</sup>Segundo o art.º 897.º do CPC, alterado pelo Decreto-lei n.º 329-A/1995, de 12 de dezembro.

<sup>102</sup>Foi pela alteração efetuada pelo Decreto-lei n.º 226/2008, de 20 de novembro, que o montante passa a corresponder a 5% do valor anunciado para a venda ou garantia no mesmo valor.

<sup>103</sup>Deixando de ser obrigatório o depósito na instituição bancária Caixa Geral de Depósitos e passa a ser possível depositar em qualquer instituição bancária.

<sup>104</sup>É aquele que exerce o direito de remissão. “O direito de remissão constitui um verdadeiro direito de preferência, uma preferência qualificada ou reforçada.”, vide o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto - Processo n.º 0625537 de 21.11.2006. Relator: Vieira e Cunha, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>105</sup>Conforme o n.º 7 do art.º 904 do CPC, aprovado pelo Decreto-Lei 44 129, de 28 de dezembro e conforme o n.º 3 do art.º 896.º do CPC, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 329-A/1995, de 12 de dezembro.

<sup>106</sup>Segundo FREITAS, José Lebre de; MENDES, Armindo Ribeiro – *Código de Processo Civil – Anotado...*, p. 584, “(...) em correção duma injustificável desigualdade, pouco consentânea (...).”.

<sup>107</sup>Vide o então art.º 886.º do CPC.

Com a revisão efetuada pelo Decreto-Lei n.º 329-A/1995, de 12 de dezembro<sup>108</sup>, a venda por negociação particular passou a ser requerida ao juiz, pelo exequente, pelo executado ou por qualquer credor reclamante com garantia real sobre os bens a vender e passou a ser da competência do juiz a decisão, após ouvidos os restantes interessados na venda, nomeadamente, exequente, executado e credores reclamantes, se os houvesse. Passou ainda a realizar-se, quando a venda por propostas em carta fechada se frustrasse e o juiz não tivesse determinado a venda em estabelecimento de leilão e quando se tratasse de bens móveis de reduzido valor ou quando houvesse urgência na realização da venda.

O juiz passou a proferir despacho a ordenar a venda por negociação particular e a designar a pessoa responsável pela realização da mesma. Nesse despacho, o juiz também fixava o valor mínimo dos bens a vender.

Com a reforma de 2003, a decisão por esta modalidade passou a ser da responsabilidade do agente de execução, ficando apenas atribuída ao juiz a decisão quando haja urgência na realização da venda<sup>109 110</sup>.

### 1.2.6. Adjudicação, Registo e Entrega dos Bens

O Código de 1961<sup>111</sup> previa que o título de transmissão fosse só emitido quando o adquirente exigisse a sua emissão, após ter efetuado o depósito do preço e ter pago o imposto devido<sup>112</sup>, embora o momento da adjudicação ocorresse quando se verificasse o depósito da décima parte do preço<sup>113</sup>.

Antes da reforma operada pelo Decreto-Lei n.º 38/2003, de 8 de março, pertencia ao proponente/adquirente dos bens adquiridos em qualquer modalidade de venda requerer o registo de aquisição a seu favor.

---

<sup>108</sup>Vide o art.º 904.º do CPC.

<sup>109</sup>Foi com aprovação do Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de novembro, que foi determinado que a venda por negociação particular realizar-se-á quando se frustrar a venda em leilão eletrónico por falta de proponentes.

<sup>110</sup>A venda em leilão eletrónico foi aditada ao Código Processo Civil pelo Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de novembro.

<sup>111</sup>Vide o n.º 1 do art.º 905.º do CPC, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 44 129, de 28 de dezembro.

<sup>112</sup>O imposto designado “SISA” e era pago na totalidade.

<sup>113</sup>“(…) depositará (...) a décima parte do preço (...) sem o que lhe não são adjudicados os bens.”, vide o n.º 1 do art.º 904.º do CPC, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 44 129, de 28 de dezembro.

Os documentos que serviam de base para que o adquirente pudesse requerer o registo de aquisição e o respetivo cancelamento<sup>114</sup>, eram o despacho de adjudicação dos bens proferido pelo juiz<sup>115</sup> e o título de transmissão<sup>116</sup> emitido a favor do respetivo adquirente.

Foi com a revisão efetuada pelo Decreto-Lei nº 329-A/1995, de 12 de dezembro, e pelo Decreto-Lei nº 180/1996, de 25 de setembro<sup>117</sup>, que o proponente que adquiriu os bens penhorados, quando encontra dificuldades em tomar posse dos mesmos, por o detentor dos bens, (executado e ou o depositário) resistir à entrega dos mesmos, passou a poder requerer, no processo de execução onde ocorreu a venda executiva<sup>118</sup>, a entrega dos bens adquiridos. Até então, o proponente tinha que intentar uma ação autónoma para poder obter a entrega dos bens adquiridos<sup>119</sup>.

---

<sup>114</sup>Com a reforma da ação executiva, o agente de execução passa a estar incumbido de proceder ao cancelamento dos ónus e encargos, bem como efetuar os registos de aquisição a favor do adquirente.

“Cabe ao conservador, perante a comunicação da venda, cancelar oficiosamente as inscrições relativas aos direitos reais caducados.”, *vide* FREITAS, José Lebre de; MENDES, Armindo Ribeiro – *Código de Processo Civil – Anotado...*, p. 592.

<sup>115</sup>Com a reforma de 2003, o juiz deixa de proferir qualquer despacho de adjudicação.

<sup>116</sup>*Vide* o n.º 2 do art.º 900.º do CPC, aprovado pelo Decreto-Lei 329-A/1995, de 12 de dezembro.

<sup>117</sup>“Visa o presente diploma proceder (...) a pontuais aperfeiçoamentos de certos regimes e formulações acolhidos no Decreto-Lei nº 329-A/1995, de 12 de dezembro.”, conforme preâmbulo do Decreto-Lei nº 180/1996, de 25 de setembro.

<sup>118</sup>“ (...) em algumas decisões judiciais, se entendeu que o procedimento de entrega havia de seguir, ainda que por conversão da execução pendente, toda a tramitação da acção executiva para entrega de coisa certa, em que o detentor só agora tinha intervenção. Daí que o DL 38/2003 tenha modificado a redacção do preceito, substituindo o anterior requerimento para o prosseguimento da execução por um requerimento de entrega dos bens e a anterior remissão indeterminada para os “termos prescritos para a execução para a entrega de coisa certa” pela remissão para os “termos prescritos no art. 930, devidamente adaptados.”, *vide* FREITAS, José Lebre de; MENDES, Armindo Ribeiro – *Código de Processo Civil – Anotado...*, p. 593.

<sup>119</sup>Segundo FREITAS, José Lebre de; MENDES, Armindo Ribeiro – *Código de Processo Civil – Anotado...*, p. 593, “Não se justificava (...) que o adquirente tivesse de recorrer a uma acção própria para o efeito de conseguir uma entrega que ao tribunal, constituído na posse pelo acto da penhora (...).”.

## 2. A Venda mediante Propostas em Carta Fechada e a Venda por Negociação Particular à luz da Lei n.º 41/2013, de 26 de junho<sup>120</sup>

### 2.1. Decisão sobre a Modalidade de Venda

A lei estabelece que o agente de execução, após a penhora, deve, no prazo de três meses<sup>121</sup>, proceder a todas as diligências necessárias para efetivar o pagamento. Este pagamento pode verificar-se pela entrega de dinheiro, pela adjudicação dos bens penhorados, pela consignação dos rendimentos do executado, pelo pagamento em prestações, por acordo global<sup>122</sup>, ou pelo produto da venda dos bens penhorados. A venda dos bens penhorados verifica-se quando não se conseguir o pagamento pelas outras formas (de pagamentos). O credor que tenha garantia real sobre os bens penhorados pode reclamar o pagamento dos seus créditos pelo produto dos bens vendidos e conforme a graduação dos mesmos, pelo que a venda inicia-se quando o prazo para as reclamações dos créditos terminar.

Cabe ao agente de execução a decisão sobre a venda mas, previamente à decisão, tem que notificar o exequente, o executado e os credores reclamantes, para se pronunciarem<sup>123</sup> sobre a modalidade de venda, o valor base<sup>124</sup> dos bens a vender e a eventual formação de lotes, com vista à venda em conjunto de bens penhorados<sup>125</sup>. É ao agente de execução que as partes devem comunicar as suas posições quanto à modalidade de venda a aplicar.

---

<sup>120</sup>“Através da lei 41/2013, de 26 de Junho, foi aprovado o Novo Código de Processo Civil. Uma reforma do processo civil talvez fosse justificada, uma vez que o (...) Código de 1961 — que no fundo não passava de uma reforma do Código de 1939 — era já uma manta de retalhos tão grande que se justificava plenamente uma reforma.”, *vide* LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – *Notas Breves Sobre o Código de Processo Civil de 2013* – publicado na Revista da Ordem dos Advogados (2013), Vol. II/III – Ano 73 – Abr./ Set., p. 423.

Entrou em vigor no dia 1 de setembro de 2013.

<sup>121</sup> Com a estipulação deste prazo, pretendeu-se que as execuções não estivessem pendentes durante anos, nomeadamente na fase da venda, por impossibilidade de encontrar um comprador/adquirente para os bens penhorados. Pretendeu-se, assim, promover a celeridade processual e assegurar a sua eficácia.

<sup>122</sup> Nos termos previstos nos arts 806.º a 809.º do CPC.

<sup>123</sup> “Quando não tenha ouvido (...) sobre a modalidade de venda é omitida uma formalidade processual que a lei prescreve, sendo que tal irregularidade pode influir na decisão da causa, mormente no regime de venda do bem, com o que se comete uma nulidade prevista no art.º 201º, nº 1, do CPC” (art.º 195º n.º 1 do NCPC), *in* Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra – *Processo n.º 2811/06/JTRC* de 09.05.2006. Relator: Garcia Calejo, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>124</sup> O valor base dos bens imóveis deverá corresponder ao maior dos valores: valor patrimonial tributário, nos termos de avaliação efetuada há menos de seis anos ou ao valor de mercado.

<sup>125</sup> *Vide* o n.º 1 e n.º 2 do art.º 812.º do CPC.

Ao agente de execução só cabe tomar a decisão, quando a lei não preveja expressamente determinada modalidade de venda, ou seja, existem casos em que a lei estipula qual a modalidade de venda, nomeadamente quando esteja em causa determinado tipo de bem, por exemplo, a venda de estabelecimento comercial de valor superior a 500<sup>126</sup> UC<sup>127</sup> ou a venda de ações cotadas em bolsa<sup>128 129</sup>.

Tomada a decisão<sup>130</sup>, o exequente, o executado e os credores reclamantes são notificados pelo agente de execução da respetiva decisão. Caso não seja aceite, cabe a decisão ao juiz. Da decisão proferida por este não há lugar a recurso<sup>131</sup>.

Note-se que existem situações em que o cônjuge não executado tem que ser notificado da decisão sobre a modalidade de venda<sup>132</sup>. Esta situação ocorre quando este adquire o estatuto processual do cônjuge do executado por via da citação<sup>133</sup> por se ter verificado a penhora sobre bens imóveis ou estabelecimento comercial que o executado não possa alienar livremente<sup>134</sup> ou quando tenham sido penhorados bens comuns do casal, por não serem conhecidos outros bens do executado. O cônjuge não executado tem as mesmas faculdades jurídicas que o executado.

Compete ao juiz a decisão<sup>135</sup>, quando a venda antecipada de bens<sup>136</sup> é requerida pelo exequente, pelo executado ou pelo depositário<sup>137</sup>.

---

<sup>126</sup>Terá lugar mediante propostas em carta fechada. *Vide* art.º 829.º do CPC.

<sup>127</sup>Unidade de Conta Processual (UC) é a quantia monetária equivalente a um quarto do valor do Indexante dos Apoios Sociais (IAS – Lei 53-B/2006, 29/12), arredondada à unidade Euro, conforme dispõe o art.º 22 do Decreto-Lei 34/2008, de 26.02 e os n.ºs 2 e 3 do art.º 5.º do Regulamento das Custas Processuais. Valor atual da UC – 102,00 Euros.

<sup>128</sup>*Vide* o art.º 830.º do CPC.

<sup>129</sup>A venda de ações em bolsa é efetuada pela instituição de crédito onde estas foram penhoradas, ou seja, o agente de execução ordena que a instituição de crédito coloque as ações à venda na bolsa de valores onde estas estão cotadas. Esta venda segue a forma prevista no Código de Mercado dos Valores Mobiliários.

<sup>130</sup>A decisão do agente de execução deve ser tomada no prazo de 10 dias, conforme dispõe o n.º 7 do art.º 720.º do CPC. O prazo inicia-se no dia seguinte ao termo do prazo fixado às partes para se pronunciarem sobre a modalidade da venda.

<sup>131</sup>*Vide* o n.º 6 e n.º 7 do art.º 812.º do CPC.

<sup>132</sup>“O cônjuge do executado é citado para a execução (...) quando a penhora tenha recaído sobre bens imóveis ou estabelecimento comercial que o executado não possa alienar livremente; quando a penhora tenha recaído sobre os bens comuns do casal, para declarar, sendo caso disso, se aceita a comunicabilidade da dívida.”, *vide* FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução*, 11ª edição. Coimbra: Edições Almedina, 2009. ISBN 978-972-40-3849-0, pp. 329 e 330.

<sup>133</sup>*Vide* art.º 787.º do CPC.

<sup>134</sup>*Vide* art.º 1682-A do CC.

<sup>135</sup>“(…) situações em que a venda se afigura urgente, caso em que a competência para tal decisão continua a estar atribuída ao juiz.”, conforme PAIVA, Eduardo; CABRITA, Helena – *O Processo Executivo e o Agente de Execução...*, pp. 191 e 192.

<sup>136</sup>*Vide* art.º 814.º do CPC.

### 2.1.1. Venda mediante Propostas em Carta Fechada

A modalidade de venda mediante propostas em carta fechada<sup>138</sup> deve aplicar-se, preferencialmente, a bens de elevado valor, principalmente a imóveis, quando estes não tenham de ser vendidos de outra forma. A título de exemplo, um bem imóvel pode ser vendido mediante a venda direta, se o mesmo tiver sido objeto de um contrato promessa<sup>139</sup> de compra e venda com eficácia real e o promitente-comprador manifestar a vontade de exercer o direito à execução específica<sup>140</sup>. Assim, o imóvel é vendido pelo agente de execução, diretamente a quem tem legitimidade para exercer o respetivo direito<sup>141</sup>.

Determinada a venda mediante proposta em carta fechada, o agente de execução, nos termos do n.º 1 do art.º 817.º do CPC requer ao juiz a designação de dia e hora para abertura das propostas. A designação da data para a diligência de abertura das propostas tem que ser devidamente ponderada, pois a venda tem que ser publicitada, respeitando o prazo mínimo de antecedência de 10 dias relativamente à data designada para a diligência de abertura.

A venda por propostas em carta fechada é realizada no tribunal onde a ação executiva decorre, a menos que algum dos interessados requeira, ou o juiz oficiosamente decida, que a venda deve ter lugar no tribunal da localização dos bens a vender. No caso de o juiz decidir ser mais vantajoso que a abertura de propostas decorra junto do tribunal correspondente à localização dos bens penhorados, é remetida carta precatória à instância competente da Comarca da situação dos bens com a finalidade de proceder à respetiva venda<sup>142</sup>. A

---

<sup>137</sup>O legislador ao atribuir esta faculdade ao depositário justifica-se pelo dever que este tem em administrar os bens com diligência e zelo de um bom pai de família, prestar contas e apresentar os bens quando tal lhe for ordenado (n.º 1 do art.º 771.º do CPC).

O cargo de depositário é removido quando deixe de cumprir os deveres a seu cargo, *vide* o art.º 761.º do CPC, pelo que, quando o depositário verificar que os bens penhorados estão num estado de deterioração deve, de imediato, requerer a venda antecipada dos bens (alínea b) do art.º 1187.º do CC).

<sup>138</sup>É uma das modalidades de venda previstas no art.º 811.º do CPC.

<sup>139</sup>*Vide* art.º 410.º do CC.

<sup>140</sup>*Vide* art.º 830.º do CC.

<sup>141</sup>“(…) a venda deverá ser feita directamente às (...) entidades.”, *vide* PAIVA, Eduardo; CABRITA, Helena – *O Processo Executivo e o Agente de Execução...*, pp. 204 e 205.

<sup>142</sup>“(…), regra geral, e salvo razões ponderosas, a venda, *maxime* a abertura das propostas, terá lugar no Tribunal onde corre termos a execução, visando-se, assim, imprimir maior celeridade à diligência, sem necessidade de recurso à expedição da competente carta precatória para o efeito (...)”., *vide* PAIVA, Eduardo; CABRITA, Helena – *O Processo Executivo e o Agente de Execução...*, pp. 193 e 194.

carta precatória deve ser devolvida ao tribunal de origem após a realização da venda.

A publicidade da venda é da competência do agente de execução. Este deve proceder à publicitação mediante anúncio<sup>143</sup> em página informática de acesso público<sup>144</sup> e por afixação de edital na porta dos prédios urbanos a vender<sup>145</sup>. O anúncio e o edital têm a mesma função e visam ambos o mesmo propósito. Pretende-se que o público em geral tenha conhecimento sobre os bens que vão à venda, pelo que devem conter todos os elementos<sup>146</sup> fundamentais para que os interessados na venda estejam munidos de toda a informação possível para que possam apresentar propostas de aquisição adequadas aos bens a comprar, bem como para as suas expectativas não saírem frustradas<sup>147</sup>. Um dos elementos que o agente de execução deve mencionar no edital, bem como no anúncio, é o facto de existirem embargos de executado ou oposição à penhora ou se a sentença que se executa está pendente de recurso<sup>148</sup>, pois se a sentença que se executou for anulada ou revogada ou se os embargos de executado ou a oposição à penhora forem julgados procedentes<sup>149</sup>, a venda fica sem efeito.

O exequente, o executado e os credores reclamantes são notificados da data designada para a abertura de propostas em carta fechada, bem como, dos elementos essenciais, nomeadamente o dia, a hora e o local, onde se vai realizar a respetiva diligência.

O agente de execução deve verificar se existem **titulares de direito de preferência**<sup>150</sup>, pois estes devem ser informados dos elementos constantes das notificações efetuadas aos outros intervenientes para que, no próprio ato, possam exercer o seu direito de preferência. Esta notificação segue as regras da citação. É efetuada mediante carta registada com aviso de receção ou por contacto pessoal. Caso a notificação se frustre, não há lugar à notificação edital.

---

<sup>143</sup>Vide art.º 19 da Portaria 282/2013, de 29 de agosto.

<sup>144</sup>Endereço eletrónico: [www.citius.mj.pt](http://www.citius.mj.pt).

<sup>145</sup>Conforme alíneas a) e b) do n.º 1 do art.º 817.º do CPC.

<sup>146</sup>Vide n.º 3 e n.º 4 do art.º 817.º do CPC.

<sup>147</sup>Segundo o art.º 818.º do CPC, o agente de execução deve no anúncio e no edital de venda indicar as horas durante o dia (previamente acordado com o depositário), em que o depositário deve mostrar os bens a quem pretenda examiná-los, devendo para o efeito identificar o depositário pelo nome e indicar um contacto.

<sup>148</sup>Dispõe o art.º 733.º do CPC que se a oposição/embargos recebida não tiver efeito suspensivo o agente de execução pode continuar a praticar todos os atos na ação executiva e prosseguir com as diligências de venda, mas não pode proceder ao pagamento ao exequente ou a qualquer outro credor sem que estes prestem caução.

<sup>149</sup>Vide alínea a) do n.º 1 do art.º 839.º do CPC.

<sup>150</sup>“(…) consiste na convenção pela qual alguém assume a obrigação de dar preferência a outrem na venda de determinada coisa.”, conforme o art.º 414.º do CC.

O direito de preferência pode ser exercido sempre que ocorra uma venda, exceto na venda direta<sup>151 152</sup>. O direito de preferência extingue-se se os titulares não o exercerem no ato de abertura.

A lei contempla outro direito que prevalece sobre o de preferência<sup>153</sup>, o **direito de remição**, previsto no art.º 842.º do CPC, que tem por base a proteção do património familiar. O legislador atribui a certos familiares, designadamente ao cônjuge do executado<sup>154</sup>, aos descendentes ou aos ascendentes, respetivamente, a possibilidade de evitar que os bens saiam da esfera familiar do executado. Este direito pode ser exercido<sup>155 156</sup> quando se verificar a adjudicação dos bens ou a venda, pelo valor da adjudicação ou da venda<sup>157</sup>.

### 2.1.1.1. Abertura das Propostas

As propostas em cartas fechadas são apresentadas na secretaria do tribunal, até à hora designada<sup>158</sup> para a abertura das mesmas e, uma vez apresentadas, só podem ser retiradas se a respetiva abertura for adiada por mais de 90 dias. As propostas devem estar devidamente identificadas com o número do processo a que respeita a venda<sup>159</sup> e conter como caução<sup>160</sup> um

---

<sup>151</sup> Conforme RIBEIRO, Virgínio da Costa; REBELO, Sérgio – *A Ação Executiva Anotada e Comentada...*, p. 470.

<sup>152</sup> Vide o n.º 2 do art.º 811.º do CPC.

<sup>153</sup> Conforme dispõe o n.º 1 do art.º 844.º do CPC.

<sup>154</sup> Não separado judicialmente de pessoas e bens.

<sup>155</sup> O direito de remição pode ser exercido na venda por propostas em carta fechada, até à emissão do título de transmissão; Nas restantes modalidades, exceto na venda direta pois não se aplica o direito de remição, até à entrega dos bens ao comprador ou até à assinatura do título que a documenta.

<sup>156</sup> O remidor, ao exercer o seu direito, deve, no próprio ato, fazer prova do casamento ou do parentesco com o executado, conforme o art.º 843.º do CPC e o n.º 3 do art.º 845.º do CPC.

<sup>157</sup> O titular do direito de remição não é notificado para exercer tal direito.

Do “(...) estatuto processual decorre que o interessado na remição, como terceiro, não tem de ser pessoalmente notificado dos actos e diligências que vão ocorrendo na tramitação da causa, presumindo a lei do processo que o seu familiar – executado e, ele sim, notificado nos termos gerais, - lhe dará conhecimento atempado das vicissitudes relevantes para o eventual exercício do seu direito (...)” “(...) recai sobre o remidor o ónus de comunicar ao encarregado da venda (na venda por negociação particular) que pretende exercer o direito de remição, devendo este informar o remidor da melhor oferta, da data e local para a celebração da escritura pública. (...) Recai sobre o remidor o ónus de comunicar que pretende exercer o direito de remição no lapso de tempo que medeia entre o momento em que o executado seu familiar é informado da modalidade de venda e o momento da assinatura do título que documenta a venda por negociação particular (...)”, conforme Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça – *Processo n.º 321-B-1997.SI* de 10-12-2009. Relator: Lopes do Rego, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>158</sup> “Uma vez que a lei não marca prazo para a apresentação das propostas, em caso de venda judicial mediante proposta em carta fechada, deve ser entendido que podem ser entregues até ao momento do início da abertura das propostas.”, vide Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça – *Processo n.º 2389/10.4TBAMT-1-PI.SI* de 16.10.2012. Relator: Azevedo Ramos, disponível em [www.stj.pt/jurisprudencia/basedados](http://www.stj.pt/jurisprudencia/basedados).

<sup>159</sup> “Cumpram o formalismo legal as propostas apresentadas em carta fechada que identifiquem a venda (processo) a que respeitam.”, vide Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra – *Processo n.º 90/10.8TBPNL-B.C1* de 14.10.2014. Relator: Arlindo Oliveira, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

cheque visado no montante de 5% ou garantia bancária do valor de venda<sup>161</sup>, à ordem do agente de execução ou à ordem da secretaria, caso a execução seja tramitada por um oficial de justiça<sup>162</sup>. As propostas devem, ainda, ter a identificação do bem a comprar e a identificação do proponente (indicação do nome, domicílio ou sede e o número de identificação fiscal).

A venda mediante propostas em carta fechada é realizada perante o juiz<sup>163</sup>. A presença do agente de execução é obrigatória na diligência de abertura das propostas, cabendo-lhe a elaboração do auto de abertura<sup>164</sup>. No auto deve constar a identidade de todos os presentes, designadamente dos proponentes, do exequente, do executado, dos credores reclamantes e dos preferentes, bem como a descrição sumária dos atos realizados, das deliberações tomadas e cada proposta aceite, com o nome do proponente, a indicação dos bens a que respeita e o respetivo preço<sup>165</sup>. É facultativa a presença do executado, do exequente, dos credores reclamantes de créditos com garantia sobre os bens a vender e dos proponentes.

As propostas apresentadas de valor inferior ao anunciado para a venda não são aceites, exceto se o exequente, o executado e todos os credores com garantia real sobre os bens a vender acordem na sua aceitação<sup>166 167</sup>.

O legislador, nos termos do n.º 5 do art.º 820.º do CPC, concedeu a possibilidade ao exequente de, quando estiver presente na diligência de abertura das propostas em carta fechada, manifestar a vontade de adquirir os bens em venda, apresentando uma proposta superior à proposta mais alta<sup>168</sup>

169

---

<sup>160</sup>Se esta caução não for prestada a proposta não deve ser aceite, mesmo que o valor da proposta seja superior ao valor anunciado.

<sup>161</sup>Valor este já reduzido a 85% do valor base dos bens, conforme o n.º 2 do art.º 816.º do CPC.

<sup>162</sup>O oficial de justiça pode realizar diligências que são da competência do agente de execução, nas execuções em que o Estado seja o exequente, nas execuções em que o Ministério Público represente o exequente, em caso de inexistência de agente de execução na comarca ..., conforme dispõe o n.º 1 do art.º 722.º do CPC.

<sup>163</sup>Como resulta do n.º 1 do art.º 820.º do CPC.

<sup>164</sup>Vide o art.º 826.º do CPC.

<sup>165</sup>Quando se frustrar a venda por propostas em carta fechada, por falta de proponentes, não-aceitação das propostas ou falta de depósito do preço pelo proponente aceite, deverá constar do respetivo auto que a venda será efetuada por negociação particular.

<sup>166</sup>Conforme o disposto no n.º 3 do art.º 821.º do CPC.

<sup>167</sup>FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução...*, p. 379.

<sup>168</sup>Esta é uma inovação introduzida pela Lei n.º 41/2013, de 26 de junho, que aprovou o atual Código de Processo Civil.

<sup>169</sup>Segundo, RIBEIRO, Virgínio da Costa; REBELO, Sérgio, in *A Ação Executiva Anotada e Comentada...*, p. 487, “(...)o executado (...) não fica prejudicado, na medida em que beneficiará se o produto da venda aumentar, face ao que obteria caso fosse aceite a proposta mais alta apresentada.”.

As propostas são apreciadas pelo exequente, executado e credores que tenham comparecido no ato de abertura. É neste momento que têm a possibilidade de se pronunciar quanto a eventuais irregularidades<sup>170</sup>. Caso não sejam invocadas, “as mesmas ficam imediatamente sanadas”<sup>171</sup>.

Aceite a proposta, o agente de execução notifica o proponente ou preferente para depositar, no prazo de 15 dias, a totalidade ou a parte do preço em falta, numa instituição de crédito, à ordem do agente de execução. Se a proposta aceite for do exequente, fica dispensado de depositar a parte do preço que não seja necessária para pagar aos credores graduados antes dele e não exceda a importância que tem direito a receber. O credor com garantia sobre os bens a adquirir goza de igual faculdade<sup>172</sup>.

O proponente<sup>173</sup> deve proceder ao depósito do valor remanescente no prazo referido, pois caso não o faça, o agente de execução pode tomar uma decisão, tendo por base as três opções previstas no art.º 825.º do CPC, mas, previamente, notifica o exequente, o executado e os credores reclamantes que tenham garantia real sobre o bem em causa, para se pronunciarem quanto às mesmas.

Assim, como primeira opção, o agente de execução pode determinar que a venda fique sem efeito e aceitar a proposta de valor inferior, embora esta tenha que respeitar o valor de venda anunciado. Esta opção só pode ser equacionada se, na diligência de abertura de propostas em carta fechada, tiver sido apresentada mais do que uma proposta. Caso o agente de execução opte por esta via, o proponente é penalizado pela falta de depósito, perdendo o valor da caução (5% do valor anunciado).

Como segunda opção e na eventualidade de ter sido apenas apresentada uma proposta (a que originou a falta de depósito), o agente de execução pode determinar que a venda fique sem efeito e que a venda se realize através da modalidade de venda, por negociação particular. Aqui, o proponente faltoso também perde o valor da caução e não é admitido na venda a realizar.

---

<sup>170</sup>Segundo FREITAS, José Lebre de; MENDES, Armindo Ribeiro – *Código de Processo Civil – Anotado...*, p. 583, “Constitui irregularidade relativa à abertura das propostas a ausência do juiz ou do agente de execução, a proibição da assistência do executado, do exequente ou de credor reclamante, a prévia abertura de alguma das propostas ou a admissão de uma proposta depois de iniciada a abertura das já apresentadas, afigurando-se que a ausência do agente de execução pode ser motivo de adiamento do acto, mas não de nulidade, por não ter influência no resultado.”

<sup>171</sup>Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra - *Processo n.º 2964/03/JTRC* de 04.11.2003. Relator: Garcia Calejo, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>172</sup>Conforme estipulado no n.º 1 do art.º 815.º do CPC.

<sup>173</sup>Ou o preferente faltoso.

Como última e terceira opção, o agente de execução pode efetuar a liquidação da responsabilidade do proponente faltoso, requerendo ao juiz o arresto em bens suficientes para garantir o pagamento do valor em falta, acrescido das custas e das respectivas despesas, sem prejuízo de procedimento criminal, passando o proponente faltoso a ser simultaneamente executado nos próprios autos de execução<sup>174</sup>. O arresto pode ser levantado, logo que se verifique o pagamento. Caso contrário a execução prossegue, convertendo-se o arresto em penhora<sup>175</sup>.

Ao preferente, que não tenha exercido o seu direito no ato de abertura, assiste a possibilidade de proceder ao depósito do valor da proposta apresentada pelo proponente faltoso, no prazo de 5 dias, contados do termo do prazo (15 dias) estabelecido para que este procedesse ao respetivo depósito.

#### 2.1.1.2. Se o Executado efetuar o pagamento no momento da Abertura de Propostas em Carta Fechada, como deverá proceder o Agente de Execução?

Diz-nos o artigo 846.º do CPC que o executado, ou um terceiro, pode, em qualquer estado do processo, fazer cessar a execução efetuando o pagamento da dívida exequenda e das respetivas custas, depositando a mesma à ordem do agente de execução numa instituição de crédito ou pela entrega diretamente a este<sup>176 177</sup>, pelo que não há qualquer impedimento para que o executado proceda ao pagamento na diligência de abertura da proposta em carta fechada.

O agente de execução tem que verificar se o montante pago pelo executado não é manifestamente insuficiente, pois se assim for, a execução e a abertura de propostas em carta fechada prosseguem os seus termos e o valor pago é

---

<sup>174</sup>“(…)levando a que o agente de execução solicite ao juiz do processo o arresto de bens do faltoso para garantir o valor em falta, acrescido das custas e demais despesas, sem prejuízo do procedimento criminal, passando o faltoso a ser executado nos autos de execução em simultâneo (...), conforme RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO Sérgio - *A Ação Executiva Anotada e Comentada...*, p. 496.

<sup>175</sup>Vide o art.º 762.º do CPC.

<sup>176</sup>“O pagamento voluntário feito no próprio processo executivo pelo executado ou por terceiro (...); “Feito o depósito, susta-se a execução, sem dependência de despacho judicial nesse sentido (...)”, vide FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução...*, pp. 418 a 420.

<sup>177</sup>“Resulta do disposto no art.º 846º, nº 5, do CPC, que apenas o pagamento integral da quantia exequenda e consequente junção de documento comprovativo de quitação por parte do exequente é que determina a suspensão da acção executiva.”, vide o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto – *Processo nº 4362/12.9T2OVR-B.P1* de 14.09.2015. Relator: Caimoto Jácome disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

deduzido à dívida<sup>178</sup>. Mas se o valor for manifestamente insuficiente, suspende-se o ato de abertura e o agente de execução procede à liquidação de toda a responsabilidade do executado, ou seja, liquidam-se as custas e o que faltar do crédito do exequente<sup>179</sup>.

O agente de execução, depois de efetuada a liquidação<sup>180</sup> e os pagamentos, procede à extinção da execução por inutilidade superveniente da lide, uma vez que o exequente viu ressarcido o seu crédito.

### 2.1.2. Venda por Negociação Particular

A venda por negociação particular é uma das modalidades de venda prevista na ação executiva<sup>181</sup>.

Realiza-se<sup>182</sup> em determinadas situações, designadamente, quando existe acordo entre as partes, principalmente entre o exequente, o executado e o credor com garantia real sobre o bem a vender. Há acordo quando o exequente propõe um comprador ou um preço e a proposta é aceite pelos restantes; ou quando o executado propõe um comprador e, ou, um preço e não existe oposição por parte do exequente e do credor reclamante.

Quando existe frustração da venda por meio de propostas em carta fechada, por falta de proponentes ou porque não foram aceites as propostas apresentadas ou quando se verifica a falta de depósito do preço pelo proponente, bem como quando se frustra a venda em depósito público ou equiparado, por falta de proponentes ou não aceitação das propostas e, atenta a natureza dos bens, tal seja aconselhável e quando se frustra a venda em leilão eletrónico, por falta de proponentes e, ainda, ocorre a venda por negociação particular, quando reconhecida pelo juiz a urgência da venda<sup>183</sup>.

---

<sup>178</sup>“(…) apenas quando estiverem pagas as custas e a quantia exequenda é que a execução é cessada. Não basta, pois, pagar a quantia exequenda, para fazer extinguir a marcha da execução, uma vez que as custas também têm de estar asseguradas.”, conforme RIBEIRO, Virgínio da Costa; REBELO, Sérgio – *A Ação Executiva Anotada e Comentada* ..., p. 534.

<sup>179</sup>Vide o n.º 1 e 2 do art.º 847.º do CPC.

<sup>180</sup>Apuramento de todos os valores em dívida pelo executado, nomeadamente as custas, os juros, despesas e honorários do agente de execução.

<sup>181</sup>Vide alínea d) do art.º 811.º do CPC.

A ela aplica-se o disposto nos arts. 818.º, 819.º, 823.º, 827.º e n.º 2 do art.º 828.º todos do CPC.

<sup>182</sup>Vide art.º 832.º do CPC.

<sup>183</sup>“(…) esta modalidade de venda aplica-se quando (...) haja urgência na realização da venda, reconhecida pelo juiz (...)”, vide PAIVA, Eduardo; CABRITA, Helena – *O Processo Executivo e o Agente de Execução*..., pp. 202 a 204.

O agente de execução pode ainda decidir por esta modalidade quando os bens penhorados tenham um valor reduzido (inferior a 4 UC).

Em qualquer modalidade da venda é obrigatória a fixação do valor base, pelo que, na venda por negociação particular, tal fixação não é exceção<sup>184</sup>. Contudo, existem duas situações em que o agente de execução não tem que proceder à fixação de qualquer valor base, designadamente quando o exequente ou o executado propõem um comprador ou então um preço que é aceite, respetivamente pelo executado, pelo exequente e pelos demais credores<sup>185</sup>.

Determinada a venda por negociação particular, é nomeada uma pessoa idónea para a realizar, designado por encarregado da venda<sup>186</sup>, que tem direito a uma remuneração, fixada em função do valor indicado pelo mesmo, desde que não ultrapasse os valores previstos no Regulamento das Custas Processuais<sup>187</sup>. Existindo acordo de todos os credores e sem oposição do executado, ou, na falta de acordo ou existindo oposição, por determinação do juiz<sup>188</sup>, o agente de execução pode ser o encarregado da venda<sup>189</sup>.

Na venda por negociação particular, é permitido ao encarregado da venda a possibilidade de pesquisar junto do mercado potenciais compradores interessados na aquisição dos bens penhorados. Para que o encarregado da venda consiga desempenhar as funções para que foi incumbido, o depositário tem que ser notificado da identificação do respetivo encarregado da venda, a fim de o mesmo colaborar com este, nomeadamente na apresentação dos bens a potenciais compradores<sup>190</sup>. O depositário é obrigado a apresentar os bens penhorados que estejam à sua guarda<sup>191</sup>, sob cominação de ser decretado pelo juiz arresto em bens próprios do depositário, suficientes para

---

<sup>184</sup>O art.º 812.º do CPC encontra-se nas disposições gerais da venda.

<sup>185</sup>Conforme as alíneas a) e b) do art.º 832.º do CPC.

<sup>186</sup>“(…) é realizada pela pessoa expressamente incumbida dela no despacho que ordena a venda (o denominado *encarregado da venda*), (...)”, segundo FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução...*, p. 385.

<sup>187</sup>Conforme os limites impostos pela tabela IV, nos termos do n.º 4 do art.º 17.º do RCP (Lei n.º 7/2012, de 13 de fevereiro, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 34/2008, de 26 de fevereiro) de que a referida tabela é parte integrante.

<sup>188</sup>Segundo o n.º 3 do art.º 833.º do CPC, para a venda de bens imóveis é preferencialmente designado mediador oficial.

<sup>189</sup>Vide os n.º 2 e 3 do art.º 833.º do CPC.

<sup>190</sup>“Para o encarregado da venda desempenhar cabalmente o seu mister deve ser notificado o depositário, caso não coincidam, para entregar àquele os bens a vender, (...), conforme FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução...*, p. 385.

<sup>191</sup>Na eventualidade do depositário não apresentar os bens ao encarregado de venda, o agente de execução procede à notificação deste por carta registada com aviso de receção ou por contacto pessoal, para que os apresente ao agente de execução. No prazo de cinco dias a contar da notificação efetuada, o depositário deve apresentar os bens ou, se não os apresentar, deve justificar a falta.

garantir o valor do depósito e das custas e despesas acrescidas, sem prejuízo de procedimento criminal<sup>192</sup>. O depositário assumirá também a posição de executado, na própria execução, para pagamento do valor do depósito, das custas e das despesas acrescidas<sup>193 194</sup>.

O agente de execução deve estabelecer um prazo razoável<sup>195</sup> ao encarregado da venda para que este encontre interessados que apresentem propostas acima do valor mínimo anunciado, uma vez que os bens penhorados só podem ser vendidos por preço igual ou superior ao valor de venda fixado na decisão sobre a venda.

Todavia, entende-se que em sede de venda por negociação particular, na sequência da frustração da venda por propostas em carta fechada, se o valor de venda não for atingido, a proposta apresentada não deve ser logo recusada, devendo, previamente, ser ponderados alguns fatores, nomeadamente, o período de tempo já decorrido com a realização da venda, a evolução da conjuntura económica, as potencialidades da venda do bem e o interesse manifestado pelo mercado.

A venda por negociação particular não pode ser concretizada pelo agente de execução por valor inferior ao correspondente 85% do valor base, sem expressa autorização prévia do juiz do processo executivo, pelo que, ultrapassado o prazo estabelecido pelo agente de execução e caso não seja possível encontrar propostas pelo valor anunciado, mediante autorização judicial, a venda por negociação particular pode ser efetuada por valor inferior ao anunciado<sup>196 197</sup>, com vista a garantir a defesa dos interesses do exequente, do executado e dos credores reclamantes.

---

<sup>192</sup> Vide o art.º 771.º do CPC.

<sup>193</sup> “(...) não sendo os bens penhorados apresentados pelo depositário no prazo de cinco dias a contar da notificação efetuada para esse efeito, sem prejuízo de procedimento criminal, deverá o juiz decretar o arresto em bens do depositário (...) (correspondente ao valor dos bens penhorados), (...)”, conforme RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO Sérgio - *A Ação Executiva Anotada e Comentada...*, p. 359.

<sup>194</sup> O arresto será levantado quando se verificar o pagamento do valor do depósito e das custas e despesas nos termos do n.º 3 do art.º 771.º do CPC, bem como se o depositário apresentar os bens penhorados ao agente de execução, mas deve proceder ao pagamento da quantia devida a título de custas e despesas, que é imediatamente calculada.

<sup>195</sup> Entendemos que o prazo de 60 dias é considerado um prazo razoável, face ao prazo que o legislador estipulou, 3 meses, para que as diligências para pagamento devam estar concluídas.

<sup>196</sup> FREITAS, José Lebre de; MENDES, Armindo Ribeiro – *Código de Processo Civil – Anotado...*, p. 602 “se 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 efetuadas pelo agente de execução corresponde ao valor do mercado do bem; nem faria sentido que, quando o agente de execução é encarregado de venda (...) lhe cabesse baixar o valor base dos bens, com fundamento na dificuldade em o atingir. O juiz conserva, pois, o poder (...) de autorizar a venda por preço inferior ao valor base.”.

O encarregado da venda deve informar o comprador, caso ainda se encontre pendente, da existência de embargos de executado ou oposição à penhora, ou caso ainda esteja pendente de recurso a sentença exequenda<sup>198</sup>  
199 .

### 2.1.2.1. Na Venda por Negociação Particular o Instrumento de Venda pode ser lavrado a favor de pessoa diversa do proponente inicial?

O agente de execução ou a pessoa designada para realizar a venda pode acordar com o potencial proponente em que este reserva para si a faculdade de mais tarde poder designar uma outra pessoa que assuma a sua posição na relação contratual<sup>200</sup> como se o contrato tivesse sido celebrado desde o início com esta<sup>201</sup>.

A pessoa a nomear adquire todos os direitos e assume todas as obrigações inerentes ao contrato/venda.

Assim, aceite a proposta apresentada e efetuada a respetiva nomeação<sup>202</sup>  
<sup>203</sup>e após a verificação de todos os requisitos da venda, nomeadamente o depósito do preço e o cumprimento das obrigações fiscais, o instrumento de venda pode ser lavrado a favor de pessoa diversa do proponente originário.

### 2.1.3. Adjudicação, Registo e Entrega dos Bens

O agente de execução, após ter verificado o integral pagamento do preço e o cumprimento das obrigações fiscais inerentes à transmissão, adjudica e entrega os bens ao proponente ou preferente. Só com a emissão do título de

---

<sup>197</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Évora - *Processo n.º 4970/09.5TBSTS-B.E1* de 15.01.2015. Relatora: Alexandra Moura Santos, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>198</sup>“Estando a sentença exequenda pendente de recurso (...) ou encontrando-se pendente oposição à execução ou à penhora, deve o encarregado da venda dar conta dessas circunstâncias ao comprador e mencioná-las no título de venda (...).”, vide FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução...*, p. 387.

<sup>199</sup>Deve-se fazer menção no instrumento de venda, conforme dispõe o n.º 5 do art.º 833.º do CPC.

<sup>200</sup>Contrato para pessoa a nomear, conforme previsto no art.º 452.º do C.C.

<sup>201</sup>Segundo NETO, Abílio – *Código Civil Anotado* – 19ª Edição Reelaborada. Lisboa: Ediforum Edições Jurídicas, Lda., Janeiro 2016. ISBN 978-989-8438-14-0, p. 436, “Este contrato produz todos os efeitos entre os contraentes e, apenas entre eles, porque enquanto não houver designação de outra pessoa, os contraentes são os outorgantes no contrato.”

<sup>202</sup>Vide o art.º 453.º do C.C., “ A nomeação deve ser feita mediante declaração por escrito ao outro contraente, dentro do prazo convencionado ou, na falta de convenção, dentro dos cinco dias posteriores à celebração do contrato.”

<sup>203</sup>Segundo NETO, Abílio – *Código Civil Anotado...*, p.436, “ No contrato com cláusula para pessoa a nomear, não sendo feita a nomeação no prazo acordado, aquele produz efeitos relativamente ao outorgante, desde que não haja qualquer estipulação em sentido contrário.”

transmissão, na venda mediante propostas em carta fechada e só quando lavrado o instrumento da venda<sup>204</sup>, na venda por negociação particular, é que ocorre a transmissão da propriedade dos bens para o adquirente.

No título de transmissão bem como no instrumento da venda devem constar, para além de outros elementos, a declaração do cumprimento ou a isenção das obrigações fiscais e a data em que os bens foram adjudicados<sup>205</sup>.

A venda de bens sujeitos<sup>206</sup> a registo é comunicada, pelo agente de execução, à conservatória do registo competente<sup>207</sup>, servindo o título ou o instrumento como documento bastante para proceder ao registo dos bens a favor do adquirente e ao cancelamento das inscrições quanto aos direitos que tenham caducado<sup>208</sup>, uma vez que os bens são transmitidos livres de ónus e encargos<sup>209</sup>.

Na eventualidade de o bem adjudicado não ser entregue ao adquirente, este, munido do título de transmissão ou do instrumento de venda, pode requerer, na ação executiva onde ocorreu a venda executiva, a entrega do bem adquirido na respetiva venda<sup>210</sup>. Assim, a ação executiva para pagamento de quantia certa “converte-se” numa ação executiva para entrega de coisa certa<sup>211</sup>.

---

<sup>204</sup>Quando os bens a vender sejam imóveis, deve aplicar-se as regras gerais dos contratos, pelo que, nos termos do art.º 875.º do CC, deve revestir a forma de escritura pública ou documento particular autenticado (DPA). É o encarregado da venda que assina como mandatário.

<sup>205</sup>Conforme art.º 827.º do CPC.

<sup>206</sup>Bens móveis sujeitos a registo, por exemplo veículos automóveis e bens imóveis.

<sup>207</sup>Conservatória do Registo Automóvel, Conservatória do Registo Predial ou Conservatória do Registo Comercial.

<sup>208</sup>“(…) se um direito que incida sobre um bem penhorado não se extinguir com a venda executiva (ex. arrendamento de um bem imóvel, constituído ou registado antes do arresto, penhora ou garantia), esse direito acompanha o destino do bem após a venda executiva. O mesmo é dizer que o (…), comprador ou preferente do bem vendido em sede executiva sucede na titularidade do bem, conjuntamente com todos os direitos que o acompanham.”, vide GONÇALVES, Marco Carvalho – *Lições de Processo Civil Executivo*. Coimbra: Edições Almedina, 2016. ISBN 978-972-40-6429-1, p. 385.

<sup>209</sup>Atento o disposto no n.º 2 do art.º 824.º do CC e do n.º 2 do art.º 827.º do CPC.

<sup>210</sup>O legislador não fixou nenhum prazo para que o adquirente requeira a entrega do bem, pelo que pode fazê-lo depois de extinta a execução. “A lei não sujeita o adquirente dos bens a nenhum prazo, a fim de requerer a sua entrega; daí poder fazê-lo mesmo depois de extinta a execução.”, vide FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução...*, p. 400.

<sup>211</sup>Conforme Acórdão do Tribunal da Relação do Porto – *Processo n.º 1631/14.7TBGDM.P1* de 05.12.2016. Relator: Augusto de Carvalho, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), “O artigo 828º do C.P.C permite ao adquirente de bens em execução, com base no título de transmissão referido no artigo 827º, requerer o prosseguimento dessa execução formulando pedido de entrega contra o detentor, nos termos prescritos no artigo 861º, todavia sem que isso implique a instauração de uma nova execução para entrega coisa certa. (...) Pretendendo obter a entrega de um bem imóvel que lhe foi adjudicado em venda judicial, (...) não tem de requerer uma execução para entrega de coisa certa (...).”.

#### 2.1.4. Instrumentalidade da Venda

Uma vez que a ação executiva para pagamento de quantia certa visa a satisfação dos créditos do exequente e dos credores reclamantes com garantia real, quando existam, bem como o pagamento das despesas da execução<sup>212</sup>, a venda executiva deve sustar-se quanto aos demais bens, assim que se verificar que o produto dos bens já vendidos é suficiente para pagamento dos respectivos créditos e das despesas da execução. Esta sustação pode ser requerida pelo executado. Também o agente de execução, oficiosamente, pode sustar a venda com fundamento na suficiência do produto da venda já realizada<sup>213</sup>.

Estamos, assim, perante a regra de instrumentalidade da venda “(...) na medida em que sendo suficiente o produto já obtido com a venda de outros bens penhorados, a continuação da venda tornar-se-ia numa agressão ao património do executado, sem qualquer adequação.”<sup>214</sup>.

A venda inicia-se pelos bens que respondam prioritariamente pela dívida<sup>215</sup>. Assim, se existir um bem onerado com garantia real, por exemplo, com uma hipoteca, este será vendido em primeiro lugar e só após a verificação da insuficiência do produto de venda deste é que se irão vender os demais bens penhorados que respondam, subsidiariamente, pela dívida<sup>216</sup>.

#### 2.1.5. Como deverá o Agente de Execução proceder, quando as diligências para a venda dos bens penhorados não sejam concluídas no prazo de três meses, conforme o estabelecido no nº 1 do art.º 796.º do CPC?

O exequente, aquando da indicação de bens à penhora e o agente de execução nas diligências de penhora, devem analisar, ponderar, quais os bens a penhorar, devendo optar por bens de fácil realização, ou, bens, cujo mercado

---

<sup>212</sup>Nos termos do artigo 541.º do CPC as despesas saem precípuas do produto da venda dos bens penhorados.

<sup>213</sup>“Ainda que o executado não o requeira ao agente de execução, deverá este oficiosamente determinar a sustação da execução com fundamento na suficiência do produto da venda já efetuada.”, conforme RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO Sérgio - *A Ação Executiva Anotada e Comentada...*, p. 474.

<sup>214</sup>Segundo RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO Sérgio - *A Ação Executiva Anotada e Comentada...*, p.474.

<sup>215</sup>Vide art.º 813.º do CPC.

<sup>216</sup>“Visando a execução o pagamento das despesas nela ocorridas e os créditos do exequente e dos credores com garantia real sobre os bens penhorados, não deve prosseguir logo que o produto de alguns dos bens vendidos seja suficiente para assegurar esses pagamentos.”, conforme FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução...*, pp. 371 e 372.

esteja recetivo na compra<sup>217</sup>, ou o exequente desde logo esteja predisposto ou interessado na adjudicação.

A ação executiva não pode estar eternamente a aguardar pela concretização, da expectativa de encontrar compradores interessados para aquisição dos bens penhorados que se encontram na fase da venda. Assim, decorrido o prazo de três meses, o agente de execução deve informar o exequente de que não foi possível encontrar interessados na compra dos bens, podendo este requerer a adjudicação dos mesmos ou requerer a desistência da penhora efetuada sobre esses bens, procedendo à indicação de outros bens à penhora<sup>218 219</sup>.

---

<sup>217</sup> A mobília do executado, nem sempre é a melhor opção de bens a penhorar, uma vez, que são bens usados e os potenciais compradores, têm que pagar a pronto pagamento, quando podem comprar bens novos e o pagamento pode ser em prestações.

<sup>218</sup> Nos termos do n.º 5 do art.º 281.º do CPC a instância considera-se deserta, independentemente de qualquer decisão judicial, quando, por negligência das partes, o processo se encontra a aguardar impulso processual há mais de seis meses.

<sup>219</sup> Decorrido o prazo de 6 meses sem que o exequente nada tenha requerido ou sem que os bens tenham sido vendidos a ação executiva deve ser declarada extinta por falta de impulso processual, nos termos da alínea c) do art.º 277.º e do n.º 1 da alínea f) do art.º 849.º ambos do CPC.

O executado pode nos termos do art.º 763.º do CPC, requerer o levantamento da penhora ao agente de execução se não forem efetuadas quaisquer diligências para a realização do pagamento efetivo do crédito nos seis meses anteriores ao requerimento.

Declarada a extinção nestes termos, o exequente, posteriormente, não poderá requerer a renovação da execução extinta, conforme dispõe o n.º 5 do art.º 850.º do CPC.

### 3. A Venda Executiva e os seus Efeitos Substantivos

A doutrina e a jurisprudência ao longo dos tempos têm discutido quanto a saber se a venda executiva é um ato de direito privado, sujeita ao estatuto da compra e venda, ou se é, essencialmente um ato de direito público<sup>220</sup>.

A venda executiva constitui um contrato especial de compra e venda, um contrato de direito público com características especiais. É um contrato de compra e venda por existirem duas manifestações de vontade<sup>221</sup>, uma representada pelo Estado (agente de execução) no exercício de um poder jurisdicional e a outra representada pelo proponente (adquirente) no exercício de um ato livre de vontade de adquirir.

Não é com a penhora que o executado perde a titularidade do direito de propriedade sobre o bem penhorado<sup>222</sup>. Esta sai da esfera jurídica do executado quando ocorre a venda executiva<sup>223</sup>, transferindo-se do executado

---

<sup>220</sup>Neste sentido, *vide*, REIS, José Alberto dos – *Da Venda no Processo Execução*- publicado na Revista da Ordem dos Advogados (1941), Vol. II – Ano 1, n.º 4 – p. 449 “(...) Tese de Carnelutti: a venda executiva é um contrato, mas um contrato *sui generis*, um contrato de direito público, com caracteres especiais.”. No mesmo sentido *vide* o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa - Processo n.º 85047/2006-7 de 06.03.2007. Relator: Arnaldo Silva, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), “(...) Muito embora a venda executiva não seja um contrato de compra e venda civil, um contrato de direito privado, mas sim um contrato *sui generis*, um contrato de direito público com caracteres especiais, tem – salvo o disposto no art.º 824º, n.º 2 do Cód. Civil, onde se quebra o princípio *nemo plus juris ad alium transfere potest, quam ipse habet* - os mesmos efeitos que a compra e venda privada (art.º 879º do Cód. Civil), sendo-lhe subsidiariamente aplicável o regime do contrato da compra e venda privada (...).”.

Em sentido oposto *vide* PINTO, Rui – *Manual da Execução e Despejo*, 1ª Edição, Agosto de 2013. Coimbra: Coimbra Editora. ISBN 978-972-32-2182-4, pp. 946 e 981 “(...) no plano jurídico (...) não se trata de um contrato, mas de uma venda administrativa: uma venda imposta ao executado pelo Estado em exercício do direito do credor à realização coactiva da prestação (...)”, “(...) a venda executiva não é um contrato (...) a venda executiva é um acto de direito público de transmissão onerosa de direitos privados penhorados em ordem ao pagamento da obrigação exequenda.”.

<sup>221</sup>Duas manifestações de vontade de sentido oposto, conforme VARELA, João de Matos Antunes – *Das Obrigações em Geral...*, p. 396 “(...) O contrato é sempre um negócio jurídico bilateral, visto nascer do enlace de duas (ou mais) declarações de vontade contrapostas e ter assim sempre duas partes (em regra, dois contraentes).”.

<sup>222</sup>Segundo LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – *Direitos Reais* – 6ª Edição. Coimbra: Edições Almedina, 2017. ISBN 9789724068497, p. 451, “A penhora consiste numa apreensão dos bens do executado (...), além de impedir o executado de continuar a dispor dos bens penhorados, atribui ao exequente preferência na satisfação do seu créditos sobre esses bens, preferência essa que apenas cessa no caso de insolvência do executado. A penhora integra-se (...) entre as garantias reais de obrigações.”.

<sup>223</sup>“O fundamento e a justificação da venda executiva encontra-se na eficácia do título executivo: este cria para o credor o direito à acção executiva, cria para o executado um estado de sujeição, o devedor fica sujeito às medidas que o órgão executivo (o juiz) está autorizado, por lei, a pôr em prática para dar satisfação ao direito do credor (responsabilidade executiva do devedor) – o executado, deixando de cumprir a obrigação que contraíra, tem de sofrer a sanção necessária e adequada ao restabelecimento da ordem jurídica violada, isto é, fica submetido à responsabilidade executiva -, e faz emergir para o órgão executivo (o juiz) o poder dever de pôr em movimento a sua actividade em ordem à realização do direito do credor e à efectivação da responsabilidade do devedor. A venda executiva tem a feição de um autêntico acto de expropriação, pois que o executado é privado, sem ou contra a sua vontade, do seu direito de propriedade, direito este do executado que é transferido para um terceiro: o arrematante.”, *vide* o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa - Processo n.º 85047/2006-7 de 06.03.2007. Relator: Arnaldo Silva, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

*Vide*, REIS, José Alberto dos – *Da Venda no Processo Execução...*, p. 443 “(...) O juiz vende ou faz vender os bens do executado, porque não tem à sua disposição outro meio idóneo para dar satisfação ao direito de crédito posto em

para o adquirente<sup>224</sup>. Nessa altura, verifica-se a entrega da coisa, o que implica para o adquirente a obrigação de pagar o preço<sup>225</sup>.

Podemos, assim, concluir que a venda executiva tem os mesmos efeitos que a compra e venda do direito privado, sendo-lhe aplicável subsidiariamente o regime do contrato de compra e venda em tudo o que não esteja especialmente previsto na lei processual<sup>226</sup>, principalmente, no que concerne ao pagamento do preço.

A problemática sobre os efeitos da venda executiva, não é consensual na doutrina, principalmente, quanto à caducidade dos direitos reais, designadamente, o facto de saber se ocorre a caducidade do contrato de arrendamento. O que se reflete na jurisprudência, existindo diversas exposições das diferentes argumentações quanto a este assunto.

Com a venda executiva são transferidos para o adquirente os direitos do executado sobre o bem vendido<sup>227</sup>, independentemente da modalidade da venda e da natureza do bem transmitido. Este passa a ter o poder direto e imediato sobre o bem vendido<sup>228</sup>, passa a ter o direito de propriedade. Assim, tanto podem ser transferidos direitos reais como obrigacionais. A transmissão da propriedade do bem ou da titularidade do direito pertencente ao executado só ocorre para o adquirente quando este for titular do direito alienado<sup>229 230</sup>. Os direitos que o executado tinha sobre o bem vendido são transmitidos para o adquirente do respetivo bem<sup>231</sup>. Os direitos que não são transmitidos pela

---

cheque pela falta de cumprimento da obrigação por parte do devedor, e portanto para restabelecer a ordem jurídica perturbada.”.

<sup>224</sup>Conforme resulta do n.º 1 do art.º 824.º e da alínea a) do art.º 879.º ambos do CC.

<sup>225</sup>Conforme LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – *Direito das Obrigações – Contratos em Especial* – Vol. III, 2013 – 8ª Edição. Coimbra: Edições Almedina. ISBN 978-972-40-5078-2, pp. 29, 32 e 33. “(...) a obrigação que surge através do contrato de compra e venda reconduz essencialmente ao dever de entregar a coisa. (...) efeito essencial do contrato de compra e venda é a obrigação de pagar o preço (...) ao vendedor como contrapartida da entrega da coisa por parte deste.”.

Conforme dispõe as alíneas e) e c) do art.º 879.º do CC, bem como do n.º 5 do art.º 833.º do CPC.

<sup>226</sup>Em sentido oposto vide PINTO, Rui – *Manual da Execução e Despejo...*, p. 947 “(...) o regime da venda executiva, mesmo quando moldado sobre o regime da venda civil, não absorve desta a natureza jurídica.”.

<sup>227</sup>Vide o n.º 1 do art.º 824.º do CC, bem como a alínea a) do art.º 879.º do CC.

<sup>228</sup>Vide JUSTO, A. Santos – *Direitos Reais* – 3ª Edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2011. ISBN 978-972-32-1991-3, p.13.

<sup>229</sup>Vide PINTO, Rui – *Manual da Execução e Despejo...*, p. 948, “(...) Faltando a titularidade do direito na esfera do executado, nada haverá para transmitir: o comprador “só pode adquirir o direito do executado sobre o bem transmitido e nada adquire se aquela parte não for o titular do direito alienado (...).”.

<sup>230</sup>Ocorrerá com a emissão do título de transmissão, por parte do agente de execução, para a venda por carta fechada e com a outorga do instrumento da venda, quanto à venda por negociação particular.

<sup>231</sup>FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução...*, p. 398, “O direito do adquirente, em processo de execução, filia-se no direito do executado, dele dependendo quer quanto à sua existência quer quanto à sua extensão (*nemo plus jûris in alium transfere potest quam ipse habet*).”.

venda executiva caducam<sup>232</sup>, transferindo-se para o produto da venda<sup>233</sup>, embora, possam manter-se direitos anteriores constituídos que tenham registo anterior à primeira garantia<sup>234</sup>. A este efeito, chamamos-lhe **efeito translativo – transferência de direitos para o adquirente**.

Quanto ao **efeito extintivo dos direitos reais de garantia**<sup>235</sup> e dos **direitos reais de gozo**<sup>236</sup>, o legislador estabelece que na venda executiva “Os bens são transmitidos livres dos direitos de garantia que os oneram, bem como dos demais direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, com exceção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros independentemente do registo.”<sup>237</sup>.

O legislador pretende, assim, distinguir os direitos reais de garantia dos de gozo e dos de aquisição<sup>238</sup>. Nestes últimos, podemos distinguir os direitos reais de gozo menores<sup>239</sup> dos direitos reais de aquisição.

Quanto aos direitos reais de gozo menores, estes podem obedecer a dois regimes, o regime dos direitos não sujeitos a registo e o regime dos direitos sujeitos a registo<sup>240</sup>.

Para analisarmos os direitos reais de gozo não sujeitos a registo, direitos que produzem efeitos a partir do momento da sua constituição, é necessário distinguir quando se dá a respetiva constituição. Se estivermos perante um direito real de gozo cuja constituição é anterior a qualquer direito real de

<sup>232</sup>Vide o n.º 2 e 3 do art.º 824.º do CPC.

<sup>233</sup>Vide, FREITAS, José Lebre de – *A Ação Executiva à Luz do Código de Processo Civil de 2013...* p. 393 “A lei considera caducos os direitos que não acompanham a transmissão pela venda executiva, mas acrescenta que eles « se transferem para o produto da venda». Não estamos, assim, perante uma verdadeira caducidade, mas perante uma sub-rogação objectiva.”

<sup>234</sup>Vide PINTO, Rui – *Manual da Execução e Despejo ...*, p. 948, “(...)podem manter-se direitos anteriores à primeira garantia, como decorre do art.º 824.º, n.º 2 primeira parte a contrario CC. (...) o estado em que o direito é recebido não tem que ser o da pura desoneração.”

<sup>235</sup>“(...)são aqueles em que é conferida a um credor uma preferência no pagamento pelo valor de certa coisa, podendo assim esse credor ser pago à frente dos outros credores, evitando os riscos de o património do devedor não chegar para a liquidação de todos os créditos. Entre esses direitos reais de garantia situam-se a consignação de rendimentos, o penhor, a hipoteca, o privilégio e o direito de retenção.”, vide LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – *Direitos Reais ...*, p.88.

<sup>236</sup>“(...)são aqueles em que são atribuídos ao seu titular as faculdades de uso ou fruição ou disposição de uma coisa corpórea. Apenas o direito real máximo, que é a propriedade, compreende todas estas faculdades.”, conforme LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – *Direitos Reais...*, p.87.

<sup>237</sup>Vide o n.º 2 do art.º 824.º do CC.

<sup>238</sup>“(...)são aqueles em que é conferida ao seu titular a possibilidade de pelo seu exercício vir adquirir um direito real sobre determinada coisa. Entre eles encontram-se os direitos do beneficiário de um contrato promessa com eficácia real ou do beneficiário do pacto de preferência com eficácia real e ainda o titular de um direito legal de preferência.”, vide LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – *Direitos Reais...*, p.88.

<sup>239</sup>Vide LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – *Direitos Reais...*, p.88, “(...)direitos reais menores, como o usufruto, uso e habitação, (...), superfície ou servidão, atribuem ao seu titular apenas algumas (...)faculdades.”, tais como, a faculdade de uso ou fruição.

<sup>240</sup>Estão sujeitos a registo os direitos reais sobre imóveis e certos móveis, por ex. veículo automóvel.

garantia na execução, aquele vai subsistir. E vai subsistir, com a venda executiva, porque quando se efetuou a penhora (ou o arresto), esta penhora não pôde incidir sobre esse direito, pois já pertencia à esfera jurídica de terceiro<sup>241 242</sup>.

No caso de estarmos perante um direito real de gozo cuja constituição é anterior à penhora (ou arresto), mas constituído posteriormente ao direito real de garantia do exequente, este direito real de gozo vai extinguir-se<sup>243</sup>, com a venda executiva, pois o bem, objeto da penhora (ou arresto), foi penhorado na totalidade, não houve qualquer limitação, assim o bem será vendido sem qualquer restrição.

Na eventualidade de existir um direito real de gozo cuja constituição seja anterior à penhora (ou arresto), mas foi constituído posteriormente ao direito real de garantia de um credor reclamante (exequente), o direito real de gozo só se extingue se, citado para o efeito, o credor reclamante (exequente) requerer a extensão do objeto da penhora (ou arresto) ao objeto da sua garantia e o terceiro titular do direito real menor de gozo for citado para tomar a posição de executado na execução<sup>244 245</sup>.

Por último, se existir um direito real de gozo cuja constituição seja posterior à penhora (ou do arresto), com a venda executiva o direito extingue-

---

<sup>241</sup> Vide PINTO, Rui – *Manual da Execução e Despejo...*, p. 952 “(...)se os direitos reais de gozo menores se constituírem ou registarem antes de todas as garantias executadas, seja pelo exequente, seja pelos reclamantes, não caducam e, por isso, os bens são transmitidos com essas onerações.”

Ex. “ Se A tem uma casa dada em usufruto a B em Fevereiro de 2001 e a hipoteca em Fevereiro de 2002 a favor do Banco X, a execução da hipoteca não atinge esse direito, pois ele está excluído do âmbito objectivo da penhora – esta apenas pode ter por objecto a propriedade de raiz; igualmente, se C tem um terreno dado em arrendamento rural no final dos anos 80 a D, e se em 2005 constituiu hipoteca voluntária sobre o mesmo a favor do Banco Y, a execução da hipoteca não atinge esse direito – a penhora somente pode ter por objecto a propriedade restringida.”

<sup>242</sup> Segundo FREITAS, José Lebre de – *A Ação Executiva à Luz do Código de Processo Civil de 2013...*, p. 390, nota 23 “(...)penhorado um direito sujeito a registo, o terceiro terá sido notificado nos termos do art. 119.º CRP e vindo ao processo declarar que o direito lhe pertence (...)”.

Vide PINTO, Rui – *Manual da Execução e Despejo ...*, p. 952, “(...) O titular desses direitos se o vir ofendido por uma penhora cujo objecto extravasa para o seu direito pode embargar de terceiro.”.

<sup>243</sup> Ex. “ se A tem uma casa M dada em hipoteca ao Banco X em Maio de 2006; depois em Outubro do mesmo ano constitui sobre ela usufruto a favor de B; a execução da hipoteca atinge esse direito que será vendido como propriedade plena e não como propriedade onerada.”, conforme PINTO, Rui - *Manual da Execução e Despejo...*, p. 953.

<sup>244</sup> Conforme o n.º 4 art.º 54.º do CPC.

<sup>245</sup> Segundo FREITAS, José Lebre de – *A Ação Executiva à Luz do Código de Processo Civil de 2013...*, p. 391 e nota 26, “(...)o direito do exequente não pode ser limitado por um direito posterior, que na primeira hipótese até normalmente lhe é inoponível e na segunda deu certamente lugar a uma execução movida, nos termos do n.º 4 do art.º 54.º, contra o devedor e o terceiro. A penhora, consequentemente, abrangeu a propriedade plena e é essa que é transmitida. (...) nem sequer será terceiro em face da execução, sendo-o apenas em face da obrigação exequenda. Se a execução não tiver sido movida também contra ele, poderá o titular do direito real em questão procedentemente embargar de terceiro ou recorrer à ação de reivindicação.”.

se, uma vez que este direito foi constituído voluntariamente pelo executado, assim, por força do disposto no art.º 819.º do CC, é inoponível ao exequente<sup>246</sup>.

Os direitos reais de garantia<sup>247</sup> extinguem-se, em consequência da venda executiva do bem penhorado<sup>248</sup>.

Há extinção da garantia real quando o titular deste direito se apresente, citado ou espontaneamente<sup>249</sup>, na execução para reclamar o respetivo crédito. Aqui, podem-se verificar três situações: o direito real de garantia extingue-se por haver pagamento do crédito garantido; extingue-se por não haver a possibilidade de satisfazer o respetivo crédito; ou, o bem vendido não é suficiente para o pagamento do crédito, pelo que, neste caso, o direito real de garantia transfere-se para o produto da venda<sup>250</sup>.

Pode, ainda, verificar-se, a extinção da garantia real, quando o credor tenha sido citado para reclamar o crédito e não apresente a reclamação na respetiva execução. Este direito extingue-se completamente, uma vez que se verificará a caducidade da garantia, independentemente de mais tarde o credor que não tenha reclamado o crédito venha a “instaurar (...) processo executivo onde obtenha penhora posterior, que conduza à sustação da execução<sup>251</sup> e o leve a apresentar-se a reclamar no primeiro processo.”<sup>252</sup>.

---

<sup>246</sup>Aplicável ao arresto pelo art.º 622.º do CC.

<sup>247</sup>Vide PINTO, Rui – *Manual da Execução e Despejo...*, p. 949, “Abrangem-se todas as causas legítimas de preferência (cf. Art. 604.º, n.º 2, CC), tenham ou não registo, *maxime*, a consignação de rendimentos, o penhor, a hipoteca, o privilégio e o direito de retenção, além de outras legalmente previstas. (...) Também a penhora e o arresto, causas legítimas de reclamação de créditos, estão aqui incluídas.”

<sup>248</sup>Neste sentido, vide FREITAS, José Lebre de – *A Ação Executiva à Luz do Código de Processo Civil de 2013...*, p. 388 “Quanto aos direitos reais de garantia, todos eles caducam: os bens são sempre transmitidos livres de todos eles, sejam de constituição anterior ou posterior à penhora, tenha havido ou não reclamação na execução dos créditos que garantem.”. Em sentido oposto, CORDEIRO, António Menezes - *Da Retenção do promitente na Venda Executiva* - publicado na Revista da Ordem dos Advogados (1997), Vol. II – Ano 57, Abr. 1997 – pp. 559-562, entende que nem todos os direitos reais de garantia caducam com a venda executiva, nomeadamente o direito de retenção. Já a jurisprudência tem entendido que todos os direitos reais de garantia caducam, inclusive o direito de retenção, vide o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça - Processo n.º 10262/06.4TBMTS.P1.S1 de 08.10.2013. Relator: Azevedo Ramos, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). “(...) Prosseguindo a execução até à venda executiva, o direito de retenção, que é um direito real de garantia, caduca com esta venda nos termos da 1ª parte do n.º 2, do art. 824 do C.C.”.

<sup>249</sup>Vide os artigos 786.º e 788.º ambos do CPC.

<sup>250</sup>Vide PINTO, Rui – *Manual da Execução e Despejo...*, p. 950 “(...)o direito real de garantia, acessório do crédito, só se extingue em rigor, ou com a extinção deste [crédito] por pagamento mediante a entrega do produto da venda, ou por “impossibilidade de satisfação por seu intermédio”, por esgotamento da função de garantia do objeto, caso outras garantias pagas primeiramente.”

<sup>251</sup>“Pendendo mais de uma execução sobre os mesmos bens, o agente de execução susta quanto a estes a execução em que a penhora tiver sido posterior, podendo o exequente reclamar o respetivo crédito no processo em que a penhora seja mais antiga.”, vide o n.º 1 do art.º 794.º do CPC.

<sup>252</sup>Vide PINTO, Rui – *Manual da Execução e Despejo...*, p. 951 “(...)ele poderá “beneficiar da penhora que alcançou e que justificou a sustação da sua execução”, mas não pode “aproveitar-se daquela garantia já caducada.”

### 3.1. A Venda Executiva faz Caducar o Contrato de Arrendamento?

A doutrina e a jurisprudência têm divergido quanto à questão de saber se o contrato de arrendamento, direito pessoal de gozo<sup>253 254</sup>, celebrado depois de o proprietário do imóvel arrendado ter constituído uma hipoteca a favor de um credor, caduca ou não, com a venda executiva desse imóvel.

MENEZES CORDEIRO<sup>255</sup> e AMÂNCIO FERREIRA<sup>256</sup>, defendem, posição minoritária<sup>257</sup>, que o direito ao arrendamento não caduca com a venda executiva, mantendo-se a manutenção do arrendamento, quer tenha sido constituído depois do registo da hipoteca, quer antes do registo da penhora. O adquirente do direito sobre o bem sucede nos direitos e obrigações do locador. Verifica-se, assim, a transmissão da posição deste, prevista no artigo 1057.º do CC, não se aplicando o disposto no n.º 2 do artigo 824.º do CC, pelo que, o bem vendido no processo executivo é transmitido sem afetar o direito do arrendatário.

Defendem, ainda, que o legislador é claro quando estipula, no artigo 1051.º do CC, os casos em que o contrato de arrendamento caduca, não tendo incluído como causa de caducidade, a venda executiva do bem arrendado.

---

<sup>253</sup>Conforme o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça - Processo n.º 03B3610 de 27.11.2003. Relator: Quirino Soares, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), “O direito do arrendatário é um direito pessoal de gozo, isto é, um direito obrigacional, por oposição a direito real, não obstante apresentar algumas das características próprias dos direitos desta última categoria, como é o caso, p. ex., da possibilidade de ser defendido pelos meios possessórios (1037, 2,CC).”.

<sup>254</sup>Vide o n.º1 da alínea a) e o n.º 2 do art.º 1682.º-A do CC, “A alienação, oneração, arrendamento ou constituição de outros direitos pessoais de gozo sobre imóveis próprios ou comuns;” (...) “A alienação, oneração, arrendamento ou constituição de outros direitos pessoais de gozo sobre a casa de morada da família carece sempre do consentimento de ambos os cônjuges.”.

<sup>255</sup>CORDEIRO, António Menezes – Da Natureza do direito do locatário (conclusão) - publicado na Revista da Ordem dos Advogados (1980), Vol. II – Ano 40 – Maio. Ago., pp. 387 a 388 “(...) a coisa permanece intocado durante todas as vicissitudes da acção executiva, sendo oponível a eventual adquirente, por venda judicial, nos termos do art. 1057.º do Código Civil.”.

<sup>256</sup>FERREIRA, Fernando Amâncio – Curso de Processo de Execução..., p. 403, “Por o contrato de arrendamento não conferir ao locatário um direito real, mas antes um direito de crédito, não caduca o referido contrato por via da venda executiva, quando outorgado pelo executado anteriormente ao registo da penhora. Daí o bem vendido ser transmitido ao adquirente sem efectar o direito do arrendatário, em aplicação da regra *emptio non tollit locatum* estabelecida no art. 1057.º do CC, que vale tanto para a venda voluntária como para a venda executiva.”.

<sup>257</sup>Há jurisprudência, minoritária, que tem entendido que o direito ao arrendamento não caduca com a venda executiva, neste sentido, *vide* os acórdãos, nomeadamente, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça - Processo n.º 03ª4098 de 19.01.2004. Relator: Afonso de Melo, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), “(...) aplicando-se a regra do art.º 1057º à locação quando registada ou constituída antes da penhora. O n.º 2 do (...) artigo 824º não previu a caducidade do arrendamento porque o art. 1057º estabeleceu a regra da sua transmissão. Não há assim lacuna legal que permita a sua aplicação analógica ao arrendamento.”, e o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa - Processo n.º 5151/2008-7 de 16.09.2008. Relator: Abrantes Geraldês, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), “(...) em face do disposto no art. 824, nº 2, do CC, o simples facto de o bem vendido na acção executiva estar onerado com hipoteca não determina a caducidade do arrendamento que tenha sido celebrado depois do registo da hipoteca e antes do registo da penhora.”.

Em sentido contrário, RUI PINTO e OLIVEIRA ASCENSÃO<sup>258</sup>, posição maioritária, defendem que o artigo 1057.º do CC (transmissão da posição do locador) não se aplica à venda executiva, quando se trata de um bem arrendado. Deve aplicar-se o disposto no n.º 2 do artigo 824.º do CC, pelo que, o contrato de arrendamento caduca nos termos aí previstos.

Mais alegam, que o artigo 1051.º do CC proíbe os particulares de estabelecer, por via negocial, outras causas de caducidade, para além das causas previstas no respetivo artigo e que do mesmo não se pode retirar que o legislador não possa decretar a caducidade do contrato de arrendamento com outros fundamentos, tal como sucede no n.º 2 do art.º 824.º do CC.

Argumentam, ainda, que não existe qualquer impedimento que, no n.º 2 do artigo 824.º do CC, se estabeleça uma exceção a esta regra, para o caso do bem ser vendido em execução e o contrato de arrendamento ter sido celebrado posteriormente a qualquer arresto, penhora ou garantia. Mas, caso o contrato de arrendamento seja anterior a qualquer destas garantias, continuará a aplicar-se os termos do artigo 1057.º do CC. Este artigo é inaplicável à venda executiva, mas os contratos de arrendamento cabem na expressão “direitos reais”, prevista no n.º 2 do art.º 824.º do CC.

Ora de tudo o exposto, corroboramos com a opinião de RUI PINTO e de OLIVEIRA ASCENSÃO que, com a venda executiva, o contrato de arrendamento caduca, quando este tenha sido celebrado em data posterior à de qualquer arresto, penhora ou garantia, tornando-se totalmente ineficaz com

---

<sup>258</sup>Neste sentido PINTO, Rui – *Manual da Execução e Despejo...*, p. 958, “(...) se a locação do bem penhorado for anterior à garantia prioritária o art. 1057.º CC dita a permanência da locação mesmo após a venda executiva. Por isso, o adquirente passará a ser o novo locador, recebendo o ónus sobre o prédio. Já se a locação for posterior à garantia prioritária, caducará *ex vi* art. 824.º, n.º 2, CC.”; e ASCENSÃO, J. Oliveira – *Locação de bens dados em garantia – Natureza Jurídica da Locação* - publicado na Revista da Ordem dos Advogados (1985), Vol. II – Ano 45 – Set., pp. 364 a 366 “(...) a lei considera que o art. 824.º/1 traz a disciplina suficiente (...) para o direito de arrendamento. (...) A lei admite que os bens penhorados sejam arrendados facilitando o tráfego jurídico – mas só o admite porque o arrendamento caduca em caso de venda judicial. A lei admite que os bens hipotecados sejam arrendados, permitindo que o hipotecador deles tire partido – mas só admite porque o arrendamento caduca em caso de venda judicial. (...) ficaria frustrada se o arrendamento não ficasse compreendido entre as onerações que se prevêem. (...) concluimos que o arrendamento está incluído na referência a direitos reais do art. 824.º/2. (...) o arrendamento de prédio hipotecado, constituído depois de registada a garantia, caduca nos termos do art. 824.º/2 do Código Civil (...) é aplicável a qualquer tipo de arrendamento, pois nos baseamos em disposições gerais da locação.” A jurisprudência maioritária tem entendido que o direito ao arrendamento caduca, visto o disposto no n.º 2 do artigo 824.º do CC; Neste sentido, *vide* os acórdãos, nomeadamente o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa - Processo n.º 85047/2006-7 de 06.03.2007. Relator: Arnaldo Silva, o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra - Processo n.º 699/06.4TBAND-A.C1 de 21.10.2008. Relator: Hélder Roque, o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra - Processo n.º 6/09.4TBCBR.C1 de 26.02.2013. Relator: Maria Inês Moura e o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça – Processo n.º 896/07.5TBSTS.P1.S1 de 22.10.2015. Relator: Pires da Rosa “(...) O STJ, preocupado sobretudo com a dimensão real do arrendamento, vem decidindo uniformemente que com a venda judicial de um imóvel hipotecado que tenha sido dado de arrendamento a terceiro após o registo da referida hipoteca caduca o direito do respetivo locatário, nos termos do n.º 2 do art. 824.º do CC.”, todos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

a venda, pois aquando da celebração do contrato, o arrendamento é inoponível à execução, nos termos do artigo 819.º do CC, continuando a sê-lo perante o adquirente do bem na execução. Mas, o mesmo já não acontece se o contrato de arrendamento tiver sido celebrado em data anterior à de qualquer arresto, penhora ou garantia, mantendo-se o direito ao arrendamento no bem vendido, passando o adquirente assumir a posição de senhorio, aplicando-se o disposto no artigo 1057.º do CC.

Quanto à **transferência dos direitos de terceiro para o produto da venda, ao que se designa de efeito sub-rogatório**<sup>259</sup>, o legislador, no n.º 3 do artigo 824.º do CC, estabelece que os direitos que não acompanham a transmissão pela venda executiva caducam, são transferidos para o produto da venda.

Estamos perante uma sub-rogação objetiva<sup>260</sup> por imposição legal, ou seja, os direitos reais que incidam sobre o bem passam a recair sobre o produto da venda do bem penhorado.

Os direitos reais que são transmitidos para o produto da venda são todos os direitos reclamados na execução, os constituídos antes da apreensão (a penhora ou o arresto)<sup>261</sup> e todos os demais direitos reais, constituídos entre uma garantia invocada ou constituída na execução e a apreensão (a penhora ou o arresto)<sup>262</sup>.

Assim, vendido o bem penhorado, o produto da venda é utilizado para pagar ao exequente e aos demais credores reclamantes, pela ordem da

---

<sup>259</sup>“ I - O direito de sub-rogação traduz a substituição do credor na titularidade do direito a uma prestação fungível, pelo terceiro que cumpre em lugar do devedor (ou que faculta a este os meios necessários ao cumprimento): a sub-rogação pode ser voluntária, quando decorre de manifestação expressa da vontade do credor ou do devedor, designadamente quando, apesar de o devedor a cumprir, o faz com dinheiro ou outra coisa fungível emprestada por terceiro – arts. 589.º, 590.º e 591.º do CC – ou legal, quando opera por determinação da lei, independentemente de declaração do credor ou devedor – art. 592.º, n.º 1, do CC.

II – Resulta do art. 592.º, n.º 1, do CC, que são razões especiais que justificam o regime legal de favor que coloca o terceiro na mesma posição jurídica do primitivo credor, o que significa que o crédito não se extingue, antes se transfere para o terceiro que cumpre em vez do devedor. Mantém-se, por conseguinte, na titularidade do terceiro, o mesmo direito de crédito de que era titular o anterior credor.”, conforme Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça - Processo n.º 749/08.0TBTNTV.C1.S1 de 12.09.2013. Relator: Moreira Alves, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>260</sup>Vide neste sentido FREITAS, José Lebre de – *A Ação Executiva à Luz do Código de Processo Civil de 2013...*, p. 393, “A lei considera caducos os direitos que não acompanham a transmissão pela venda executiva, mas acrescenta que eles «se transferem para o produto da venda». Não estamos, assim, perante uma verdadeira caducidade, mas perante uma *sub-rogação objetiva*.” e PINTO, Rui – *Manual da Execução e Despejo...*, p. 960 “(...) uma subrogação objectiva em que os direitos que desoneram, por efeito da venda executiva, o direito transmitido, passam a onerar um *património autónomo*: o produto da venda.”.

<sup>261</sup>Vide PINTO, Rui – *Manual da Execução e Despejo...*, p. 961, “(...) cumpre-se uma função solutória de dívidas (...)”.

<sup>262</sup>Vide PINTO, Rui – *Manual da Execução e Despejo...*, p. 961, “(...) uma função indemnizatória (...). (...) excluídas estão ainda as garantias não reclamadas. Elas caducaram no momento da sua não invocação processual.”.

sentença de verificação e graduação dos créditos<sup>263</sup>. Mas, com o produto da venda executiva, pagar-se-á, em primeiro lugar, as custas da execução<sup>264</sup>.

Na eventualidade de existir remanescente do produto da venda, o mesmo reverterá para o executado, desde que prove que nada deve à Fazenda Nacional<sup>265 266</sup>.

Após a realização da venda executiva, o agente de execução comunica à Conservatória do Registo competente que proceda ao registo de aquisição a favor do adquirente e ao cancelamento dos direitos que caducaram nos termos do n.º 2 do art.º 824.º do CC<sup>267</sup>. A Conservatória do registo competente, officiosamente, procede ao cancelamento das inscrições dos direitos que tenham caducado<sup>268</sup>, mas só após o registo da venda executiva é que serão cancelados os direitos reais de garantia invocados ou constituídos na ação executiva<sup>269</sup>.

---

<sup>263</sup>Vide os arts. 795.º e 796.º ambos do CPC.

<sup>264</sup>Vide o art.º 541.º do CPC e o art.º 45 da Portaria 282/2013, de 29 de agosto.

<sup>265</sup>Conforme dispõe o art.º 81.º do CPPT, com a epígrafe “ Restituição do remanescente nas execuções” assim o referido art.º dispõe, “1 – O remanescente do produto de quaisquer bens vendidos ou liquidados em processo de execução ou das importâncias nele penhoradas poderá ser aplicado no prazo de 30 dias após a conclusão do processo para o pagamento de quaisquer dívidas tributárias de que o executado seja devedor à Fazenda Nacional e que não tenham sido reclamadas nem impugnadas. 2 – Findo o prazo referido no número anterior, o remanescente será restituído ao executado. 3 – No caso de ter havido transmissão do direito ao remanescente, deverá o interessado provar que está pago ou assegurado o pagamento do tributo que sobre ela recair.”

<sup>266</sup>FREITAS, José Lebre de – *A Ação Executiva à Luz do Código de Processo Civil de 2013...*, p. 394, defende que do valor remanescente do produto da venda os titulares de direitos reais posteriores à penhora, credores com garantias não reclamadas, possam invocar a sub-rogação sobre o valor remanescente. “(...) o mesmo se dirá dos titulares de direitos reais de garantia que não tenham reclamado pagamento na execução. Não há razão alguma para que a sub-rogação do objecto do direito não tenha lugar.”

<sup>267</sup>Vide o n.º 2 do art.º 827.º do CPC, aplicando-se a todas as modalidades da venda executiva face ao disposto no n.º 2 do art.º 811.º do CPC.

<sup>268</sup>Conforme o n.º 5 do art.º 101.º do CRPred. “A inscrição de aquisição, em processo de execução ou de insolvência, de bens penhorados ou apreendidos determina o averbamento officioso de cancelamento dos registos dos direitos reais que caducam nos termos do n.º 2 do artigo 824º do Código Civil.”

<sup>269</sup>Neste sentido, vide o n.º 3 do art.º 58.º do CRPred. “Nos casos de adjudicação ou de venda judicial em processo de execução de bens penhorados ou arrestados, só após o registo daqueles factos se podem efetuar os cancelamentos referidos no n.º 1.”

## 4. Invalidade e Ineficácia da Venda

### 4.1. A Anulação da Venda

O Código Processo Civil prevê que após a concretização da venda executiva, em qualquer modalidade, o comprador do bem possa requerer a anulação<sup>270</sup> da venda, quando se verificar a existência de algum ónus ou limitação que não tenha sido levado em consideração pelo agente de execução, aquando das diligências de venda e que exceda os limites normais inerentes aos direitos da mesma categoria. Esta situação verifica-se quando, por exemplo, no imóvel sobre o qual incidiu a venda existir um contrato de arrendamento, celebrado anteriormente ao registo de penhora<sup>271</sup> e o agente de execução não procedeu à publicitação da existência do respetivo contrato, pelo que o comprador adquiriu o imóvel desconhecendo a existência do arrendamento.

O comprador também pode requerer a anulação da venda nos casos de erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado, por exemplo, se o agente de execução, por lapso, publicitou uma determinada área do prédio a vender, que mais tarde o comprador veio a verificar que na realidade não correspondia à área do prédio<sup>272</sup>.

A anulação da venda e a indemnização a que o comprador tenha direito, tem que ser simultaneamente requerida<sup>273</sup> pelo comprador, na execução onde ocorreu a venda, apresentando logo as provas dos danos sofridos resultantes

---

<sup>270</sup>Vide o art.º 838.º do CPC.

<sup>271</sup>O art.º 819.º do CC “Sem prejuízo das regras do registo, são inoponíveis à execução os actos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados.”.

Segundo NETO, Abílio – *Código Civil Anotado...*, pp. 851 e 852, “A penhora do prédio arrendado não ofende o seu gozo pelo arrendatário. (...) Tanto a penhora como a venda em processo executivo do prédio arrendado são feitas na situação de arrendado, mantendo-se o arrendamento. (...) O contrato de arrendamento do imóvel penhorado, celebrado em data anterior à penhora, e de que é arrendatário um terceiro, não frustra a expectativa dos credores e não cessa com a sua venda em execução.”.

<sup>272</sup>Existem “(...) três conjuntos de casos em que se poderá verificar uma situação de invalidade da venda, a saber: a a anulação da venda; a ineficácia da venda; a reivindicação do bem objecto da venda efectuada por terceiro que invoque direito próprio incompatível com a transmissão. “, conforme PAIVA, Eduardo; CABRITA, Helena – *O Processo Executivo e o Agente de Execução...*, pp. 213 e 214.”.

“(...) podem pedir a anulação (...) constatem ter havido erro sobre a identidade da coisa transmitida ou sobre as qualidades, por falta de conformidade com o que foi anunciado.”, vide FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução...*, pp. 407 e 408.

<sup>273</sup>O prazo para requerer a anulação é de um ano após o conhecimento do vício, conforme dispõe o n.º 1 do art.º 287.º do CC.

da existência do ônus ou da falta de conformidade entre o anunciado pelo agente de execução e o transmitido<sup>274 275 276</sup>.

O pedido de anulação da venda e o pedido de indenização formulado pelo comprador é decidido pelo juiz, depois de previamente ouvidos o exequente, o executado e os credores interessados sobre o requerimento da anulação e após analisadas as provas apresentadas<sup>277</sup>.

Note-se que, conforme dispõe o n.º 3 do art.º 838.º do CPC, requerida a anulação e o pedido de indenização pelo comprador, é suspensa qualquer entrega do produto da venda que ainda não tenha sido entregue aos respectivos credores, a menos que estes prestem caução pelo valor do produto da venda. A caução será levantada se os pedidos formulados pelo comprador forem remetidos para os meios processuais comuns ou se a respetiva ação não for proposta dentro de 30 dias ou estiver parada, por negligência do autor (comprador), durante três meses.

#### 4.2. A Ineficácia da Venda

A venda executiva para além de poder ser declarada anulada, também pode perder a sua eficácia, a sua validade, ou seja, verificadas determinadas situações<sup>278</sup>, a venda pode não se manter<sup>279</sup>.

Daí que o agente de execução, aquando da tramitação dos atos inerentes à venda executiva, tem que observar determinadas formalidades da venda, nomeadamente, quanto às diligências da publicitação da mesma. O agente de execução tem de colocar nos anúncios<sup>280</sup>, quando for o caso: que se

---

<sup>274</sup>“(…) mediante requerimento em que (...) indique o erro de que foi vítima e os danos sofridos resultantes da existência do ônus ou da falta de conformidade entre o anunciado e o transmitido e ofereça as provas.”, segundo FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução...*, p. 409.

<sup>275</sup>“(…) caso o comprador não consiga provar em sede executiva a sua pretensão anulatória, poderá ainda tentar ação de anulação, autónoma, desde que dentro do prazo fixado pelo artigo 287.º n.º 1, do CC. (...)”, vide RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO Sérgio - *A Ação Executiva Anotada e Comentada...*, pp.517 e 518.

<sup>276</sup>Só não existirá anulação da venda, bem como direito à indemnização a que o comprador tinha direito, se o ônus ou limitação que impedia sobre o bem vendido tenha desaparecido por qualquer modo, conforme resulta da remissão da parte final do n.º 1 do art.º 838.º do CPC para o art.º 906.º do CC.

<sup>277</sup>Vide o n.º 2 do art.º 838.º do CPC.

<sup>278</sup>Nas situações previstas no art.º 839.º do CPC, “a) Se for anulada ou revogada a sentença que se executou ou se a oposição à execução ou à penhora for julgada procedente, salvo quando, sendo parcial a revogação ou a procedência, a subsistência da venda for compatível com a decisão tomada; b) Se toda a execução for anulada por falta ou nulidade da citação do executado, que tenha sido revel, salvo o disposto no n.º 4 do artigo 851.º; c) Se for anulado o ato da venda, nos termos do artigo 195.º; d) Se a coisa vendida não pertencia ao executado e foi reivindicada pelo dono.”

<sup>279</sup>Conforme RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO Sérgio - *A Ação Executiva Anotada e Comentada...*, p. 520.

<sup>280</sup>“(…) prosseguindo a execução, pode acontecer que a venda ou a adjudicação ocorram antes do julgamento do recurso interposto da sentença exequenda ou do julgamento da oposição à execução ou à penhora. E, se quer um quer

encontram pendentes de recurso a sentença que se executa; ou que se encontra pendente embargos de executado ou oposição à penhora, pois, na eventualidade da sentença ser anulada ou revogada ou se os embargos de executado ou a oposição à penhora forem procedentes, a venda fica sem efeito<sup>281</sup>; Se o agente de execução não cumprir esta exigência o comprador fica com as suas expectativas frustradas, uma vez, que não estava informado de que esta possibilidade poderia ocorrer.

Pese embora o exposto, existe uma exceção, se a sentença for parcialmente revogada ou parcialmente procedente, a venda pode subsistir. Tomemos como exemplo, o seguinte caso: numa ação executiva para pagamento de quantia certa no valor de 60.000,00 Euros, foi realizada a venda do bem penhorado. O preço obtido pela respetiva venda foi de 22.000,00 Euros. Os embargos de executado foram declarados parcialmente procedentes, mas apenas, quanto ao cálculo do valor dos juros, no montante de 7.000,00 Euros. Assim, face à procedência parcial dos embargos, à dívida exequenda vai ser deduzido o valor dos juros. Passando, portanto, a dívida exequenda a ser de 53.000,00 Euros. E, uma vez, que o preço obtido pela venda dos bens, foi de 22.000,00 Euros, montante inferior à dívida exequenda, a venda vai-se manter, pois a subsistência da venda é compatível com a decisão tomada, conforme dispõe a alínea a) *in fine*, do n.º 1 do art.º 839.º do CPC.

A venda executiva também fica sem efeito se a execução for anulada por falta ou nulidade da citação do executado, por ter corrido à revelia<sup>282</sup> do executado<sup>283 284</sup>, exceto se, após a venda, tiver decorrido o tempo necessário para a usucapião<sup>285</sup>, caso em que o executado, existindo dolo ou má-fé do exequente, tem direito a exigir deste a indemnização do prejuízo sofrido, se esse direito não se encontrar entretanto prescrito<sup>286</sup>.

---

outro julgamento demonstrarem que a execução foi *injusta*, impõe-se que se desfaçam as consequências por ela produzidas.”, vide FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução...*, p. 410.

<sup>281</sup> Conforme dispõe a alínea a) do n.º 1 do art.º 839.º do CPC.

<sup>282</sup> “Se o réu, além de não deduzir qualquer oposição, não constituir mandatário nem intervir de qualquer forma no processo (...).”, vide artigo 566.º do CPC.

<sup>283</sup> Vide a alínea b) do n.º 1 do art.º 839.º do CPC.

<sup>284</sup> “(...) não deduzir qualquer oposição, não constituir mandatário nem intervir de qualquer forma no processo (...).”, vide o art.º 566.º do CPC.

<sup>285</sup> Conforme dispõe o n.º 4 do art.º 851.º do CPC.

<sup>286</sup> “(...) o executado apenas terá direito a exigir do exequente, havendo dolo ou má fé deste, a indemnização do prejuízo sofrido, se esse direito já não se encontrar prescrito.”, segundo PAIVA, Eduardo; CABRITA, Helena – *O Processo Executivo e o Agente de Execução...*, p. 215.

A venda também fica sem efeito se for anulado o ato de venda<sup>287</sup>, por omissão de um ato ou atos que dependam absolutamente do agente de execução, ou de uma formalidade que a lei prescreva<sup>288</sup>, por exemplo a falta de citação do cônjuge<sup>289</sup>, a falta de notificação para o credor reclamante se pronunciar quando à modalidade de venda e ao valor base a atribuir aos bens a vender<sup>290</sup> ou a não publicação do anúncio, respetivamente.

Nas situações supra identificadas, o executado tem que pedir a restituição dos bens no prazo de 30 dias a contar da decisão definitiva<sup>291</sup>. O comprador deve, previamente, receber o preço e o pagamento das despesas da compra<sup>292 293</sup>, designadamente, ser reembolsado do valor pago a título de impostos<sup>294</sup>. A devolução do preço ao comprador é efetuada pelo exequente ou pelos credores reclamantes que o tenham recebido. No caso de o executado não requerer a restituição no referido prazo, este só recebe o preço pago pelos bens. Aqui, também a entrega do preço é efetuada pelo exequente ou pelos credores reclamantes que o tenham recebido<sup>295</sup>.

Por último, a venda pode ficar sem efeito, se o bem vendido não pertencia ao executado e o titular do bem o tenha reivindicado<sup>296</sup>.

A lei estipula, que, no caso de se executar um bem alheio, o proprietário do bem possa, nos termos do n.º 1 do art.º 342.º do CPC, deduzir oposição mediante embargos de terceiro<sup>297 298</sup>. O proprietário do bem (embargante) pode

---

<sup>287</sup> Vide a alínea c) do n.º 1 do art.º 839.º do CPC.

<sup>288</sup> Vide art.º 195.º do CPC.

<sup>289</sup> “A falta de citação do cônjuge do executado não conduz à anulação da venda judicial, quando o comprador do bem penhorado seja outro que não o exequente; o chamamento do cônjuge do executado à ação executiva, (...), tem como objetivo a defesa do património conjugal; inexistindo este, por falecimento do cônjuge a chamar, não ocorre motivo para, em substituição do falecido chamar ao processo os seus sucessores, (...).”, vide Acórdão do Tribunal da Relação de Évora – *Processo n.º 1334/12.TBFAR.E1* de 23.02.2016. Relator: Sílvio Sousa, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>290</sup> Nos termos do art.º 812.º do CPC.

<sup>291</sup> Vide o n.º 3 do art.º 839.º do CPC.

<sup>292</sup> “(...) gozando do direito de retenção sobre os bens até ao recebimento do que lhe é devido (...)”, conforme FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução...*, p. 411.

<sup>293</sup> “(...) pode ainda pedir ao exequente, aos credores reclamantes e ao executado, que tenham agido com culpa, uma indemnização pelos danos que tenha sofrido, (vide artigo 825.º, n.º 1, do CC).”, vide RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO Sérgio - *A Ação Executiva Anotada e Comentada...*, p.522.

<sup>294</sup> O comprador deve requerer junto da AT – Autoridade Tributária e Aduaneira – Serviço de Finanças, a restituição dos valores pagos a título de impostos.

<sup>295</sup> “(...) salvo se ainda se encontrar depositado à ordem do tribunal (...)”, segundo FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução...*, p. 411.

<sup>296</sup> Conforme alínea d) do n.º 1 do art.º 839.º do CPC.

<sup>297</sup> RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO Sérgio - *A Ação Executiva Anotada e Comentada...*, p. 80, cita Miguel Teixeira de Sousa, “(...) “os embargos de terceiro constituem uma modalidade especial de oposição espontânea. Esses embargos destinam-se a permitir a reacção de um terceiro contra um acto judicial que ordena a apreensão ou entrega de bens e que ofende a sua posse ou qualquer direito incompatível com a realização ou âmbito da diligência.”.”.

no prazo de 30 dias subsequentes àquele em que a diligência foi efetuada ou em que teve conhecimento da ofensa, deduzir os respectivos embargos de terceiro<sup>299</sup>. Se este não os deduzir por ter deixado decorrer o prazo acima referido ou por só ter tido conhecimento da ofensa do seu direito depois de os bens terem sido vendidos ou adjudicados<sup>300</sup>; ou, se deduzidos os embargos de terceiros, estes foram rejeitados, o proprietário do bem pode, em qualquer momento, intentar uma ação de reivindicação<sup>301 302</sup>. Esta ação decorre autonomamente da ação executiva<sup>303 304</sup>.

---

<sup>298</sup>Dispõe o art.º 343.º do CPC “ O cônjuge que tenha posição de terceiro pode, (...) defender por meio de embargos os direitos relativamente aos bens próprios e aos bens comuns que hajam sido indevidamente atingidos pela diligência (...)”.

<sup>299</sup>Vide o n.º 2 do art.º 344.º do CPC.

<sup>300</sup>Vide parte final do n.º 2 do art.º 344.º do CPC, “(...) mas nunca depois de os respetivos bens terem sido judicialmente vendidos ou adjudicados (...)”.

<sup>301</sup>Conforme dispõe o n.º 1 art.º 1311.º do CC “O proprietário pode exigir judicialmente de qualquer possuidor ou detentor da coisa o reconhecimento do seu direito de propriedade e a consequente restituição do que lhe pertence.”

<sup>302</sup>NETO, Abílio - *Código Civil Anotado* ..., p. 1198, “(...) é sempre proposta contra quem possua ou detenha a coisa.”

<sup>303</sup>Segundo FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução...*, pp. 412 a 413, “(...) servir-se da ação de reivindicação (...), que proporá em separado, sem dependência da ação executiva.”

<sup>304</sup>O comprador, caso entenda, pode pedir uma indemnização pelos danos que tenha sofrido, conforme o n.º 1 do art.º 825.º do CC, ao exequente, aos credores e ao executado que tenham agido com culpa. Mas, no caso do proprietário do bem ter apresentado protesto pela reivindicação antes de efetuada a venda<sup>304</sup>, é lavrado um termo de protesto, e o comprador não tem direito a pedir a indemnização, pois entende-se que, perante o protesto apresentado, ele tinha conhecimento das probabilidades que o proprietário do bem pudesse vir a intentar a ação de reivindicação, pelo que assumiu o risco.

Segundo RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO Sérgio - *A Ação Executiva Anotada e Comentada...*, pp. 523 e 524, “(...) o protesto pela reivindicação configura uma medida cautelar que o interessado usará para precaver a sua posição relativamente ao bem em causa (...)”.

“(...) termo de protesto que constitui (...) um documento comprovativo de que esse terceiro apresentou o protesto pela reivindicação antes de ser feita a venda, reclamando ser titular de direito próprio, incompatível com a transmissão.”

O autor do protesto deve propor a ação dentro de 30 dias a contar da apresentação do protesto, conforme dispõe o n.º 2 do art.º 840.º do CPC.

Note-se que se o protesto apresentado respeitar a bens imóveis, a venda realizar-se-á da mesma forma, uma vez que este tipo de bem é difícil de dissipar ou de fazer desaparecer. Todavia, se forem bens móveis não são entregues ao comprador e o produto da venda não é levantado sem prestar caução.

## 5. Restrições à Venda em Execução Fiscal da habitação própria e permanente do executado e as suas consequências no Processo de Execução Comum

Em maio de 2016, foi pelo legislador aprovada a lei que visa proteger a casa de morada de família no âmbito de processos de execução fiscal, ficando restringida a venda de imóvel que seja habitação própria e permanente do executado<sup>305</sup>. Este diploma modifica, assim, o Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT) e a Lei Geral Tributária (LGT), pelo que propusemo-nos analisar esta restrição, bem como as consequências que podem advir para o processo de execução comum.

Importa referir que o processo de execução fiscal é de natureza judicial<sup>306</sup><sup>307</sup>, “ (...) consubstanciando um meio processual cuja finalidade é a realização de um determinado direito de crédito (...)”<sup>308</sup>. É através deste processo que o Estado e outras pessoas coletivas de direito público podem cobrar coercivamente os respetivos créditos<sup>309</sup>. A legitimidade para a instauração do processo cabe ao órgão da execução fiscal, que pode ser um serviço de finanças territorialmente competente<sup>310</sup>, o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social ou uma autarquia local<sup>311</sup>.

Podem ser executados no processo de execução fiscal “os devedores originários e seus sucessores dos tributos (...), bem como os garantes que se tenham obrigado como principais pagadores, até ao limite da garantia prestada.”<sup>312</sup>.

As diligências de penhora serão iniciadas, findo o prazo<sup>313</sup> para o executado apresentar a oposição à execução fiscal, requerer o pagamento em

---

<sup>305</sup>Lei n.º 13/2016, de 23 de maio.

<sup>306</sup>Vide o n.º 1 do art.º 103.º da Lei Geral Tributária (LGT).

<sup>307</sup>“(…) um processo de natureza judicial “desjurisdicionalizado”, na medida em que a maioria dos actos praticados ao longo do mesmo são praticados por órgãos da Administração Tributária – os órgãos da execução fiscal – tratando-se de actos de natureza administrativa.”

<sup>308</sup>NETO, Serena Cabrita; TRINDADE, Carla Castelo – *Contencioso Tributário* - Volume II. Coimbra: Edições Almedina, 2017. ISBN 978-972-40-6885-5, p. 497.

<sup>309</sup>Conforme o art.º 148.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT).

<sup>310</sup>Conforme o disposto no art.º 150.º do CPPT.

<sup>311</sup>Vide NETO, Serena Cabrita; TRINDADE, Carla Castelo – *Contencioso Tributário*..., p. 529.

<sup>312</sup>Conforme o n.º 1 do art.º 153.º do CPPT.

<sup>313</sup>O prazo de 30 dias, conforme o disposto no n.º 1 do art.º 203.º do CPPT.

prestações da dívida exequenda ou requerer a dação de bens em pagamento<sup>314</sup>.

Os bens a penhorar<sup>315</sup>, tal como no processo executivo comum<sup>316</sup>, devem começar pelos bens cujo valor pecuniário seja de mais fácil realização e se mostre adequado ao montante do crédito.

Posto isto, vamos analisar a situação de o bem penhorado ser a casa de morada de família do executado ou do seu agregado familiar, tendo em vista saber se a penhora efetuada em primeiro lugar pode interferir com o processo de execução comum, particularmente, na fase da venda executiva.

Com a aprovação da Lei n.º 13/2016, de 23 de maio<sup>317</sup>, o legislador criou o regime de proteção da casa de morada de família, no âmbito do processo de execução fiscal, não excluindo a sua penhorabilidade, mas impedindo a sua venda em sede de execução fiscal<sup>318 319</sup>.

Entendeu o legislador que com este regime podia travar o excesso e a desproporção da venda do bem em relação à dívida exequenda que resultava, na maioria dos casos, em famílias que se viam despojadas das suas habitações e, por vezes, continuavam ainda devedoras ao Estado dos impostos que tinham dado origem à execução fiscal.

Passou então a ser proibido que a habitação penhorada<sup>320</sup> que constitui casa de morada de família do executado ou do seu agregado familiar seja

---

<sup>314</sup>Vide o art.º 189.º do CPPT.

<sup>315</sup>“(…) será de salientar que deverá ser observada uma certa ordem na realização da penhora nos termos do artigo 219.º do CPPT, ou seja, haverá bens que deverão ser penhorados antes de outros. Assim, em regra, a penhora deverá começar pelos bens cujo valor pecuniário seja de mais fácil realização e se mostre adequado ao montante do crédito do exequente, tal como resulta do n.º 1 do artigo 219.º do CPPT.”, vide NETO, Serena Cabrita; TRINDADE, Carla Castelo – *Contencioso Tributário ...*, p. 617.

<sup>316</sup>Conforme o n.º 3 do art.º 735.º do CPC.

<sup>317</sup>Alterada pela Lei n.º 13/2016, de 23 de maio.

Vide o art.º 1 do citado diploma “A presente lei protege a casa de morada de família no âmbito de processos de execução fiscal, estabelecendo restrições à venda executiva de imóvel que seja habitação própria e permanente do executado.”.

<sup>318</sup>No regime da venda de execução fiscal, a venda passou a realizar-se preferencialmente por meio de leilão eletrónico, ou, na sua impossibilidade, através de propostas em carta fechada, conforme o n.º 1 do art.º 248.º do CPPT.

A venda poderá, ainda, ser efetuada por negociação particular, nas situações previstas no n.º 2 do art.º 252.º do CPPT, ou seja, nos casos de fundada urgência na venda dos bens, ou quando os bens penhorados não sejam superiores a 40 unidades de conta (4.080,00 Euros).

<sup>319</sup>Visando, assim, a proteção do direito à habitação dos cidadãos, vide o n.º 1 do art.º 65 da CRP, “Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.”.

<sup>320</sup>Mesmo nas situações em que não existam outros bens suscetíveis de penhora pertencentes ao devedor/executado.

objeto de venda judicial por iniciativa do Estado, no decorrer de um processo de execução fiscal<sup>321</sup>.

Face a este impedimento legal, os executados vão poder permanecer na habitação, mesmo que a dívida exequenda não seja paga ao órgão de execução fiscal<sup>322</sup>. A proibição à realização da referida venda pode porém cessar, a qualquer momento, a requerimento do executado<sup>323</sup>.

Exclui-se, porém, desta proibição os imóveis que, no momento da penhora, tenham um valor patrimonial superior a 574.323 mil euros<sup>324</sup>. Neste caso, a venda fica pendente por um ano, uma vez que só pode ocorrer um ano após o termo do prazo de pagamento voluntário da dívida mais antiga<sup>325</sup>.

Nos demais casos, a suspensão da venda fica ativa durante tanto tempo quanto necessário para o executado pagar a dívida<sup>326</sup>.

Cabe-nos averiguar se esta suspensão terá implicações na tramitação do processo executivo comum. Ou seja, será que vai obstar à recuperação do crédito por parte do exequente no âmbito da respetiva ação executiva?

Tomemos como exemplo uma ação executiva para pagamento de quantia certa, em que o único bem penhorável pertencente ao executado é um imóvel que está afeto à habitação própria e permanente, e que já se encontra penhorado, previamente, a favor da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT). Estamos, assim, perante uma pluralidade de execuções sobre o mesmo bem imóvel<sup>327</sup> e, segundo o regime da ação executiva<sup>328</sup>, o processo executivo comum não pode prosseguir, designadamente para a venda sobre o bem cuja penhora seja posterior, pelo que esta execução vai ficar sustada quanto a este

---

<sup>321</sup> Só pode executar a dívida do contribuinte através de outros bens, designadamente pela penhora de saldos bancários, de créditos, pela penhora de vencimentos e outros bens, seguindo uma ordem estabelecida no Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT), segundo o art.º 219.º deste diploma “(...)a penhora começa pelos bens cujo valor pecuniário seja de mais fácil realização e se mostre adequado ao montante do crédito do exequente.”.

<sup>322</sup> Que poderá ser a Autoridade Tributária Aduaneira (AT), o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social ou uma autarquia local.

<sup>323</sup> Vide o n.º 6 do art.º 244.º da Lei n.º 13/2016, de 23 de maio.

<sup>324</sup> Cálculo efetuado à taxa máxima para efeitos de transmissão nos termos do Código do IMT.

<sup>325</sup> Vide o n.º 4 do art.º 244.º da Lei n.º 13/2016, de 23 de maio.

<sup>326</sup> O prazo da prescrição fica suspenso “Durante o período de impedimento legal à realização da venda de imóvel afeto a habitação própria e permanente.”, vide alínea d) n.º 1 do art.º 49.º da Lei Geral Tributária (LGT). Extinguindo-se a dívida apenas com o pagamento.

<sup>327</sup> Vide o art.º 794.º do CPC.

<sup>328</sup> Diferente situação ocorre no regime da execução fiscal. Segundo o n.º 3 do art.º 218.º do CPPT, a execução não é sustada nem apensada, quando se verifique a penhora de bens que já tenham sido penhorados noutra execução, conforme NETO, Serena Cabrita; TRINDADE, Carla Castelo – *Contencioso Tributário...*, p. 616.

bem, devendo a primeira penhora prosseguir<sup>329 330</sup>. Neste caso, por não serem conhecidos outros bens do executado, para além do imóvel penhorado, vai verificar-se a sustação integral da execução, determinando a sua extinção<sup>331</sup>.

Como a primeira penhora é no âmbito de uma execução fiscal e, por imposição legal, a AT está impedida de efetuar a venda judicial do bem imóvel, questiona-se como deverá proceder o exequente. Será que o exequente terá qualquer interesse em proceder à reclamação de créditos, junto do processo de execução fiscal, e se o fizer, vai surtir qualquer efeito?

Também questionamos se uma das possibilidades do exequente, para ver recuperado o seu crédito, passará por ter que esperar que o executado termine de efetuar o pagamento voluntário da dívida exequenda no processo de execução fiscal. E, assim, usar a faculdade de requerer a renovação da instância executiva extinta<sup>332</sup>.

Se considerarmos esta opção como exequível, fica, prejudicada a sustação e a conseqüente extinção, prosseguindo o processo de execução comum para venda do bem imóvel<sup>333</sup>.

Ou então, uma outra possibilidade passaria pelo exequente aguardar que o executado procedesse à alteração da morada. Logo, o imóvel penhorado deixaria de estar afeto à habitação própria e permanente, não se colocando a imposição legal. Portanto, o exequente já poderia, normalmente, reclamar créditos no processo de execução fiscal.

Será, então, admissível ao exequente requerer ao juiz autorização para que o imóvel seja vendido no âmbito da execução comum, pese embora a sustação? Neste caso, a AT seria citada para reclamar os respetivos créditos.

Por último, é viável ao exequente efetuar o pagamento da dívida fiscal, em substituição do executado, ficando o exequente sub-rogado<sup>334 335</sup> nos direitos da administração tributária.

---

<sup>329</sup>“Pendendo mais de uma execução sobre os mesmos bens, o agente de execução susta quanto a estas a execução em que a penhora tiver sido posterior, podendo o exequente reclamar o respetivo crédito no processo em que a penhora seja mais antiga.”, conforme o n.º 1 do art.º 794.º do CPC.

<sup>330</sup>Conforme RIBEIRO, Virgínio; REBELO, Sérgio – *A Ação Executiva Anotada e Comentada...*, p. 438.

<sup>331</sup>Sem prejuízo da renovação da instância executiva, nos termos do n.º 5 do art.º 850.º do CPC, *vide* o n.º 4 do art.º 794.º do CPC.

<sup>332</sup>Demonstrando nos autos de execução comum que houve a extinção do processo de execução fiscal, pelo pagamento voluntário, bem como comprovar o cancelamento da primitiva penhora, *vide* RIBEIRO, Virgínio; REBELO, Sérgio – *A Ação Executiva Anotada e Comentada...*, p. 438, “(...) junção da certidão de direitos, ónus e encargos da qual resulte ter sido cancelada a primitiva penhora (...)”.

<sup>333</sup>Como se tratasse de uma indicação concreta de um bem penhorável pertencente ao executado. “O exequente pode (...) requerer a renovação da execução extinta (...) quando indique os concretos bens a penhorar (...)”, *vide* o n.º 5 do art.º 850.º do CPC.

É de salientar, que a lei tributária prevê que o pagamento das dívidas tributárias possam ser efetuadas por um terceiro<sup>336</sup>, ficando sub-rogado nos direitos da administração tributária<sup>337</sup>.

Com efeito, entendemos que tal situação passaria pelo exequente requerer ao órgão competente que lhe seja autorizado o pagamento, com sub-rogação, da quantia exequenda, acrescida de juros de mora e custas, no processo de execução fiscal<sup>338</sup>.

Assim, o exequente poderia requerer o prosseguimento da execução fiscal para cobrar do executado o que por ele foi pago<sup>339</sup>, designadamente com a venda do imóvel penhorado<sup>340</sup> e conseqüentemente, podendo reclamar créditos por via da execução comum<sup>341</sup>, passando a ser, simultaneamente, exequente<sup>342</sup> e credor reclamante no processo de execução fiscal.

No entanto, há que ter em conta, outra situação. Sobre a habitação própria e permanente pode pender uma hipoteca constituída a favor de uma entidade bancária ou de outros credores hipotecários e, na eventualidade de haver incumprimento no respetivo pagamento, este regime não impede a possibilidade de os credores avançarem com a execução da hipoteca e de procederem à venda do imóvel, como resulta do artigo 4.º do diploma em causa, que tem como epígrafe “concretização da venda na sequência de penhora ou execução de hipoteca”.

Assim, leva-nos a questionar, quem leva à venda o imóvel cuja penhora, efetuada no âmbito de uma execução comum hipotecária, se encontra registada em segundo lugar.

---

<sup>334</sup>Previsto nos arts 589.º a 594.º do CC.

<sup>335</sup>“(…) a sub-rogação consiste numa transferência do direito de crédito, numa substituição do credor na titularidade do crédito, o sub-rogado fica investido na titularidade do mesmo direito de crédito de que era titular o credor originário, tendo apenas os poderes que este detinha em relação ao devedor.”, vide o Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte – Processo n.º 00049/03 - Viseu de 07.04.2005. Relator: Dulce Neto, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>336</sup>Conforme o art.º 41.º da LGT, bem como os arts 91.º e 92.º do CPPT.

<sup>337</sup>Vide o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães – Processo n.º 18/13.3TBVLP-E.G1 de 02.06.2016. Relator: Isabel Silva, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), “(…) sub-rogação (…) há a transmissão dum direito de crédito já existente, pelo que a transmissão do crédito é acompanhada com todas as garantias e acessórios (…)”.

<sup>338</sup>Conforme o n.º 2 do art.º 91.º do CPPT.

<sup>339</sup>Vide o art.º 92.º do CPPT.

<sup>340</sup>Deixa de subsistir o impedimento legal, pois, o exequente já não é a Autoridade Tributária.

<sup>341</sup>Conforme o n.º 1 do art.º 794.º do CPC.

<sup>342</sup>“(…) quando ocorre a sub-rogação nas dívidas tributárias, o sub-rogado vai ocupar a posição da Fazenda Pública na execução, passando a ter a qualidade de exequente contra o executado que consta do título executivo e detendo, por isso, a respectiva iniciativa processual, sendo ele e não a Fazenda Pública quem exerce na fase judicial os poderes que as leis processuais conferem ao exequente.”, conforme o o Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte – Processo n.º 00049/03 - Viseu de 07.04.2005. Relator: Dulce Neto, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Mais questiona-se, se o exequente (da execução comum) ao reclamar os créditos nos termos do n.º 1 do art.º 794.º do CPC<sup>343</sup>, vai impulsionar o órgão de execução fiscal a efetuar a respetiva venda. Ou, então, a execução comum não vai ficar sustada, verificando-se o prosseguimento das diligências de venda, e o órgão de execução fiscal vai ser citado para reclamar os seus créditos.

Apesar de, sabermos que nas vendas desencadeadas pelas instituições bancárias é diminuta, ou mesmo nula, a possibilidade de recuperação das dívidas, designadamente, por parte da AT<sup>344</sup>, por força dos privilégios creditórios<sup>345</sup>, uma vez que o produto obtido com a venda destina-se ao pagamento do crédito hipotecário, e só se houver valor remanescente, é que se verifica o pagamento à AT.

Não obstante estas soluções serem, na aparência, adequadas, cremos que não são as que melhor defendem os interesses do exequente, na medida em que prejudicam a celeridade e a eficácia da ação executiva. Para além disso, o exequente pode vir a ter custos adicionais para obtenção do seu crédito, tornando a ação executiva incomportável financeiramente, para muitos dos cidadãos, restringindo, assim, o acesso à justiça.

Posto isto, comecemos por dizer que, após a realização da penhora, o órgão da execução fiscal procede à convocação, através da citação, dos credores do executado para que os mesmos possam ir ao processo de execução fiscal reclamar os respetivos créditos<sup>346</sup>. Contudo, o órgão da execução fiscal apenas procede à convocação de credores específicos, ou seja, se dos autos, designadamente da certidão permanente do registo predial do imóvel, constar a existência de qualquer direito real de garantia<sup>347</sup> relativamente aos bens penhorados, apenas serão estes citados (credores com

---

<sup>343</sup>“Pendendo mais de uma execução sobre os mesmos bens, o agente de execução susta quanto a estes a execução em que a penhora tiver sido posterior, podendo o exequente reclamar o respectivo crédito no processo em que a penhora seja mais antiga.”.

<sup>344</sup>As dívidas fiscais de IMI e de IMT, apenas se sobrepõem, às dívidas hipotecárias; “I – O crédito de IMI quando decorrentes do imposto devido pelo Imóvel objecto de penhora goza do privilégio imobiliário especial. II – Como tal prefere aos restantes créditos ainda que garantidos por hipoteca.”, conforme Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo – Processo n.º 0771/14 de 24.02.2016. Relator: Fonseca Carvalho, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>345</sup>Nos termos do art.º 733.º do CC, “Privilégio creditório é a faculdade que a lei, em atenção à causa do crédito, confere a certos credores, independentemente do registo, de serem pagos com preferência a outros.”.

“São duas espécies os privilégios creditórios: mobiliários e imobiliários.”, conforme o n.º 1 do art.º 735.º do CC.

“O Estado e as autarquias locais têm privilégio mobiliário geral para garantia dos créditos por impostos indirectos, e também pelos impostos directos inscritos para cobrança no ano corrente na data da penhora, ou acto equivalente, e nos dois anos anteriores.”, *vide* o n.º 1 do art.º 736.º do CC.

<sup>346</sup>Conforme dispõe o n.º 1 do art.º 239.º do CPPT.

<sup>347</sup>*Vide* o n.º 3 do art.º 240.º do CPPT.

garantia real)<sup>348</sup>, embora, na lei, nada obste que estes credores possam reclamar, espontaneamente, o seu crédito na execução<sup>349</sup>.

Comparativamente, os atos processuais do processo de execução comum, após a penhora, têm uma tramitação idêntica. Mas, para além de o agente de execução proceder à citação do credor com garantia real<sup>350</sup>, também vai proceder à citação da Fazenda Nacional e do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P.<sup>351</sup>, podendo, assim, estes órgãos da execução fiscal reclamarem os respetivos créditos<sup>352</sup>.

É importante referir que o legislador com a aprovação da Lei n.º 13/2016, de 23 de maio, não procedeu a quaisquer alterações nas normas previstas no CPPT para a convocação dos credores.

Portanto, concluímos que o órgão da execução fiscal deve continuar a convocar os credores com garantia real, mesmo quando o bem penhorado seja a habitação própria e permanente do executado ou do seu agregado familiar. É com a reclamação de créditos que vai haver o impulso processual dos autos de execução fiscal para a respetiva venda. Assim, o impulso passa a ser do credor reclamante e não do Estado, logo, vai também verificar-se a venda do imóvel, no âmbito de processo de execução fiscal, tal como acontecia anteriormente à aprovação da Lei n.º 13/2016, de 23 de maio.

Relativamente aos casos em que o imóvel afeto à habitação própria permanente do executado, penhorado no âmbito de um processo de execução comum, e verificando-se penhora anteriormente registada a favor de um processo de execução fiscal, aqui, também entendemos que não se verificam quaisquer alterações. Ou seja, independentemente de o exequente ser hipotecário ou não, pode, sempre, reclamar espontaneamente o seu crédito na

---

<sup>348</sup>“(…) as garantias reais constituem direitos reais, pelo que as existentes são as tipificadas na lei, designadamente no CC. Assim, deverão ser citados os credores que tenham sobre os bens penhorados uma consignação de rendimentos – prevista nos artigos 656º a 665º do CC -, um penhor – previsto nos artigos 666º a 685º do CC -, uma hipoteca – prevista nos artigos 686º a 732º do CC-, um privilégio creditório especial – previsto nos artigos 733º a 735º, 738º, 748º e 750º a 752º do CC – ou ainda um direito de retenção – previsto nos artigos 754º a 761º do CC.”, conforme NETO, Serena Cabrita; TRINDADE, Carla Castelo – *Contencioso Tributário...*, p. 627.

Consideramos que a penhora quando registada no imóvel consiste também em uma garantia real, atendendo ao disposto no n.º 1 do art.º 822.º do CC e ao disposto no n.º 1 do art.º 6.º do Código do Registo Predial.

<sup>349</sup>Conforme dispõe o n.º 4 do art.º 240.º do CPPT.

<sup>350</sup> Vide alínea b) do n.º 1 do art.º 786.º do CPC.

<sup>351</sup>Conforme o disposto no n.º 2 do art.º 786.º do CPC.

<sup>352</sup>“Não é admitida a reclamação do credor com privilégio creditório geral, mobiliário ou imobiliário, quando: a) A penhora tenha incidido sobre bem só parcialmente penhorável, nos termos do artigo 738º, renda, ou outro rendimento periódico, veículo automóvel, ou bens móveis de valor inferior a 25UC; ou b) Sendo o crédito do exequente inferior a 190 UC, a penhora tenha incidido sobre moeda corrente, nacional ou estrangeira, depósito bancário em dinheiro; (...).”, conforme o disposto no n.º 4 do art.º 788.º do CPC.

execução fiscal, por via do disposto no n.º 1 do art.º 794.º do CPC<sup>353</sup>, bem como do n.º 4 do art.º 240.º do CPPT<sup>354</sup>.

Somos da opinião, que a Lei n.º 13/2016, de 23 de maio, que teve como principal objetivo proteger a casa de morada de família no âmbito de processos de execução fiscal, tentando evitar o excesso e a desproporção da penhora em relação à dívida exequenda, não vai conseguir atingir os objetivos desejados pelo legislador, pois serão poucos, aqueles que não constituíram hipoteca do imóvel a favor de instituições bancárias, e havendo falta de pagamento das prestações do empréstimo hipotecário, esta lei não impede os credores de acionarem os mecanismos legais para executarem a hipoteca<sup>355</sup>.

Entendemos que vai apenas “proteger” alguns cidadãos, aqueles que não constituíram quaisquer encargos, bem como não contraíram quaisquer dívidas, para além, das dívidas tributárias<sup>356</sup>.

Mais entendemos que esta lei não protege a casa de morada de família no processo de execução fiscal, pois as alterações introduzidas no regime da execução fiscal não tornaram a mesma num bem impenhorável<sup>357</sup>, nos termos do Código de Processo Civil.

A penhora, e a conseqüente venda da habitação própria e permanente do executado, continua a ser viável para dívidas civis ou comerciais.

Deste modo, somos a concluir que não existe qualquer problemática entre a aprovação da Lei n.º 13/2016, de 23 de maio, e o processo de execução

---

<sup>353</sup>“Pendendo mais de uma execução sobre os mesmos bens, o agente de execução susta quanto a estes a execução em que a penhora tiver sido posterior, podendo o exequente reclamar o respectivo crédito no processo em que a penhora seja mais antiga.”

<sup>354</sup>“(…) não obsta a que o credor com garantia real reclame espontaneamente o seu crédito na execução, até à transmissão dos bens penhorados.”

<sup>355</sup>“(…) a medida não tem aplicabilidade quando, para além das dívidas fiscais, o executado tem outros débitos, nomeadamente débitos relacionados com o incumprimento dos contratos de mútuo, celebrados com os bancos, credores hipotecários, e sejam estas responsabilidades perante tais credores anteriores ou posteriores às dívidas fiscais e à própria execução fiscal, desde que sejam nestas reclamadas.”, conforme PASSOS, Márcia – *Lei aplicável nas situações em que o devedor tem apenas dívidas à Autoridade Tributária* – publicado na Vida Económica - Imobiliário, Newsletter n.º 14 - 2ª quinzena, março de 2017, p. 3. Disponível em [http://mailings.vidaeconomica.pt/files/newsletters/2017-03/imobiliario\\_14/Imobiliario\\_n14.pdf](http://mailings.vidaeconomica.pt/files/newsletters/2017-03/imobiliario_14/Imobiliario_n14.pdf).

<sup>356</sup>“A medida contempla apenas os devedores que têm dívidas fiscais, mas já não aqueles cujos credores possam reclamar os seus créditos em sede de processo executivo, como é o caso dos credores hipotecários, e estas são, como é sabido, a maioria das situações. Não diremos que são raros os devedores ao fisco. Mas diremos que são raros os devedores que apenas têm dívidas ao fisco.”, vide PASSOS, Márcia – *Lei aplicável nas situações em que o devedor tem apenas dívidas à Autoridade Tributária...*, p. 3.

<sup>357</sup>“(…) II - A casa de morada de família não consta actualmente do elenco dos bens impenhoráveis do art.º 822.º do CPC e deve ter-se como um bem sujeito a penhora de acordo com a regra enunciada no art. 821.º do mesmo diploma. (...) IV - Posto que a penhora, por si só, não priva de habitação quem na casa possa habitar, há que concluir que aquela não atenta contra o direito constitucional à habitação, sendo certo que este não tem cariz absoluto nem se sobrepõe a qualquer outro, nomeadamente o direito de propriedade, como decorre do art. 824.º, n.º 2, do CC.”, conforme Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça – Processo n.º 3762/12.9 TBCSC-B.L1.S1 de 05.03.2015. Relator: João Trindade, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

comum, pelo que, este último não vai sofrer quaisquer consequências na sua tramitação.

## 6. A Relação entre as Modalidades de Venda: a Venda mediante Propostas em Carta Fechada, a Venda por Negociação Particular e a Venda em Leilão Eletrónico

Os agentes de execução na ação executiva têm vindo, ao longo dos anos, a recorrer à modalidade de venda mediante propostas em carta fechada e à modalidade de venda por negociação particular, consoante a natureza dos bens penhorados.

Estas vendas, por vezes, não são tão eficazes como o desejável, nomeadamente, quanto à celeridade da venda.

Assim, o legislador de 2008 viu a necessidade de aditar ao Código de Processo Civil uma outra modalidade – a venda em leilão eletrónico<sup>358 359</sup> para obter uma maior celeridade na tramitação da venda executiva<sup>360 361</sup>.

É com a aprovação do Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de novembro, que a venda em leilão eletrónico passa a ser considerada a modalidade de venda preferencial, entre as outras modalidades previstas no Código, quando esteja em causa a venda de bens móveis ou imóveis, excetuando-se a venda de bens que tenham de ser vendidos em mercados regulamentados ou a venda direta a pessoas determinadas<sup>362 363</sup>. Mas a venda em leilão eletrónico só foi regulamentada pela Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto<sup>364 365 366</sup>.

Foi concebido um sistema informático designado por plataforma de leilão eletrónico que tem por principal objetivo a venda, em leilão eletrónico, dos bens penhorados no âmbito de processos de execução em que tenha sido

---

<sup>358</sup> Aditado ao CPC, pelo Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de novembro.

Corresponde ao art.º 907.º-B do CPC do Código de 1961.

<sup>359</sup> Segundo o art.º 20.º da Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto “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 (...).”

<sup>360</sup> Vide o preâmbulo da Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto.

<sup>361</sup> Segundo o art.º 837.º do CPC, a venda de bens imóveis e de bens móveis penhorados é feita preferencialmente em leilão eletrónico.

<sup>362</sup> Vide o n.º 1 do art.º 837.º do CPC.

<sup>363</sup> Segundo RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO Sérgio - *A Ação Executiva Anotada e Comentada...*, p. 515, “Por força da regra introduzida no n.º 1, constata-se que esta é a modalidade da venda que foi erigida como a preferencial pelo legislador quando esteja em causa a venda de bens móveis ou imóveis.”

<sup>364</sup> Vide os arts 21.º a 26.º da respetiva Portaria.

<sup>365</sup> Foi por Despacho n.º 12624/2015 da Ministra da Justiça, publicado no D.R. n.º 219/2015, Série II, de 09 de novembro, que foi definido como entidade gestora da plataforma de leilão eletrónico [www.e-leiloes.pt](http://www.e-leiloes.pt), a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução.

<sup>366</sup> A plataforma ficou disponível a partir do dia 4 de abril de 2016.

designado agente de execução<sup>367</sup>. Esta plataforma é gerida pela Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução.

As normas que regulam a determinação da modalidade de venda e do valor base dos bens inserem-se nas disposições gerais, pelo que as mesmas aplicam-se quer à venda mediante propostas em carta fechada, quer à venda por negociação particular, bem como à venda em leilão eletrónico.

A venda em leilão eletrónico é publicitada nos termos idênticos à venda mediante propostas em carta fechada, pelo que deve ser feita através de anúncio em página informática<sup>368 369 370</sup> e pela afixação de edital junto da porta do imóvel a vender<sup>371</sup>. O agente de execução, na venda em leilão eletrónico, também pode utilizar outros meios de divulgação da venda<sup>372</sup>.

Nesta venda está previsto o pagamento de uma taxa<sup>373</sup>. Esta é a única modalidade de venda em que o exequente tem que proceder ao pagamento de um determinado valor para que o bem penhorado possa ser colocado à venda<sup>374</sup>.

Assim, o agente de execução, antes de iniciar as diligências para a colocação dos bens em leilão deve, previamente, solicitar ao exequente o pagamento dos valores devidos pela respetiva colocação, pois, verificada a falta de pagamento da taxa, o pedido é cancelado<sup>375</sup> e a execução não prossegue enquanto o exequente não proceder ao pagamento devido e, também, pode ter como consequência a extinção da instância, decorridos que sejam 30 dias, após a notificação ao exequente para o respetivo pagamento<sup>376</sup> e não se verifique o mesmo.

O agente de execução, em qualquer modalidade de venda, após a decisão sobre o valor base dos bens penhorados, não pode posteriormente decidir por valor diferente, pelo que a venda em leilão eletrónico não é exceção.

---

<sup>367</sup>Conforme o n.º 2 do art.º 1 do Despacho n.º 12624/2015 da Ministra da Justiça.

<sup>368</sup>Vide o art.º 6.º do Despacho ministerial n.º 12624/2015.

<sup>369</sup>Conforme dispõe o n.º 2 do art.º 837.º do CPC.

<sup>370</sup>O anúncio da venda em leilão eletrónico é publicado na plataforma [www.e-leiloes.pt](http://www.e-leiloes.pt).

<sup>371</sup>Com a menção de a sentença que se executa estar pendente de recurso ou estarem pendentes embargos de executado ou oposição à penhora, conforme dispõe o n.º 4 do art.º 817.º do CPC.

<sup>372</sup>Conforme dispõe o n.º 1 do art.º 6.º do Despacho ministerial n.º 126224/2015.

<sup>373</sup>Segundo o n.º 1 do art.º 12.º do Despacho ministerial n.º 12624/2015, “Pela colocação de um bem em leilão eletrónico é devida uma taxa que é fixada em função do valor base do bem ou do lote de bens vendidos em conjunto, a que acresce IVA à taxa legal (...)”.

<sup>374</sup>Vide o n.º 4 do art.º 4.º do Despacho ministerial n.º 12624/2015.

<sup>375</sup>Conforme dispõe o n.º 6 *in fine* do art.º 4 do Despacho ministerial n.º 12624/2015.

<sup>376</sup>A falta de pagamento da taxa de leilão tem a mesma cominação que a falta de pagamento de honorários e despesas, conforme resulta dos n.ºs 2 e 3 do artigo 721.º do CPC.

Assim, tanto na venda em leilão eletrônico como na venda mediante propostas em carta fechada, as propostas apresentadas, para serem aceites, terão que respeitar o valor de venda fixado previamente pelo agente de execução, embora exista uma situação na venda em leilão eletrônico em que o valor da proposta (licitação), quando inferior a 85% do valor base do bem a vender, e caso seja igual ou superior a 50% do respetivo valor base<sup>377</sup>, não é aceite de imediato para efeitos de adjudicação. Mais tarde a proposta pode vir a ser aproveitada em sede da venda por negociação particular<sup>378</sup>, uma vez, que havendo frustração da venda em leilão eletrônico, por falta de proponentes ou pela não aceitação das propostas apresentadas, a venda é efetuada por negociação particular<sup>379</sup>.

Na venda em leilão eletrônico<sup>380</sup> como na venda mediante propostas em carta fechada, as propostas apresentadas não podem ser retiradas pelos proponentes.

#### 6.1. Estará a Venda por Propostas em Carta Fechada a caminhar para o seu fim face à Venda em Leilão Eletrónico?

Não obstante de a venda por leilão eletrônico se encontrar prevista no Código de Processo Civil, desde a entrada em vigor do mesmo, na sua versão atual, o certo é que apenas por Despacho n.º 12624/2015, proferido em 09.11.2015, foram definidos os termos do funcionamento da plataforma eletrónica e aprovadas as regras do sistema, sendo que, em 27.01.2016, a Comissão Nacional de Proteção de Dados emitiu parecer favorável no que respeita ao regulamento da venda através de leilão eletrônico<sup>381</sup>.

Encontra-se atualmente em pleno funcionamento a plataforma eletrónica que permite efetuar a venda de bens penhorados através de leilão eletrônico.

Face à operacionalidade da plataforma, há quem defenda, designadamente, o Conselho Profissional do Colégio dos Agentes de Execução

---

<sup>377</sup>Segundo o n.º 7 do art.º 7 do Despacho ministerial n.º 12624/2015 “A plataforma impede a submissão de proposta cujo valor seja inferior a 50% do valor base ou inferior à licitação mais alta (...).”

<sup>378</sup>Vide o n.º 2 do art.º 2 do Despacho ministerial n.º 12624/2015.

<sup>379</sup>Vide a alínea f) do art.º 832.º do CPC.

<sup>380</sup>Segundo o n.º 1 do art.º 7.º do Despacho ministerial n.º 12624/2015 “Qualquer utente inscrito na plataforma pode apresentar proposta sobre os bens que se encontram em leilão, até à data e hora limite (...).”

<sup>381</sup>Autorização n.º 1577/2016.

que, nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 837.º do CPC, deverá ser, sempre, esta a modalidade de venda a aplicar, quando esteja em causa a venda de bens móveis ou imóveis, a menos que os bens tenham de ser vendidos em mercados regulamentados<sup>382</sup> ou pela venda direta a pessoas determinadas<sup>383</sup>, defendendo que a modalidade de venda em leilão eletrónico, é uma modalidade imperativa.

Defendem, inclusive, que nos processos pendentes, em que já tenha ocorrido a decisão da venda em carta fechada, mas nos quais ainda não tenha sido agendada a venda, o agente de execução poderá alterar a anterior decisão, optando pela venda em leilão eletrónico<sup>384</sup>.

Mais defendem, sempre que já tenha sido requerida a marcação de dia e hora, devem os agentes de execução, por comunicação ao tribunal, atenta a alteração da decisão da venda, solicitar que seja dado sem efeito o pedido de marcação de dia e hora<sup>385</sup>.

Aqui chegados, questiona-se com que fundamento legal o agente de execução vai proceder à alteração da decisão tomada anteriormente e notificada às partes?

Somos da opinião que, para além de não haver base legal para tal alteração, vai fazer com que a venda do bem se proteja por mais tempo. Com uma “nova decisão”, vai decorrer novo prazo, para as partes se pronunciarem, bem como podem surgir alguns entraves à prossecução da venda em leilão eletrónico, o que pode originar mais atrasos na respetiva venda.

De notar que, nos processos pendentes, os agentes de execução não tinham por norma tirar fotografias ao interior do bem imóvel penhorado, mas a plataforma do E- leilão não admite a colocação em venda de imóveis que não estejam fotografados no seu interior. Portanto, o agente de execução, para além de ter que notificar o depositário, do dia e hora, para este abrir a porta do imóvel para fotografar o seu interior, poderá ter que requerer ao juiz despacho a autorizar o arrombamento da porta, na eventualidade do depositário não colaborar, designadamente, abrindo a porta, para os devidos efeitos.

---

<sup>382</sup>Vide o art.º 830.º do CPC.

<sup>383</sup>Vide o art.º 831.º do CPC.

<sup>384</sup>Conforme manual da venda em leilão eletrónico – Plataforma E- Leiloes. PT – 21.03.2016, publicado pelo Conselho Profissional do Colégio dos Agentes de Execução, p. 23. [Consult.18 março 2017]. Disponível em [www.solicitador.org/gpese](http://www.solicitador.org/gpese).

<sup>385</sup>Manual da venda em leilão eletrónico ..., p. 23.

Assim, entendemos que nos processos pendentes as decisões tomadas quanto à modalidade de venda deverão ser mantidas, porque, caso contrário, estamos perante um infundado prorrogar da realização da venda e a aplicação da modalidade de venda em leilão eletrónico não tem efeitos retroativos.

Defendem, ainda, que quando é apresentado requerimento de adjudicação, que a venda também deverá ocorrer através de leilão eletrónico. Esta posição é corroborada pelo Despacho n.º 12624/2015, de 9 de novembro de 2015<sup>386</sup>.

Antes de mais, importa referir que a adjudicação é uma forma de pagamento<sup>387</sup>, que o exequente ou qualquer credor reclamante<sup>388</sup> pode requerer, solicitando que os bens penhorados lhe sejam adjudicados para pagamento, total ou parcial, do seu crédito, indicando, para o efeito, o preço que oferece.

A adjudicação encontra-se tipificada no Código de Processo Civil, na secção V, sob o título “pagamento”, e encontra-se regulamentada na subsecção III.

Posto isto, somos da opinião que a adjudicação dos bens penhorados não deve ser efetuada por leilão eletrónico, porque, na verdade, não se trata de uma “verdadeira” venda executiva. A adjudicação tem regras próprias e específicas para a sua tramitação.

Pensamos que não é motivo suficiente para aplicar à adjudicação a venda em leilão eletrónico, só porque as normas previstas para publicidade do requerimento para adjudicação são as mesmas para a venda mediante propostas em carta fechada<sup>389</sup>.

Entenda-se que, nem sempre, pode ser necessário proceder à publicitação do requerimento do pedido de adjudicação, ou seja, caso o pedido de adjudicação seja apresentado pelo interessado numa fase processual em que já esteja a decorrer a venda por negociação particular, por exemplo, por frustração da venda em leilão eletrónico por falta de proponentes<sup>390</sup>, o pedido de adjudicação apresentado deverá ser tratado como mais uma proposta de aquisição, para a venda por negociação particular, devendo ser aceite, caso

---

<sup>386</sup> Vide o art.º 16.º do Despacho n.º 12624/2015, publicado em Diário da República, 2.ª série - N.º 219 - 9 de novembro de 2015.

<sup>387</sup> Prevista no art.º 799.º do CPC.

<sup>388</sup> Quanto aos bens em relação aos quais tenha invocado garantia.

<sup>389</sup> Vide o n.º 1 do art.º 800.º do CPC.

<sup>390</sup> Vide a alínea f) do n.º 1 do art.º 832.º do CPC.

seja a que ofereça o preço mais alto<sup>391</sup>, e após a notificação às partes do respetivo requerimento de adjudicação.

Deste modo, não seguimos a posição que defende que a venda em leilão eletrónico é imperativa. Não é imperativa porque pode ser afastada se todas as partes acordarem em modalidade diversa, nomeadamente, quando é proposto um comprador ou um preço.

Por conseguinte, se o legislador pretendesse que esta modalidade de venda executiva fosse realmente imperativa na ação executiva, não tinha usado o advérbio “preferencialmente”, que nos sugere que o agente de execução pode optar entre as outras modalidades previstas no CPC. Embora esta tenha uma prevalência sobre as outras, não é obrigatório aplicá-la.

Assim, defendemos que o legislador deixou uma “abertura” para que o agente de execução decida qual a modalidade de venda a aplicar, principalmente a bens imóveis, quando estes não tenham de ser vendidos de outra forma<sup>392 393</sup>.

De notar, que se efetivamente o legislador pretendesse que a modalidade de venda em leilão eletrónico fosse uma modalidade imperativa, aquando da aprovação do atual Código de Processo Civil, não teria substituído a expressão “é sempre feita em leilão eletrónico<sup>394</sup>” por “é feita preferencialmente em leilão eletrónico”.

Não obstante, estará a venda por propostas em carta fechada a caminhar para o seu fim, face à venda em leilão eletrónico?

Somos da opinião que a venda em proposta em carta fechada não vai deixar de existir como uma modalidade de venda, uma vez que é obrigatório que a venda de estabelecimento comercial de valor superior a 500 UC<sup>395</sup>, seja realizada mediante venda mediante propostas em carta fechada.

---

<sup>391</sup>Conforme RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO Sérgio - *A Ação Executiva Anotada e Comentada...*, p. 448, “Corresponderá, pois, e em certa medida, ao preço que o mercado, naquela altura, está disposto a oferecer. Como que corresponde ao valor comercial (de mercado), que o bem terá nesse momento – como que uma atualização forçada do valor do bem, até porque apenas em sede de propostas em carta fechada é que funciona, na sua plenitude, a obrigatoriedade, da fixação do valor-base nos termos previstos no n.º 2 do artigo 816.º.”

<sup>392</sup>Conforme o art.º 831.º do CPC, “Se os bens houverem. Por lei, de ser entregues a determinada entidade, ou tiverem sido prometidos vender, com eficácia real, a quem queira exercer o direito de execução específica, a venda é-lhe feita diretamente.” e as alíneas a) e b) do art.º 832.º do CPC,” A venda é feita por negociação particular: a) Quando o exequente propõe um comprador ou um preço, que é aceite pelo executado e demais credores; b) Quando o executado propõe um comprador ou um preço, que é aceite pelo exequente e demais credores;”

<sup>393</sup>Como já abordado por nós no ponto 2.1.1.

<sup>394</sup>Ex-art.º 907.º-B do CPC.

<sup>395</sup>Vide o artigo 829.º do CPC.

Consequentemente, reconhecemos que a venda mediante propostas em carta fechada, a longo prazo, pode deixar de ser tão aplicada nas vendas executivas, como atualmente, ainda, é aplicada.

Só daqui a alguns anos, saberemos se efetivamente “a venda por proposta em carta fechada implica um artificial e injustificado protelar da concretização da venda.”<sup>396</sup>, e se a venda em leilão eletrônico conseguiu atingir os resultados pretendidos, designadamente na agilização do processo na venda e na maximização do valor dos bens penhorados<sup>397</sup>.

---

<sup>396</sup>Manual da venda em leilão eletrônico..., p. 23.

<sup>397</sup>Conforme Despacho n.º 12624/2015.

## 7. Responsabilidade do Agente de Execução

O agente de execução deve, no exercício das suas funções, praticar diligentemente todos os atos processuais de que seja incumbido, com observância dos prazos legais ou judicialmente fixados e dos deveres deontológicos que sobre si impendem<sup>398</sup>.

O incumprimento dos atos a que o agente de execução está obrigado pode fazer com que este incorra numa responsabilidade disciplinar, civil<sup>399</sup> e ou criminal.

Será responsabilizado disciplinarmente, quando viole, por ação ou omissão, os deveres previstos na lei, no Estatuto da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução<sup>400</sup>.

Do Código Processo Civil, decorre a possibilidade de responsabilizar civilmente o agente de execução, nos termos gerais<sup>401</sup>. Desde logo, o n.º 1 do artigo 719.º do CPC estabelece que é da competência do agente de execução efetuar as citações, entre outras, dos credores que sejam titulares de direito real de garantia, registado ou conhecido, sobre os bens penhorados<sup>402 403</sup>.

O agente de execução pode ser responsabilizado, caso se verifique a falta de citação do credor reclamante, embora seja necessário averiguar se a falta ficou a dever-se ao agente de execução. Cabe ao lesado (credor) fazer a prova de que houve efetivamente dolo ou negligência por parte do agente de

---

<sup>398</sup>Conforme alínea a) do art.º 168.º do Estatuto da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução, aprovado pela Lei n.º 154/2015, de 14 de setembro.

<sup>399</sup>Vide Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça – *Processo n.º 5548/09.9TVLSNB.LI.SI* de 11-04-2013. Relator: Abrantes Geraldês, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). “1. Embora as atribuições do agente de execução não se circunscrevam às que são típicas de uma profissão liberal, envolvendo também actos próprios de oficial público, para efeitos de responsabilidade civil emergem os aspectos de ordem privatística que resultam, nomeadamente, da forma de designação, do grau de autonomia perante o juiz, do regime de honorários, das regras de substituição e de destituição, da obrigatoriedade de seguro ou do facto de o recrutamento, a nomeação, a inspecção e acção disciplinar serem da competência de uma entidade que não integra a Administração. “2. A responsabilidade civil que aos agentes de execução for imputada, no âmbito do exercício da sua actividade, obedece ao regime geral, e não ao regime da responsabilidade civil do Estado e demais entidades públicas (...).”

<sup>400</sup>Conforme o n.º 1 do art.º 181.º do Estatuto da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução.

<sup>401</sup>Nos termos do art.º 483.º do CC, “Aquele que, com dolo ou mera culpa, violar ilicitamente o direito de outrem ou qualquer disposição legal destinada a proteger interesses alheios fica obrigado a indemnizar o lesado pelos danos resultantes da violação.”

<sup>402</sup>Previsto na alínea b) do n.º 1 do art.º 786.

<sup>403</sup>O agente de execução cita a Fazenda Nacional e o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P., conforme dispõe o n.º 2 do art.º 786.º do CPC.

execução. Se se provar que a culpa é do agente de execução, este pode incorrer em responsabilidade civil, nos termos previstos no art.º 483.º do CC<sup>404</sup>.

Contudo, existem situações que o agente de execução pode não proceder à citação do titular do direito, por desconhecer a existência do mesmo. Por exemplo, na realização de uma diligência de penhora de bens móveis, o agente de execução não é informado, pelo executado<sup>405</sup>, que sob determinado bem existe um direito de retenção<sup>406</sup> ou um penhor<sup>407</sup>. Face a esta omissão, o agente de execução não tem como saber, pelo que não pode ser responsabilizado civilmente, pois falta o requisito da culpa.

Porém, o titular do direito que não foi citado tem direito a ser ressarcido pelo exequente ou outro credor pago em sua vez, segundo as regras do enriquecimento sem causa<sup>408</sup>, pois, segundo o n.º 6 do art.º 786.º do CPC, a falta da citação não importa a anulação das vendas, adjudicações, remições ou pagamentos já efetuados, mas o exequente não pode ser o exclusivo beneficiário, caso contrário, a venda e os demais modos de pagamento devem ser anulados, por falta da citação<sup>409</sup>.

O agente de execução pode, ainda, incorrer em responsabilidade civil, nos termos gerais, se não atuar com diligência, com urbanismo, aquando da realização da diligência de penhora<sup>410 411</sup> e na consequente venda executiva.

---

<sup>404</sup>“(…) verificando-se que a falta de citação se ficou a dever a culpa do agente de execução (dolo ou negligência) poderá este incorrer em responsabilidade civil, nos termos gerais (...)”, segundo GARCIA, Maria Olinda – *A Responsabilidade do Exequente e de Outros Intervenientes Processuais – Breves Considerações*. Coimbra: Coimbra Editora, 2004. ISBN 972-32-1271-4, pp. 34 e 35.

<sup>405</sup>Vide o n.º 4 do art.º 786.º do CPC.

<sup>406</sup>Previsto no art.º 754.º do CC, “O devedor que disponha de um crédito contra o seu credor goza do direito de retenção se, estando obrigado a entregar certa coisa, o seu crédito resultar de despesas feitas por causa dela ou de danos por ela causados.”

<sup>407</sup>Previsto no art.º 666.º do CC, “O penhor confere ao credor o direito à satisfação do seu crédito, bem como dos juros, se os houver, com preferência sobre os demais credores, pelo valor de certa coisa móvel, ou pelo valor de créditos ou outros direitos não susceptíveis de hipoteca, pertencentes ao devedor ou a terceiro.”

<sup>408</sup>“Aquele que, sem causa justificativa, enriquecer à custa de outrem é obrigado a restituir aquilo com que injustamente se locupletou.”, vide os arts 473 a 482.º do CC.

<sup>409</sup>“Na hipótese de simultaneamente serem demonstráveis tanto os pressupostos para se accionar a responsabilidade civil do agente de execução, como os requisitos dos quais depende a «indenização» segundo as regras do *enriquecimento sem causa*, relativamente ao exequente ou a algum credor pago em vez do lesado (não citado), pode este sujeito socorrer-se das duas vias ressarcitórias relativamente a cada um dos sujeitos respectivamente.”

“A natureza subsidiária do instituto do enriquecimento sem causa (artigo 474.º do CC) não constitui, nesta hipótese, um obstáculo à aplicação simultânea deste instituto e da responsabilidade civil, dado tratar-se da responsabilização de diferentes sujeitos, relativamente a diferentes factos.”, conforme GARCIA, Maria Olinda – *A Responsabilidade do Exequente e de Outros Intervenientes Processuais – Breves Considerações...*, p. 35.

<sup>410</sup>A penhora é a atividade prévia à venda judicial ou à realização dessa prestação, que consiste na apreensão pelo Tribunal/AE de bens do executado ou na colocação à sua ordem de créditos deste valor sobre terceiros e na sua afetação ao pagamento do exequente.

<sup>411</sup>A penhora é um desapossamento dos bens pertencentes ao executado (devedor), no entanto GOUVEIA, Mariana França in *Penhora de imóveis e registo predial na reforma da acção executiva*, p. 1-17. [Consult. 02.05.2016]. Disponível em [www.fd.unl.pt](http://www.fd.unl.pt), “É, porém, uma definição imprecisa, tanto no seu aspecto material ou físico, como na sua perspectiva jurídica. Repare-se que penhora pode não implicar apreensão física dos bens. E que, mesmo que o

A atuação do agente de execução deve, apenas e tão só, visar a satisfação do direito do credor, respeitando as normas legais que definem o modo de proceder à apreensão dos bens, bem como as normas que restringem a sua penhorabilidade.

Caso exista violação culposa dos direitos do executado ou das respetivas normas legais, o executado pode exigir nos termos gerais da responsabilidade civil, o ressarcimento dos danos sofridos, podendo o agente de execução também incorrer em responsabilidade criminal<sup>412</sup> pela prática de tais atos. Tomemos, como exemplos, os casos em que o agente de execução deva, previamente, solicitar despachos judiciais de autorização e não o faça, designadamente, quando pretenda aceder a elementos, declarações que estão protegidos pelo sigilo fiscal, bem como a outros dados sujeitos a regime de confidencialidade; nestes casos deve, solicitar ao juiz do processo despacho judicial de autorização<sup>413</sup>. Também deve solicitar, previamente, despacho judicial a autorizar o auxílio das autoridades policiais, quando a diligência a realizar seja na casa de morada de família do executado e seja necessário proceder ao arrombamento da porta e à substituição da fechadura, para efetivar a posse do bem imóvel, ou quando seja oposta alguma resistência ou haja receio justificado de oposição de resistência<sup>414 415</sup>.

O executado tem ao seu dispor um mecanismo legal de defesa que pode acionar, quando os bens penhorados que, segundo a lei processual, são absolutamente impenhoráveis<sup>416</sup>, nomeadamente bens cuja apreensão seja ofensiva dos bons costumes, nomeadamente fotografias. Estes objetos não têm qualquer valor venal, apenas têm um valor sentimental para o executado, pois divulgam aspetos da sua vida privada. Não têm, por isso, qualquer relevância para a satisfação do crédito do exequente/credor.

---

implique, tal apreensão não tem correspondência jurídica, na medida em que o bem permanece na titularidade do executado, que pode dispor livremente do bem. Tais actos de disposição não padecem de qualquer invalidade, mas apenas de ineficácia perante a execução (artigo 819.º CC). A penhora seria, parece-me, melhor definida simplesmente através da sua caracterização como um direito real de garantia sobre determinado bem.”

<sup>412</sup>“(…) a actuação do agente de execução que (…) traduzindo-se na violação culposa de direitos do executado ou de normas que protejam interesses deste sujeito, na medida em que seja causadora de danos sofridos, podendo também verificar-se a eventual existência de responsabilidade criminal daquele sujeito.”, vide GARCIA, Maria Olinda – *A Responsabilidade do Exequente e de Outros Intervenientes Processuais – Breves Considerações...*, p. 36.

<sup>413</sup>Conforme dispõe o n.º 7 do art.º 749.º do CPC.

<sup>414</sup>Conforme o n.º 4 do art.º 757.º do CPC.

<sup>415</sup>“(…) apesar da amplitude dos seus poderes, ao agente de execução não cabe o recurso directo a meios de força para entrar no domicílio do executado, a fim de aí proceder à penhora de bens móveis não sujeitos a registo.”, segundo GARCIA, Maria Olinda – *A Responsabilidade do Exequente e de Outros Intervenientes Processuais – Breves Considerações...*, p. 37.

<sup>416</sup>Conforme a alínea c) do art.º 736.º do CPC.

Assim, o executado pode deduzir oposição à penhora<sup>417</sup> com o fundamento na inadmissibilidade<sup>418</sup> da penhora dos bens concretamente apreendidos<sup>419 420</sup>.

O agente de execução pode ser responsabilizado civilmente relativamente ao exequente, pela prática de atos ou omissões no decorrer da ação executiva, nomeadamente quando o exequente, no requerimento executivo, indicar bens à penhora e o agente de execução não iniciar as diligências de penhora por esses bens<sup>421 422</sup>. Este, ao não respeitar a indicação dos bens à penhora corre o risco de, mais tarde, quando os penhorar, já não pertencerem ao executado, por este os ter dissipado ou por terem sido vendidos, no âmbito de outra ação executiva.

O exequente face à demora ou à não cobrança do crédito exequendo pode requerer, nos termos gerais, uma indemnização pelo valor do crédito exequendo ou pelo valor dos bens indicados à penhora, que não foram penhorados, respetivamente<sup>423</sup>.

O agente de execução pode, ainda, incorrer em responsabilidade criminal, se no âmbito da sua atividade praticar atos ilícitos<sup>424</sup>. A título de exemplo, o agente de execução pratica um ato ilícito, quando os montantes penhorados (resultantes de penhoras de vencimento, de rendas, de saldos bancários e ou o produto da venda executiva, entre outros) são desviados da conta cliente

---

<sup>417</sup>“(…) A oposição à penhora constitui um incidente da execução e baseia-se sempre num fundamento que releva da violação dos limites objectivos desse acto (art. 863-A, n.º 1 do CPC).”, conforme Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra – *Processo n.º 3234/09.9T2AGD-C.CI* de 16.04.2013. Relator: Henrique Antunes, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

“(…) O incidente de oposição à penhora (...). Trata-se do meio incidental específico de que dispõe o executado, aí cabendo as situações em que a penhora efectuada se configura como legalmente inadmissível, no todo ou em parte, por atingir ilegítimamente direitos do executado.”, vide o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa – *Processo n.º 2811-E/1993.L1-2* de 25.06.2009. Relator: Ondina Carmo Alves, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>418</sup>Vide os arts 736.º e 737.º do CPC.

<sup>419</sup>Vide a alínea a) do n.º 1 do art.º 784.º do CPC.

<sup>420</sup>“(…) o executado ofendido poderá, nos termos do artigo 70.º, n.º 2 do CC, requerer as providências adequadas às circunstâncias do caso, com o fim de atenuar os efeitos da ofensa cometida. (...) Mesmo reavendo os bens ilícitamente penhorados, sempre o executado poderá fazer valer a responsabilidade civil, referida no artigo 70.º, n.º 2, do CC e acionável nos termos gerais do artigo 483.º do CC.”, segundo GARCIA, Maria Olinda – *A Responsabilidade do Exequente e de Outros Intervenientes Processuais – Breves Considerações...*, p. 38.

<sup>421</sup>Vide o n.º 2 do art.º 751.º do CPC.

<sup>422</sup>O agente de execução deverá respeitar a indicação de bens à penhora feita pelo exequente no requerimento executivo, exceto se os bens indicados violar norma legal imperativa (ex. o disposto no art.º 752.º do CPC), ou ofender o princípio da proporcionalidade da penhora (se o exequente pretender a penhora de bens em quantidade excessiva), ou se infringir manifestamente a regra de não se deve penhorar um bem de valor elevado, para cobrança de uma dívida exequenda de valor reduzido.

<sup>423</sup>“(…) se o exequente indicou bens penhoráveis no requerimento executivo e mencionou a sua localização, toda e qualquer diligência efectuada pelo agente de execução que não se traduza na penhora desses bens, deverá ser considerada *inútil e desnecessária* e, nessa medida, violadora das referidas normas legais.”, vide RIBEIRO, Virgínio da Costa – *As Funções do Agente de Execução* – Coimbra: Edições Almedina, 2011. ISBN 978-972-40-4456-9, p. 57.

<sup>424</sup>Ilícito é um substantivo e adjetivo na língua portuguesa que se refere ao que não é permitido perante a lei, ética ou moral; relativo à ilegalidade; algo que é proibido pela lei. [Consult.11 maio 2016]. Disponível em [www.significados.com.br](http://www.significados.com.br).

executados<sup>425</sup>, para as suas contas bancárias, quando estes montantes deveriam ser entregues ao exequente (credor).

O agente de execução está a apropriar-se de algo, em proveito próprio, que lhe foi confiado no âmbito das funções para que foi incumbido. Está por isso, a cometer um crime no exercício de funções públicas, o crime de peculato<sup>426</sup>, que se encontra tipificado no artigo 375.º<sup>427</sup> do Código Penal<sup>428 429</sup>.

---

<sup>425</sup>O agente de execução deve ter em instituição de crédito 2 contas-clientes à sua ordem: Uma conta-cliente com a menção da circunstância de se tratar de uma **conta-cliente dos exequentes**, na qual deposita todas as quantias recebidas destinadas a preparos, despesas e honorários; Outra conta-cliente com a menção de se tratar de uma **conta-cliente dos executados**, na qual deposita todas as quantias recebidas e destinadas ao pagamento da quantia exequenda e demais encargos com o processo. [Consult. 11 maio 2016] Disponível em [Caaj.eu/contas/](http://Caaj.eu/contas/).

<sup>426</sup>“1 - O bem jurídico protegido pelo crime de peculato (...), é, por um lado, a tutela de bens jurídicos patrimoniais; e, por outro, a tutela da probidade e fidelidade dos funcionários. (...) Que tenha a posse do bem (dinheiro) em razão das suas funções; (...) Que o agente faça seu o dinheiro, com consciência de que se trata de bem alheio do qual tem a posse em razão das suas funções e que tenha consciência e vontade de fazer seu o bem para seu próprio benefício ou de terceiro.”, conforme Acórdão do Tribunal da Relação do Porto – *Processo n.º 48/10.7TAVLP.P1* de 26.06.2013. Relator: Maria Dolores Silva e Sousa, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>427</sup>“1 - O funcionário que ilegítimamente se apropriar, em proveito próprio ou de outra pessoa, de dinheiro ou qualquer coisa móvel ou imóvel, pública ou particular, que lhe tenha sido entregue, esteja na sua posse ou lhe seja acessível em razão das suas funções, é punido com pena de prisão de 1 a 8 anos, se pena mais grave lhe não couber por força de outra disposição legal.”.

<sup>428</sup>Deriva do crime de peculato o crime de branqueamento, previsto no art.º 368.º -A do Código Penal, uma vez que o dinheiro desviado tem depois de ser “lavado”.

<sup>429</sup>Revista Digital de Justiça e Sociedade – Portal Verbo Jurídico, [Consult. 05 maio 2016]. Disponível em [www.lnverbis.pt](http://www.lnverbis.pt).

## Conclusões

O Código de Processo Civil, designadamente o regime da ação executiva, foi alvo nos últimos anos, de várias alterações com a finalidade de obter uma maior celeridade processual e simplificação. Uma das alterações mais significativas ocorreu com a reforma da ação executiva efetuada pelo Decreto-Lei n.º 38/2003, de 8 de março, quando foi “criada” a figura do solicitador de execução, pessoa externa ao tribunal, que passou a promover e a efetuar diligências executivas.

A ação executiva é um meio judicial, através do qual, o credor pode exigir o cumprimento da obrigação que o devedor não cumpriu voluntariamente. Na ação executiva para pagamento de quantia certa, o património do devedor responde pelo cumprimento das obrigações, ou seja, a apreensão incide sobre os bens suscetíveis de penhora.

Ao agente de execução foi atribuída, para além de outras, a função de proceder à decisão sobre a modalidade de venda, bem como a de fixar o valor base dos bens penhorados a vender. No entanto a decisão do agente de execução quanto à modalidade de venda a aplicar aos bens penhorados, só é livre “quando a lei não disponha diversamente”.

Em qualquer modalidade de venda a decisão tomada pelo agente de execução sobre a determinação da modalidade de venda e a fixação do valor base dos bens a vender são fundamentais no processo executivo, pois a omissão desta decisão tem influência na satisfação dos interesses do exequente, do executado e dos credores reclamantes, podendo originar uma nulidade processual que julgada procedente origina a anulação de todos os atos praticados após a falta da respetiva decisão. As modalidades de venda previstas na ação executiva visam auxiliar os credores na satisfação dos seus créditos garantindo a defesa dos interesses do executado e dos demais credores ou interessados.

Uma vez fixado o valor base dos bens a vender e, no decorrer da venda executiva o agente de execução não pode reduzir esse valor, mesmo que a redução se justifique na desvalorização do bem, salvo se, existir despacho judicial a autorizar a redução do preço da venda.

Concluiu-se que entre as modalidades de venda existentes, a venda por negociação particular é a modalidade suplementar da venda executiva, uma vez, que quando há frustração da venda mediante propostas em carta fechada, frustração da venda em leilão eletrónico, ou quando há a frustração da venda em depósito público ou equiparado, a venda aplicar é a respetiva venda por negociação particular.

Enquanto a venda em leilão eletrónico não esteve regulamentada, o agente de execução recorreu às demais modalidades de venda previstas no Código de Processo Civil, principalmente à venda mediante propostas em carta fechada e à venda por negociação particular, consoante a natureza dos bens penhorados. No entanto, a venda em leilão eletrónico não se tornou numa modalidade de venda imperativa.

O direito de propriedade do bem penhorado só se transfere quando ocorre a emissão do título de transmissão, por parte do agente de execução, para a venda por carta fechada e com a outorga do instrumento da venda, quanto à venda por negociação particular, embora o proponente tenha a obrigação de pagar previamente o preço devido e satisfazer as obrigações fiscais inerentes à transmissão.

Podemos, ainda, concluir que não existe qualquer problemática entre a Lei n.º 13/2016, de 23 de maio que aprovou o regime de proteção da casa de morada de família, no âmbito do processo de execução fiscal, com o processo de execução comum, uma vez que as alterações introduzidas no regime da execução fiscal, não tornaram a habitação própria e permanente, nos termos do Código de Processo Civil, um bem impenhorável.

Por último, concluímos, que o agente de execução, face aos vários níveis de responsabilidade a que está sujeito quando não pratique diligentemente os atos processuais a que está obrigado, não deveria ser designado pelo exequente, bem como o exequente não deveria ter a faculdade de o substituir ou até de o destituir.

## Bibliografia

AMARAL, Jorge Augusto Pais de – *Direito Processual Civil*, 12ª edição. Coimbra: Edições Almedina, 2016. ISBN 978-972-40-4952-5;

ASCENSÃO, J. Oliveira – *Locação de bens dados em garantia – Natureza Jurídica da Locação* - publicado na Revista da Ordem dos Advogados (1985), Vol. II – Ano 45 – Set.;

CORDEIRO, António Menezes - *Da Retenção do promitente na Venda Executiva*- publicado na Revista da Ordem dos Advogados (1997), Vol. II – Ano 57, Abr. 1997;

CORDEIRO, António Menezes – *Da Natureza do direito do locatário (conclusão)* - publicado na Revista da Ordem dos Advogados (1980), Vol. II – Ano 40 – Maio. Ago;

COSTA, Mário Júlio de Almeida – *História do Direito Português*, Reimpressão da 5ª Edição Revista e Atualizada – 2ª Reimpressão. Coimbra: Edições Almedina. Março 2016. ISBN 978-972-40-4665-5;

FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução*, 13ª Edição. Coimbra: Edições Almedina, 2010. ISBN 978-972-40-43883;

FREITAS, José Lebre de – *A Ação Executiva à Luz do Código de Processo Civil de 2013*, 6ª Edição, Fevereiro de 2014. Coimbra: Coimbra Editora. ISBN 978-972-32-2224-1;

FREITAS, José Lebre de – *Apreciação do projecto de Diploma de Reforma da Reforma da Acção Executiva*, publicado na Revista da Ordem dos Advogados. Ano 68. Janeiro 2008. ISSN: 0870-8118;

FREITAS, José Lebre de; MENDES, Armindo Ribeiro – *Código de Processo Civil – Anotado* – Volume 3.º. Coimbra: Coimbra Editora, 2003. ISBN 972-32-1201-3;

GARCIA, Maria Olinda – *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual* – (Alterações Introduzidas pela Lei n.º 31/2012). Coimbra: Coimbra Editora, 2014. ISBN 978-972-32-2248-7;

GARCIA, Maria Olinda – *A Responsabilidade do Exequente e de Outros Intervenientes Processuais – Breves Considerações*. Coimbra: Coimbra Editora, 2004. ISBN 972-32-1271-4;

GONÇALVES, Marco Carvalho – *Lições de Processo Civil Executivo*. Coimbra: Edições Almedina, 2016. ISBN 978-972-40-6429-1;

JUSTO, A. Santos – *Direitos Reais* – 3ª Edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2011. ISBN 978-972-32-1991-3;

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – *Direitos Reais* – 6ª Edição. Coimbra: Edições Almedina, 2017. ISBN 978-972-40-6849-7;

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – *Direito das Obrigações – Contratos em Especial* – Vol. III, 2016 – 11ª Edição. Coimbra: Edições Almedina. ISBN 978-972-40-6786-5;

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – *Notas Breves Sobre o Código de Processo Civil de 2013* – publicado na Revista da Ordem dos Advogados (2013), Vol. II/III – Ano 73 – Abr./ Set.;

NETO, Abílio – *Novo Código Processo Civil*, 4ª edição revista e ampliada. Março/2017 - Lisboa: Ediforum – Edições Jurídico, Lda. ISBN 978-989-8438-17-1;

NETO, Abílio - *Código Civil Anotado*, 19ª Edição Reelaborada. Lisboa: Ediforum, Janeiro 2016. ISBN 978-989-8438-14-0;

NETO, Serena Cabrita; TRINDADE, Carla Castelo – *Contencioso Tributário* - Volume II. Coimbra: Edições Almedina, 2017. ISBN 978-972-40-6885-5;

PAIVA, Eduardo; CABRITA, Helena – *O Processo Executivo e o Agente de Execução*, 3ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2013. ISBN 978-972-32-2149-7;

PINTO, Rui – *Manual da Execução e Despejo*, 1ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2013. ISBN 978-972-32-2182-4;

REIS, José Alberto dos – *Da Venda no Processo Execução*- publicado na Revista da Ordem dos Advogados (1941), Vol. II – Ano 1, N.º 4;

RIBEIRO, Virgínio da Costa; REBELO, Sérgio – *A Ação Executiva Anotada e Comentada* – 2ª Edição. Coimbra: Edições Almedina, 2016. ISBN 978-972-40-6509-0;

RIBEIRO, Virgínio da Costa – *As Funções do Agente de Execução*. Coimbra: Edições Almedina, 2011. ISBN 978-972-40-4456-9;

SOUSA, Miguel Teixeira de – *Introdução ao Processo Civil*, 2ª Edição. Lisboa: Lex, 2000. ISBN 972-8634-02-1;

VARELA, João de Matos Antunes – *Das obrigações em Geral* – Vol. I, 10ª edição. Coimbra: Edições Almedina, 2010. ISBN 978-972-40-1389-3;

VARELA, Antunes; BEZERRA, J. Miguel; SAMPAIO e Nora – *Manual de Processo Civil de Acordo com o Dec.- Lei 242/85*, 2ª Edição Reimpressão. Coimbra: Coimbra Editora, 2006. ISBN 978-972-320-10-86;

VENTURA, Raúl – *O Contrato de compra e venda no Código Civil* – publicado na Revista da Ordem dos Advogados (1983), Vol. II – Ano 43 – Maio. Set.

## **Legislação**

Código Civil, 8ª Edição. Coimbra: Edições Almedina, 2017. ISBN 978-972-40-6790-2;

Constituição da República Portuguesa, 4.ª Edição. Coimbra: Edições Almedina, 2017. ISBN 978-972-40-6867-1;

Código de Registos e Notariado, 4.ª Edição. Porto: Porto Editora, 2016. ISBN 978-972-0-00026-2;

Novo Código de Processo Civil. Porto: Porto Editora, 2013. ISBN 978-972-0-06723-4;

Códigos Tributários, 13ª Edição. Coimbra: Edições Almedina, 2017. ISBN 978-972-40-6892-3;

Despacho n.º 12624/2015, publicado em Diário da República, 2.ª série - N.º 219 -9 de novembro de 2015;

Diretiva 2000/35/CE, de 29 de junho do Parlamento Europeu e do Conselho;

Estatuto da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução, aprovado pela Lei n.º 154/2015, de 14 de setembro, 10ª Edição. Coimbra: Edições Almedina, 2017. ISBN 978-972-40-6902-9.

## Jurisprudência

### **Tribunal Constitucional:**

Acórdão n.º 847/2014, de 2014-12-03, disponível em [www.tribunalconstitucional.pt](http://www.tribunalconstitucional.pt).

### **Supremo Tribunal de Justiça:**

Acórdão no âmbito do processo n.º 3762/12.9 TBCSC-B.L1.S1 de 05.03.2015. Relator: João Trindade, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 896/07.5TBSTS.P1.S1 de 22.10.2015. Relator: Pires da Rosa, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 10262/06.4TBMTS.P1.S1 de 08.10.2013. Relator: Azevedo Ramos, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 749/08.0TBTNTV.C1.S1 de 12.09.2013. Relator: Moreira Alves, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 5548/09.9TVLSNB.L1.S1 de 11-04-2013, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 2389/10.4TBAMT-1-P1.S1 de 16.10.2012. Relator: Azevedo Ramos, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 03<sup>a</sup>4098 de 19.01.2004. Relator: Afonso de Melo, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 03B3610 de 27.11.2003. Relator: Quirino Soares, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

### **Supremo Tribunal Administrativo:**

Acórdão no âmbito do processo n.º 0771/14 de 24.02.2016. Relator: Fonseca Carvalho, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

### **Tribunal Central Administrativo Norte:**

Acórdão no âmbito do processo n.º 00049/03 - Viseu de 07.04.2005.  
Relator: Dulce Neto, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

### **Tribunal da Relação de Coimbra:**

Acórdão no âmbito do Processo n.º 90/10.8TBPNL-B.C1 de 14.10.2014.  
Relator: Arlindo Oliveira, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 2741/11.8TBPBL-I.C1 de 14.07.2014. Relator: Henrique Antunes, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 3234/09.9T2AGD-C.C1 16.04.2013.  
Relator: Henrique Antunes, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 6/09.4TBCBR.C1 de 26.02.2013.  
Relator: Maria Inês Moura, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 699/06.4TBAND-A.C1 de 21.10.2008. Relator: Hélder Roque, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 2811/06JTTC de 09.05.2006.  
Relator: Garcia Calejo, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 2964/03JTTC de 04.11.2003.  
Relator: Garcia Calejo, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

### **Tribunal da Relação de Guimarães:**

Acórdão no âmbito do processo n.º 18/13.3TBVLP-E de 02.06.2016.  
Relator: Isabel Silva, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

### **Tribunal da Relação de Lisboa:**

Acórdão no âmbito do processo n.º 2811-E/1993.L1-2 de 25.06.2009.  
Relator: Ondina Carmo Alves, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 5151/2008-7 de 16.09.2008. Relator:  
Abrantes Geraldês, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 85047/2006-7 de 06.03.2007.  
Relator: Arnaldo Silva, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

#### **Tribunal da Relação do Porto:**

Acórdão no âmbito do processo n.º 1631/14.7TBGDM.P1 de 05.12.2016.  
Relator: Augusto de Carvalho, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 4362/12.9T2OVR-B.P1 de 14.09.2015. Relator: Caimoto Jácome, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 48/10.7TAVLP.P1 de 26.06.2013.  
Relatora: Maria Dolores Silva e Sousa, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 0625537 de 21.11.2006. Relator:  
Vieira e Cunha, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

#### **Tribunal da Relação de Évora:**

Acórdão no âmbito do processo n.º 1334/12.7TBFAR.E1 de 23.02.2016.  
Relator: Sílvio Sousa, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Acórdão no âmbito do processo n.º 4970/09.5TBSTS-B.E1 de 15.01.2015. Relatora: Alexandra Moura Santos, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

## Webgrafia

[Www.abzp.pt/docs](http://www.abzp.pt/docs);

FIALHO, António José – Venda em Processo Executivo – 1.ªs Jornadas de Estudo dos Agentes de Execução, Centro Multimeios de Espinho – 10 de Abril de 2010. [Consult. 30 março 2016]. Disponível em [Caaaj.eu/media/uploads/pages](http://Caaaj.eu/media/uploads/pages);

[Www.citius.mj.pt](http://www.citius.mj.pt);

[Www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

[Www.e-leiloes.pt](http://www.e-leiloes.pt);

GOUVEIA, Mariana França - Penhora de imóveis e registo predial na reforma da acção executiva. [Consult. 02 maio 2016]. Disponível em [www.fd.unl.pt/docentesdocs/ma/MFGMA7990.DOC](http://www.fd.unl.pt/docentesdocs/ma/MFGMA7990.DOC);

Revista Digital de Justiça e Sociedade – Portal Verbo Jurídico. [Consult. 05 maio 2016]. Disponível em [www.Inverbis.pt](http://www.Inverbis.pt);

[Www.oa.pt](http://www.oa.pt);

MENDES, Armindo Ribeiro – Forças e Fraquezas do Modelo Português de Acção Executiva no Limiar do Século XXI – Que Modelo Para o Futuro? [Consult. 16 jun 2016]. Disponível em [www.stj.pt/ficheiros/coloquios](http://www.stj.pt/ficheiros/coloquios);

PASSOS, Márcia – Lei aplicável nas situações em que o devedor tem apenas dívidas à Autoridade Tributária – publicado na Vida Económica - Imobiliário, Newsletter n.º 14 - 2ª quinzena, março de 2017, p. 3. Disponível em <http://mailings.vidaeconomica.pt/files/newsletters/2017>

[03/imobiliario\\_14/Imobiliario\\_n14.pdf](http://03/imobiliario_14/Imobiliario_n14.pdf);

Conselho Profissional do Colégio dos Agentes de Execução, p. 23. [Consult. 18 março 2017]. Disponível em [www.solicitador.org/gpese](http://www.solicitador.org/gpese);

[Www.solicitador.org/vendas](http://www.solicitador.org/vendas);

<http://solicitador.net/apresentacao/osae-osae/resumo-historico>;

[Www.trp.pt/ficheiros/estudos/coloquio](http://www.trp.pt/ficheiros/estudos/coloquio).