

AS RELAÇÕES ENTRE A VENDA EM LEILÃO ELETRÓNICO E AS RESTANTES MODALIDADES DE VENDA

O texto que apresentamos é um modesto contributo para a análise das relações entre a venda em leilão eletrónico e as restantes modalidades de venda, à luz das regras de funcionamento da plataforma de leilão eletrónico, tal como foram aprovadas pela Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução, na qualidade de entidade gestora daquele sistema informático, por deliberação do seu Conselho Geral de 19 de setembro de 2015, e posteriormente homologadas pelo Despacho n.º 12624/2015 da Ministra da Justiça, publicado no [D. R. n.º 219/2015, Série II, de 2015-11-09](#).

1. A fixação do valor base dos bens a vender é, em princípio, obrigatória em qualquer modalidade da venda em processo de execução. Esta afirmação é verdadeira mesmo que algum credor requeira a adjudicação nos termos do art. 799.º, n.ºs 1 e 2, do nCPC, pois a venda executiva em sentido amplo abrange a adjudicação.

Com efeito, o art. 812.º do nCPC, que regula a determinação da modalidade de venda e do valor base dos bens, insere-se nas disposições gerais sobre a venda forçada, aplicando-se, por isso, a todas as modalidades de venda, excetuada a venda direta (cf. art. 831.º do nCPC), em virtude da posição jurídica substantiva do sujeito a quem os bens são vendidos.

Da regra sobre a obrigatoriedade de fixação do valor base dos bens também se excetuam os casos de acordo unânime entre o executado e os credores previstos no art. 832.º, al. a) e b), do nCPC, respeitante à venda por negociação particular.

A fixação do valor base dos bens a vender é tão essencial à venda executiva como a determinação da modalidade de venda. É com a venda em processo de execução que se efetiva a responsabilidade patrimonial do devedor, através da alienação forçada dos bens penhorados, dado que é com o produto obtido na venda que se procede ao pagamento da dívida exequenda e de outras dívidas que sejam reclamadas por credores que gozem de garantia real sobre aqueles bens.

Daí resulta que o agente de execução, para que possa alcançar a finalidade de pagamento coercivo da dívida, tem que escolher a modalidade de venda e fixar o valor base dos bens a vender, na decisão que ordena a venda e sobre a qual rege o art. 812.º do nCPC

Esta decisão pertence ao âmbito de discricionariedade do agente de execução, que o juiz de execução apenas syndica no domínio da legalidade, ou seja, quanto aos aspetos vinculativos que aquela decisão precisa de respeitar. Aliás, a principal manifestação do princípio acabado de expor está prevista na al. c) do n.º 1 do art. 723.º do nCPC. É porque o juiz de execução não pode syndicar a discricionariedade – mas apenas a legalidade – dos atos praticados pelo agente de execução que a decisão judicial que os aprecia é insuscetível de recurso.

Estando a venda forçada ao serviço do resultado do processo de execução com a finalidade de cobrança de dívidas, não é indiferente, para alcançar esse desiderato, nem a escolha da modalidade de venda, nem a fixação do valor base dos bens. Nesta decisão,

é exigido ao agente de execução o melhor do seu profissionalismo e saber de experiência feito, para que os interesses conflitantes do credor e do devedor sejam maximizados até onde for possível, o que implica vender os bens pelo preço oferecido mais elevado.

Isto significa que a falta de fixação do valor base dos bens a vender tem como consequência uma nulidade processual, pois a omissão da decisão com esse objetivo tem influência decisiva no preço da proposta aceite, com vista a satisfazer simultaneamente os interesses do exequente e do executado. Esta nulidade processual fica sujeita ao regime das nulidades secundárias, de acordo com o regime previsto nos art. 195.º, 196.º, 197.º, 199.º, 200.º, n.º 3, 201.º e 202.º do nCPC. Regra geral, quando julgada procedente, essa nulidade implica a anulação de todos os atos do processo de execução posteriores à omissão da decisão com a finalidade de fixar o valor base dos bens, mesmo que a nulidade seja invocada depois da venda, da adjudicação ou da remição. No entanto, o tribunal não pode conhecer desta nulidade oficiosamente, mas apenas mediante reclamação das partes, sendo o prazo da arguição o prazo geral previsto no art. 149.º, n.º 1, do nCPC.

2. Uma outra consequência jurídico-processual da decisão sobre a determinação do valor base dos bens é a de que, uma vez fixado, este valor só pode ser reduzido quando a lei o permita ou mediante decisão judicial.

Por outras palavras, assim que o agente de execução determina qual o valor base dos bens a vender, sobre este valor aquele agente perde a faculdade de o reduzir, mesmo que o executado, quanto a isso, não se oponha. Disto decorre que, se o agente de execução realizar a venda por um preço inferior ao valor base, fora dos casos em que a lei o permitir e sem intervenção do juiz de execução, a decisão judicial que recair sobre a impugnação daquele ato do agente de execução é suscetível de recurso. A esta situação não é aplicável a alínea c) do n.º 1 do art. 723.º do nCPC, mas antes a alínea d) do mesmo preceito legal. A razão é a seguinte: sempre que o agente de execução tome decisões ou pratique atos em domínios da legalidade, tem de ser possível o recurso para uma instância superior da decisão do juiz de execução, sob pena de violação do princípio constitucional de acesso ao direito (cf. art. 20.º, n.º 1, da Constituição).

3. Os casos em que a lei permite a venda por preço inferior ao valor base são a venda mediante propostas em carta fechada (cf. art. 816.º, n.º 2, do nCPC) e a adjudicação ao exequente ou a qualquer credor reclamante que tenha garantia real sobre os bens penhorados (cf. art. 799.º, n.º 3, do nCPC). Também se excetua o caso do acordo entre o executado e os credores previsto no art. 832.º, al. a) e b), do nCPC, respeitante à venda por negociação particular.

Isto significa que, nas demais situações da venda por negociação particular, bem como na venda efetuada segundo as outras modalidades, os bens penhorados só podem ser vendidos por preço igual ou superior ao valor base fixado na decisão sobre a venda (art. 812.º do nCPC), exceto se existir acordo de todos os interessados ou quando a redução do preço for autorizada por decisão judicial.

Dito de outra forma: inexistindo esse acordo entre todos os interessados, só é possível vender o bem por preço inferior ao valor base mediante autorização judicial.

Nesta última hipótese, cabe ao juiz aceitar a proposta por preço inferior ao valor base, após ponderação da casuística demonstrada no processo, designadamente tendo em conta o período de tempo já decorrido com a realização da venda, a evolução da conjuntura económica, as potencialidades de venda do bem e o interesse manifestado pelo mercado.

4. Sendo este o quadro legal, vejamos agora se as regras de funcionamento da plataforma de leilão eletrónico, tal como foram aprovadas pela Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução, na qualidade de entidade gestora daquele sistema informático, por deliberação do seu Conselho Geral de 19 de setembro de 2015, e posteriormente homologadas pelo Despacho n.º 12624/2015 da Ministra da Justiça, publicado no [D. R. n.º 219/2015, Série II, de 2015-11-09](#), respeitam as proposições que vimos expondo.

Dispõe a alínea i) do n.º 1 do art. 2.º do citado Despacho ministerial que, por *“licitação condicional”* se entende *“a licitação de valor inferior a 85 % do valor base do bem ou lote de bens a vender e igual ou superior a 50 % do respetivo valor base”*.

No n.º 2 da mesma regra esclarece-se que *“a licitação condicional a que se reporta a alínea i) não é considerada em termos imediatos para efeitos de adjudicação, mas pode ser posteriormente aproveitada no processo de execução como se se tratasse de uma proposta de compra de um bem em venda por negociação particular.”*

Em nossa opinião, os citados segmentos das denominadas *“regras do sistema”*, respeitantes ao funcionamento da plataforma informática [www.e-leiloes.pt](#), são inconstitucionais por violação da reserva de competência da Assembleia da República em matéria de direitos, liberdades e garantias, constante do art. 165.º, n.º 1, alínea b), em conjugação com o art. 62.º, da Constituição.

Com efeito, o regime da venda forçada de bens penhorados tem claramente uma natureza restritiva de um direito fundamental – o direito de propriedade do executado sobre esses bens – ou, pelo menos, o regime jurídico material e orgânico dos direitos, liberdades e garantias deve aplicar-se ao direito de propriedade por ser de natureza análoga (cf. art. 17.º e 62.º da Constituição).

Por conseguinte, as condições de fixação do valor base dos bens na venda forçada devem ser reguladas por lei da Assembleia da República ou por decreto-lei autorizado, por força do artigo 165.º, n.º 1, alínea b), da Constituição, devendo ainda respeitar a reserva de lei, constante do artigo 18.º, n.º 2, da Constituição

É certo que a o legislador remete para portaria a regulamentação do funcionamento do leilão eletrónico (cf. art. 837.º, n.º 1, do nCPC); e, por sua vez, a portaria, já publicada, do membro do Governo responsável pela área da justiça – a [Portaria n.º 282/2013, de 29-08](#) – prevê que algumas dessas regras de funcionamento do sistema eletrónico sejam aprovadas pela entidade gestora da plataforma e homologadas pelo membro do Governo responsável pela área da justiça (cf. art. 20.º da Portaria n.º 282/2013). Só que há que entender que essa remissão exclui, por natureza, os aspetos restritivos de direitos, liberdades e garantias e outros aspetos quando não estejam suficientemente balizados pela respetiva lei habilitante.

É o que se passa no presente caso, pois, no que se refere às regras em análise (art. 2.º, n.º 1, al. i) e n.º 2, do Despacho ministerial n.º 12624/2015), não apenas o art. 837.º

do nCPC nada diz quanto à possibilidade de o valor base dos bens ser objeto de uma diferente regulação jurídica, como, por outro lado, o Código de Processo Civil deixa claro que a remissão se destina apenas a aspetos de regulamentação, mais concretamente a regras de funcionamento da plataforma de leilão eletrónico. Ou seja, a habilitação legal – o citado art. 837.º, n.º 1 do nCPC – não autoriza o membro do Governo responsável pela área da justiça, seja através de portaria, seja através de despacho, a alterar nem o regime processual estabelecido no Código de Processo Civil no que toca aos direitos processuais das partes, nem as condições nele previstas, necessariamente restritivas, com que o direito de propriedade do executado é atingido pela venda executiva.

Em suma: a interpretação que há que fazer do art. 2.º, n.º 1, al. i) e 2, do Despacho ministerial n.º 12624/2015, para evitar a sua inconstitucionalidade orgânica, é no sentido de que, quando a mais alta oferta de licitação seja inferior a 85% do valor base fixado na decisão prevista no art. 812.º do nCPC, essa proposta só pode ser aproveitada no âmbito da venda por negociação particular e nos termos do regime aplicável a esta modalidade de venda. Esta interpretação está, por sua vez, em consonância com o que se dispõe na alínea f) do art. 832.º do nCPC, ao estabelecer que, quando se frustrar a venda em leilão eletrónico por falta de proponentes – ou pela não aceitação das propostas apresentadas –, a venda é feita por negociação particular.

Por outras palavras: uma vez terminado o leilão eletrónico, sem proponentes ou quando as ofertas de licitação sejam inferiores a 85% do valor base dos bens, a certidão de encerramento do leilão elaborada pelo agente de execução é definitiva e não permite, em situação alguma, a reabertura do leilão eletrónico.

Não se pode, por isso, concordar com a interpretação normativa de que, quando a venda executiva tenha prosseguido na modalidade de venda por negociação particular, é admitida a repetição da venda em leilão eletrónico por valor inferior ao anteriormente anunciado. Esta solução é de afastar, por várias razões.

Em primeiro lugar, nesta interpretação fica por esclarecer quem controla e como se controla a descida do preço de venda. No caso de se entender que é o agente de execução que determina a redução do preço de venda, esta decisão é inexistente, porque não apenas ela não cabe no âmbito da discricionariedade da atividade do agente de execução, como nem sequer a lei a permite (cf. supra n.º 2 e 3).

Por outro lado, a admissibilidade de repetição do leilão eletrónico, por redução ao absurdo, permitiria obter o preço mais baixo, em lugar do preço oferecido mais elevado. Atente-se no seguinte exemplo: o bem imóvel X é colocado à venda por € 85.000, correspondendo a 85% do valor base de venda; não são apresentadas licitações; perante a frustração do leilão, o agente de execução, depois de obter uma perícia de avaliação, decide reduzir o preço de venda do bem para € 75.000; também não são apresentadas quaisquer licitações por esse valor; de novo, perante a frustração do leilão, o agente de execução decide reduzir o preço de venda do bem para € 60.000; e assim indefinidamente até que o preço de venda seja reduzido para um valor diminuto e, porventura – porque não dizê-lo –, manipulado por quem acede ao leilão eletrónico.

Note-se que não questionamos que a venda forçada tenha de ocorrer em algum momento, pois a pendência por tempo exagerado do processo de execução também não serve o interesse do credor. O que defendemos é que a redução do preço de venda dos bens, subsequente à frustração quer da venda mediante propostas em carta fechada, quer da venda em leilão eletrónico carece da intervenção prévia do juiz, a quem

competete sindicat a necessidade e a extensão da redução do preço, com base nas particularidades que o caso concreto evidenciar. Não se aceita que o controle exercido pelo juiz de execução sobre a admissibilidade da redução do preço seja feito em momento posterior à venda, adjudicação ou remição, para evitar que o comprador dos bens tenha de ser ressarcido do preço e das despesas de compra.

5. De tudo quanto se expôs, impõe-se retirar as seguintes conclusões:

i) A decisão do agente de execução com o objetivo de fixar o valor base dos bens a vender é obrigatória em todas as modalidades de venda, excetuada a venda directa;

ii) O agente de execução só por uma vez fixa o valor base; depois de determinado o valor base de venda dos bens, quando da decisão tomada nos termos previstos no art. 812.º do nCPC, o valor mínimo anunciado para a venda é aquele que resultar da lei ou de despacho judicial que autoriza a redução do preço de venda, excetuando se existir acordo de todos os interessados;

iii) Isto significa que não é permitido ao agente de execução, no decorrer da venda em processo de execução, fixar mais do que um valor base da licitação para cada bem a vender, mesmo que a descida desse valor se fundamente na desvalorização do bem; e muito menos é admitido que o agente de execução aplique ao novo valor base a redução de 15% prevista no n.º 2 do art. 816.º do nCPC;

iv) Uma vez terminado o leilão electrónico, sem proponentes ou quando as ofertas de licitação sejam inferiores a 85% do valor base dos bens, a certidão de encerramento do leilão elaborada pelo agente de execução é definitiva e não permite, em situação alguma, a reabertura do leilão electrónico;

v) Quando a mais alta oferta de licitação seja inferior a 85% do valor base fixado na decisão prevista no art. 812.º do nCPC, essa proposta só pode ser aproveitada no âmbito da venda por negociação particular e nos termos do regime aplicável a esta modalidade de venda;

v) A redução do preço de venda dos bens, subsequente à frustração quer da venda mediante propostas em carta fechada, quer da venda em leilão electrónico, carece da intervenção prévia do juiz de execução, a quem compete sindicat a necessidade e a extensão da redução do preço;

vi) O valor base da licitação pode corresponder a 85% do valor base dos bens, por aplicação analógica do n.º 2 do art. 816.º do nCPC, mas em caso algum podem ser aceites propostas de valor inferior a esse valor mínimo;

vii) A venda por negociação particular é a modalidade residual da venda forçada; por isso, é de admitir que os bens possam ser vendidos por preço inferior ao valor mínimo anunciado para a venda; no entanto, uma vez aberta esta modalidade de venda, na sequência da frustração da venda mediante propostas em carta fechada ou da venda em leilão electrónico, não é de admitir a realização de leilão electrónico destinado a permitir que o público se manifeste perante o novo valor da venda, inferior ao anteriormente anunciado, mesmo que os bens já tivessem sido colocados em leilão electrónico no qual tenha sido apresentada proposta inferior ao valor mínimo (igual a 85% do valor base) anunciado para a venda;

viii) A única modalidade de venda em que é possível a redução do preço dos bens, para valor inferior a 85% do valor base fixado pelo agente de execução, é a venda por negociação particular, mas sempre sob a fiscalização do juiz e, em caso algum, por iniciativa do agente de execução, mesmo que as partes não se oponham ou não reclamem da decisão deste agente.

J. H. Delgado de Carvalho