

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 2864/22.8T8STR-D.E1

Relator: ISABEL DE MATOS PEIXOTO IMAGINÁRIO

Sessão: 16 Janeiro 2025

Votação: UNANIMIDADE

REMIÇÃO

LEILÃO JUDICIAL

DEPÓSITO DO PREÇO

Sumário

O direito de remição relativamente a imóvel objeto de leilão eletrónico só se tem por validamente exercido se for demonstrado o depósito do preço até ao momento da realização da escritura, inexistindo fundamento para adiamento da data designada para o efeito.

(Sumário da Relatora)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Évora

I – As Partes e o Litígio

Recorrente / Remidora: (...), na qualidade de legal representante da filha menor (...)

Insolvente: (...)

No âmbito do apenso de liquidação de bens decorrente da insolvência de (...), apresentou-se a descendente (...), a 07/10/2024, a exercer o direito de remição, declarando ter tomado conhecimento da proposta no valor de € 107.057,35 para aquisição da fração autónoma devidamente identificada, requerendo seja indicada a tramitação subsequente para efeitos de depósito do preço.

A 15/10/2024, dando conta ter tomado conhecimento de que a escritura pública de compra e venda da fração estava agendada para o dia 24/10/2024, a descendente (...) apresentou-se a requerer seja aceite o pedido apresentado relativo ao direito de remição, dando-se conhecimento ao Administrador

Judicial com vista a evitar se concretize a escritura agendada.

II – O Objeto do Recurso

Foi proferido despacho indeferindo ambos os requerimentos, com fundamento na circunstância de a Requerente não ter exercido validamente o direito de remição por falta de depósito integral do preço.

Inconformada, a Requerente apresentou-se a recorrer, pugnando pela revogação da decisão recorrida, a substituir por outra que defira o pedido para exercício do direito de remição, autorizando que a escritura seja agendada no prazo de 30 dias após a decisão, por forma a dar continuidade ao processo de empréstimo para depósito integral do preço até à data da realização da escritura, uma vez que em vista do despacho recorrido, tal processo ficou suspenso. As conclusões da alegação do recurso são as seguintes:

«58. Face ao requerimento apresentado em 7 de outubro de 2024, mediante o qual é exercido o direito de remição, pela descendente, filha do insolvente, a 21 de outubro de 2024, despacha a Mma. Juíza, deixando expresso em síntese:

59. Que o direito de remição pode ser exercido no processo de insolvência na medida em que a existência do direito em causa pressupõe uma venda coativa ou forçada de bens do devedor, com a finalidade de com o produto da sua venda se dar satisfação aos credores, os quais não sofrem qualquer prejuízo com o exercício do direito em causa – 2º parágrafo de folhas 2 do despacho recorrido.

60. (...) o direito de remição tinha que ser exercido até ao momento da realização da escritura pública de compra e venda marcada (para 24 de outubro de 2024), procedendo ao depósito integral do preço no momento da remição – penúltimo parágrafo de folhas 2 do despacho recorrido.

61. Prossegue o douto despacho deixando expresso que, (...) no requerimento 07.10.2024 (referência 11035370) apenas foi afirmada a intenção de exercer o direito, sendo, por isso, manifesto que a requerente não exerceu validamente o direito de remição, pois que não procedeu ao depósito integral do preço – último parágrafo de folhas 2 do despacho recorrido.

62. Assim, nos termos e pelos fundamentos expostos, indefere-se o requerido em 07.10.2024 (11035370) e 15.10.2024 (11060056) – 1º parágrafo de folhas 3 do despacho recorrido.

63. Crê a ora recorrente que o mesmo é incongruente não podendo por isso vingar na ordem jurídica, na medida em que indefere o exercício do direito de remição por uma descendente, sustentada decisão de indeferimento no mote de não ter sido efetuado o depósito integral do preço, quando esse mesmo despacho deixa expresso que o direito de remição pode ser exercido até ao

momento da realização da escritura com o depósito integral do preço, sendo certo que a escritura não se havia ainda realizado.

64. Não se conformando, decide interpor recurso do douto despacho, o que anuncia no requerimento que apresenta a 23 de outubro de 2024, com nota de “Muito Urgente” junto do Tribunal, dando conhecimento ao sr. A.J. na mesma data.

65. Anexa a comunicação do (...) Banco datada de 7 de Outubro de 2024 donde resulta expresso a aprovação do crédito na data em que exerce o direito de remição.

66. Reitera o pedido, expresso, para exercício do direito de remição nos termos do artigo 842.º do CPC, que formula no requerimento de 7 de Outubro de 2024.

67. Requer ao Tribunal seja o pedido admitido.

68. Requer possa ser adiada a data agendada para a realização da escritura de compra e venda, de 24 de Outubro para dia 18/19 de Novembro de 2024, data prevista para a conclusão do procedimento de empréstimo.

69. Pois, será menor o prejuízo de um adiamento de uma data de escritura do que o despejo de uma idosa com 85 anos, idade avançada, onde o mais simples se torna complexo, sendo certo que não é de forma alguma simples o despejo da habitação que constitui a casa de morada de família de uma Senhora que conta já com 85 anos de idade.

70. O tribunal não se pronunciou até hoje sobre o pedido apresentado a 23 de Outubro de 2024 pela ora recorrente, exceto, por despacho de 30 de Outubro de 2024, referência 97934563, mediante o qual ordena a notificação do A.J. e credores para se pronunciarem em 10 dias, dizendo o que tiverem por conveniente, o que não se verificou até à presente data.

71. O sr. A.J. pronunciou-se em 6 de Novembro de 2024, em sentido desfavorável ao pedido apresentado em 23 de Outubro de 2024, naturalmente, porque, ignorando o pedido da Representante Legal da menor, não se pronunciou em tempo útil, que seria antes da data agendada para realização da escritura de compra e venda.

72. Decide avançar com a escritura de compra e venda agendada para dia 24 de Outubro de 2024, mesmo ciente de que a ora recorrente dispunha de um prazo para efeitos de interpor recurso do douto despacho de 21 de Outubro de 2024.

73. E não se diga que se desconhecia se a Legal Representante da menor (...), descendente do insolvente (...), interpunha ou não recurso, uma vez que, no requerimento de 23 de Outubro de 2024 tal intenção foi expressamente levada ao conhecimento do Tribunal, requerimento que de igual forma foi levado ao conhecimento do sr. A.J. no mesmo dia.

74. De acordo com o despacho recorrido, os credores não sofrem qualquer prejuízo com o exercício do direito em causa, sendo que de acordo com o mesmo despacho o depósito integral do preço tem de acontecer até ao momento da realização da escritura pública de compra e venda, não realizada na data em que é proferido o despacho, pois estava agendada para 24 de Outubro de 2024.
75. Requerido o seu adiamento foi o pedido ignorado pelo sr. A.J., mesmo sabendo que havia intenção da Representante Legal da menor interpor recurso do despacho de 21 de Outubro de 2024 situação anunciada no requerimento que apresenta a 23 de Outubro de 2024.
76. A celebração da escritura de compra e venda no dia 24 de Outubro de 2024, acontece em momento em que o despacho que indefere o exercício do direito de remição, não tinha transitado.
77. A descendente do insolvente, menor, devidamente representada pela mãe, requer expressamente o exercício do direito de remição nos termos do que dispõe o artigo 842.º do CPC, no requerimento que apresenta aos autos de insolvência, dia 7 de Outubro de 2024 face ao conhecimento que lhe havia sido dado pela notificação de 2 de Outubro de 2024, emanada do Tribunal, da melhor proposta apresentada em sede de leilão eletrónico.
78. Requer a final do mesmo requerimento que tal pedido seja admitido e indicada a tramitação para depósito do preço e disponibiliza-se para apresentar documentação que entenda o Tribunal por conveniente.
79. Tal, pedido não é comparável com uma intenção e mesmo admitindo-se que possa ter sido assim entendido, inadequadamente, pelo Tribunal, o certo é que podendo ser exercido até ao momento da realização da escritura de compra e venda com depósito integral do preço, a venda não podia ter acontecido porque a decisão de indeferimento é recorrível e isso não foi tido em consideração.
80. O requerimento apresentado a 23 de Outubro de 2024 pretendeu evitar isso mesmo que a escritura se realizasse face ao prazo de recurso de que dispunha a ora recorrente.
81. O despacho que indefere o requerimento para exercício do direito de remição nos termos do artigo 842.º do CPC de uma descendente do insolvente, mediante o qual é também requerido seja o dito requerimento admitido e indicada a tramitação subsequente para efeitos do depósito do preço, é suscetível de recurso e tem esse prazo de ser respeitado.
82. Ao contrário do respeito pelo prazo de recurso, mesmo com pedido apresentado a 23 de Outubro de 2024 de adiamento da data da escritura de compra e venda, com nota de “Muito urgente”, que nenhum prejuízo trazia aos credores, como aliás é reconhecido pelo despacho recorrido, o Tribunal no

presente ainda não se pronunciou, face à ausência de resposta dos credores cuja notificação foi expedida a 31 de Outubro de 2024.

83. O sr. A.J. decide avançar com a escritura de compra e venda agendada para 24 de Outubro de 2024 mesmo sabendo que o despacho de 21 de Outubro, notificado com data de 22 do mesmo mês, não transitara em julgado.

84. Se o despacho recorrido, de 21 de Outubro de 2024, notificado com data de 22 de do mesmo mês, em 24 de Outubro não transitou em julgado, não se compreende como decide o sr. A.J. avançar com a venda que agendara para esse mesmo dia, mesmo sabendo que poderia/iria ser interposto recurso caso a venda não fosse adiada.

85. A Representante Legal da menor, (...), exerceu expressamente o direito de remição em nome da descendente nos termos do artigo 842.º do CPC.

86. O despacho recorrido é claro, quando diz que nenhum prejuízo há para os credores com o exercício deste direito e que o depósito integral do preço pode ser depositado até ao dia da realização da escritura pública de compra e venda, mas mesmo assim, indefere o exercício do direito de remição sustentado no mote de não ter sido depositado o preço.

87. A 23 de Outubro de 2024 informa a Representante Legal da menor o Tribunal e o sr. A.J. que recorreu a empréstimo, que o mesmo está aprovado desde o dia 7 de Outubro de 2024, juntando para o efeito o documento do (...) Banco, mas, devido a formalismos do próprio procedimento de empréstimo, no dia 24 de Outubro não tem forma de proceder ao depósito integral do preço, requerendo por isso o adiamento da data para realização da escritura de compra, para dia 18 /19 de Novembro de 2024.

88. Tal adiamento em nada contende com algum prejuízo para os credores, pois o mesmo preço acabará por ser depositado no âmbito do exercício do direito de remição pela descendente ao invés de ser depositado pelo apresentante da melhor proposta.

89. Prosseguir com a venda agendada para dia 24 de Outubro de 2024 foi um acto inconsequente, uma vez que o despacho recorrido não havia transitado.

90. Nos termos do que dispõe o artigo 843.º, n.º 1, alínea b), do CPC, decorrendo a venda em leilão eletrónico, o direito de remição pode ser exercido até ao momento da entrega dos bens ou da assinatura do título que a documenta.

91. A jurisprudência é unânime no que concerne ao momento em que pode ser exercido o direito ocorrendo a venda em leilão eletrónico, ou seja, até ao momento da emissão do título de transmissão pode ser exercido o direito de remição.

92. O despacho recorrido vai no mesmo sentido, contudo, não tendo ainda

ocorrido a venda, uma vez que se mostrava agendada pelo sr. A.J. para 24 de Outubro de 2024, indefere o requerimento mediante o qual exerce a Representante legal da menor o direito de remição, nos termos do artigo 842.º do CPC, sustentado no mote de não ter sido depositado o preço.

93. Estamos em crer que não podia ter sido indeferido o pedido para exercício direito de remição, uma vez que há contradição entre o que deixa expresso o despacho recorrido.

94. Por um lado pode ser exercido até ao momento da realização da escritura, que não tinha acontecido à data de 21 de Outubro de 2024, por outro lado, indefere o requerido a 7 de Outubro de 2024 porque não foi depositado o preço, estando contudo a tempo de o fazer, uma vez que a escritura não tinha sido realizada.

95. Sendo tal despacho de indeferimento recorrível, apresenta a Representante Legal da menor, pedido de adiamento da data agenda para realização da escritura de compra e venda, pois o procedimento tendente à concretização do empréstimo, segundo indicação do (...) Banco, ficaria concluído dentro de 3 semanas e antes de se saber que preço atingiriam as propostas também não seria viável iniciar o processo de empréstimo.

96. Só com a concretização do procedimento de empréstimo fica em condições de proceder ao depósito integral do preço, caso a data agendada para transmissão do imóvel seja autorizada o que requer de imediato.

97. Entende a recorrente que tal despacho se apresenta sustentado em mote inválido, violando as normas vertidas nos artigos 842.º e 843.º do CPC.

98. A interpretação levada a cabo no despacho recorrido, salvo o devido respeito, não está correta, uma vez que podendo ser exercido até ao momento da realização da escritura pública de compra e venda e não tendo a mesma sido realizada, não podia o exercício do direito merecer despacho de indeferimento.

99. No caso concreto apresenta a ora recorrente no dia 7 de Outubro de 2024 requerimento no qual expressamente manifesta que pretende exercer o direito de remição, sendo que só apresenta tal requerimento depois de ter recebido da Instituição de Crédito (...) Banco a confirmação da aprovação do empréstimo, conforme documento datado justamente do dia 7 de Outubro de 2024, junto aos autos.

100. O indeferimento do exercício do direito de remição pela descendente é incongruente, considerando, que podendo ser exercido até à realização da escritura, a mesma ainda não se tinha realizado e nesse sentido padecer de vício a decisão.

101. Justamente por não se apresentar o indeferimento consubstanciado em mote válido, é requerido o adiamento da data designada para a realização da

escritura que não foi atendido.

102. O não adiamento da data para a realização da escritura consubstancia uma denegação do direito legalmente protegido e denegação do direito de o ver devidamente apreciado pelo tribunal *a quo*.

103. Visa-se com o exercício do direito de remição, conferir aos familiares do devedor/insolvente o direito de ficarem com o bem em venda, evitando a saída do bem do âmbito familiar, funcionando o direito de remição como medida de proteção do património familiar.

104. Perante o que se motiva entende a recorrente que foi violado o artigo 4.º do CPC, uma vez não ter sido assegurada pelo Tribunal a igualdade das partes, designadamente no exercício de direitos.

105. As violações normativas assinaladas contendem com ao artigo 20.º, n.º 1, da Constituição da República Portuguesa (CRP), na medida em que expressa a norma “A todos é assegurado o acesso ao direito e aos tribunais para defesa dos seus direitos e interesses legalmente protegidos (...)”.

106. O despacho que indefere o exercício do direito de remição pela descendente menor devidamente representada, deve ser revogado, aceitando-se o exercício do direito de remição pela descendente, na medida em que não é congruente com o mote em que se consubstancia , falta de depósito do preço, podendo este ser efetuado até ao momento da realização da escritura, sendo certo que esta ainda não se tinha realizado.

107. Mais, este direito conferir a familiar o direito de ficar com o bem em venda funcionando como medida de proteção do património familiar, evitando ainda, no caso concreto, que a avó da menor com 85 anos seja despejada da sua casa de morada da família não possuindo outra, o que naturalmente trará consequências gravosas a nível da saúde mental no final de vida, em vista da idade bastante avançada da senhora.»

Não foram apresentadas contra-alegações.

Cumprе apreciar se a Recorrente exerceu validamente o direito de remição.

III – Fundamentos

A – Dados a considerar: os acima referidos.

B – A questão do Recurso

O direito de remição encontra-se previsto nos artigos 842.º a 845.º do CPC. Constitui um direito de preferência especial que visa proteger a integridade do património familiar, obviando a transmissão a estranhos. “A proteção do património familiar é potenciada pela atribuição de um direito de preferência qualificado às pessoas enunciadas no preceito, a quem é atribuída a faculdade

de se substituírem ao adjudicatário ou ao comprador na aquisição de bens penhorados, mediante o pagamento do preço por eles oferecido.»^[1]

Tal regime tem aplicação no âmbito da liquidação operada em sede insolvencial^[2], uma vez que deve ser admitido sempre que a venda de bens tenha carácter coativo.^[3]

Nos termos do disposto no artigo 842.º do CPC, *ao cônjuge que não esteja separado judicialmente de pessoas e bens e aos descendentes ou ascendentes do executado é reconhecido o direito de remir todos os bens adjudicados ou vendidos, ou parte deles, pelo preço por que tiver sido feita a adjudicação ou a venda.*

Relativamente ao exercício do direito de remição, o artigo 843.º do CPC estabelece o seguinte:

1 - O direito de remição pode ser exercido:

a) No caso de venda por propostas em carta fechada, até à emissão do título da transmissão dos bens para o proponente ou no prazo e nos termos do n.º 3 do artigo 825.º;

b) Nas outras modalidades de venda, até ao momento da entrega dos bens ou da assinatura do título que a documenta.

2 - Aplica-se ao remidor, que exerça o seu direito no acto de abertura e aceitação das propostas em carta fechada, o disposto no artigo 824.º, com as adaptações necessárias, bem como o disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 825.º, devendo o preço ser integralmente depositado quando o direito de remição seja exercido depois desse momento, com o acréscimo de 5% para indemnização do proponente se este já tiver feito o depósito referido no n.º 2 do artigo 824.º, e aplicando-se, em qualquer caso, o disposto no artigo 827.º.

Ora, estando em causa bem imóvel, o direito de remição tinha que ser exercido até ao momento da realização da escritura pública de compra e venda marcada para o dia 24/10/2024, mediante depósito integral do preço, a realizar no momento em que a titular se apresenta a exercer o direito de remição. Não tendo sido demonstrado, aquando da apresentação do requerimento para exercício do direito de remição, ter sido realizado o depósito do preço, não pode ter-se como validamente exercido o referido direito, pelo que inexistia fundamento para desmarcar a escritura pública, inexistindo ainda fundamento para conceder à Recorrente o adiamento do agendamento do referido ato de modo a permitir a obtenção de capital para pagamento do preço da aquisição.

Se bem que fosse de admitir o exercício do direito de remição concedendo-se a possibilidade de depósito do preço até à realização da agendada escritura pública, não existe já fundamento para determinar o adiamento de tal negócio

de modo a permitir a angariação de fundos necessários para o efeito.

Não estando demonstrado ter sido realizado o depósito do preço, o direito de remição não foi exercido validamente, pelo que nenhuma censura merece o despacho proferido em 1ª Instância.

Neste sentido, cfr. Ac. TRE de 26/01/2017, proc. n.º 671/07, Manuel Bargado: *O preço deve ser integralmente depositado no momento da remição, sendo condição de validade do exercício do direito.*

Ac. TRE de 11/07/2019, proc. n.º 238/17, Francisco Xavier:

O direito de remição, ao abrigo da alínea b) do n.º 1 do artigo 842.º do Código de Processo Civil, pode ser exercido até ao momento da entrega dos bens ou da assinatura do título que documenta a venda, e o preço deve ser integralmente depositado no momento da remição, sendo condição de validade do exercício do direito.

(...)

não tendo os recorrentes aquando da apresentação do requerimento a pedir a desmarcação da escritura procedido ao depósito do preço, mas apenas afirmado a intenção de exercer o direito, é manifesto que não exerceram validamente o direito de remição, pelo que não ocorria fundamento para que fosse desmarcada a escritura de compra e venda agendada para o dia seguinte, como pretendiam.

É certo que ainda podiam exercer o direito de remição até ao momento da realização da escritura, mas não resulta dos autos que tenham efetuado o depósito do preço, nem os recorrentes invocam sequer que o tenham feito, sendo certo que a escritura se realizou na data aprazada.

Ac. TRG de 21/04/2022, proc. n.º 419/14, José Alberto Dias:

(...) o remidor, com o requerimento em que exerce o direito de remição, tem de depositar a totalidade do preço oferecido e aceite pelo proponente vencedor pela aquisição do bem em venda, acrescido de 5% desse valor, a título de indemnização a favor do proponente vencedor, quando essa indemnização for devida, sendo o depósito do preço e da indemnização (esta, quando for devida), elemento constitutivo do direito de remição.

2- A única exceção à obrigatoriedade do remidor, no ato de remição, ter de depositar a totalidade do preço oferecido pelo proponente vencedor e aceite, ocorre quando a venda do bem tenha sido realizada por propostas em carta fechada e o remidor exerça o direito de remição no ato de abertura e aceitação das propostas, situação em que ao remidor basta, no momento em que exerce o direito de remição, depositar 5% do valor proposto e aceite (artigo 824.º, n.º 1, ex vi do artigo 843.º, n.º 2, do CPC).

(...)

Numa venda realizada por leilão eletrónico, no âmbito de um processo de

insolvência, impende sobre o remidor, no momento em que exerce o direito de remição, depositar a totalidade do preço proposto pelo proponente vencedor e aceite; não o tendo feito, vindo, no entanto, o remidor a depositar, esse preço, na conta da massa insolvente que o administrador de insolvência lhe indicou para o efeito, ainda antes do bem em venda ter sido entregue ao proponente vencedor e da assinatura pelo administrador da insolvência do título que a documenta, esse direito de remição tem-se como validamente exercido pelo remidor.

O exercício do direito de remição está, pois, sujeito ao regime consagrado nos mencionados preceitos legais, o qual não contende com o direito constitucional de acesso ao direito e aos tribunais, que opera, designadamente, no quadro das regras processuais aqui em causa. Improcedem as conclusões da alegação do presente recurso, inexistindo fundamento para revogação da decisão recorrida.

As custas recaem sobre a Recorrente – artigo 527.º, n.º 1, do CPC.

Sumário: (...)

IV – DECISÃO

Nestes termos, decide-se pela total improcedência do recurso, em consequência do que se confirma a decisão recorrida.

Custas pela Recorrente.

Évora, 16 de janeiro de 2025

Isabel de Matos Peixoto Imaginário

José Manuel Tomé de Carvalho

Mário João Canelas Brás

[1] Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Pires de Sousa, CPC Anotado, Vol. II, 2020, pág. 263.

[2] Cfr. Acs. TRC de 22/05/07 (proc. n.º 212-E/1997), TRC de 14/07/2014 (proc. n.º 2741/11), TRG de 03/11/2016 (proc. n.º 141/14), TRE de 11/07/2019 (proc. n.º 238/17).

[3] Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Pires de Sousa, CPC Anotado, Vol. II, 2020, pág. 263.