

Tribunal da Relação de Coimbra **Processo nº 8191/18.8T8CBR-C.C1**

Relator: VÍTOR AMARAL

Sessão: 13 Janeiro 2026

Votação: DECISÃO SUMÁRIA

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

VENDA EM EXECUÇÃO

MODALIDADE DE VENDA

FALTA DE DEPÓSITO DO PREÇO

ARRESTO DOS BENS DO PROPONENTE

VENDA POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

Sumário

1. - Na venda executiva de imóvel, há uma ordem/hierarquia a observar quanto a modalidades da venda: 1.º - venda direta (caso se verifiquem os pressupostos legais respetivos); 2.º - venda em leilão eletrónico; 3.º - venda mediante propostas em carta fechada; 4.º - subsidiariamente (a esta última), venda por negociação particular [casos das al.ªs a) a d) do art.º 832.º do NCPCiv.] ou em estabelecimento de leilão [al.ª a) do n.º 1 do art.º 834.º do mesmo Cód.].

2. - O legislador previu quais as modalidades da venda a que, em caso de falta de depósito do preço pelo proponente, se aplica o disposto no art.º 825.º do NCPCiv., com arresto de património do mesmo, inexistindo lacuna, neste âmbito, quanto à venda por negociação particular, razão pela qual está afastada a aplicação analógica a esta modalidade da venda.

3. - Assim, ao proponente faltoso quanto ao depósito do preço na venda por negociação particular não é aplicável o arresto a que alude o art.º 825.º, n.º 1, do NCPCiv..

(Sumário elaborado pelo Relator)

Texto Integral

Recurso próprio, com efeito e modo de subida devidos, nada obstando ao seu conhecimento.

Ao abrigo do disposto no art.^º 656.^º do Código de Processo Civil em vigor (doravante, NCPCiv.), segue decisão sumária, face à simplicidade da questão a decidir.

I - Relatório

Em autos de execução intentados por “**Banco 1...**”, com os sinais dos autos, contra

AA e **BB**, estes também com os sinais dos autos,

sendo *credora reclamante* “**A... SARL**”, também com os sinais dos autos,

tramitada a ação executiva, foi proferido, em 10/02/2025, despacho judicial (“Referência: 96337266”), com o seguinte teor:

«(...)

No âmbito da venda em modalidade anterior foi fixado o preço mínimo.

A venda em modalidade anterior frustrou-se.

(...)

Deste modo, atento o tempo que já decorreu desde a colocação do imóvel em venda, o Tribunal decide:

Autorizar a venda, por negociação particular, do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.^º ...27 – ... [artigo matricial n.^º ...95], penhorado (AP....32 de 2021/06/17 – Penhora) à ordem da presente Execução, pelo preço de €.90.500,00, à sociedade “**B... UNIPESSOAL,L.da**” (NIPC: ...56).

Notifique.

Notifique o(a) Sr.(a) Agente de Execução.

Após trânsito, notifique o(a) Sr.(a) Agente de Execução para que, após o depósito do preço e o cumprimento das obrigações fiscais, outorgue o Instrumento da Venda (escritura pública).» (como resulta, com sublinhado aditado, da consulta do processo executivo eletrónico, disponível no sistema *Citius*).

Com data de 14/03/2025, a Agente de Execução (doravante, AE) expediu notificação à proponente/adquirente, “**B... Unipessoal Lda**”, “para no prazo de 15 (quinze) dias, efetuar o pagamento do valor da proposta que apresentou na plataforma E-LEILÃO para aquisição do bem identificado”, “nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 824º do CPC.” [“Montante: 90.500,81€”, “Pagável até 01-04-2025”].

Com data de 24/04/2025, a AE expediu notificação à dita Credora/Reclamante, informando-a de que a proponente “B...” não depositou o preço, razão pela qual, “de acordo com o disposto n.º 1 do art. 825.º do Código de Processo Civil, fica notificado para, no prazo de 10 dias, informar o que tiver por conveniente”.

Na sequência, em 05/05/2025, a Credora/Reclamante, “notificada do incumprimento da obrigação de depósito do preço, no valor de € 90.500,00”, veio, “nos termos do artigo 825.º n.º 1 al. c) do CPC, requerer (...) a inserção da mesma como Executada, para que se possa proceder à pesquisa e arresto de bens, até ao montante do valor da proposta apresentada e não cumprida”.

Em 14/05/2025, veio a AE, no mesmo sentido, requerer o prosseguimento da execução «com o arresto em bens de “B... (...)” para cumprimento do valor correspondente à proposta apresentada e não paga (...).».

Após o que foi proferida decisão – a aqui recorrida, datada de 01/06/2025 – com o seguinte teor relevante:

«Em nosso entender, (...) não é aplicável à venda por negociação particular o disposto no art.º 825.º CPC.

Conforme explanado no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 24-09-2020 (1323/17.5T8AMT-D.P1):

“III - O comprador que, por leilão electrónico, aceitou determinado preço para a venda do bem apreendido não só não pode ser judicialmente “coagido” a outorgar a escritura, como se lhe não aplicam as sanções a que aludem as normas relativas à venda mediante propostas em carta fechada.”.

Deste modo, deverá a Sr.^a AE efectuar as diligências necessárias para a aceitação de outra proposta que já exista ou que venha a ser obtida.

Quando à responsabilização da Proponente, poderá quem entender que sofreu qualquer espécie de dano com a retirada da proposta demandar a Proponente em acção própria.

Pelo exposto:

Indefere-se o requerido.».

Inconformada, recorre aquela Credora/Reclamante, apresentando alegação, onde formula as seguintes

Conclusões (1):

«A. O Tribunal *a quo* indeferiu o requerimento apresentado pela Recorrente, com base no entendimento de que o artigo 825.º CPC não é aplicável à venda por negociação particular.

B. A decisão recorrida incorre em erro de interpretação e aplicação da norma, ao excluir a respetiva aplicação analógica, frustrando, assim, os princípios da segurança e seriedade do processo executivo.

C. A venda por negociação particular, embora distinta da venda por proposta em carta fechada, visa igualmente concretizar a transmissão do bem, pelo que deve ser assegurada com garantias mínimas de segurança e compromisso por parte do proponente.

D. O incumprimento injustificado da obrigação de depósito do preço após a aceitação da proposta deve ser sancionado, à semelhança do regime previsto no artigo 825.º CPC, por aplicação analógica, como forma de proteger os interesses do Exequente.

E. A interpretação restritiva acolhida no despacho recorrido coloca em risco a efetividade da execução e a tutela do crédito, ao permitir que proponentes incumpridores frustrem a venda sem qualquer consequência imediata no processo executivo.

F. Nestes termos, deve o despacho recorrido ser revogado e substituído por outro que determine o arresto de bens do proponente nos termos requeridos ou, subsidiariamente, que reconheça a aplicação analógica do artigo 825.º CPC à situação em apreço.

Nestes termos e nos demais de Direito, que Vossas Excelências doutamente suprirão, deve o presente recurso ser recebido, admitido por provado e em consequência revogada a sentença que ora se recorre, nos termos requeridos.».

Não se mostra junta contra-alegação recursiva.

O recurso foi admitido como de apelação, com subida imediata, em separado e com efeito meramente devolutivo, tendo então sido ordenada a remessa dos autos a este Tribunal *ad quem*, onde se mantém o regime, bem como o efeito fixado.

Nada obstando, na legal tramitação, ao conhecimento do mérito do recurso, cumpre apreciar e decidir.

II - Âmbito do recurso

Sendo o objeto do recurso delimitado pelas respetivas conclusões – nos termos do disposto nos art.ºs 608.º, n.º 2, 609.º, 620.º, 635.º, n.ºs 2 a 4, 639.º, n.º 1, todos do NCPCiv. –, está em causa na presente apelação, limitada a matéria de direito, saber se há, ou não, fundamento para a revogação do despacho recorrido e sua substituição por outro que ordene, na execução, o arresto em bens da proponente faltosa, para o que haverá de determinar-se se é aplicável – analogicamente –, ou não, o preceito do art.º 825.º, n.º 1, do NCPCiv. (referente à venda mediante propostas em carta fechada) à venda por negociação particular.

III - Fundamentação

A) Matéria de facto

A materialidade fáctica e a dinâmica processual a considerar, para decisão adequada do recurso, são as que constam do antecedente relatório, cujo teor aqui se dá por reproduzido.

B) O Direito

Da existência de fundamento para revogação da decisão recorrida

O Tribunal *a quo* julgou, como visto, no sentido do afastamento, no âmbito da venda por negociação particular, do arresto – para fins executivos – em bens do proponente faltoso/inadimplente.

Para tanto, entendeu a 1.ª instância que não é suscetível de aplicação à venda por negociação particular o disposto no art.º 825.º NCPCiv..

A Recorrente, inversamente bate-se pela aplicação analógica ao caso daquele preceito da lei adjetiva, entendendo que a razão de ser que levou à sua consagração no quadro do regime da venda mediante propostas em carta fechada é a mesma que se verifica, em situação similar, na venda mediante negociação particular, justificando-se que em ambas as modalidades da venda o proponente inadimplente seja sancionado, através do arresto de bens do seu património.

Na sua curta/sucinta fundamentação, a decisão em crise vale-se de um acórdão do TRP: Ac. de 24/09/2020, Proc. 1323/17.5T8AMT-D.P1 (Rel. Vieira e Cunha), em www.dgsi.pt, em cujo sumário pode ler-se que o «comprador que, por leilão electrónico, aceitou determinado preço para a venda do bem apreendido não só não pode ser judicialmente “coagido” a outorgar a escritura, como se lhe não aplicam as sanções a que aludem as normas relativas à venda mediante propostas em carta fechada».

E, efetivamente, da fundamentação jurídica deste arresto resulta o seguinte:

«No caso da venda através de propostas em carta fechada o proponente que, para tanto notificado, não haja procedido ao depósito da totalidade do preço - artºs 824º e 825º CPCiv, é autonomamente sancionado.

Tais sanções são porém inaplicáveis à venda extrajudicial - Consº Lopes-Cardoso, Manual da Ação Executiva, 1986, pg. 615; aliás, são completamente distintos os modos de fazer a venda, como já elucidava o Consº Rodrigues Bastos, Notas ao CPC, IV/122, com apoio em jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça.

A compulsão à outorga da escritura/título de aquisição do bem é que, com o merecido e devido respeito, salvo as situações em que os tribunais podem emitir declarações negociais em substituição de terceiros (v.g., no caso da execução específica dos contratos), não faz sentido.

Significativamente, diz o aforismo inglês, judicialmente empregue - *one can lead a horse to the water but cannot make it drink*.

Portanto, o comprador que, por leilão electrónico, aceita determinado preço não só não pode ser judicialmente “coagido” a outorgar a escritura (para usar o termo empregue nas dutas alegações), como se lhe não aplicam as sanções

a que aludem as normas relativas à venda mediante propostas em carta fechada.

As sanções em que tal comprador incorreria ou incorre, ou a eventual responsabilidade civil decorrente do respectivo comportamento, constituiriam puro *obiter dictum*, fora do âmbito do recurso, sobre o qual nos não compete pronúncia.».

Diverge a parte recorrente – tendo em conta que se “coloca em risco a efetividade da execução e a tutela do crédito, ao permitir que proponentes incumpridores frustrem a venda sem qualquer consequência imediata no processo executivo” –, invocando outra jurisprudência, que, assim, cabe ter em consideração [\[21\]](#).

Ora, apreciando, deve começar por dizer-se que as modalidades da venda são diversas, prevendo a lei as seguintes (art.º 811.º, n.º 1, do NCPCiv.):

- «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 eletrónico.».

Temos, assim, entre outras, (i) a venda mediante propostas em carta fechada, (ii) a venda por negociação particular e (iii) a venda em leilão eletrónico.

E o legislador foi ao ponto de indicar quais as normas da venda mediante propostas em carta fechada que colhem aplicação a outras modalidades da venda. Assim é que consta do n.º 2 do dito art.º 811.º que o «disposto no artigo 818.º, no n.º 2 do artigo 827.º e no artigo 828.º para a venda mediante propostas em carta fechada aplica-se, com as necessárias adaptações, às restantes modalidades de venda e o disposto nos artigos 819.º e 823.º aplica-se a todas as modalidades de venda, excetuada a venda direta.».

Nenhuma menção há aqui aos art.ºs 824.º e 825.º do NCPCiv., termos em que desta norma não resulta que tal art.º 825.º (o aqui em causa) colha aplicação à

venda por negociação particular, a que foi determinada, realmente, nestes autos executivos, uma vez que se mostrou frustrada a venda anteriormente estabelecida noutra modalidade.

Efetivamente, é de venda na modalidade de negociação particular - e não outra - que nos ocupamos, por ter sido esta a que ficou imposta nos autos.

A venda por negociação particular vem regulada nos art.^ºs 832.^º e seg. do NCPCiv., do primeiro dos quais resulta ser tal venda feita, designadamente:

- 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 leilão eletrónico* por falta de proponentes.

Também daqui resulta, pois, a diferença entre as modalidades da venda por negociação particular e em leilão eletrónico, não havendo dúvidas de que a venda que foi ordenada no processo foi a primeira destas, uma venda por negociação particular, cujo modo de realização vem explicitado no art.^º 833.^º da lei adjetiva.

Assim:

«1 - Ao determinar-se a venda por negociação particular, designa-se a pessoa que fica incumbida, como mandatário, de a efetuar.

2 - Da realização da venda pode ser encarregado o agente de execução, por acordo de todos os credores e sem oposição do executado, ou, na falta de acordo ou havendo oposição, por determinação do juiz.

3 - Não se verificando os pressupostos do número anterior, *para a venda de imóveis é preferencialmente designado mediador oficial.*

4 - O preço é depositado diretamente pelo comprador numa instituição de crédito, à ordem do agente de execução ou, nos casos em que as diligências de execução sejam realizadas por oficial de justiça, da secretaria, antes de lavrado o instrumento da venda.

5 - Estando pendente recurso da sentença que se executa ou oposição do executado à execução ou à penhora, faz-se disso menção no ato de venda.

6 - A venda de imóvel em que tenha sido, ou esteja sendo, feita construção urbana, ou de fração dele, pode efetuar-se no estado em que se encontre, com

dispensa da licença de utilização ou de construção, cuja falta de apresentação a entidade com competência para a formalização do ato faz consignar no documento, constituindo ónus do adquirente a respetiva legalização.» (destaques aditados).

Ou seja, não existe remissão alguma do art.º 833.º mencionado para o art.º 825.º, assim persistindo o silêncio do legislador, já antes surpreendido, quanto à venda por negociação particular, no quadro do aludido n.º 2 do art.º 811.º.

E sabe-se que resulta “do regime legal que a escolha da modalidade de venda não é arbitrária, havendo uma hierarquia que, em regra, deve ser atendida pelo agente de execução para efeito da decisão a que se reporta o n.º 1 do art.º 812.º”, termos em que, no “que concerne à venda de imóveis, a ordem a observar é a seguinte: a) venda direta, caso se verifiquem os pressupostos do art.º 831.º; b) venda em leilão eletrónico (art.º 837.º, n.º 1); c) venda mediante propostas em carta fechada (art.º 816.º, n.º 1); d) subsidiariamente a esta, venda por negociação particular, nos casos das al.ºs a) a d) do art.º 832.º, ou em estabelecimento de leilão, nos termos da al.º a) do n.º 1 do art.º 834.º” [\[3\]](#).

Ora, no caso dos autos, já se frustrara a intentada venda noutra modalidade pré-definida, pelo que se determinou a venda, subsidiária, por negociação particular.

E, enquanto, como visto, não há norma que determine a aplicação do disposto no art.º 825.º (quanto à falta de depósito pelo proponente) à *venda por negociação particular*, o mesmo não ocorre quanto a outras modalidades da venda em ação executiva, como é o caso da venda em estabelecimento de leilão ou em leilão eletrónico – cfr. ainda Abrantes Geraldes e Outros, Código de Processo Civil Anotado, cit., p. 261, onde é referido, neste outro âmbito, que o “incumprimento da obrigação de pagamento do preço dá azo à aplicação do regime do art.º 825.º (arts. 837.º, n.º 3, e 834.º, n.º 4; art.º 25.º da Port. 282/13)”.

Quer dizer, se, quanto a outras modalidades da venda houve remissão expressa – tornando-o aplicável – para o regime sancionatório do art.º 825.º do NCPCiv., já quando à venda por negociação particular, com a sua surpreendida natureza subsidiária e, por outro lado, vincado cariz de pessoalidade (é designada pessoa que fica incumbida de a levar a cabo), não houve qualquer remissão, sabido que o legislador ponderou as diversas modalidades da venda e a quais delas haveria de ter aplicação aquele quadro sancionatório.

Se não incluiu a venda por negociação particular nas modalidades da venda a que colhe aplicação o dito regime sancionatório, de si excepcional, foi por ter entendido não dever fazê-lo, termos em que não se verifica haver qualquer lacuna normativa (cfr. art.ºs 10.º e 11.º do CCiv.). Ao invés, o legislador ponderou todas as modalidades da venda e deixou explícito a quais delas se aplica o regime sancionatório em caso de inadimplemento do proponente.

Daí, pois, a conclusão no sentido de não colher esse regime sancionatório aplicação ao caso da venda por negociação particular.

A venda dos autos, frustrada a sua realização através de modalidade anteriormente estabelecida, foi determinada na (nova) modalidade, remanescente e subsidiária, de negociação particular.

Assim sendo, afigura-se ser correta a jurisprudência do arresto primeiramente citado, o Ac. TRP de 24/09/2020, Proc. 1323/17.5T8AMT-D.P1 (Rel. Vieira e Cunha), que aqui se segue.

Termos em que, não podendo proceder-se ao arresto em bens do proponente faltoso, deve manter-se a decisão recorrida.

Improcedem, por isso, as conclusões da parte apelante em contrário, não se detetando qualquer violação de lei e cabendo as custas do recurso à parte recorrente, perante o seu decaimento (art.ºs 527.º, n.ºs 1 e 2, 529.º, n.ºs 1 e 4, e 533.º, todos do NCPCiv.).

IV - Sumário (cfr. art.º 663.º, n.º 7, do NCPCiv.): (...).

V - Decisão

Pelo exposto, julgando-se improcedente a apelação, mantém-se, em consequência, a decisão recorrida.

Custas da apelação pela Recorrente.

Escrito e revisto pelo Relator - texto redigido com aplicação da grafia do (novo) Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa (ressalvadas citações de textos redigidos segundo a grafia anterior).

Assinatura eletrónica.

Coimbra, 13/01/2025

O Relator,

Vítor Amaral

[1]) Que se deixam transcritas, com destaque retirados.

[2]) Desde logo, o Ac. TRP de 23/01/2023, Proc. 583/11.0TBM CN-E.P1 (Rel. Joaquim Moura), em www.dgsi.pt; mas também o Ac. TRL de 12/05/2022, Proc. 2554/15.8T8PDL-E.L1-2 (Rel. Arlindo Crua), igualmente em www.dgsi.pt.

[3]) Cfr. Abrantes Geraldes e Outros, Código de Processo Civil Anotado, vol. II, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, 2022, ps. 236 e seg..
