TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
228/13.3TBCBC-D.G1	6 de maio de 2021	Maria João Matos

DESCRITORES

Venda em leilão electrónico > Licitação inferior ao mínimo anunciado para venda

---

SUMÁRIO

SUMÁRIO (da responsabilidade da Relatora - art. 663.º, n.º 7 do CPC)

I. Na venda em leilão electrónico não podem ser aceites ofertas de valor inferior ao valor mínimo de licitação de cada bem a vender, isto é, a 85% do valor base respectivo (art. 837.º do CPC, arts. 1.º, al. j), e 20.º, ambos da Portaria n.º 282/2013, de 29 de Agosto, e arts. 2.º, al. q), e 23.º, ambos do Despacho n.º 12624/2015, de 09 de Novembro, da Ministra da Justiça).

II. Realizado um leilão electrónico, em que o valor da maior licitação foi inferior ao mínimo anunciado para venda, não vale como aceitação tácita do executado a sua inércia face à notificação da dita licitação; e ainda que o agente de execução haja atribuído ao seu silêncio, decorrido o prazo de dez dias, esse significado (art. 218.º do CC).

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES

I - RELATÓRIO

1.1. Decisão impugnada

1.1.1. Na acção executiva para pagamento de quantia certa, proposta por **P. M .** (aqui Recorrido), contra **X, Limitada** (aqui Recorrente), a Agente de Execução decidiu, em 11 de Novembro de 2019, a venda de 12/13 de um dos prédios ali penhorados, através de **leilão electrónico**, por valor igual ou superior a **85% do valor base respectivo** (de € 79.384,68), isto é, € 67.476,98 (conforme decisão respectiva, que aqui se dá por integralmente reproduzida).

1.1.2. Realizado o leilão electrónico, foi a Executada (X, Limitada) notificada, por **comunicação de 09 de Setembro de 2020**, que a melhor oferta alcançada fora de € 58.327,54, presumindo a respectiva aceitação se nada dissesse em dez dias, conforme referida comunicação, que aqui se dá por integralmente reproduzida e onde nomeadamente se lê:

«(…)

Fica V.ª Exa. NOTIFICADO(A) da melhor proposta apresentada nos presentes autos, para a venda de 12/13 de terreno para construção, inscrito na matriz sob nº … da União de freguesias de …, … a … e descrito na conservatória do registo predial de … sob o nº … da freguesia de ….

Melhor Proposta para a venda do imóvel supra identificado: 58.327,54 euros (cinquenta e oito mil trezentos e vinte e sete euros e cinquenta e quatro

cêntimos).

Solicita-se que informe o que tiverem por conveniente.

Fica V. Exª advertida que, nada dizendo em DEZ DIAS, se considera a sua aceitação.

(…)»

1.1.3. Em **15 de Outubro de 2020**, a Executada (X, Limitada) requereu à Agente de Execução a **não consideração da proposta de aquisição do bem penhorado**, defendendo ser a mesma inválida, conforme requerimento respectivo que aqui se dá por integralmente reproduzido e onde nomeadamente se lê:

«(…)

2) É consabido que a fixação do valor base é obrigatória em qualquer modalidade da venda executiva, como resulta do disposto no artigo 816º, nº 2.

3) Sendo apresentadas propostas inferiores ao valor mínimo, as mesmas não podem ser aceites e devem ser rejeitadas.

4) Ora, como decorre do disposto no actual n.º 2 do art. 816º do CPC, o valor da venda é igual a 85% do valor base do bem, o que, no caso dos autos, corresponde ao valor de € 67.476,98.

5) De acordo com essa disposição legal (n.º 2 do art. 816º do CPC) e por força do disposto no nº 3 do artigo 799º do CPC, a proposta apresentada por inferior a € 67.476,98, ou seja, 85% do valo base daquele mesmo bem, nem sequer deve ser apreciada, não reúne os pressupostos legais e, por isso, não é válida.

6) O que se requer e espera ver deferido.

(…)»

1.1.4. Em **20 de Outubro de 2020**, e sob prévio pedido de esclarecimento do Tribunal a quo, a Agente de Execução solicitou-lhe **autorização para proceder à venda pelo valor de € 58.327,54**, conforme resposta respectiva,

que aqui se dá por integralmente reproduzido e onde nomeadamente se lê:

«(…)

M. J., AE nomeada nos supra referenciados autos, vem pela presente informar que o Ilustre Mandatário do Executado veio comunicar à AE a sua não aceitação da melhor proposta apresentada na venda pela plataforma e-leilões, referente ao imóvel, inscrito na matriz sob nº ... da União das Freguesias de ..., ... e ..., no valor de 58.327,54 €.

Esta comunicação, foi apresentada, extemporaneamente.

O prazo para reclamar, quanto ao valor apresentado para venda do imóvel, terminou no passado dia 01/10/2020 e a comunicação à AE foi recebida a 15/10/2020.

O Ilustre Mandatário do Exequente, já comunicou a aceitação da proposta apresentada.

Em face do exposto, a AE solicita ao Douto Tribunal autorização para venda de 12/13 de terreno para construção, inscrito na matriz sob nº ... da União das freguesias de ..., ... e ... e descrito na conservatória do registo predial de ... sob o nº ... da freguesia de ..., pelo valor de 58.327,54 €.

(…)»

1.1.5. O Tribunal a quo ordenou então à Agente de Execução que esclarecesse a data em que fora apresentada a proposta de aquisição, o valor base da venda (e o valor mínimo) e a data de início e de encerramento do leilão electrónico, tendo a mesma nomeadamente informado:

«(…)

- A proposta de adjudicação foi apresentada em 08/09/2020;
- O valor base de venda: 79.384,68 €;
- O valor mínimo: 67.476,98 €;
- O início do leilão ocorreu em: 03/07/2020;
- O encerramento do leilão foi em: 08/09/2020.

(…)»

1.1.6. Em **29 de Janeiro de 2021**, foi proferido despacho, autorizando a venda requerida pela Agente de Execução, lendo-se nomeadamente no mesmo:
«(…)
A Sr. agente de execução procedeu à junção da notificação, verificando-se que a mesma tem a data de 09.09.2020 e foi concedido o prazo de dez dias para a executada se pronunciar, com a advertência de que nada dizendo se considera a sua aceitação.
Ora, resultando dos autos que a reclamação foi apresentada em 15.10.2020, há muito que se encontrava esgotado o prazo de dez dias concedido à executada para se pronunciar, pelo que se indefere a reclamação apresentada e, em consequência, se autoriza a venda de 12/13 de terreno para construção, inscrito na matriz sob o nº ... da União das freguesias de ..., ... e ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o nº ... da freguesia de ..., pelo valor de 58.327,54 €.
(…)»
*

1.2. Recurso

1.2.1. Fundamentos

Inconformada com esta decisão, a **Executada** (X, Limitada) interpôs o presente recurso de apelação, **pedindo** que se revogasse o despacho recorrido.

Concluiu as suas alegações da seguinte forma (aqui se reproduzindo as respectivas conclusões ipsis verbis):

1 - Como é consabido, a fixação do valor base é obrigatória em qualquer modalidade da venda executiva, como resulta do disposto no artigo 816º, nº 2 do CPC.

2 - Como tal, sendo **apresentadas propostas inferiores ao valor mínimo**, as mesmas **não podem ser aceites e devem ser rejeitadas.**

3 - Ora, como decorre do disposto no atual n.º 2 do art. 816º do CPC, o valor da venda é igual a 85% do valor base do bem, o que, no caso dos autos, corresponde ao valor de €67.476.98.

4 - De acordo com essa disposição legal (n.º 2 do art. 816º do CPC) e por força do disposto no n.º 3 do artigo 799º do CPC, a proposta apresentada, que foi no montante de 58.327,54€, por ser inferior a €67.476.98 ou seja, 85% do valor base daquele mesmo bem, nem sequer deve ser apreciada, pois não reúne os pressupostos legais e, por isso, não é válida.

5 - Os únicos 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 CPC) 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 CPC). Também se excetua o caso do acordo entre o executado e os credores previsto no art. 832.º, al. a) e b), do CPC, respeitante à venda por negociação particular.

6 - 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 CPC), exceto se existir acordo de todos os interessados ou quando a redução do preço for autorizada por decisão

judicial.

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

8 - Sucede que, no caso dos autos, para além de a venda ter ocorrido por leilão eletrónico, também não existe acordo entre executada e os demais credores reclamantes, que nem sequer foram notificados para se pronunciarem.

9 - Não se poderá dizer que se está no âmbito da exceção prevista no art. 821º, nº3 do CPC, pois esta norma diz respeito à venda mediante propostas em carta fechada e por isso não é aplicável ao caso, pois que, 2º existe norma expressa – art.837º nº1 do CPC – que não faz a ressalva sublinhada, e 3º, **nunca bastaria o facto de a executada nada requerer para que a AE se sentisse autorizada a tomar os necessários passos com vista à adjudicação do mesmo, pois que o silêncio da executada só poderia valer como declaração negocial favorável à aceitação daquela proposta se esse valor lhe fosse atribuído por lei (que não existe, antes pelo contrário) por uso ou convenção (que não se invocaram), conforme art. 218º do CC.**

10 - A impossibilidade de aceitação daquela proposta para efeitos da adjudicação resulta também destas normas do Despacho 12624/2015, arts. 2º, nº3, 2º, nº2, 2º, nº1, al. i), e 7º, nº8.

11 - Ora, a proposta de 58.327,54€, inferior ao valor mínimo (67.476,98€), foi aceite pela Sra. Agente de Execução, com a surpreendente invocação de que, a

comunicação da executada da não aceitação da melhor proposta apresentada pela plataforma e-leilões, em 15.10.2020, foi apresentada extemporaneamente.

12 - Sucede que, a Sra. Agente de Execução, com tal resposta, vem contrariar a comunicação que havia feito em 12.11.2019, onde referiu expressamente, que **seriam aceites propostas de valor igual ou superior a 85% do valor base, que era 67.476,98€.**

13 - Se é verdade, que a executada não reclamou no prazo de 10 dias, conforme advertência da AE, na notificação de 09.09.2020, o certo é que se não o fez, foi precisamente, porque tal **proposta era inaceitável (como referiu a própria AE na comunicação ao Tribunal, de 12.11.2019), pois a proposta apresentada era inferior ao valor mínimo.**

14 - Portanto, o facto de a executada não ter reclamado no prazo de 10 dias, não pode ser visto como uma aceitação tácita, como aí advertiu a Sra. Agente de Execução, uma vez que, a proposta realizada **nem sequer tem fundamento legal.**

15 - Em suma, a proposta não podia ser aceite e tendo-o sido é nulo o respetivo ato (já que prejudica, evidentemente, os fins da execução) e o subsequente ato da notificação feita pela AE à executada em 09.09.2020, bem como todos os posteriores que dele dependam absolutamente (art. 195º, nº2 do CPC – vejam-se vários exemplos disto em Alberto dos Reis, obras e páginas citadas).

16 - Ou seja, embora a aceitação tácita da proposta não signifique ainda uma venda, que só terminaria com a adjudicação, ela mesmo assim deve ser anulada, como aceitação tácita ilegal de uma proposta inaceitável, veja-se Lebre de Freitas, A ação executiva, citada, pág. 383, nota 6-C, e anotação 3 ao

art. 894 do CPC na redação anterior à reforma de 2008, no CPC anotado, vol. 3.º, Coimbra Editora, 2003, pág. 582).

17 - O douto despacho recorrido, decidindo como decidiu, violou, frontalmente, o disposto nos arts. 195º, nº2, 816º, nº2, 817º, nºs 2 a 4, 821º, nº3, 837º, nºs 1 e 2, 799º, nº3 todos do CPC; art.218º do CC; arts. 2º, nº1, alíneas i) e q), 2º nº2 e 3 e 7º, nº8 do Despacho 12624/2015, de 09/11; e ainda o art.23º, nº2 da Portaria 282/2013, de 29/08.

*

1.2.2. Contra-alegações

Não foram apresentadas **contra-alegações**.

*

II - QUESTÕES QUE IMPORTA DECIDIR

2.1. Objecto do recurso - EM GERAL

O objecto do recurso é delimitado pelas **conclusões da alegação do recorrente** (arts. 635.º, n.º 4 e 639.º, n.ºs 1 e 2, ambos do CPC), não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento oficioso (art. 608.º, n.º 2, in fine, aplicável ex vi do art. 663.º, n.º 2, in fine, ambos do CPC).

Não pode igualmente este Tribunal conhecer de questões novas (que não tenham sido objecto de apreciação na decisão recorrida), uma vez que os recursos são meros **meios de impugnação de prévias decisões judiciais**

(destinando-se, por natureza, à sua reapreciação e consequente alteração e/ou revogação).

*

2.2. QUESTÕES CONCRETAS a apreciar

Mercê do exposto, e do recurso de apelação interposto pela Executada (X, Limitada), **uma única questão** foi submetida à apreciação deste Tribunal:

· **Questão Única** - Fez o Tribunal a quo uma **errada interpretação e aplicação da lei**, ao **autorizar a venda** de bem penhorado, **em leilão electrónico**, por **valor inferior ao mínimo por que fora anunciado ?**

*

III - FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

Com interesse para a apreciação da questão enunciada, encontram-se assentes (mercê do conteúdo dos próprios autos) os factos já discriminados em «I - RELATÓRIO», que aqui se dão por integralmente reproduzidos.

*

IV - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

4.1. Venda executiva

4.1.1. Modalidades de venda

Lê-se no art. 811.º do CPC que a venda de bens penhorados pode revestir «as seguintes modalidades: a) Venda mediante propostas em carta fechada; b)

Venda em mercados regulamentados; c) Venda direta 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 ou equiparado; g) Venda em leilão electrónico».

Nos artigos seguintes prevêem-se estas diversas modalidades de venda: por **proposta em carta fechada**, quando estejam em causa bens imóveis que não hajam de ser vendidos de outra forma (arts. 816.º a 829.º); em **mercados regulamentados**, quando estejam em causa instrumentos financeiros e mercadorias neles cotados (art. 830.º); **directa**, quando os bens tenham de ser entregues a determinada entidade, ou tiverem sido prometidos vender, com eficácia real, a quem queira exercer o direito de execução específica (art. 831.º); por **negociação particular**, quando o exequente ou o executado propõem um comprador ou um preço, que é aceite pela sua contraparte e demais credores, quando haja urgência na realização da venda, reconhecida pelo juiz, quando se frustre a venda por propostas em carta fechada (por falta de proponentes, não aceitação das propostas ou falta de depósito do preço pelo proponente aceite), quando se frustre 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), quando se frustre a venda em leilão electrónico (por falta de proponentes), ou quando o bem em causa tenha um valor inferior a 4 UC. (art. 832.º e 833.º); em **estabelecimento de leilão**, quando o exequente, o executado, ou credor reclamante com garantia sobre o bem em causa, proponha a venda em determinado estabelecimento e não haja oposição de qualquer dos restantes, ou quando, tratando-se de coisa móvel, o agente de execução entenda que, atentas as características do bem, se deve preterir a venda por negociação particular (arts. 834.º e 835.º); em **depósito público ou equiparado**, quando os bens tenham sido para aí removidos e não devam ser vendidos por outra forma (art. 836.º); e em **leilão electrónico**, preferencialmente aplicável à venda de bens imóveis e móveis, quando não

seja caso de venda em mercados regulamentados ou de venda directa (art. 837.º).

Logo, a lei optou, claramente, pela venda (por regra) mediante leilão electrónico, só em casos excepcionais (1) (devidamente discriminados nos seus pressupostos), admitindo a venda mediante outras modalidades (2).

Mais se lê, no art. 837.º do CPC, que a preferencial venda em leilão electrónico será realizada «nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça» (n.º 1); e, em tudo o que não estiver especialmente regulado nela, «aplicam-se as regras relativas à venda em estabelecimento de leilão» (n.º 3).

*

4.1.2. Venda em leilão electrónico

Lê-se no preâmbulo da **Portaria n.º 282/2013, de 29 de Agosto** (que regulamenta vários aspectos das acções executivas cíveis) que, dada «a multiplicidade de diplomas regulamentares que regem aspetos da ação executiva, que proliferam na nossa ordem jurídica», optou-se «por condensar na presente portaria as disposições constantes de grande parte desses diplomas, regulamentando numa só portaria os aspetos essenciais do processo executivo»; e que, desse modo, se procurou «simplificar o quadro normativo atualmente existente, em linha com a simplificação e agilização que se pretende operar em matéria de ação executiva por via da aplicação do novo Código de Processo Civil, de forma a garantir aos destinatários das normas não apenas o seu conhecimento mas também a sua simples e rápida aplicação».

Lê-se, assim, no seu art. 1.º, al. j), que a presente portaria regulamenta, quanto às acções executivas cíveis, os termos «da venda em leilão eletrónico de bens

penhorados»; e entende-se por **leilão eletrónico** «a modalidade de venda de bens penhorados, que se processa em plataforma eletrónica acessível na Internet, concebida especificamente para permitir a licitação dos bens a vender em processo de execução, nos termos definidos na presente portaria e nas regras do sistema que venham a ser aprovadas pela entidade gestora da plataforma e homologadas pelo membro do Governo responsável pela área da justiça» (art. 20.º da dita Portaria).

O **Despacho n.º 12624/2015, de 09 de Novembro**, da Ministra da Justiça (publicado no DR, n.º 219/2015, II Série, de 09 de Novembro de 2015) (3), veio definir, no seu art. 1.º, «as regras de funcionamento da plataforma de leilão eletrónico desenvolvida e administrada pela Câmara dos Solicitadores, de aqui em diante identificada por www.e-leiloes.pt, nos termos previstos no artigo 837.º do CPC e nos artigos 20.º e seguintes da Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto» (n.º 1); e a dita plataforma tem «por principal objetivo a venda, em leilão eletrónico, de bens penhorados no âmbito de processos de execução em que tenha sido designado agente de execução» (n.º 2) (4).

Mais se lê, quanto à **publicidade da venda**, no art. 6.º, n.º 1, do Despacho n.º 12624/2015, de 09 de Novembro, que os «leilões são publicados na plataforma www.e-leiloes.pt, podendo ainda proceder-se, por decisão da Câmara dos Solicitadores, à difusão de informação, parcial ou integral, noutros sítios da Internet, na imprensa escrita e através de correio eletrónico, sem prejuízo de o agente de execução titular do processo poder também divulgar a venda através de outros meios que entenda relevantes».

Contudo, estes outros meios de divulgação, por iniciativa do agente de execução, serão sempre adicionais (cumulativos), e não substitutivos daqueles outros (5).

O anúncio de venda contém: o número «de processo judicial, tribunal e unidade orgânica»; a data «do início do leilão» e a data «e hora limite do leilão»; o

«valor base do bem (ou conjunto de bens) a vender»; o «valor da última licitação»; tratando-se «de bem móvel, fotografia do bem ou conjunto de bens que integram o lote a licitar»; a «identificação sumária do bem» e a natureza «do bem»; tratando-se «de imóvel, a sua localização e composição, artigo matricial e descrição predial, distrito, concelho, freguesia e coordenadas geográficas da localização aproximada, fotografia do exterior do imóvel e, sempre que possível, tratando-se de prédio urbano ou fração autónoma, do seu interior»; a identificação «do fiel depositário ou do local de depósito»; os local «e hora em que os bens podem ser vistos e contactos do fiel depositário»; a «Identificação do agente de execução titular do processo, incluindo nome, cédula profissional, número de telefone e telemóvel, fax, e-mail e horário de atendimento»; quaisquer «circunstâncias que, nos termos da lei, devam ser informadas aos eventuais interessados, nomeadamente a pendência de oposição à execução ou à penhora, a pendência de recurso, a existência de ónus que não devam caducar com a venda e de eventuais titulares de direitos de preferência manifestados no processo»; e o nome «do executado ou executados a quem pertencem os bens a vender» (n.º 2, do art. 6.º, do Despacho).

Precisa-se, quanto ao **valor de venda**, que se lê no art. 812.º, n.º 3, do CPC (disposição geral aplicável a qualquer modalidade de venda) que o «valor de base dos bens imóveis corresponde ao maior dos seguintes valores: a) Valor patrimonial tributário, nos termos de avaliação efetuada há menos de seis anos; b) Valor de mercado».

Contudo, o «agente de execução pode promover as diligências necessárias à fixação do valor do bem de acordo com o valor de mercado, quando o considere vantajoso ou algum dos interessados o pretenda» (n.º 5, do art. 812.º citado); e, discordando o executado, o exequente ou um credor reclamante dessa decisão, «cabe ao juiz decidir», sem recurso (n.º 7, do mesmo preceito).

Reitera-se, e detalha-se, no art. 2.º, als. o), p) e q), do Despacho n.º 12624/2015, de 09 de Novembro, que: **valor base** é «o valor do bem, ou do conjunto de bens que integram um lote, tal como foi determinado no âmbito do processo a que respeita a venda, designadamente, na execução regulada nos termos do CPC»; **valor de abertura**, é «o valor que é fixado para abertura do leilão e que corresponde a 50 /prct. do valor base», e **valor mínimo** é «o valor, inclusive, a partir do qual o bem pode ser vendido que corresponde, nos termos do n.º 2 do artigo 816.º do CPC, a 85 /prct. do valor base».

Relativamente ao **funcionamento** do leilão electrónico, dir-se-á que a entidade gestora da plataforma electrónica disponibiliza a todos os interessados, em sítio da Internet de acesso público previamente definido, a consulta dos anúncios de venda de bens que decorra através de leilão electrónico, só podendo efetuar ofertas de licitação os utilizadores que se encontrem registados, após autenticação efetuada de acordo com as regras do sistema; e que a dita plataforma electrónica, dispondo de um módulo de acesso restrito aos ditos utilizadores registados no sistema, processa no mesmo a negociação dos bens a vender, estando permanente e publicamente visível em cada leilão o preço base dos bens a vender, o valor da última oferta e o valor de venda efetiva dos bens leiloados (art. 21.º do Despacho n.º 12624/2015, de 09 de Novembro).
Sendo «o dia e a hora de abertura e de termo de cada leilão eletrónico estabelecidos pela entidade gestora da plataforma electrónica», e divulgados na plataforma eletrónica, «pelo menos, com cinco dias de antecedência face ao seu início» (art. 22.º do Despacho n.º 12624/2015, de 09 de Novembro), as «ofertas de licitação para aquisição dos bens são introduzidas na plataforma (…) entre o momento de abertura do leilão e o dia e hora designados (…) para o seu termo», só podendo ser aceites «ofertas de valor igual ou superior ao valor base da licitação de cada bem a vender e, de entre estas, é escolhida a proposta cuja oferta corresponda ao maior dos valores de qualquer das ofertas

anteriormente inseridas no sistema para essa venda» (art. 23.º do Despacho n.º 12624/2015, de 09 de Novembro).

Logo, e no caso de venda em leilão electrónico, **a lei não permite a alienação do bem por preço inferior ao valor mínimo anunciado (6)**, ao contrário do que se prevê no CPC para a venda mediante propostas em carta fechada (art. 821.º, n.º 3, com o acordo do exequente, do executado e de todos os credores com garantia real sobre os bens a vender), ou para a venda por negociação particular (art. 832.º, als. a) e b), com o acordo do exequente, dos executado e dos demais credores) (7).
Quando assim suceda (apresentação de uma licitação de valor inferior ao mínimo), «a plataforma alerta o utente de que se trata de uma licitação condicional» (art. 7.º, n.º 8, do Despacho n.º 12624/2015, de 09 de Novembro), isto é, uma «licitação de valor inferior a 85 /prct. do valor base do bem ou lote de bens a vender e igual ou superior a 50 /prct. do respetivo valor base» (art. 2.º, al. i), do mesmo Despacho); e esta **licitação condicional** «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» (art. 2.º, n.º 2, do dito Despacho).

O resultado do leilão eletrónico será «disponibilizado no sítio da Internet de acesso público a que se refere o n.º 1 do artigo 21.º» (art. 24.º, da Portaria n.º 282/2013, de 29 de Agosto).
*

4.2. Caso concreto (subsunção ao Direito aplicável)

4.2.1. Concretizando, verifica-se que, tendo sido penhorados 12/13 de um

imóvel (terreno para construção), foi decidida a sua **venda em leilão electrónico**, pelo **valor mínimo de € 67.476,98**, correspondente a 85% do seu valor base (fixado em € 79.384,68), resultante de prévia avaliação.
Mais se verifica que, terminado o dito leilão, a **maior licitação** obtida foi **de € 58.327,54**.
Logo, sendo a mesma inferior ao valor mínimo de venda previamente anunciado, só poderia ser aceite como **licitação condicional**, isto é, não podendo ser aproveitada para efeitos de adjudicação, poderia vir a sê-lo, eventual e futuramente, no processo de execução, então como se se tratasse de uma proposta de compra de um bem em venda por negociação particular.
*

4.2.2. Concretizando novamente, verifica-se que de outro modo o ponderou a Agente de Execução, que decidiu notificar a dita proposta de aquisição (por licitação) ao exequente e ao executado, com a advertência de que, nada dizendo em dez dias, se considerava a respectiva aceitação.

Contudo, e salvo o devido respeito por opinião contrária, afirmando-se no art. 218.º do CC que o «silêncio vale como declaração negocial, quando esse valor lhe seja atribuído por lei, uso ou convenção», certo é que nem a lei lhe confere esse valor no caso concreto, nem foram invocados quaisquer uso ou convenção que depusessem no mesmo sentido; e também não obsta ao juízo referido «a estipulação unilateral de uma das partes que atribua valor declarativo ao silêncio da outra, dentro de certo prazo», (Luís Carvalho Fernandes, Comentário ao Código Civil - Parte Geral, Editora Universidade Católica, 2014, págs. 492-493, nota 4, ao art. 218.º do CC) (8).
Com efeito, o «artigo 218.º optou, quanto ao valor do silêncio como meio declarativo, pelo critério mais seguro e mais razoável, uma vez que a expressão introdutória do preceito “o silêncio vale” tem claramente o sentido “o silêncio

só vale…”» (Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, Volume I, 4.ª edição revista e actualizada, Coimbra Editora, Limitada, 1987, págs. 209-210). Compreende-se, por isso, que se afirme o «silêncio vale, para o Código, na medida em que a lei, os usos ou a convenção das partes lhe dêem significado de declaração negocial»; e esta é «outra forma de dizer que o silêncio vale como manifestação de vontade quando haja o ónus (legal, usual ou convencional) de adoptar certo comportamento» (Luís A. Carvalho Fernandes, Teoria Geral do Direito Civil, Volume II, AAFDL, 1983, pág. 347).
Logo, e não obstante a inércia da Executada (X, Limitada), quando lhe foi notificada a licitação por valor inferior ao mínimo anunciado para venda, não podia a Agente de Execução presumir a respectiva aceitação tácita (9); e, assim sendo, também não podia o Tribunal a quo autorizar posteriormente, com base nela, a referida venda, por desse modo contrariar disposição legal expressa (10).
*

Deverá, por isso, decidir-se em conformidade, pela **total procedência do recurso de apelação** interposto pela Executada (X, Limitada), revogando-se o despacho recorrido.
*

V – DECISÃO

Pelo exposto, e nos termos das disposições legais citadas, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em **julgar totalmente procedente o recurso de apelação** interposto pela Executada (X, Limitada) e, em consequência, em

· **Revogar o despacho recorrido**, sendo substituído por decisão **indeferindo a venda, em leilão electrónico, de 12/13 de terreno para construção**

(inscrito na matriz sob n.º ..., da União das freguesias de ..., ... e ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob n.º ... da freguesia de ...), **pela maior licitação apresentada, de € 58.327,54**, por ser inferior ao valor mínimo anunciado para o efeito, de € 67.476,98.

*

Custas da apelação pela Executada recorrente, que dela tirou proveito, sem qualquer oposição (art. 527.º, n.º 1 e n.º 2 do CPC).

*

Guimarães, 06 de Maio de 2021.

O presente acórdão é **assinado electronicamente** pelos respectivos

Relatora - Maria João Marques Pinto de Matos;

1.º Adjunto - José Alberto Martins Moreira Dias;

2.º Adjunto - António José Saúde Barroca Penha.

1. É desta forma que José Lebre de Freitas se lhes refere, in A Ação Executiva À luz do Código de Processo Civil de 2013, 6.ª edição, Coimbra Editora, Fevereiro de 2014, pág. 377.

2. Contudo, Rui Pinto, não deixa de precisar que, «se por um lado» a venda em leilão eletrónico, «passa a modalidade-regra da venda executiva, todavia, deixa-se ainda espaço decisório ao agente de execução, através do advérbio "preferencialmente". Claramente, o agente apenas deixará de realizar esta venda quando fundamentadamente declare que as demais modalidades de venda aplicáveis, permitem a satisfação do interesse do credor mais rapidamente ou por outra razão atendível em face dos princípios que norteiam a penhora e a venda» (in A Ação Executiva, 2018, AAFDL Editora, Junho de 2018, pág. 871). No mesmo sentido, Ac. da RL, de 28.01.2020, Vera Antunes,

Processo n.º 7688/16.9T8SNT-I.L1-1 (in www.dgsi.pt, como todos os demais citados sem indicação de origem), onde se lê que a «opção pela venda em Leilão a que alude a Portaria 282/2013 é preferencial, mas não "tendencialmente obrigatória"», pelo que «a Administradora de Insolvência» pode «optar por outra das modalidades de venda previstas pelo art.º 811º do Código de Processo Civil, fundamentando tal opção, e ouvindo previamente o credor hipotecário, e juntas as Condições Gerais de Venda por escrito».

3. Discutindo a conformidade do Despacho n.º 12624/2015, de 09 de Novembro, com a CRP, Ac. da RC, de 27.02.2018, Moreira do Carmo, Processo n.º 818/15.0T8CBR-C.C1, onde se lê que o mesmo «não viola o princípio da hierarquia das normas e actos legislativos, porquanto o NCPC, aprovado pela Lei 41/13, de 26.6, prevê tal modalidade de venda, remetendo os termos a definir para portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça, que é a Portaria 282/2013, de 29.8, que por sua vez prevê que o dito leilão electrónico se processa em plataforma electrónica acessível na Internet, nos termos definidos na referida portaria e nas regras do sistema que venham a ser aprovadas pela entidade gestora da plataforma e homologadas pelo membro do Governo responsável pela área da justiça»; e, estabelecida «uma cadeia legislativa formalmente hierarquizada, em que a Lei remete para um diploma hierarquicamente inferior, uma Portaria, e esta, por seu turno, para um Despacho ministerial, também hierarquicamente inferior, inexiste a apontada inconstitucionalidade».

4. A propósito do Despacho n.º 12624/2015, de 09 de Novembro, J. H. Delgado de Carvalho, «As relações entre a venda em leilão eletrónico e as restantes modalidades de venda», in https://www.oa.pt/upl/%7Ba08b49da-027f-450e-b606-f41f20fa48a9%7D.pdf, consultado em Maio de 2021.

5. Neste sentido, Ac. da RP, de 08.03.2019, Augusto de Carvalho, Processo n.º 439/14.4TBVCD.P1, onde se lê que é «o artigo 6º do Despacho 12.624/2015 que define as regras aplicáveis à venda em leilão eletrónico, prescrevendo que os

leilões são publicados na plataforma www.e-leilões.pt. A publicitação da venda em leilão eletrónico naquela plataforma é obrigatória, sendo as outras formas de publicidade empreendidas pelo AE meramente facultativas».

6. No mesmo sentido, Rui Pinto, A Ação Executiva, 2018, AAFDL Editora, Junho de 2018, pág. 872, onde expressamente se lê que só «podem ser aceites ofertas de valor igual ou superior ao valor base da licitação de cada bem a vender».

7. Admite a jurisprudência que, na venda por negociação particular, e ainda que não haja acordo de todos os interessados, seja realizada a alienação por valor inferior ao mínimo anunciado para o efeito quando o juiz o autorize, ponderando nomeadamente o período de tempo já decorrido com a realização da venda, a evolução da conjuntura económica, as potencialidades de venda do concreto bem (incluindo a desvalorização, já ocorrida e futura) e o interesse manifestado pelo mercado (nomeadamente, a existência de bens congéneres, particularmente na mesma zona). Neste sentido, Ac. da RG, de 25.10.2018, Maria Amália Santos, Processo n.º 3395/09.7TBVCT-D.G1, Ac. da RL, de 19.11.2019, Luís Filipe Pires e Sousa, Processo n.º 1242/15.0T8AGH-B -7, Ac. da RP, de 05.03.2020, Judite Pires, Processo n.º 2088/12.2T2AGD-B.P1, ou Ac. da RP, de 09.11.2020, Eugénia Cunha, Processo n.º 942/05.7TBAGD-D.P1.

8. Compreende-se que assim seja, uma vez que não existiu qualquer convenção (de ambas as partes) sobre o significado da ausência do comportamento de uma delas, mas tão só a actuação e o entendimento unilateral do emitente (conforme Luís A. Carvalho Fernandes, Teoria Geral do Direito Civil, Volume II, AAFDL, 1983, pág. 348). No mesmo sentido, Inocêncio Galvão Teles, Manual dos Contratos em Geral, 4.ª edição, Coimbra Editora, pág. 130, onde se lê que, fora «das hipóteses previstas» no art. 218.º do CC, «o silêncio não tem qualquer valor jurídico, não valendo como aceitação»; e, nomeadamente, «não são admissíveis neste domínio as presunções do julgador (presumptiones hominis)». Na jurisprudência, Ac. do STJ, de 21.04.1998, Ferreira de Almeida, Processo n.º

98B1082, onde se lê que o «recebimento silente de uma proposta negocial não equivale a uma aceitação-aprovação sem que se prove a ocorrência de qualquer comportamento do receptor que, à luz das concepções dominantes, traduza ou revele, com toda a probabilidade, uma intenção de adesão aos termos de tal proposta». Ainda, Ac. da RL, de 15.03.2018, Maria Manuela B. Santos G. Gomes, Processo n.º 5605/17.8T8SNT.L1-6, onde se lê que tendo «presente o disposto no artigo 218.° do Código Civil, deve entender-se que o silêncio só pode valer como declaração negocial, quando esse valor lhe seja atribuído por lei, uso ou convenção»; e, assim «sendo, a simples omissão do réu não importa aceitação».

9. Com efeito, importa não confundir a declaração **tácita, presumida ou ficta** (prevista no art. 217.º do CC) com a **declaração por silêncio** (prevista no art. 218.º do CC): «nos primeiros casos tem de haver uma conduta, uma acção, que funciona ocmo facto concludente», enquanto que na «declaração por silêncio, como vimos, há uma omissão total de conduta que, em determinadas circunstâncias, tem valor declarativo» (Luís A. Carvalho Fernandes, Teoria Geral do Direito Civil, Volume II, AAFDL, 1983, pág. 348).

10. Neste sentido, Ac. da RL, de 21.02.2019, Pedro Martins, Processo n.º 574/16.4T8ALM.L1-2, onde se lê que nunca «bastaria o facto de o executado nada requerer para que o AE se sentisse autorizado a tomar os necessários passos com vista à adjudicação do mesmo ao exequente, pois que o silêncio do executado só poderia valer como declaração negocial favorável à aceitação daquela proposta se esse valor lhe fosse atribuído por lei (que não existe, antes pelo contrário) por uso ou convenção (que não se invocaram)».

Fonte: http://www.dgsi.pt