



Instituto Superior de Contabilidade e Administração

Politécnico de Coimbra



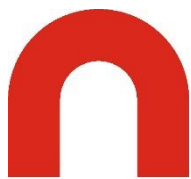
**Instituto Superior
de Contabilidade
e Administração**

Politécnico de Coimbra

Joana Martins Almeida

A Venda Executiva – Alguns Problemas

Coimbra, abril de 2024



Instituto Superior de Contabilidade e Administração

Politécnico de Coimbra

Joana Martins Almeida

Venda Executiva: Alguns problemas

Dissertação submetida ao Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Coimbra para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Solicitadoria – Agente de Execução, realizada sob a orientação do Exmo. Sr. Professor Doutor Miguel Dinis Pestana Serra.

Coimbra, Abril de 2024

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Declaro ser a autora desta dissertação, que constitui um trabalho original e inédito, que nunca foi submetido a outra Instituição de ensino superior para obtenção de um grau acadêmico ou outra habilitação. Atesto ainda que todas as citações estão devidamente identificadas e que tenho consciência de que o plágio constitui uma grave falta de ética, que poderá resultar na anulação da presente dissertação.

RESUMO

O presente trabalho trata de alguns problemas jurídicos, que têm surgido no âmbito da venda executiva.

Podemos dividi-la em quatro partes: a primeira parte aborda a questão da definição da venda executiva, a segunda parte a questão da natureza jurídica da venda, a terceira parte trata dos casos em que a venda é nula, através da análise da legislação em vigor, em especial o art. 838º do NCPC e, por fim, a última parte, a posição adotada.

Procede-se também à análise da venda de coisa alheia e ainda à análise da falta ou nulidade de citação do executado para o processo. Este estudo contempla essencialmente o ordenamento jurídico português, através da análise de legislação, doutrina e jurisprudência.

Palavras-chave: venda executiva; natureza jurídica; bens onerados; erro sobre objeto; indemnização; venda de coisa alheia; ação de reivindicação; citação; revelia.

ABSTRACT

The present work addresses some legal issues that have arisen in the context of judicial sales.

It can be divided into four parts: the first part deals with the definition of judicial sale, the second part discusses the legal nature of the sale, the third part examines cases in which the sale is null, through the analysis of the current legislation, especially Article 838 of the NCPC, and finally, the last part presents the adopted position.

Additionally, an analysis of the sale of third-party property is conducted, as well as an examination of the lack or nullity of citation of the defendant in the process. This study focuses primarily on the Portuguese legal system, through the analysis of legislation, doctrine, and jurisprudence.

Keywords: judicial sale; legal nature; encumbered assets; mistake as to the object; compensation; sale of third-party property; Action Claim; citation; default judgment.

ÍNDICE GERAL

TERMO DE RESPONSABILIDADE	4
RESUMO	5
ABSTRACT	6
ÍNDICE GERAL	7
LISTA DE ABREVIATURAS, ACRÓNIMOS E SIGLAS	9
INTRODUÇÃO	11
CAPÍTULO I – BREVES NOTAS INTRODUTÓRIAS	13
1. Notas Introdutórias	13
CAPÍTULO II – A VENDA EXECUTIVA	16
2. O seu conceito	16
3. As modalidades	17
3.1. Venda mediante proposta em carta fechada	19
3.2. Venda em mercados regulamentados	23
3.3. Venda direta	24
3.4. Venda por negociação particular	24
3.5. Venda em estabelecimento de leilão	25
3.6. Venda em depósito público ou equiparado	26
3.7. Venda em leilão eletrónico	27
4. Efeitos	28
4.1. Transferência para o adquirente dos direitos do executado sobre a coisa vendida	28
4.2 Caducidade dos Direitos Reais	30
4.3 Transferência dos direitos de terceiros para o produto da venda	32
CAPÍTULO III – NATUREZA JURIDICA DA VENDA	33

5. Natureza jurídica da venda	33
5.1. Quem é o vendedor?	33
5.2. Aquisição derivada ou originária?	38
5.3. Natureza Pública ou Privada?	40
5.4. Terceiro para efeito de registo	43
CAPÍTULO IV – DA ANULABILIDADE DA VENDA	49
6. Interpretação do artigo 838º NCPC	49
6.1. A descoberta do Ónus.....	49
6.2. “Erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi enunciado”	54
6.3. A indemnização	60
7. Venda de Coisa Alheia	61
7.1. Efeitos da reivindicação.....	67
7.2. Indemnização.....	69
7.2.1. Como se processa no âmbito da venda executiva.....	70
8. Anulação da execução por falta de nulidade de citação do executado.....	72
CAPÍTULO V – POSIÇÃO ADOTADA.....	75
CONCLUSÃO	78
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	80
JURISPRUDÊNCIA.....	84

LISTA DE ABREVIATURAS, ACRÓNIMOS E SIGLAS

Ac. – Acórdão

Al. – alínea

Als. – alíneas

Art. – Artigo

Arts. – Artigos

CC – Código Civil

Cf. – Conferir

Cfr. – Confrontar

CIMT – Código do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

Cit. – Citado(a)

CP – Código Penal

CRP – Constituição da República Portuguesa

CRPre – Código Registo Predial

CVM – Código dos Valores Mobiliários

DL – Decreto-Lei

Ib. – Idem

IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

IVA – Imposto sobre Valor Acrescentado

N.º – Número

NCPC – Novo Código de Processo Civil

Ob. – Obra

OSAE – Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução

Pág. – Página

Proc. – Processo

ss. – Seguintes

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

TRC – Tribunal da Relação de Coimbra

TRG – Tribunal da Relação de Guimarães

TRL – Tribunal da Relação de Lisboa

TRP – Tribunal da Relação do Porto

UC – Unidade de Conta

Vol. – Volume

INTRODUÇÃO

No direito processual civil, existem duas espécies de ações, a ação declarativa e a ação executiva. A primeira pode ser de simples apreciação, de condenação ou constitutiva. O autor pretende que o tribunal declare a existência ou a inexistência de um direito ou de um facto, que condene o réu na prestação de uma coisa ou de um facto ou autorize uma mudança na ordem jurídica existente. A segunda tem por finalidade a reparação efetiva do direito violado, não visando declarar direitos pré-existentes, mas sim providenciar a realização coativa de uma prestação devida. O mesmo é dizer que as ações executivas, partindo de um direito reconhecido num título executivo, destinam-se a permitir o cumprimento coercivo da obrigação, através do poder de autoridade do Estado.

No campo da ação declarativa têm surgido algumas inovações significativas, já no campo da ação executiva, são raríssimas. Daqui decorre a importância de estudar esta matéria, no sentido de perceber até que ponto o nosso legislador vai, no âmbito das questões de que esta dissertação se ocupa.

Assim, a presente dissertação é constituída por cinco capítulos, no entanto, é no terceiro e no quarto capítulos que se tratam as várias problemáticas que têm surgido ao longo dos anos na nossa doutrina e jurisprudência.

No primeiro capítulo abordamos brevemente o art. 10º do NCPC, nomeadamente o seu carácter formal e carácter material.

No segundo capítulo, tratamos o tema da venda executiva, explicando o seu conceito, as modalidades existentes da mesma e os seus efeitos.

O terceiro capítulo é voltado para a natureza jurídica da venda. Esta problemática teve origem essencialmente na doutrina italiana, mas rapidamente se espalhou para outros ordenamentos, como o ordenamento jurídico português. Este capítulo visa saber quem é o vendedor do bem penhorado, se é o juiz, o executado ou o exequente, e posteriormente que tipo de transmissão está em causa: originária ou derivada. Depois da venda e da transmissão de propriedade, importa saber se se trata de uma causa de natureza pública ou privada. Após a resposta a estas questões vamos mais além, e procuramos perceber se o adquirente do bem é ou não protegido para efeitos de registo.

O quarto capítulo é o menos problemático a nível doutrinal e jurisprudencial, já que há maior unanimidade em relação à temática abordada. Porém, o pouco desenvolvimento

a nível legislativo e doutrinal levanta algumas limitações ao seu estudo. Assim sendo, baseia-se essencialmente na análise de jurisprudência. Neste capítulo estudamos os casos em que a venda executiva é nula, a partir da análise do art. 832º do NCPC, nomeadamente a descoberta de um ónus ou erro sobre a coisa transmitida e a questão da indemnização. Juntamente examinamos a venda de bens alheios.

No quinto capítulo, trataremos da anulação da execução por falta ou nulidade de citação do executado.

Por fim, e não menos importante, daremos a posição adotada referente ao capítulo terceiro.

CAPÍTULO I – BREVES NOTAS INTRODUTÓRIAS

1. Notas Introdutórias

No art. 10º/nº1 do NCPC são apresentadas duas espécies de ações: ações executivas e ações declarativas, atendendo à natureza do seu fim.

Segundo AMÂNCIO FERREIRA, a melhor forma de se efetuar a distinção entre o processo declarativo e o processo executivo corresponde à diferença entre o declarar e executar, entre o dizer e o fazer¹, ou seja, na ação declarativa, o tribunal averigua se há direito, enquanto na ação executiva concretiza-se esse direito que já se sabe que existe.

No entanto, as ações executivas têm como objetivo dar ao credor o direito de exigir judicialmente o seu cumprimento, quando não há cumprimento voluntário e por sua vez, executar o património do devedor - art. 817º e art. 601º ambos do CC² e art. 10º/nº 4 do NCPC. Em bom rigor, a ação executiva não é mais do que a possibilidade do uso da força, com regras.

Sabendo que a autodefesa não é permitida entre nós, como refere o art. 1º do NCPC “a ninguém é lícito o recurso à força com o fim de realizar ou assegurar o próprio direito, salvo nos casos e dentro dos limites declarados da lei” pelo que no âmbito executivo, a única solução será a via judicial. O credor terá de propor uma ação no tribunal para obter uma sentença, que condene o devedor em mora³ e após a decisão do tribunal, o credor terá de promover a execução da sentença, se necessário for.

Como sabemos, para promover uma ação executiva⁴, é necessário que estejam verificados determinados pressupostos. Tem de existir um título executivo, que lhe serve

¹ FERREIRA, Fernando Amâncio; “Curso de Processo de Execução”; 6ª ed. revista e atualizada; janeiro 2004; Almedina; pág. 13.

² Cfr. Art.817.º: “Não sendo a obrigação voluntariamente cumprida, tem o credor o direito de exigir judicialmente o seu cumprimento e de executar o património do devedor, nos termos declarados neste código e nas leis de processo”

Cfr. Art.601.º: “Pelo cumprimento da obrigação respondem todos os bens do devedor suscetíveis de penhora, sem prejuízo dos regimes especialmente estabelecidos em consequência da separação de patrimónios.”

³ Isto se não dispuser de um título executivo extrajudicial.

⁴ Para a distinção entre o recurso à ação declarativa e o recurso à ação executiva “é necessário algo, documentalmente comprovado, que permita concluir que o tal direito, que a parte pretende fazer valer é certo, pacífico e existe um grau razoável de segurança. Quando assim não acontece, à parte não está legitimada, a de imediato, pedir ao Estado a realização coerciva do direito, antes devendo pedir ao tribunal que define que o seu direito existe e quais os respetivos contornos.”, PAIVA, Eduarda Sousa e CABRITA, Helena; “O Processo Executivo e o Agente de Execução: a tramitação da ação executiva face às alterações

de base, sendo um pressuposto de **caráter formal** que “extrinsecamente condiciona a viabilidade do direito, na medida em que lhe concede um nível de certeza fundamental para a admissibilidade da ação”⁵.

A segunda condição refere-se ao facto de, a prestação deve ser certa⁶, exigível⁷ e líquida⁸. Estes pressupostos têm **caracter material** que “(...) intrinsecamente condicionam a exequibilidade do direito, na medida em que sem eles não é admissível a satisfação coativa da pretensão”⁹. No âmbito da ação executiva, o credor poderá então requerer ao tribunal todas as providências necessárias e adequadas para a realização de uma obrigação que lhe é devida, tal como refere o art. 10º/nº 4¹⁰ e 5 do NCPC. Neste sentido, o processo executivo inicia-se com a entrega de um requerimento executivo que tenha por base um título executivo, “que permita concluir que o direito que a parte pretende fazer valer é certo, pacífico e existe com um grau razoável de segurança”¹¹. O título executivo pode ser definido como o documento que serve de base à execução de

introduzidas pelo Decreto-Lei nº 226/2008, de 20 de novembro”; Coimbra, Coimbra Editora, 2009, pág.: 35.

⁵ FREITAS, José Lebre de; “A ação executiva à Luz do Código Processo Civil de 2013”; 7º ed.; Coimbra; GESTLEGAL; setembro 2017; pág.: 39.

⁶ Quando a obrigação cuja prestação se encontra qualitativamente determinada, ainda que por liquidar ou individualizar.

⁷ A prestação é exigível quando a obrigação se encontra vencida ou o seu vencimento depende de simples interpelação ao devedor – artigo 777º/nº1 CC

⁸ Quando a prestação se encontra apurada ou é apurável; A liquidação pode ser: a) por simples calculo aritmético, que se continuam a vencer até efetivo pagamento, como acontece com os juros de mora (vencidos e vincendos) e a sanção pecuniária compulsória prevista no artigo 829º-A/nº4 do CC, que estabelece a possibilidade de o exequente peticionar o pagamento de juros à taxa de 5% ao ano, desde o transito em julgado da sentença condenatória até efetivo e integral pagamento; b) não depende de simples calculo aritmético: o exequente efetua a liquidação e conclui com um pedido liquido, sendo o executado citado para contestar, querendo; se não contestar é porque aceita o pedido, se contestar então tal oposição vai correr por apenso e segue os termos do processo comum declarativo artigos 716º e 732º do CPC; c) liquidação por árbitros (artigo 716º/nº6 CPC): ocorre extrajudicialmente antes da entrada do requerimento executivo, é efetuada por árbitros, por força da lei ou por vontade das partes, que determinam/acordam o valor liquido; d) há situações em que há necessidade de primeiro dar entrada de um incidente de liquidação e só após isso, dar entrada do requerimento executivo, artigos 358º a 360º do CPC.

⁹ FREITAS, José Lebre de; “A ação executiva à luz do Código de Processo Civil de 2013”; 7ª ed.; setembro de 2017; Gestlegal; pág.40.

¹⁰ O CPC de 1939 estatua que as ações executivas eram as que tinham por fim dar realização efetiva ao direito declarado. Contrariamente, o CPC de 1961 assentava, no nº3 do art. 4º do CPC, que as ações executivas eram aquelas que o autor requeria, ou seja, são as providencias adequadas à reparação efetiva do direito violado.

¹¹ PAIVA, Eduardo & Helena Cabrita; “O Processo Executivo e o Agente de Execução”; 3º ed.; Coimbra; abril de 2013; pág.: 43. Vide arts. 10º/nº 4 e 724º/nº 4 do CPC; 362º, 371º/nº 1, 376º/nº 2 do CC.

uma prestação, por incorporar em si a demonstração legalmente bastante do direito correspondente¹².

Quanto à sua finalidade, a execução poderá consistir no pagamento de quantia certa, na entrega de coisa certa ou na prestação de facto, quer positivo, quer negativo. A execução para pagamento de quantia certa serve de matriz para as restantes, a ela se recorrendo na falta das normas especiais (cf. Art. 551º/nº2 do NCPC). Além disso, quer a execução para entrega de coisa certa, quer a execução para prestação de facto podem, a qualquer momento, ser convertidas em execução para pagamento de quantia certa (cf. Art. 867º e 869º do NCPC)¹³.

¹² AC. RL de 28/03/2013 (Ana Luísa Geraldés)
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/66a606d16cd6972180257b6c004f11d0?OpenDocument> – visitado e consultado em 30/01/2023

¹³ PINTO, Rui; “A ação executiva”; 2ª reimpressão; AAFDL; Lisboa; 2020; pág.: 48

CAPITULO II – A VENDA EXECUTIVA

2. O seu conceito

A venda executiva constitui um contrato sui generis de compra e venda¹⁴.

A venda executiva corresponde à venda de bens penhorados, processada em ação executiva para pagamento de quantia certa. Caso o credor não for voluntariamente satisfeito no cumprimento da sua obrigação, este terá de intentar uma ação executiva com vista ao cumprimento coercivo da obrigação. Nesta ação, serão penhorados bens do devedor, os quais serão posteriormente vendidos para que o credor (exequente) e os demais credores com a garantia real sobre os bens penhorados sejam pagos com o produto da venda daqueles bens¹⁵.

No ponto seguinte iremos abordar, exaustivamente, as eventuais modalidades da venda executiva, nomeadamente: venda mediante carta fechada; venda em mercado regulamentado; venda direta a pessoas ou entidades que tenha direito a adquirir os bens; venda por negociação particular; venda em estabelecimento de leilões; venda em depósito público ou equiparado e venda em leilão eletrónico.

A partir do momento em que os bens são penhorados, ocorre uma apreensão judicial. Todavia, esta apreensão judicial não vai extinguir o direito de propriedade do executado sobre esses bens. Na prática, o executado fica privado do exercício do direito de fruição e perde o poder de livre disposição sobre os mesmos. Entende-se então, a posse do executado cessa e inicia-se uma nova posse, neste caso pelo tribunal. Quando o executado deixa de ter a posse, não lhe é permitido o uso dos meios de defesa da posse, contudo, se a penhora vier a ser levantada, o executado fica novamente com a posse do bem. Pelo contrário, a venda executiva priva o direito de propriedade ao executado, visto que este vai ser transferido para o adquirente comprador contra a vontade do executado.

Conforme refere o art. 813º/nº1 do NCPC, os bens penhorados devem de obedecer ao princípio da proporcionalidade, ou seja, quando o produto dos bens já vendidos for suficiente para o pagamento das despesas da execução, do crédito exequendo e dos credores com garantia real que tenham reclamado os seus créditos, suspende-se de

¹⁴ Vide, REIS, José Alberto Dos; “Da Venda no Processo de Execução”; 1941; ROA; 1 ano; vol. 2; Lisboa; pág. 449.

¹⁵ Retirado em: <https://dre.pt/dre/lexionario/termo/venda-executiva> - visitado no dia 28 de fevereiro de 2023

imediatamente a venda quantos aos demais bens penhorados¹⁶. Sendo suficiente o produto obtido com a venda dos bens penhorados, a continuação da mesma tornar-se-ia uma “agressão” desnecessária contra o património do devedor.

3. As modalidades

Uma vez penhorados os bens, pode a sua venda não dever esperar o momento normal para ser realizada, e deste modo terá lugar a venda antecipada prevista no art. 814º do NCPC. Segundo o art. 814º/nº1 do NCPC “pode o juiz autorizar a venda antecipada de bens, quando estes não possam ou não devam conservar-se, por estarem sujeitos a deterioração ou depreciação, ou quando haja manifesta vantagem na antecipação da venda”. Com efeito, a venda só pode ser antecipada em casos excepcionais como, em géneros alimentícios sujeitos a deterioração, automóveis sujeitos a depreciação, aparelhos que se tornem tecnologicamente obsoletos. Porém não é necessário que o bem já esteja depreciado ou deteriorado¹⁷.

O juiz poderá autorizar a venda antecipada do bem penhorado, quando este evidenciar sinais de deterioração ou de degradação. A venda antecipada também acontece quando existe uma vantagem manifesta na antecipação da venda quando, por exemplo, a penhora tiver recaído sobre valores imobiliários cotados em bolsa.

Após a apresentação do requerimento para a venda antecipada de um bem penhorado, o tribunal deve ouvir ambas as partes ou aquela que não for o requerente, exceto se a urgência da venda impuser uma decisão imediata (art. 814º/nº2 do NCPC).

A venda é feita pelo depositário, salvo o disposto dos arts. 830º e 831º do NCPC, nos termos da venda por negociação, ou pelo agente de execução. Nos casos em que o executado tenha assumido as funções de depositário (art. 814º/nº3 NCPC) a venda antecipada terá lugar pela modalidade da venda por negociação particular, exigindo assim, uma modalidade menos solene e mais célere para a sua realização. Neste caso, apenas se excepciona os casos mencionados nos arts. 830º e 831º do NCPC, dedicados à venda mercados regulamentados e à venda direta. A venda é feita nos termos da venda por negociação particular (art. 833º do NCPC), pelo depositário ou pelo agente de execução não depositário. Isto é, no caso do agente de execução este só o pode fazer nos

¹⁶ RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO, Sérgio; “A Ação Executiva Anotada e Comentada”; 3º ed.; Almedina; Pág.: 516

¹⁷ FREITAS, José Lebre de, MENDES, Armindo Ribeiro e ALEXANDRE, Isabel; “Código De Processo Civil – Anotado”; Volume 3º; Artigos 627ª a 877º; 3º ed.; Almedina; 2022; pág.: 768

casos em que o depositário seja o próprio executado, uma vez que, o encarregado da venda não pode ser uma das partes do processo.

Com o objetivo de impedir a prática de atos inúteis, o art. 815º/nº1 do NCPC refere que “o exequente que adquira bens pela execução é dispensado de depositar a parte do preço que não seja necessária para pagar a credores graduados antes dele e não exceda a importância que tem direito a receber, igual dispensa é concedida ao credor com garantia sobre os bens que adquirir.”. A solução é lógica, não faria sentido que a parte que tem um crédito sobre o executado tivesse de pagar o preço para, de seguida, ser-lhe devolvido esse montante.

Neste entendimento, apenas terá de depositar a parte do preço que seja necessária para pagar a credores reclamantes que tenham ficado graduados à sua frente na decisão de graduação proferida no apenso respetivo e que não exceda a quantia que tem direito a receber.

Importa ainda referir que, o adquirente, em virtude da decisão de graduação dos créditos proferidos, não tenha direito à quantia que deixou de depositar ou a parte dela, deve ser este notificado para fazer o respetivo depósito no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser executado nos termos do art. 825º do NCPC, iniciando a execução pelos próprios bens adquiridos ou pela caução (art. 815º/nº4 do NCPC)¹⁸.

Atualmente, o quadro geral das modalidades de venda e de bens penhorados encontram-se no art. 811º/nº1 do NCPC, sendo elas:

- Venda mediante propostas em carta fechada (cf. Arts. 816º e ss.);
- Venda em mercados regulamentados (cf. Art. 830º), correspondente à anterior venda em bolsas de capitais ou de mercadorias (cf. Art. 902º CPC/2012);
- Venda direta (cf. Art. 831º);
- Venda por negociação particular (cf. Arts. 832º e 833º);
- Venda em estabelecimento de leilões (cf. Arts. 834º e 835º);
- Venda em depósito público ou equiparado (cf. Art. 836º);
- Venda em leilão eletrónico (cf. Art. 837º).

¹⁸ RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO, Sérgio; “A Ação Executiva Anotada e Comentada”; 3º ed.; Almedina; Coimbra; 2021; Pág.: 519

Antes de passarmos à explicação de cada uma das modalidades, é importante mencionar o art. 812º/nº1 do NCPC: “quando a lei não disponha diversamente, a decisão sobre a venda cabe ao agente de execução, ouvidos o exequente, o executado e os credores com garantia sobre os bens a vender”. A fase da venda começa com a notificação das partes, devendo o agente de execução conceder o contraditório ao exequente, executado e credores com garantias sobre bens a vender.

Este despacho é da competência do agente de execução, contendo várias decisões sobre os aspetos essenciais da venda, sendo eles: modalidade da venda, valor base dos bens e eventual formação de lotes. Esta imposição resulta do nº 2 do art. 812º do NCPC. Caso as partes não concordem com a decisão do agente de execução podem reagir através de reclamação para o juiz do processo, cuja decisão não cabe recurso (cfr. Arts. 812º/nº7)¹⁹. A reclamação deve ser deduzida no prazo regra de 10 dias (cf. 149º/nº1 do NCPC) e não tem efeito suspensivo, mas é julgada em 10 dias, ex vi art. 723º/nº1, alínea b).²⁰

Posto isto, importa agora explicarmos cada uma das modalidades presentes no art. 811º do NCPC.

3.1. Venda mediante proposta em carta fechada

A modalidade de venda mediante proposta em carta fechada encontra-se prevista nos arts. 816º a 829º do NCPC. O objeto da venda mediante proposta em carta fechada deve aplicar-se, preferencialmente, a bens de elevado valor, principalmente a bens imoveis que não hajam de ser vendidos de outra forma – art. 816º/nº1 do NCPC. Como consta nos termos do nº 2 do art. 816º do NCPC, o valor a anunciar para a venda é igual a 85% do valor base dos bens.

A competência para a realização desta venda é do tribunal onde ocorre a execução (art. 816º/nº3 do CPC), salvo se, o juiz oficiosamente ou a requerimento dos interessados, ordenar que esta tenha lugar no tribunal da situação dos bens²¹.

Compete ao juiz designar o dia e a hora para a abertura das propostas, cabendo por sua vez a sua publicitação ao agente de execução, com a antecedência de 10 dias, mediante

¹⁹ RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO, Sérgio; “A Ação Executiva Anotada e Comentada”; 3º ed.; Almedina; 2021; Pág.: 514 e 515

²⁰ PINTO, Rui; “A ação executiva”; 2ª reimpressão; AAFDL; Lisboa; 2020; pág.: 863

²¹ Ib, pág.: 864

anúncio na página informática de acesso público²² (art. 817º do NCPC), nos termos da portaria do membro do Governo pela área da justiça. A publicidade, notificação e mostra tem como função dar a conhecer aos interessados que se aceitam propostas para a compra de certo bem ou de certos lotes de bens e, ainda, permite a apreciação visual e física do bem ou dos bens. Já o edital deve ser fixado na porta dos prédios urbanos que serão vendidos, sem prejuízo da possibilidade de serem utilizados outros meios de divulgação que o agente de execução, ou outro interessado na venda, julgue adequadas (como exemplo os jornais mais lidos na localidade onde a venda decorrerá).

Decorre do art. 820º/nº1 do NCPC as propostas são entregues na secretaria do tribunal e abertas na presença do juiz, devendo os proponentes juntar às mesmas, a título de caução, um cheque visado, à ordem do agente de execução, no montante correspondente a 5% do valor base dos bens, por força do art. 824º/nº1 do NCPC.²³

A este ato de abertura o agente de execução deverá assistir, de facto é a quem compete a elaboração do respetivo auto (art. 826º do NCPC), podendo ainda estar presente o executado, o exequente, os credores reclamantes de créditos com garantia sobre os bens a vender, os proponentes e os titulares de direito de preferência.

No entanto, no caso de o preço mais elevado ter sido oferecido por mais de um proponente, abre-se logo licitação entre eles, a não ser que declarem que pretendem adquirir os bens em compropriedade (art. 820º/nº2 do NCPC). Estando presente um só dos proponentes do preço maior, pode esse cobrir a proposta dos outros se, nenhum estiver presente ou nenhum quiser cobrir a proposta dos outros, procede-se a sorteio para determinar a proposta que deve prevalecer (art. 820º/nº3 do NCPC).

O nº5 do mesmo preceito legal refere que, o exequente que estiver presente no ato da abertura de propostas, pode manifestar vontade de adquirir os bens a vender, abrindo-se licitação entre si e o proponente do maior preço; contudo, caso o proponente do maior preço não estiver presente, o exequente pode cobrir a proposta mais alta. O executado não fica prejudicado, já que beneficiará se o produto da venda aumentar, face ao que obteria caso fosse aceite a proposta mais alta.

²² No anúncio deve constar o nome do executado, a identificação do agente de execução, o dia, a hora e o local da abertura das propostas, a identificação sumária dos bens e o valor a anunciar para a venda – art. 817º/nº3 do NCPC.

²³ Até à reforma de 2003 os proponentes só precisavam de proceder ao pagamento depois de a sua proposta ter sido aceite.

Conforme dispõe o art. 821º do NCPC após a abertura ou depois de efetuada a licitação ou o sorteio a que houver lugar, são as propostas apreciadas pelo executado, exequente e credores que tenham comparecido. Se todos estiverem presentes e de acordo, é aceite a proposta de valor mais elevado, ainda que inferior aos 85% do valor-base, pelos quais a venda foi oferecida (arts. 816º/nº2, 817º/nº3 e 821º/nº3 do NCPC). De outra forma, a venda por proposta em carta fechada frustra-se caso o valor mínimo de 85% (art. 816º/nº2 do NCPC) não seja atingido.

A aceitação da proposta não significa que o ato da venda está concluído. Por um lado, pode ter lugar o exercício de direito de preferência, dado que são interpelados os titulares do direito de preferência presentes para que declarem se querem exercer o seu direito, conforme o art. 823º do NCPC. Por outro lado, e sobretudo, só depois de pago na totalidade o preço é que os bens são adjudicados (art. 827º/nº1 do NCPC) e é efetuado o registo da venda (art 827º/nº2 do NCPC).

Constitui exemplos de irregularidades no art. 822º/nº1 do NCPC, a ausência do agente de execução, a indevida proibição do executado a assistir à abertura de propostas, a precoce abertura de propostas, a indevida aceitação de uma proposta entregue após o início da abertura de propostas e para lá da hora fixada na publicação do ato em causa, aceitação de proposta de valor inferior ao valor mínimo fixado sem que haja acordo de todos os presentes. Estas irregularidades constituem nulidade da venda que se realize quando determine uma transmissão que, sem ela, não se verificaria nos termos gerais do art. 195º/nº1 do NCPC.

Importa ainda referir que no nº2 do mesmo preceito legal, na falta de proponentes ou de aceitação das propostas, tem lugar a venda por negociação particular. Não obstante nada impede que seja utilizada a modalidade da venda em estabelecimento de leilão, verificados os pressupostos do art. 834º/nº1, alínea a) do NCPC, ou porventura outra ainda que seja tida por mais adequada.

Os proponentes devem juntar obrigatoriamente à sua proposta, para funcionar como caução da mesma, um cheque visado ou garantia, à ordem do agente de execução ou, nos casos em que as diligências de execução sejam realizadas por oficial de justiça, da secretaria, no montante correspondente a 5% do valor anunciado para a venda – art. 824º/nº1 do NCPC. Note-se que caso o proponente não tenha oferecido a caução por um dos meios previstos no nº1 a sua proposta não deverá ser aceite, mesmo que de o valor superior ao valor mínimo anunciado, visto que não respeita as formalidades. A proposta

sendo aceite, procede-se à notificação do preponente, no prazo de 15 dias, depositar numa instituição de crédito, à ordem do agente de execução, a totalidade ou a parte do preço em falta. Contudo, se o prazo terminar e haja a falta do preço pelo proponente, o agente de execução, ouvidos os interessados da venda, pode:

“a) determinar que a venda fique sem efeito e aceitar a proposta de valor imediatamente inferior, perdendo o proponente o valor da caução que tiver sido prestada;

b) determinar que a venda fique sem efeito e efetuar a venda dos bens através da modalidade mais adequada, não podendo ser admitido o proponente ou preferente remisso a adquirir novamente os mesmos bens e perdendo o valor da caução por ele prestada; ou

c) liquidar a responsabilidade do proponente ou preferente remisso, devendo ser promovido perante o juiz o arresto em bens suficientes para garantir o valor em falta, acrescido das custas e despesas, sem prejuízo de procedimento criminal e sendo aquele, simultaneamente, executado no próprio processo para pagamento daquele valor e acréscimos. Neste caso, o arresto é levantado logo que seja efetuado o pagamento da quantia em falta, assim como dos acréscimos legais.”²⁴

Nos termos da alínea a), a venda fica sem efeito e passa a ser aceite a oferta de valor inferior (mesmo assim só se for superior ao valor mínimo anunciado previsto no art. 816º/nº2), perdendo o proponente o valor da caução determinada nos termos do nº1 do art. 824º do NCPC, isto é, os 5% do valor anunciado. Com isto, o proponente é penalizado, perdendo o montante que deu como caução e concretizado no cheque visado ou na garantia bancária oferecida. Já a solução da alínea b), leva a que a venda fique sem efeito e que a mesma seja determinada, pelo agente de execução, outra modalidade da venda mais adequada, sendo que o proponente ou preferente faltosos não podem ser admitidos, tendo como consequência perderem o valor que oferecem como caução. Por fim, a solução da alínea c) implica a liquidação da responsabilidade do proponente ou preferente faltosos. O agente de execução solicita ao juiz do processo o arresto dos bens do faltoso para garantir o valor em falta, passando o faltoso a ser o executado nos autos de execução.²⁵

²⁴ GONÇALVES, Marco Carvalho; “Lições de Processo Civil Executivo”; 4ª Edição; Coimbra; Almedina; 2020; Pág.: 506

²⁵RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO, Sérgio; “A Ação Executiva Anotada e Comentada”; 3º ed.; Almedina; 2021; Pág.: 538 3 539

Após o pagamento estar integralmente pago e satisfeitas as obrigações fiscais inerentes à transmissão, como seja o pagamento do IMT a ter lugar nos 30 dias subsequentes à assinatura do auto (art. 26º e 36º/nº2 do CIMT) e do IVA, os bens são adjudicados e entregues ao proponente ou preferente. Compete ao agente de execução a emissão do título de transmissão a seu favor, no qual se identifiquem os bens, certificando-se o pagamento do preço ou a dispensa do depósito do mesmo e se declarar o cumprimento ou a isenção das obrigações fiscais, bem como a data em que os bens foram adjudicados. Cabe ainda ao agente de execução o dever de comunicar a venda ao serviço de registo competente, juntando o respetivo título, no qual, por sua vez, procede ao registo de facto e ao cancelamento das inscrições relativas aos direitos que tenham caducado com a venda executiva (art.824º/nº2 do NCPC).

Por fim, conforme o art. 828º do NCPC, o adquirente pode requerer, na própria execução e, com base no seu título de transmissão que por sua vez serve de título executivo, a entrega dos bens contra o detentor.

3.2. Venda em mercados regulamentados

No que respeita à venda em mercados regulamentados, esta modalidade de venda encontra-se regulada no art. 830º do NCPC. Ora, segundo o art. 199º/nº1 do CVM, os mercados regulamentados são “os sistemas que, tenham sido autorizados como tal por qualquer Estado-Membro da União Europeia, são multilaterais e funcionam regularmente a fim de possibilitar o encontro de interesses relativos a instrumentos financeiros com vista à celebração de contratos sobre tais instrumentos.”. A lista dos mercados regulamentados a funcionar em Portugal constam da Portaria nº556/2005, de 27 de junho.

Esta modalidade para ter lugar esta modalidade em mercados regulamentados, versa sobre os valores imobiliários que tenham cotação em bolsa de valores que estão previstos no art. 1º do CVM, nomeadamente: ações, obrigações, títulos de participação, unidades de participações em instituições de investimento coletivo, direitos destacados de qualquer destes, warrants autónomos, documentos representativos de situações jurídicas homogéneas que sejam suscetíveis de transmissão em mercados; e os demais “instrumentos” que constam no art. 2º do CVM.

Neste caso, o agente de execução não tem a livre escolha da modalidade da venda, visto que, estando penhorados os bens cuja venda deva ser realizada em mercados regulamentados, obrigatoriamente a sua venda executiva deverá ser feita pela via prevista

para tal mercado, ou seja, junto do mercado de valores imobiliários e pela forma preceituada no CVM.

3.3. Venda direta

A venda direta encontra-se prevista no art. 831º do NCPC.

A venda é efetuada diretamente a quem tem o direito de exercer tal execução específica, por forma a que o bem seja adquirido por quem tem a seu favor a eficácia real do contrato promessa celebrado, o qual visa a aquisição desse mesmo bem. O legislador introduziu um desvio ao regime-regra, impondo a venda sob a modalidade de venda direta, em obediência ao regime legalmente estabelecido para a execução específica do contrato promessa. Caso o executado tenha celebrado um contrato promessa de compra e venda com um terceiro, com eficácia real, em relação a um determinado imóvel, se, no entanto, esse bem for penhorado no âmbito de uma ação executiva, este bem deverá ser vendido diretamente ao promitente-comprador, que beneficia, por força da celebração daquele contrato, de um direito real de aquisição, ao abrigo do art. 831º do NCPC.²⁶

Nos termos do art. 719º/nº1 e 812º do NCPC, a venda é feita pelo agente de execução. Para saber se o promitente-comprador quer exigir o cumprimento do contrato, o agente de execução notifica-o para se pronunciar, no prazo geral de 10 dias (cf. art. 149º/nº1 no NCPC).

3.4. Venda por negociação particular

Segundo o art. 832º do NCPC prevê quais são as causas relativamente à venda particular.

Ora, a venda por negociação particular ocorre quando: “o exequente propõe um comprador ou um preço, que é aceite pelo executado e demais credores; quando o executado propõe um comprador ou um preço, que é aceite pelo exequente e demais credores; quando exista a urgência na realização da venda, reconhecida pelo juiz (art. 814º do NCPC); quando se frustrar a venda por propostas em carta fechada, por falta de proponentes (art. 822º/nº2 do NCPC); não aceitação das propostas (art. 821º do NCPC) ou falta de depósito do preço pelo proponente aceite (art. 825º do NCPC); quando se frustrar a venda em depósito público ou equiparado, por falta de proponentes ou não

²⁶ GONÇALVES, Marco Carvalho; “Lições de Processo Civil Executivo”; 4ª Edição; Coimbra; Almedina; 2020; Pág.: 508

aceitação das propostas e, atenta a natureza dos bens, tal seja aconselhável (art. 836º do NCPC); quando se frustrar a venda em leilão eletrónico por falta de proponente (art. 837º do NCPC) e, por fim, quando o bem em causa tenha um valor inferior a 4 UC.”²⁷

A venda por negociação particular implica sempre que seja designado um encarregado de venda, isto é, uma pessoa a quem incube a tarefa de a realizar. Em relação à designação do encarregado da venda, a mesma pode recair sobre o agente de execução, por acordo entre todos os credores e sem oposição do executado, ou, na falta de acordo havendo oposição, por determinação do juiz (art. 833º/nº2 do NCPC). No caso da venda de bens imóveis, pode ser nomeado como encarregado de venda um mediador oficial. O depósito do preço da venda deve ser feito pelo comprador antes de realizada a venda, diretamente numa instituição de crédito, à ordem do agente de execução ou, quando esse cargo seja desempenhado por oficial de justiça por imposição legal (vide art. 722º do NCPC), à ordem da secretaria. O preço mínimo da venda, regra geral, corresponde a 85% do valor base do bem penhorado, garantindo-se, dessa forma a proteção dos interesses do exequente, do executado e de eventuais credores reclamantes.²⁸

Nos casos em que a venda de imóvel tenha sido ou esteja sendo feita construção urbana, ou de fração dele, o nº6 do art. 833º do NCPC permite a realização da venda de imóvel sem licença de utilização ou construção, impondo expressamente ao adquirente, o ónus de obter a respetiva legalização.

3.5. Venda em estabelecimento de leilão

A venda em estabelecimento de leilão pode ter lugar inicialmente, quando se verificar algum dos casos previstos no art. 834º/nº1, alíneas a) e b) do NCPC, ou seja, “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 se tratando de coisa móvel, o agente de execução entenda que, atentas as características do bem se deve preterir a venda por negociação, particular, nos termos da alínea e) do art. 832º.”.

O regime da venda em estabelecimento de leilão é próximo do da venda por negociação particular. É idêntico quanto à menção do título de transmissão do eventual recurso da sentença exequenda ou da oposição à execução ou à penhora (art. 833º/nº5 do

²⁷ Ib, Pág. 509

²⁸ Ib, Pág.: 510

NCPC) e à dispensa de licença de utilização ou construção do bem imóvel (art.833º/nº6 NCPC).

Quanto ao depósito do preço, é semelhante, ou seja, é depositado o preço numa instituição de crédito (art. 833º/nº4 do NCPC) mas, este será deduzido da comissão e/ou das despesas da venda e depositado pelo comprador, mas, depois dela pelo gerente do estabelecimento. A venda deve ser efetuada em local aberto ao público, preferencialmente no lugar do depósito, exceto se a natureza da venda ou dos bens aconselhar algum outro local específico (art. 33º/nº1 da Portaria nº282/2013, de 29 de agosto). A venda é feita pelo pessoal do estabelecimento e segundo as regras que estejam em uso, aplicando-se o art. 833º/nº5 do NCPC²⁹ e, nos casos de o objeto da venda ser uma coisa imóvel aplica-se o art. 833º/nº6 do NCPC.³⁰

Contudo, os credores, o executado e qualquer dos licitantes podem reclamar junto do juiz de execução contra as irregularidades que se cometam no ato do leilão, podendo deste modo, o juiz examinar ou mandar examinar a escrituração do estabelecimento de leilão em causa, ouvir o respetivo pessoal, inquirir as testemunhas que se ofereceram e proceder a quaisquer diligências. O leilão será anulado caso haja irregularidades cometidas e hajam viciado o resultado da licitação, sendo o dono do estabelecimento condenado na reposição do que tiver embolsado, sem prejuízo da indemnização que haja causado.

Posto isto, quando o leilão é anulado, este é repartido noutra estabelecimento de leilões e, se não houver um estabelecimento disponível, procede-se à venda por propostas em carta fechada, ou por negociação particular.

3.6. Venda em depósito público ou equiparado

A venda em depósito público foi introduzida pela reforma em 2003 e tem por objeto os bens moveis que tenham sido removidos para depósito público. Como é do nosso conhecimento, a remoção dos bens moveis penhorados para um depósito público é uma absoluta raridade, pela falta desses locais. Trata-se de uma modalidade residual, que será de observar quando não seja caso de realização da venda por outras modalidades

²⁹ Art. 833º/nº5 NCPC – “Estando pendente recurso da sentença que executa ou oposição do executado à execução ou à penhora, faz-se disso menção do ato da venda.”

³⁰ Art. 833º/nº6 NCPC – “A venda de imóvel 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 legislação.”

nomeadamente, por propostas em carta fechada, venda direta ou venda por negociação particular ³¹. Tal como na venda por propostas em carta fechada (art. 817º do NCPC) publica-se anúncio e edital (art. 836º/nº2 do NCPC).

O primeiro é publicado em página informática de acesso público, sem prejuízo de serem usados outros meios que permitam uma mais ampla divulgação, como sejam anúncios num dos jornais mais lidos na localidade onde a mesma decorra. Os editais serão afixados no armazém em causa, contendo a relação dos bens a vender e a menção da sentença que se executa estar pendente de recurso, ou estarem pendentes embargos de executado, ou oposição à penhora³². Este artigo determina a periodicidade mensal destas vendas.

Por força do nº3 do mesmo artigo, o modo de realização da venda em depósito público ou equiparado deve ter em conta a natureza dos bens a vender e, é regulado em portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça, sendo esta Portaria nº282/2013, de 29 de agosto mais propriamente o art. 32º.

A venda realiza-se em regime de leilão eletrónico, leilão ou de negociação particular, sem prejuízo da venda direta que eventualmente deve ter lugar, tendo preferência o leilão eletrónico, que, frustrado, dá lugar ao leilão, e, se este também se frustrar, à venda por negociação particular. A proposta mais elevada é a que vence, e o preço deverá ser pago imediatamente.

3.7. Venda em leilão eletrónico

Como consta do art. 837º/nº1 do NCPC, a venda de bens deveria ser feita preferencialmente através da modalidade da venda em leilão eletrónico, a não ser que a venda respeite a bens que têm de ser vendidos em mercados regulamentados (art. 830º do NCPC) ou a venda direta a pessoas determinadas (art. 831º do NCPC).

A noção de leilão eletrónico encontra-se no art. 20º da Portaria 282/2013, de 29 de agosto: “entende-se por «leilão eletrónico» a modalidade de venda de bens penhorados, que se processa em plataforma eletrónica acessível na Internet, concebida

³¹ Rui Pinto utiliza o seguinte exemplo para esta situação: “se for penhorado um computador com 5 anos, pode o agente de execução determinar a sua remoção para um depósito público, se não considerar que é melhor fazer-se leilão e, não surgir proposta de comprador apresentada pelo exequente ou executado”. - “A ação executiva (2020)”; AAFDL Editora, pág.: 868

³²RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO, Sérgio; “A Ação Executiva Anotada e Comentada”; 3º ed.; Almedina; 2021; Pág.: 538 e 539

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.”.

Temos de atender ao Despacho do Ministério da Justiça nº 12624/2015, de 9 de novembro, que estabelece as regras de funcionamento da plataforma de leilão eletrónico, tendo como objetivo a venda, em leilão eletrónico, dos bens penhorados no âmbito de processo de execução em que tenha sido designado agente de execução. O acesso ao leilão eletrónico faz-se através da plataforma eletrónica designada por www.e.leiloes.pt (esta gerida pela OSAE).

Segundo o art. 837º/nº2 do NCPC, a venda é publicitada na plataforma, nos termos do art. 817º/nº2 a 4 do NCPC, isto é, a publicação deve ser feita através de anúncio em página informática e afixação de edital junto da porta do imóvel a vender, com a menção da sentença que se executa estar pendente de recurso, estarem pendentes de embargos de executado ou então oposição à penhora. O nº3 do mesmo disposto legal determina a aplicação, a título subsidiário, das regras da venda em estabelecimento de leilão, em tudo o que não estiver regulado na Portaria nº282/2013 de 29 de agosto.

4. Efeitos

4.1. Transferência para o adquirente dos direitos do executado sobre a coisa vendida

Como dita o nº1 do art 824º do CC, em consonância com o art. 879º, al. c) do CC estabelece que: “A venda em execução transfere para o adquirente os direitos do executado sobre a coisa vendida”, independentemente da modalidade da venda e da natureza do direito transmitido. Estamos perante uma aquisição³³ derivada³⁴, isto é, os direitos transmitidos para o adquirente fundam-se na existência e na extensão dos direitos do executado sobre a coisa vendida. Ou seja, aqui consagra-se o velho princípio de que

³³ Vide, para uma noção de aquisição de direitos e a sua distinção de constituição de direitos, CARLOS A. MOTA PINTO, (2005); ob. cit., pág. 359.

³⁴ Diferentemente, a aquisição também pode ser originária. Há aquisição originária quando não exista dependência da existência ou da extensão do direito anterior. O critério utilizado para distinguir entre a aquisição originária e a aquisição derivada é o da causalidade. Assim, sempre que exista um nexo de causalidade entre a aquisição e a extinção ou diminuição de um direito estamos perante aquisição derivada, caso contrário estamos perante aquisição originária.

ninguém pode transmitir para outrem um direito que não tem ou mais que os direitos que tem.

RUI PINTO utiliza o seguinte exemplo: “a venda de um automóvel, propriedade do executado, transfere para o adquirente esse direito de propriedade; pela venda de um parque de estacionamento subterrâneo, explorado em regime de direito de superfície pelo executado, transfere-se esse direito.”³⁵

Transmitida a titularidade do direito, transmite-se com ela o risco de perda ou deterioração da coisa. A este propósito parece ser compatível com os fins da execução a aplicabilidade do regime geral do art. 796º CC. Deste modo, o perecimento ou deterioração da coisa por causa não imputável ao Estado corre por conta do aquirente. Contudo, se a coisa tiver continuado em poder do Estado o risco só se transfere com a entrega da coisa, salvo mora do adquirente. Por exemplo, se o depositário retiver ilegalmente a coisa já vendida, necessariamente que o risco do perecimento ou deterioração é, ainda, do Estado, até os bens serem efetivamente entregues ao adquirente.³⁶

No que lhe diz respeito, a venda executiva não tem por efeito a transmissão automática da posse (do executado) sobre o bem. Apenas se transmite no momento da entrega material da coisa, conforme o art. 1263º al. b) do CC.

Já o nº2 do artigo supra mencionado dispõe que: “Os bens são transmitidos livres dos direitos de garantia que os oneram, bem como dos demais direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, com exceção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros independentemente do registo”. Temos, por um lado: o direito real de gozo do terceiro, limitativo do direito de propriedade

Segundo o artigo 824º, nº 2 do C.C., teremos assim, por um lado, o direito real de gozo do terceiro, limitativo do direito de propriedade e, por outro lado, teremos o direito real de garantia do exequente. O que deverá fazer-se, é ver qual o direito que prevalece. Se o direito real de gozo não prevalecer é sinal de que caducará aquando da venda executiva.

É importante mencionar que, a venda executiva apresenta algumas particularidades comparativamente com os efeitos gerais da compra e venda, reguladas nos artigos 879.º

³⁵ PINTO, Rui; “A ação executiva”; 2ª reimpressão; AAFDL; Lisboa; 2020; pág.: 896

³⁶ Ib, pág.: 896

ess do CC. Sendo essas, a obrigação de pagar o preço e a obrigação de entregar a coisa, isto é, estes efeitos verificam-se na venda executiva aplicando-se à mesma, subsidiariamente, o regime da venda voluntária.

Conforme o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães: “ao contrário do que sucede na venda negocial, em que a transferência da propriedade se dá por mero efeito do contrato, na venda executiva esta apenas tem lugar com a emissão, pelo agente de execução, do respetivo título de transmissão, o que apenas ocorre depois de este último se ter certificado do pagamento do preço e do cumprimento (ou da isenção) das legais obrigações fiscais.”³⁷

Quanto à obrigação de entrega da coisa certa, o art 827º/nº1 do CPC diz-nos que: “Mostrando-se integralmente pago o preço e satisfeitas as obrigações fiscais inerentes à transmissão, os bens são adjudicados e entregues ao proponente ou preferente, emitindo o agente de execução o título de transmissão a seu favor, no qual se identificam os bens, se certifica o pagamento do preço ou a dispensa do depósito do mesmo e se declara o cumprimento ou a isenção das obrigações fiscais, bem como a data em que os bens foram adjudicados.”.

Após a venda executiva, estando perante um bem imóvel ou móvel sujeito a registo, o agente de execução ou o oficial de justiça, deverá comunicar a venda ao serviço de registo competente, juntando o respetivo título de transmissão, a fim de que esse serviço proceda ao registo do facto e, oficiosamente, ao cancelamento das inscrições relativas aos direitos que, segundo o art. 824º/nº2 do CC, tenham caducado com a venda executiva (art. 827º/nº2 do NCPC), cabe, então, ao agente de execução emitir o título de transmissão e comunicar a venda ao serviço de registo competente, para que este proceda ao cancelamento dos direitos que tenham caducado pela venda executiva.

4.2 Caducidade dos Direitos Reais

Como vimos no ponto anterior, segundo o art. 824º/nº2 do CC, a venda executiva origina a caducidade dos direitos reais de garantia que oneram os bens penhorados, bem como dos direitos reais que não tenham registo anterior ao de que qualquer penhora, arresto ou garantia, com a exceção dos direitos que, tendo sido constituídos em data

³⁷ Cfr. Ac. TRG de 15-03-2016, Proc. nº1846/14.8TBVCT-V. G1 (Jorge Seabra). Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/dbc53ea17a1697ec80257f9b0052d660?OpenDocument> acesso no dia 27 de fevereiro de 2023

anterior a qualquer penhora, arresto ou garantia, produzam efeitos em relação a terceiros, independentemente do registo³⁸.

Resultante deste artigo, vemos que os direitos reais de garantia todos eles caducam, ou seja, os bens são sempre transmitidos livres de todos eles, sejam constituídos antes ou depois da penhora. E quanto aos direitos de gozo? Acontece-lhes o mesmo que os direitos reais de garantia?

Para JOSÉ LEBRE DE FREITAS temos de fazer uma distinção entre os direitos reais de gozo constituídos ou registados (se se tratar de coisas imoveis ou de moveis a ele sujeitos) anterior à constituição e registo dos direitos reais de garantia que sejam invocados no processo de execução, e os direitos reais de gozo constituído depois da constituição ou registo de qualquer direito real de garantia³⁹.

No primeiro caso, o autor refere que o direito real de gozo de terceiro subsiste⁴⁰. Por outro lado, no segundo caso, o autor afirma que temos de distinguir três momentos possíveis de constituição ou registo do direito real de gozo, nomeadamente:

- “a) posterior à constituição (ou registo) da penhora;
- b) anterior à constituição (ou registo) da penhora, mas depois da constituição (ou registo) dum direito real precedente (hipoteca voluntária ou judicial, arresto, etc.) do exequente;
- c) anterior à constituição (ou registo) de qualquer direito real do exequente, mas depois da constituição (ou registo) do direito real de garantia invocado por um dos credores reclamantes.”⁴¹.

A lei determina, em qualquer uma destas hipóteses, que os bens sejam transmitidos livres do direito real de terceiro.

Assim sendo, entendemos que a maneira de garantir o interesse na compra de bens penhorados em venda executiva, a legislação portuguesa determina que a venda judicial cancela os eventuais direitos reais de garantia que oneram esses bens. O legislador, por

³⁸ GONÇALVES, Marco Carvalho; “Lições de Processo Civil Executivo”; 4ª Edição; Coimbra; Almedina; 2020; Pág.: 517

³⁹ FREITAS, José Lebre de; “A ação Executiva, À luz do Código de Processo Civil de 2013”; 7ª ed.; Coimbra Editora; pág.: 390 e 391

⁴⁰ Ib, pág.: 392

⁴¹ Ib, pág.: 392 e 393

força da caducidade dos direitos reais de garantia que onerem bens penhorados, no art. 786º/nº1 al. b) do NCPC impõe a citação dos credores que sejam titulares de tais direitos.

Por fim, quanto aos direitos reais de gozo, a lei determina a caducidade dos direitos que não permitem ao respetivo titular a dedução de embargos de terceiro (art. 342º do NCPC).

4.3 Transferência dos direitos de terceiros para o produto da venda

Passamos para o último efeito da venda executiva e de acordo com o art. 824º/nº3 do CC: “os direitos de terceiro que caducarem nos termos do numero anterior transferem-se para o produto da venda dos respetivos bens”, quando é realizada a venda executiva de um bem que tenha sido penhorado ao executado, o dinheiro que resulta dessa venda deverá ser utilizado para satisfazer, total ou parcial, o crédito do exequente e eventuais credores que, sendo titulares de direitos reais de garantia sobre esse bem, tenham reclamados os seus créditos no processo executivo respetivo.

Após a venda do bem penhorado, o produto da venda é no processo executivo, distribuído pelo exequente e demais credores reclamantes, conforme a ordem estabelecida na sentença de graduação de créditos. Segundo o art. 788º/nº8 do NCPC este prevê uma regra de operacionalidade do próprio processo ao determinar que as reclamações são autuadas num único apenso ao processo executivo. Para JOSÉ LEBRE FREITAS o concurso de credores trata-se: “de mais um processo declarativo de estrutura autónoma, mas funcionalmente subordinada ao processo executivo”⁴².

Em relação à graduação de créditos, logo que estejam verificados todos os créditos reclamados, o juiz gradua-os, isto é, vai estabelecer uma ordem pelo qual os créditos devem ser satisfeitos. Esta graduação de créditos leva a uma outra sentença – sentença de verificação e graduação de créditos – que aprecia em primeiro lugar, o direito reclamante e, a final refaz a sentença anteriormente proferida colocando cada um dos credores nos lugares que lhes competem⁴³. Por fim, caso exista remanescesse do produto da venda⁴⁴, o mesmo reverterá para o executado, desde que prove que nada deve à Fazenda Nacional.

⁴² FREITAS, José Lebre de; “A ação Executiva, À luz do Código de Processo Civil de 2013”; 7ª ed.; Coimbra Editora; pág.: 395

⁴³ RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO, Sérgio; “A Ação Executiva Anotada e Comentada”; 3ª Edição; Almedina; 2021; Pág.: 461

⁴⁴ Será pouco frequente existir remanescente do produto da venda. E isto acontece porque constitui fundamento orientador da apreensão o princípio da proporcionalidade em sentido amplo. Assim, só se deve apreender os bens necessários ao pagamento da dívida exequenda e das despesas previsíveis da execução

CAPÍTULO III – NATUREZA JURIDICA DA VENDA

5. Natureza jurídica da venda

A venda no processo de execução tem suscitado alguma controvérsia nomeadamente, saber quem é o vendedor, saber se a venda executiva é um ato de direito publico, de direito privado ou misto, qual a sua aquisição e qual a sua natureza jurídica.

5.1. Quem é o vendedor?

Existe uma divergência doutrinal sobre esta questão, existindo várias teorias, a saber: a teoria de que o vendedor é o executado representado pelo exequente; a teoria de que o vendedor é o executado representado pelo tribunal; a teoria de que o vendedor é o exequente; a teoria de que o vendedor é o juiz⁴⁵. Desta forma, importa analisar cada uma das teorias para pudermos chegar a uma conclusão.

Começando pela primeira teoria, defendida por LUZZATI e MIRABELI, segundo a qual o vendedor é o executado representado pelo exequente. Questionamos como é que é possível o executado ser visto como vendedor, se os bens são transmitidos contra a sua vontade.

Segundo LUZZATI, quem vende é o exequente, mas como gestor de negócios do executado, tendo sempre em conta as partes interessadas no processo. A gestão de negócios consiste, segundo nos termos do art. 464º do CC: “dá-se a gestão de negócios quando uma pessoa assume a direção de negócio alheio no interesse e por conta do respetivo dono, sem para tal estar autorizada.”. Ainda, o autor defende que a venda judicial tem um carácter coativo⁴⁶.

(arts. 735º, n.º 3 e 813º CPC), ou seja, os bens necessários para pagar aos credores reclamantes graduados antes do credor exequente, ao credor exequente, ao Estado (as custas judiciais em sentido estrito) e ao agente de execução (remunerações e outros pagamentos).

⁴⁵ Coelho, Telma Marisa de Paiva; “Venda Executiva: Alguns Problemas” - Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra no âmbito do 2.º ciclo de Estudos em Direito, conducente ao grau de Mestre, na Área de Especialização em Ciências Jurídico-Civilísticas, Menção em Direito Processual Civil. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/bitstream/10316/83934/1/Venda%20Executiva%20-%20Alguns%20Problemas.pdf> – pág.: 18

⁴⁶ Nestes termos, vide LUZZATI IPPOLITO, “Della trascrizione: commento teorico-pratico al titolo XXII libro del código civile italiano”; 4º ed.; Vol. II; Torino, Unione Tipografico-Editrice; 1901; pág.: 327-335

Por outro lado, MIRABELLI coloca de parte o conceito de gestão de negócios e utiliza o conceito de mandato implícito, sendo este constituído quando a dívida é contraída. Ou seja, quem vende é o exequente como mandatário do executado⁴⁷.

É perceptível que não concordamos com esta posição doutrinal, uma vez que não corresponde à realidade. Sabemos que no processo executivo, existem dois interesses em conflito, por um lado, o exequente que pretende obter a satisfação do seu direito de crédito e, por outro lado, o executado que não cumpriu sua obrigação. Face ao exposto, questionamos como é que se pode alegar que o exequente é representante do executado, uma vez que estes têm interesses diferentes?

Não podemos afirmar que a ação executiva é a favor do executado, mas sim a favor do exequente, pois sabemos que o processo de execução é um meio de sub-rogação, que visa satisfazer o direito do credor, em virtude do incumprimento do devedor. O credor desenvolve na ação a sua atividade não a título de representação do executado, mas sim no seu próprio interesse.

Por fim, não podemos aceitar a construção de LUZZATI e MIRABELLI, na medida em que não conseguem explicar, através da figura da gestão de negócios e do mandato implícito, quem é o vendedor e, em resultado disso, qual é a verdadeira natureza jurídica da venda.

A segunda teoria, de que o vendedor é o executado representado pelo tribunal. ALBERTO DOS REIS refere que quem vende neste caso é o juiz na qualidade de representante do executado⁴⁸. Inicialmente o bem começa por ser penhorado porque a penhora é uma “garantia especial das obrigações”⁴⁹, de seguida, o bem penhorado é vendido, mas não pelo executado porque fica vedado de efetuar a venda, mas sim pelo juiz, no papel de representante na venda. O juiz, dentro dos limites da lei, e de acordo com o seu poder representativo, atua em nome do executado e exprime uma declaração de vontade, com efeito sobre o património do devedor.

Visto isto, não podemos concordar com esta teoria, pois uma das características principais da venda é não existir vontade do devedor e, por vezes, este tenta de alguma

⁴⁷ É a posição de MIRABELLI, como nos indica REIS, Alberto dos; “Da venda em Processo de Execução”; in ROA; Ano 1º, nº4; 1941; disponível: <https://portal.oa.pt/upl/%7B28EF453C-16ED-45DB-8EAE-470395138F77%7D.pdf> – pág.: 414

⁴⁸ Ib, Pág.: 416

⁴⁹ LEITÃO, Luís Manuel Menezes de; “Direitos Reais”; 4ª ed.; Coimbra; Almedina; 2013; pág.: 457

forma prejudicar o processo para não cumprir a sua obrigação. Neste sentido, olhar para o juiz como um mero representante do devedor é como colocar em causa o próprio direito e a própria venda executiva. Estaríamos a negar à venda a sua feição contratual ou ainda admitir que o juiz vende por obrigação do executado.

É importante referir o conceito de representação. Segundo ALBERTO DOS REIS, “ao lado da representação convencional, tendo por fonte o mandato, existe a representação legal que prescinde inteiramente da vontade da pessoa representada, como é o caso do tutor e o pai que exercem uma representação que não mergulha nas raízes do negócio jurídico”⁵⁰. Pode-se representar alguém, mesmo quando essa pessoa representada não sabe, como é o caso do incapaz. Se a vontade do representado não for elemento essencial no âmbito da representação, significa que podíamos introduzir esta figura em todas as situações, em que “alguém exerce um direito que pertence a outrem e assim chegávamos à natureza da venda jurídica”⁵¹. Assim, o juiz vende os bens que foram penhorados, e neste procedimento passa a exercer o direito de propriedade do executado, passado imediatamente a representá-lo.

Contudo, não podemos de forma alguma interpretar esta representação como uma manifestação da vontade do executado, pelo contrário, trata-se de uma manifestação do juiz, da sua exclusiva vontade em relação a um interesse que não lhe diz respeito. Existe um interesse, mas este pertence ao executado, visto ser ele o titular.

No entendimento de ROMANO MARTINEZ: “a venda executiva é uma verdadeira venda, na qual o vendedor não é nem tribunal, nem exequente, mas sim o executado apesar de ser realizada contra a sua vontade.”⁵². Contudo, o tribunal não passa de um: “vendedor formal, pois atua não como representante do executado, mas no uso do seu poder de jurisdição executiva.”⁵³.

Resumindo, não podemos concordar com esta teoria, na medida em que a vontade do devedor não conta na venda forçada, pois o juiz vende independentemente da sua vontade e ela produz efeitos na esfera jurídica do executado. É visível que o juiz vai contra a vontade do executado, não tendo como o objetivo zelar pelos interesses, mas antes

⁵⁰ REIS, Alberto dos; “Da venda em Processo de Execução”; in ROA; Ano 1º, nº4; 1941; pág.: 416 e 417

⁵¹ IB, pág.: 417

⁵² MARTINEZ, Pedro Romano; “Alguns aspetos das alterações legislativas introduzidas na nova versão do Código Processo Civil”, in “Aspetos de novo processo civil”; Lisboa; Lex; 1997; pág.: 335

⁵³ IB, Pág.: 336

sacrificá-los, na medida do necessário, para a satisfação dos interesses da outra parte enquanto credora.

Quanto à terceira teoria de que o vendedor é o exequente. Neste caso, é o exequente que vende, em virtude de um direito próprio, porque tem um direito real de garantia sobre o património do executado. Neste sentido, o credor não pode forçar o devedor a pagar as dívidas, mas pode satisfazê-las à custa dos bens dele. Isto quer dizer que a garantia real vai recair sobre o património do executado de modo a cumprir com a obrigação e dessa forma os bens ficam submetidos ao poder do exequente.

Esta terceira teoria não é válida, não podemos concordar com ela por vários motivos. Um deles é o facto de o credor não poder vender sem intervenção do Estado. O processo de execução resulta da iniciativa do exequente, enquanto credor, para o pagamento da dívida. O exequente pode promover a venda através da ação executiva, mas nunca pode realizar a venda, conforme resulta o art. 724º do NCPC. Logo, qualquer teoria baseada na ideia de que o vendedor é o executado ou o exequente, são ocas, primitivas e daí serem abandonadas, na medida em que não correspondem à realidade dos factos.

Por fim, a teoria de que o vendedor é o juiz.

Segundo ALBERTO DOS REIS, o vendedor é o tribunal como representante do Estado. Pode dizer-se que: “o juiz vende pelo executado, não no sentido de que o representa, mas no sentido de que o substituí e consegue, por um ato de autoridade, o mesmo efeito jurídico, que deriva de um ato da vontade do executado.”⁵⁴. Na mesma linha, GALVÃO TELES entende que: “arrematação é um contrato de natureza processual, em que o tribunal funciona como substituto, e não como representante do executado.”⁵⁵.

Porém, esta teoria suscita algumas dúvidas, em virtude da sua complexidade, daí recorrermos à teoria de CHIOVENDA e PUGLIATTI⁵⁶, que vamos passar a analisar.

⁵⁴ REIS, Alberto dos; “Da venda em Processo de Execução”; in ROA; Ano 1º, nº4; 1941; disponível: <https://portal.oa.pt/upl/%7B28EF453C-16ED-45DB-8EAE-470395138F77%7D.pdf> – pág.: 414

⁵⁵ COELHO, Telma Marisa de Paiva (2017). Venda Executiva: Alguns Problemas. Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra no âmbito do 2.º ciclo de Estudos em Direito, conducente ao grau de Mestre, na Área de Especialização em Ciências Jurídico-Civilísticas, Menção e
m Direito Processual Civil. Disponível em:
<https://estudogeral.uc.pt/bitstream/10316/83934/1/Venda%20Executiva%20-%20Alguns%20Problemas.pdf> – pág.: 23

⁵⁶ REIS, Alberto dos; “Da venda em Processo de Execução”; in ROA; Ano 1º, nº4; 1941; disponível: <https://portal.oa.pt/upl/%7B28EF453C-16ED-45DB-8EAE-470395138F77%7D.pdf> – pág.: 427

Para CHIOVENDA quem vende é o Estado, que este é representado pelo juiz. É necessário saber a que título o Estado vende. Queremos dizer que o estado não é proprietário, logo não vende em virtude desse título, nem a título de detentor do poder público. Então a que título vende o Estado?

Estamos perante uma função jurisdicional, efetuada pelo órgão executivo. Contudo, o Estado só pode privar alguém do seu direito de propriedade nos casos de expropriação. Os bens do executado são penhorados, mas este ato não priva o devedor do seu direito de propriedade, “unicamente ficam submetidos a um regime cautelar”⁵⁷.

A partir do momento em que o bem é penhorado, há uma sentença que ordena a respetiva venda e, de seguida, expropria o executado. O “órgão executivo expropria o executado da faculdade de dispor dos bens e fá-la sua”⁵⁸, apesar do devedor continuar a ser proprietário dos mesmos.

No entendimento de PUGLIATTI, a: “venda no processo de execução tem características de transferência coativa.”⁵⁹, ou seja, a característica da venda executiva é diferente das características da venda civil⁶⁰, pois, a venda executiva visa realizar o interesse público, ao passo que a venda civil visa a satisfação do interesse privado. Contudo, a venda forçada não deixa de satisfazer o interesse do particular, nomeadamente a satisfação do direito de crédito e não deixa de ter uma natureza pública, porque é realizada pelo órgão executivo.

Deste modo e segundo ALBERTO DOS REIS⁶¹, o juiz desempenha uma função pública de acordo com os poderes que lhe são concedidos, opera a transferência coativa dos bens penhorados, expropriando o executado do seu direito de propriedade, transferindo-o para o arrematante.

Concluimos do exposto que a venda forçada é um ato jurídico unilateral, dependente da vontade do órgão público e do juiz no exercício da sua atividade jurisdicional.

⁵⁷ Ib, pág.: 426

⁵⁸ CHIOVENDA, Guisepe; “Instituzione Di Diritto Processuale Civile”; Vol. I; Nicole Jovene; 1933; pág.: 264 a 278.

⁵⁹ REIS, Alberto dos; “Da venda em Processo de Execução”; in ROA; Ano 1º, nº4; 1941; pág.: 428

⁶⁰ O contrato de compra e venda é reconhecido como uma junção de dois negócios jurídicos e de duas manifestações de vontade que convergem entre si, a proposta e a aceitação. A vontade do devedor de entregar a coisa mediante o pagamento do preço e a vontade de o comprador de pagar o preço, como ilustra o art. 874º do CC.

⁶¹ REIS, José Alberto Dos; “Da Venda no Processo de Execução”; ROA; 1 ano; vol. 2; Lisboa; pág.: 442 e ss.

5.2. Aquisição derivada ou originária?

Os factos jurídicos dão origem a determinados efeitos, que consistem essencialmente numa aquisição, modificação ou extinção da relação jurídica. A aquisição de direitos é um vínculo de um direito a uma pessoa. No nosso ordenamento jurídico, falamos em aquisição originária e aquisição derivada. Neste sentido, é necessário distingui-las para saber que tipo de aquisição está em causa na venda executiva.

Segundo SANTOS JUSTO refere que o direito de propriedade na aquisição originária: “surge ex novo com base num contrato imediato com a coisa, enquanto na aquisição derivada o direito do novo proprietário deriva do antigo, através duma relação jurídica idónea”⁶².

Por outro lado, MANUEL HENRIQUE MESQUITA entende que a aquisição originária pode: “resultar da prática de atos materiais correspondentes ao exercício do direito, atos de investidura na posse, e também pode ainda resultar da inversão do título de posse, nos casos de detenção ou posse precária”⁶³. Em contrapartida, na aquisição derivada há uma transferência da posse do anterior para o novo possuidor: “mas não basta um negócio jurídico para ser transferida, tem que existir pelo menos um elemento intencional e o elemento material”⁶⁴.

Por outro lado, GALVÃO DE TELLES afirma que: “não existe uma unanimidade sobre o critério que sirva de fundamento a essa distinção, contudo não há dúvidas de que a aquisição derivada é aquela que tem na sua base um ato de disposição”⁶⁵.

Estamos perante uma aquisição derivada, quando o titular do direito dispõe dele, alienando-o, onerando-o ou destinando-o por morte a outra pessoa, ou quando dispõe dele a entidade diversa do titular, mas com necessário poder para o efeito.

Definimos a aquisição originária como um direito adquirido que não depende da existência de um direito anterior ou da cessação desse direito, quiçá poderá não existir. Caso ele exista, não depende dele nem na sua existência, nem na sua extensão, porque

⁶² JUSTO, António Santos; “Direitos Reais”; Coimbra; Coimbra Editora; 2007; pág.: 252. No mesmo sentido, vide GONÇALVES, Augusto da Penha; “Curso de Direitos Reais”; Lisboa; Universidade Lusíada; 1988; pág.: 214-216.

⁶³ MESQUITA, Manuel Henrique; “Direitos reais: sumários das lições ao curso de 1966-1967”; Coimbra; Coimbra Editora; 1967; pág.: 96-98.

⁶⁴Ib, pág.: 96-100.

⁶⁵ TELLES, Inocêncio Galvão de; “Algumas considerações sobre o conceito jurídico de sucessão”; in RFDUL; Vol. XIX; 1965; pág.: 113-114.

não foi adquirido por causa dele, mas apesar dele. Tem origem na ocupação de coisas móveis abandonadas, ou que nunca tiveram dono, ou que deixaram de ter.

Em relação à aquisição derivada, o direito adquirido funda-se na existência de um direito e na titularidade de outra pessoa. É através da existência desse anterior direito e também através da sua dissolução ou limitação que se cria a aquisição do direito pelo novo titular. Temos como exemplos casos de direito de aquisição, o direito de propriedade ou de outro direito real, através de um contrato como a aquisição de um direito de crédito, a aquisição por sucessão *mortis causa*.

Resulta, desse modo, na aquisição originária vale o princípio de que a “extensão do direito adquirido apenas depende do facto ou do título aquisitivo”⁶⁶. É a regra do *tantum possessum quantum praescriptum*. Diferentemente na aquisição derivada, nesta extensão do direito do adquirido depende do conteúdo do facto aquisitivo e da amplitude do direito do transmitido. Significa que “ninguém pode transmitir para outrem mais direitos do que aqueles que tem”⁶⁷. É a regra do *nemo plus jûris and adium transfere potest quam ipse haberet*.

Vamos imaginar que A vende x a B, a aquisição por este da propriedade x é derivada, porque a propriedade x já existia na esfera jurídica de A e esta é adquirida por B⁶⁸. Mas imagine agora que D é proprietário pleno de z, e vende a E o direito real menor sobre z, o usufruto⁶⁹. Neste caso, a aquisição pode parecer derivada e originária. Parece derivada, por um lado, porque se funda na propriedade de D, mas, por outro lado, parece originária, porque antes da aquisição, o direito real menor não existia, na medida em que só se criou no momento da aquisição.

Neste contexto é necessário recorrer ao critério da relação e da causalidade.

O critério da relação entende que a aquisição só é derivada quando resulta de uma relação pessoal entre o adquirente e outra pessoa. Em contrapartida, o critério da causalidade vê a aquisição derivada como uma “consequência ou efeito imediato da extinção subjetiva ou da limitação de um direito anterior, ao invés da aquisição originária,

⁶⁶ CORREIA, Paula Nunes; “Proteção de terceiros adquirentes”; in RMP; Ano 33; N.º131; julho/setembro; 2012; pág.: 158.

⁶⁷ Ib, pág.: 158

⁶⁸ MENDES, João de Castro; “Teoria Geral do Direito Civil”; Vol. I; AAFDL; Lisboa; 1995; pág.: 497.

⁶⁹ Ib, pág.: 497

onde não existe qualquer ligação causal entre a perda ou a diminuição de um direito e a aquisição.”⁷⁰.

Após esta exposição, não restam dúvidas de que o comprador sucede ao executado. Assim sendo, o direito de propriedade que o arrematante vai adquirir é aquele que pertencia ao executado, passo de um para o outro sem intervir nenhum outro titular. Logo, a venda executiva tem uma natureza de aquisição derivada, em que o executado é o transmitente⁷¹.

5.3. Natureza Pública ou Privada?

A natureza jurídica da venda tem sido objeto de discussão, por parte da doutrina e jurisprudência, saber se se trata de um ato de direito privado ou de direito público.

Esta questão coloca-se essencialmente por dois motivos, por um lado, a intervenção do tribunal do ato da venda, independentemente da vontade do executado e, por outro lado, devido à estrutura do regime da venda executiva.

Em primeiro lugar importa fazer uma breve alusão à compra e venda.

O contrato de compra e venda encontra-se previsto no art. 874º do CC é um: “contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante preço”. Deduz-se que se trata de um contrato translativo de propriedade, ou de um direito sobre um bem. Estes direitos podem ser direitos reais, direitos de crédito, direitos de autor, entre outros. Trata-se de um negócio que depende de duas declarações convergentes, a proposta e a aceitação, no âmbito da autonomia negocial das partes.

Os seus efeitos são essencialmente três e encontram-se previstos no art. 879º do CC: a obrigação de transmitir a propriedade, ou do direito em causa, a obrigação de entregar a coisa e a obrigação de pagar o preço. E ainda pode ser obrigatória e real, ou seja, “a venda obrigatória constitui um negócio obrigacional *quoad effectum* e faz emergir da sua

⁷⁰ PINTO, Carlos Alberto Mota; “Teoria Geral do Direito Civil”; 4.ª ed.; Coimbra; Coimbra Editora; 2005; pág.: 360.

⁷¹ SOUSA, Miguel Teixeira de; “Sobre a eficácia extintiva da venda executiva”; in BMJ; N.º 381; 1988; pág.: 655-656

Ac. do STJ de 4 de abril de 2002, in CDP, N.º 2, abril/ junho, 2003, pág.: 59. Ainda nesta orientação, o AC. do STJ de 16 de novembro de 1988, processo n.º 76260, relator Fernandes Fuga acrescenta que a “venda forçada constituiu uma verdadeira venda, mesmo que o vendedor seja o Estado, embora a aquisição do comprador não seja uma aquisição originária mas antes derivada, em que a propriedade da coisa passa diretamente do executado para o comprador, subordinado como tal à regra *nemo plus jùris re aliena transfere potest quam ipse habet*, pois o comprador não pode adquirir, em princípio, mais direitos do que os que pertenciam ao executado”.

celebração meras relações creditórias entre o adquirente e o alienante”⁷². Significa que, “cada contraente pode exigir certa prestação à contraparte, seja o comportamento exigido, o pagamento ou a transmissão do objeto vendido”⁷³.

No entanto, a transmissão do direito só se realiza através de uma declaração de vontade, segundo o art. 408º/nº1 do CC a transmissão de propriedade verifica-se pelo acordo entre as partes.

Classificamos a compra e venda como um contrato típico, nominado, bilateral, sinalagmático, oneroso e consensual. É um contrato típico e nominado porque está devidamente identificado e caracterizado no ordenamento jurídico português. Bilateral, uma vez que é preciso duas partes com direitos e obrigações opostas. Sinalagmático, uma vez que gera direitos e obrigações para ambas as partes, ou seja, para uma parte a obrigação de pagar o preço e para a outra parte a obrigação de entregar a coisa. O contrato de compra e venda é oneroso, dado que implica o pagamento de uma quantia pecuniária, não podendo ser feito a título gratuito – senão tratava-se de uma doação. Por fim, o contrato é consensual, visto que está sujeito à livre vontade das partes a contratar.

Após esta breve alusão ao contrato de compra e venda, analisemos a primeira conceção: a venda executiva como contrato de direito privado.

Os defensores desta conceção argumentavam que era normal comparar a venda executiva com a venda voluntária, pelo motivo que os efeitos da venda executiva coincidiam com a da venda voluntária, ou seja, ambas são trocadas por dinheiro, o que levou a afirmar que a nível económico não há diferenças.

De um lado, há uma oferta e, do outro, uma aceitação; uma pessoa compromete-se a pagar o preço para adquirir o direito de propriedade do respetivo bem, e a outra transmite a propriedade dos bens para obter o pagamento do preço ajustado. Durante muito tempo a doutrina portuguesa⁷⁴ defendia esta conceção, pois entendiam que a venda forçada era um contrato semelhante à venda civil.

⁷²SANTOS, PEDRO BARRAMBANA; “Contrato de Compra e Venda versus Venda Executiva – subsídio para a definição da sua natureza jurídica”; in Coletânea de Estudos de Processo Civil; Coimbra; Coimbra Editora; 2013; pág. 500-501.

⁷³ CORDEIRO, António Menezes; “Direito das Obrigações”; Vol. III; Lisboa; AAFDL; 1980; pág.16

⁷⁴ Neste sentido, Anselmo de Castro: “a regulamentação e o regime da venda executiva nada apresentam substancialmente diverso em relação à venda privada, quer quanto a forma de negociação (...) quer quanto à própria estrutura”, CASTRO, Artur Anselmo de; “A Ação Executiva, singular, comum e especial”; 3.ª ed.; Coimbra; Coimbra Editora; 1977; pág.: 255.

No entanto, houve quem pusesse esta teoria em causa, exemplo disso foi CARNELUTTI afirmando que a mesma estava errada⁷⁵. O autor vê a venda como um contrato *sui generis*, a venda abrange dois momentos distintos. O primeiro momento é a intervenção do órgão executivo, que vende e, o segundo momento, é quando o arrematante compra⁷⁶. O comprador realiza o negócio jurídico perfeitamente igual ao que se realiza no contrato de compra e venda. Contudo, a situação é distinta do lado do vendedor, porque a venda não é feita pelo proprietário do bem, mas sim pelo tribunal e assim sendo, a declaração de vontade do proprietário é substituída pela manifestação de vontade do tribunal. Estamos na presença de um ato bilateral, que é um negócio jurídico, constituído pela declaração do comprador e por uma providencia do funcionário. Assim, “a venda executiva é um contrato, mas um contrato *sui generis* de direito público, com características especiais”⁷⁷.

PUGLIATI segue uma posição diferente de CARNELUTTI. O autor, por um lado, concorda com o estudo realizado por CARNELUTTI, mas, por outro lado, não concorda com a sua qualificação.

No seu entender, a venda executiva desdobra-se em dois atos jurídicos, a oferta e a adjudicação. A oferta consiste numa manifestação de vontade do adquirente, sendo de carater particular, e a adjudicação que é a manifestação da vontade do órgão executivo, sendo de carater público⁷⁸. Logo, estamos na presença de dois atos que resultam da venda executiva, mas não se fundem, nem se cruzam, visto que são atos autónomos e distintos entre si que visam o mesmo fim. Trata-se de um ato jurídico unilateral conexo a outro ato jurídico unilateral. Em virtude desse fenómeno, a venda executiva não tem carácter contratual, não é um contrato de direito público, nem um contrato de direito privado, senão um auto-procedimento.

Por outro lado, há autores que têm a opinião que a venda executiva é uma venda administrativa. RUI PINTO, elabora uma divisão esclarecedora. Segundo o autor não podemos confundir dois planos distintos: o plano económico⁷⁹ e o plano jurídico. Vamos apenas focar no segundo plano.

⁷⁵ REIS, Alberto dos; “Da venda em Processo de Execução”; in ROA; Ano 1º, nº4; 1941; disponível: <https://portal.oa.pt/upl/%7B28EF453C-16ED-45DB-8EAE-470395138F77%7D.pdf> – pág.: 445

⁷⁶ Ib, pág. 445

⁷⁷ Ib, pág. 446

⁷⁸ Ib, pág. 447

⁷⁹ Segundo RUI PINTO, no plano económico, a venda executiva é, seguramente, uma transmissão de propriedade ou outro direito mediante um preço.

No plano jurídico, a venda executiva “não se trata de um contrato, mas de uma venda administrativa: uma venda imposta ao executado pelo Estado em exercício do direito do credor à realização coativa da prestação.”. Esta posição ganha força no regime de efeitos, bem como, no regime de vícios existentes na venda executiva⁸⁰.

Concluímos, do exposto, tendo em conta as variadíssimas conceções que nos foram apresentadas pela doutrina e jurisprudência nacional, conclui-se que a venda executiva, para além das disposições especiais, ao regime de compra e venda, caracteriza-se como um contrato especial de compra e venda com características de ato de direito público⁸¹. Podemos observar este facto na análise ao regime da invalidade da venda, uma vez que tudo o que não esteja no Código do Processo Civil, segue o regime do Código Civil, particularmente na venda de bens onerados ou erro sobre a coisa transmitida, na venda de bens alheios, como veremos no próximo capítulo.

5.4. Terceiro para efeito de registo

Inicialmente, iremos começar pela questão do conceito de terceiros para efeitos de registo, na qual a mesma tem sido alvo de divergências na doutrina ao longo do tempo.

Consagra o atual art. 5º/nº 1 do CRPre: “os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo”. Atualmente, apesar de o conceito de terceiros para efeitos de registo⁸² constar expressamente no art. 5º/nº 4, a sua interpretação continua a não ser isenta de dúvidas. Contudo, com o andar dos tempos, abriu-se portas à tese de terceiros em sentido amplo e, passaram a vigorar duas teses na

⁸⁰ CABAÇO, Ana Patrícia Berardo (2016) A Venda Executiva Defeituosa. Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Católica Portuguesa no âmbito mestrado forense, conducente ao grau de Mestre, Processual Civil. Disponível em: <https://repositorio.ucp.pt/bitstream/10400.14/21834/1/TESE%20DE%20MESTRADO%20-%20ANA%20PATR%20C3%8DCIA%20BERARDO%20CABA%20C3%87O.pdf> – pág. 11

⁸¹ Neste sentido, cfr. Ac. TRL de 30/03/2017, Proc. nº 23184/09.8T2SNT.L1-8 (Luís Correia de Mendonça) “Discute-se se a venda judicial é um contrato de direito privado, de direito público ou misto de direito privado e de direito público (Anselmo de Castro, A Ação Executiva Singular, Comum e Especial, Coimbra, 1970:252 ss). Como ensina Lebre de Freitas, “a sujeição da venda executiva ao regime geral da compra e venda leva a caracterizá-lo como um contrato especial de compra e venda com características de ato de direito público” (A Ação Executiva, 5.ª ed., Coimbra, 2009:346). Sendo aplicáveis à venda executiva duma maneira geral todas as regras comuns (cfr., porém, artigos 824.º CC e 825.º CPC) e atenta a necessidade de não desfigurar a posição do preferente/adquirente que atua como particular favorecido, nada se opõe a que as normas de direito substantivo relativas à legitimação do arrendatário como preferente sejam aplicáveis à venda judicial.

⁸² Quando o legislador emprega a palavra “terceiros” no CRPre fá-lo em sentido técnico, pelo que o terceiro de que a lei registal fala é um terceiro interessado cujo interesse se funda no próprio registo. Publicado em Diário da República, I Serie-A, nº 152, de 4 de Julho de 1997.

jurisprudência portuguesa, sendo elas: a “conceção restrita” e a “conceção ampla” de terceiros.

Num acórdão uniformador, a conceção ampla foi consagrada pelo STJ em 1997. Esta jurisprudência defendia que: “terceiros são aqueles que adquiram do mesmo alienante ou autor de direitos incompatíveis, mas também aqueles cujos direitos adquiridos ao abrigo da lei tenham esse alienante como sujeito passivo, ainda que ele não haja intervindo nos atos jurídicos de que tais direitos resultam, penhora, arresto, hipoteca judicial.”⁸³

Entendia-se que o registo predial era e é um “serviço público, destinado a dar publicidade à situação jurídica dos prédios com vista à segurança do comércio jurídico imobiliário”⁸⁴.

Nesse sentido, tão digno de tutela é aquele que adquire um direito inscrito, como aquele a quem a lei permite obter um registo sobre o mesmo prédio, mas sem essa intervenção.

Era, então, este entendimento defendido pela conceção ampla de terceiros para efeitos de registo. No entanto, em 1999 a 18 de maio, o STJ surge com um novo acórdão de uniformização de jurisprudência, aderindo à conceção tradicional ou restrita.

O Ac. 3/99 de 18 de maio, no âmbito de uma situação em que um bem que já tinha sido transmitido, mas não registado é nomeado à penhora, fixou a noção restrita de terceiro para efeitos de registo, pelo que chegou a conclusão de que o exequente não é terceiro, julgando deste modo, precedente os embargos deduzidos pelos adquirentes do imóvel penhorado, ordenando o levantamento da penhora e o cancelamento do registo. Esta conceção tinha como objetivo a exclusão da proteção registal do credor exequente, quando: este obtivesse um registo prioritário de uma penhora sobre um bem do devedor; quando não se verificasse uma aquisição de um direito real por via negocial; por ato voluntário do executado.

Contudo, por um lado, esta conceção foi acusada de criar insegurança jurídica, fazendo com que os agentes económicos não tivessem as suas expectativas asseguradas. Por outro

⁸³ ANTUNES, Varela e MESQUITA Henrique; “Anotação ao Acórdão Supremo Tribunal de Justiça de 3 de junho de 1992”, in RLJ, Ano 127.º, 1994-1995, pág.: 20.

⁸⁴ J. A. MOUTEIRA GUERREIRO; “Noções de Direito Registral (predial e comercial)”; 2.ª ed.; Coimbra Editora; 1994; pág. 15.

lado, permitiu uma moralização de atitude de credores exequentes, que registavam penhoras sobre bens que já sabiam não pertencer ao executado.

Esta oscilação de jurisprudência, a nível superior, nos acórdãos uniformizadores de jurisprudência do STJ⁸⁵, tem sido criticada essencialmente pela doutrina, devido à sua insegurança que cria e à desproteção de terceiros de boa-fé⁸⁶.

Este último acórdão trouxe um aspeto positivo, veio permitir a “flexibilidade na aplicação da lei, nomeadamente a exigência do requisito de boa-fé do terceiro, para que seja protegido pelas regras do registo.”⁸⁷

MARIA CLARA SOTTOMAYOR diz o seguinte: “em vez da restrição do conceito de terceiros a atos negociais ou transmissões voluntárias, devia de ter prevalecido a questão de boa-fé ou má-fé do credor exequente, mantendo-se o conceito amplo de terceiros para efeitos de registo, mas excluindo-se a proteção do credor penhorante de má-fé”⁸⁸. Neste sentido: “a aquisição não registada seria oponível aos credores, em processo de execução, ainda que aqueles tivessem registado primeiro a penhora, desde que se provasse a sua má-fé”⁸⁹. Esta solução, no entanto, não permite abarcar todas as situações de injustiça, pois é muito difícil fazer prova de má-fé nos casos em que o credor exequente atua com base num registo prévio a favor do devedor.

A jurisprudência continua a adotar o conceito restrito de terceiros, fazendo prevalecer uma alienação anterior não registada sobre uma penhora posterior registada relativamente ao mesmo bem.⁹⁰

⁸⁵ Em Portugal, o clima não é propício à formação de correntes jurisprudências consolidadas e que são frequentes decisões judiciais de sentido diverso sobre a mesma questão, a nível do STJ, inclusive dentro da mesma secção.

⁸⁶ Segundo Clara Sottomayor, “o conceito restrito de terceiros constitui uma solução incompatível com o direito registal e material, na medida em que restringe o âmbito do n.º 1 do art. 5.º do CRPre., à função atributiva do registo, excluindo a função consolidativa. Cria uma falta de consciência entre a regra da oponibilidade do n.º 1 do art.º 5.º e a presunção iures tantum, prevista no art. 7.º do mesmo diploma legal. Ainda diminui o alcance da oponibilidade a terceiro da penhora registada e entra em contradição com o n.º 2 do art. 824.º do CC, permitindo a dedução de embargos de terceiro, com base num direito não registado, que se extingue com a venda executiva, sendo simultaneamente o direito não registado oponível à penhora e inoponível à venda executiva” in MARIA CLARA PEREIRA DE SOUSA DE SANTIAGO SOTTOMAYOR; “Invalidade e Registo – A proteção do terceiro adquirente de boa-fé”; Coimbra; Almedina; 2010; pág. 341; nota 1378.

⁸⁷ Ib, pág. 341

⁸⁸ Ib, pág. 341

⁸⁹ Ib, pág. 341

⁹⁰ Neste sentido, vide o Ac. do TRC de 5 de março de 1996, publicado na Coletânea de Jurisprudência, Tomo II, 1996, pp. 7-10, “em que o executado de boa-fé não foi considerado terceiro para efeitos de registo predial, em relação a quem adquiriu do executado o direito de propriedade sobre o mesmo bem, mediante um contrato não registado, pois, o bem do executado era coisa alheia, nos termos do art.º 821.º do CPC”.

O STJ adotou a orientação de conceção restrita, definindo terceiros para efeitos de registo: “são os que do mesmo autor recebem, sobre o mesmo objeto, direitos total ou parcialmente conflituantes”⁹¹. O objetivo do legislador, ao utilizar a expressão autor comum e não transmitente comum, foi essencialmente excluir do elenco de terceiros aqueles que não adquirem de um mesmo autor e todos aqueles que não adquirem com base na vontade do sujeito passivo.⁹²

Com isto, à primeira vista, parece-nos que o STJ adotou a conceção de MANUEL DE ANDRADE: “terceiros para efeitos de registo predial, são as pessoas que do mesmo autor ou transmitente adquirem direitos incompatíveis total ou parcialmente sobre o mesmo prédio”⁹³. A precedente justificação do conceito de terceiros justifica-se: “pelo modo como está organizado entre nós o instituto do registo predial, pois os prédios são inscritos no registo a favor de determinadas pessoas”⁹⁴. Ainda assim, o instituto do registo predial deriva de uma limitação, segundo a qual, na aquisição derivada, o adquirente não pode obter mais direitos do que aqueles que o anterior titular tinha, sob pena de ser nula a aquisição.

Assim sendo, não nos restam dúvidas de que o legislador adotou, no art. 5º do CRPre., uma conceção restrita.

5.4.1. O adquirente na venda executiva

O STJ emitiu uma multiplicidade de acórdãos divergentes relativamente a esta questão.

Ainda, mais recentemente neste sentido, o Ac. do STJ de 30 de abril de 2003, Processo n.º 03B996, Relator Araújo Barros, disponível em www.dgsi.pt, onde se afirma que “o direito de propriedade derivado da venda judicial (ao contrário do direito derivado da compra e venda, que se transfere e consolida no património do comprador por mero efeito do contrato al. a) do art. 879º e 408º do CC), advém para o respetivo titular por força da lei e não por ato do executado, pelo que se não pode defender que ocorra um conflito de dois direitos adquiridos do mesmo transmitente”.

⁹¹ Para Orlando de Carvalho, “terceiros são apenas os que estão em conflito entre si, o que só se verifica quando o direito de um é posto em causa pelo outro. Pressupõe que o transmitente ou o causante é o mesmo, pois, não o sendo, só um dos adquirentes é a domino e o direito de outro, mais do que afetado pelo direito daquele, é afetado pelo direito”, CARVALHO, Orlando De; “Terceiro para efeitos de registo”; in BFD; Vol. XX; Separata; Coimbra; 1994; pp. 102-103

⁹² Para Isabel Silva, “concluir que o direito incompatível com o direito registado pode ser invocado e feito em valer em juízo sem a impugnação e consequente cancelamento do registo, apenas porque não provem do mesmo transmitente, é navegar ao arrepio das normas que consagram o princípio da legitimação e também o princípio do trato sucessivo. Não é possível ter direitos judicialmente reconhecidos à revelia do registo predial, porque nos serviços de registo verificar-se-iam obstáculos opostos ao exercício da função qualificadora do agente (princípio da legalidade)”, in MENDES, Isabel Pereira; “Código do Registo Predial, Anotado e Comentado”; 17.ª ed.; Coimbra; Almedina; 2009; pág. 162.

⁹³ ANDRADE, Manuel A. Domingues De; “Teoria Geral da Relação Jurídica – Facto Jurídica, em Especial Negócio Jurídico”; Vol. II; Coimbra; Almedina; 1960; pág. 19

⁹⁴ *Ib*, pág. 20

Inicialmente, o STJ adotou a orientação, segundo o qual, o adquirente na venda executiva é terceiro para efeitos de registo, desviando o requisito de voluntariedade e rejeitando a proteção tabular do penhorante com registo definitivo em relação ao adquirente do executado, ainda que este não tenha registado a sua aquisição ou a tenha registado após o registo da penhora.

Segundo a ideia presente no AC. do STJ de 7 de julho de 1999, na qual o anterior adquirente do direito de propriedade não registado e o adquirente na venda executiva são terceiros de registo, esta posição favorecia essencialmente a parte da boa-fé, em detrimento do terceiro, que regista primeiro a aquisição, mas de quem se suspeita de estar envolvido de má-fé.

Posteriormente, adotou o conceito da conceção restrita de terceiro. O motivo que levou o STJ a adotar esta posição baseia-se em razões sociológicas: “tem-se assistido a uma autêntica corrida ao registo de penhoras e à precedente caça da inexistência de registo de escrituras públicas de transferência da propriedade, por vezes, conhecendo o registador, perfeitamente, a venda anterior”⁹⁵. Não era possível alargar o conceito de terceiros, porque o registo entre nós não era obrigatório.

Com esta situação entendia-se que: “a obrigatoriedade de ato de registo tem que ser legislativamente estabelecida, através da consagração legal de um dever do notário comunicar imediatamente ao conservador do registo predial, a celebração de uma escritura pública”⁹⁶. Esta situação levou com que o legislador acrescentasse no art. 5º do CRPre., a disposição do nº4, que consagra o conceito de terceiros: “com o objetivo de reduzir as hipóteses de desconformidade entre a realidade registal e a realidade substantiva”⁹⁷.

Contudo, com a continuação do conflito, o legislador apresenta um novo Decreto-Lei, nomeadamente o DL n.º 116/2008 de 4 de julho, introduzindo a obrigatoriedade de registo nos termos do art. 2º e seguintes do CRPre., sob pena de uma multa, nos termos do nº 1 do art. 8º-D do mesmo diploma, se não cumprirem o prazo legal, como enuncia nº 1 do art.º 8º-C do diploma suprarreferido.

⁹⁵ Ac. do STJ de 18 de maio de 1999, N.º 3/99, publicado no Diário da República, de 10 de julho de 1999, op., cit., p. 4359.

⁹⁶ Ac. do TRG de 26 de maio de 2004, publicado na Coletânea de Jurisprudência, Ano XXIX, Tomo III, 2004, p. 284.

⁹⁷ ANTÓNIO QUIRINO DUARTE SOARES, “O conceito de terceiros para efeitos de registo predial”, in CDP, N.º 9, janeiro/março, 2005, p. 7.

Apesar da vigência do acórdão de uniformização, ainda existe divergência quanto à questão de saber se o comprador na venda executiva é terceiro, para efeitos de registo, perante o anterior adquirente do direito de propriedade não registado.

Segundo o Ac. do TRP de 7 de dezembro de 2005⁹⁸, defende a tese de que o anterior adquirente do direito de propriedade não registado e o adquirente da venda executiva são terceiros, para efeitos de registo, nos termos do art. 5º/nº4 do CRPre. Destacou a questão de terceiro no âmbito da venda executiva e por elucidativo, passamos a transcrever: “será que se pode dizer que o primeiro adquirente que não registou a aquisição e o comprador na venda judicial no processo de execução se podem considerar adquirentes de um autor comum? Isto é, será que a aquisição por diferentes pessoas de direitos incompatíveis sobre o mesmo prédio por atos negociais sucessivos (v.g. escritura pública de compra e venda) do titular inscrito (conceito restrito) não difere da situação em que a mesma aquisição ocorreu em consequência de ato unilateral de terceiro, intermediado, ou não, pela autoridade pública e segundo os termos da lei – o que ocorre v.g., nos atos que assentam em decisão judicial, como a hipoteca judicial, ou atos judiciais, como o arresto, a penhora, a venda judicial (conceito lato)? Numa primeira impressão, parece que – na sequência do Ac. uniformizador n.º 3/99 - a redação do n.º 4 do art.º 5.º do CRPre., o legislador terá optado pelo conceito restrito de terceiro. (...). cremos, porém, que o legislador não pretendeu adotar um conceito de terceiros demasiado redutor. Daí que se possa dizer que adquirem “de um autor comum”, tanto o que adquiriu o bem por ato negocial com intervenção do titular inscrito (...) como o que o adquiriu por ato não negocial. Assim tem sido o entendimento do STJ, (...).”⁹⁹

Concluindo, assim, o tribunal não vende no exercício de poder originariamente pertencente ao credor ou ao devedor, mas sim em virtude de um poder autónomo que se reconhece à própria essência da função judiciária. Estamos perante uma venda forçada, naturalmente alheia à vontade do executado que, aliás, nem tem legitimidade para proceder à venda, na medida em que estará a vender coisa alheia nos termos do art. 892º do CC e para a qual, em princípio, em nada contribui, sobretudo não emitindo qualquer declaração negocial nesse sentido¹⁰⁰.

⁹⁸ Ac. do TRP de 7 de dezembro de 2005, Processo n.º 0535644, relator Fernando Batista, disponível em www.dgsi.pt.

⁹⁹ Ac. do TRP de 7 de dezembro de 2005, Processo n.º 0535644, relator Fernando Batista, disponível em www.dgsi.pt.

¹⁰⁰ Ac. do STJ de 30 de abril de 2003.

CAPÍTULO IV – DA ANULABILIDADE DA VENDA

6. Interpretação do artigo 838º NCPC

O artigo 838º do CPC cuja epígrafe é “Anulação da venda e indenização do comprador” prevê as situações que dão lugar à anulação da venda e implicam a indenização ao comprador afetado com essa anulação, isto é, caso exista algum ônus ou limitação que não for tomado em consideração ou ocorra erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado, o comprador tem o direito de requerer a anulação da venda e a correspondente compensação a que tem direito.

Conferiu-se uma “tutela aos direitos do comprador na venda executiva, para que o mesmo não fique indefeso, quando no decurso dessa venda tenham ocorrido desconformidades relativamente ao que foi anunciado, ou quando a coisa vendida padecer de algum ônus que exceda o normal”¹⁰¹. Mas, enquanto a lei visa proteger o interesse do comprador, também lhe imputa o ônus da legitimidade exclusiva, para pedir na execução a anulação.

Nesse contexto, é relevante analisarmos a descoberta do ônus, o erro sobre o objeto transmitido devido à falta de conformidade com o anunciado e a compensação correspondente quando uma dessas situações ocorre.

6.1. A descoberta do Ônus

O regime jurídico da venda de bens onerados encontra-se elencado nos arts. 905º a 912º do CC.

Nos termos do disposto do art. 905.º do CC: “Se o direito transmitido estiver sujeito a alguns ônus ou limitações que excedam os limites normais inerentes aos direitos da mesma categoria, o contrato é anulável por erro ou dolo, desde que no caso se verifiquem os requisitos legais da anulabilidade.”. Esta situação pode ser caracterizada como uma compra e venda com vício de direito, o que equivale a uma violação das obrigações do vendedor, configurando-se como um cumprimento defeituoso.

Segundo RODRIGUES BASTOS: “existe vício na venda quando, em consequência de defeitos na titularidade do vendedor, o comprador recebe um direito diminuído,

¹⁰¹ RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO; Sérgio; “A Ação Executiva Anotada e Comentada”; 3ª Edição; Almedina; 202; Pág. 565

relativamente àquele que segundo o contrato, o vendedor estava obrigado a proporcionar-lhe”¹⁰².

Sucede assim se o vendedor “não puder proporcionar ao comprador a propriedade da coisa, porque ele próprio não é proprietário dela, não puder sequer adquirir a sua propriedade, ou não puder proporcionar-lhe uma propriedade livre de encargos por ela estar onerada com um direito real pertencente a terceiro”¹⁰³. Ou quando “não puder facultar-lhe o exercício pacífico das faculdades de domínio, porque um terceiro tem um direito de aproveitamento, ou um direito de proibição que possa ser exercido contra o comprador”¹⁰⁴.

O termo ónus “é empregado na norma em sentido técnico, designando em geral, encargos ou limitações de gozo do direito de propriedade”¹⁰⁵. Aqui estão compreendidos os direitos reais de gozo que oneram a coisa vendida e acompanham depois da venda, e não os direitos reais de garantia, porque na venda forçada são transferidos para o produto da alienação, como refere o art. 824º/nº3 do CC.

Estes são os limites normais a que o nº 1 do art.º 838.º do NCPC e o art.º 905.º do CC se referem, porque “o comprador tem que contar com ela(e)s sempre que tipicamente se inscrevam no conteúdo do direito vendido”¹⁰⁶. E sempre que o ónus ou limitações inerentes ao direito vendido excedam os limites, o cumprimento da obrigação de entrega infringirá o princípio da pontualidade¹⁰⁷, nos termos do art.º 763.º do CC.

O ónus deve representar uma surpresa para o comprador, de modo que ele possa alegar e demonstrar que não estava ciente de sua existência. Por exemplo, “se um prédio for vendido em sede executiva, como se tratando de um prédio rústico e o adquirente vier, posteriormente a constatar, que sobre esse prédio, já se encontrava construída uma edificação antes da venda, constituindo-se, por via da venda executiva, um direito de

¹⁰² BASTOS, Jacinto Fernandes Rodrigues; “Notas ao Código Civil”; Vol. IV; Lisboa; 1993; pág.: 94.

¹⁰³ *Ib.*, pág.: 94

¹⁰⁴ *Ib.*, pág.: 94

¹⁰⁵ *Ib.*, pág.: 94

¹⁰⁶ GONZÁLEZ, José Alberto Rodriguez; “Código Civil Anotado”; Vol. III; Lisboa; Quid Iuris; 2014; pág. 44.

¹⁰⁷ O princípio da pontualidade é quando a obrigação se considera cumprida, a partir do momento em que o devedor realize ponto por ponto a prestação a que está vinculado, vide GONZÁLEZ, José Alberto; “Código Civil Anotado”; Vol. II; Lisboa; Quid Iuris; pág.: 575.

superfície a favor do dono dessa edificação”¹⁰⁸. Neste caso, o comprador pode solicitar a anulação da venda com base nesse ônus que não foi considerado.

A venda pode ser anulada, “quando o bem imóvel penhorado é publicitado livre de qualquer ônus ou encargo e posteriormente o adquirente, após a compra, verifica que este se encontra onerado com um arrendamento, constituído previamente à penhora, e por isso não se extinguiu com a venda”¹⁰⁹.

O legislador no Código Civil estabeleceu, para a venda de bens onerados, “um regime menos grave”¹¹⁰, entendendo que o contrato não é nulo, nestas circunstâncias, mas sim anulável, quando estão verificados os requisitos legais da anulabilidade.

Em caso de erro, exige-se a essencialidade e a cognoscibilidade para o declaratório nos termos do art.º 251.º e 247.º do CC. Por outro lado, no caso de dolo, é suficiente que este tenha sido determinante na vontade do declarante, nos termos do n.º 1 do art.º 254.º do CC.

No entanto, é importante notar que esta interpretação não é consensual.

Segundo ROMANO MARTINEZ, a referência ao erro e dolo que o art. 905.º faz “não deve de ser entendida como uma remissão para o regime geral do erro e do dolo, como os vícios de vontade no art.º 247.º e seguintes do CC e para o regime da anulabilidade nos termos do art.º 285.º do CC”¹¹¹. Para o autor, esta situação deve ser enquadrada nas hipóteses de resolução, por vários motivos:

Em primeiro lugar, o regime do erro e dolo não se aplica à expurgação do ônus ou limitações e à redução do preço. Em segundo lugar, os deveres de eliminar os defeitos da coisa e reduzir o preço são estranhos ao regime do erro. Em terceiro lugar, o regime do cumprimento defeituoso nos contratos de compra e venda visa restaurar o equilíbrio entre as partes e, quando isso não é possível, coloca-se termo ao contrato, ao contrário do erro, que parte do pressuposto de que o contrato é inválido. Sempre que sobre o bem alienado

¹⁰⁸ GONÇALVES, Marco Carvalho; “Lições de Processo Civil Executivo”; 4ª Edição; Coimbra; Almedina; 2020; pág. 387.

¹⁰⁹ *Ib*, pág.: 387

¹¹⁰ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes; “Direito das Obrigações, - Contratos em Especial”; 8.º ed.; Coimbra; Almedina; 2013; pág. 105

¹¹¹ MARTINEZ, Pedro Romano; “Direito das obrigações – Parte Especial”; 2.ª ed.; Coimbra; Almedina; 2010; 4.ª Reimpressão; pág.:125

impende um ónus não declarado, “o contrato não foi cumprido, mas não se está perante um problema de invalidade negocial”¹¹².

O autor alega, também, que nas situações de erro-vício, como os casos de erro e dolo, “há uma falta de representação da realidade no momento da formação do negócio jurídico, mas tal hipótese não se harmoniza com a convalescença do contrato por iniciativa do vendedor”¹¹³. Não quer dizer “que esta não esteja prevista nos casos de convalidação do negócio anulável, só que este meio jurídico está dependente da vontade do errante, que seria o comprador, e não do que causou o erro, o vendedor, como ocorre na venda de bens onerados”¹¹⁴. Além disso, “o regime do erro não se ajusta à solução de o comprador perder o direito de anular o contrato, sempre que, entre a celebração do contrato e o cumprimento da obrigação de entrega, o vício tenha sido sanado”¹¹⁵. Mais “se a coisa vendida for genérica, não há erro, só cumprimento defeituoso e nada parece justificar uma dualidade de regime na venda de coisa genérica e específica, em caso de vício de direito”¹¹⁶.

Por último, faz referência ao artigo 912º/nº2 do CC, alegando “que o legislador pretendeu ressaltar os efeitos da anulação, considerando as cláusulas derogatórias do regime válidas, apesar da invalidade do contrato em que se encontram inseridas”¹¹⁷. Pois devia-se olhar para o art.º 905.º do CC e fazer duas interpretações, por um lado, “o comprador não pode pôr termo ao contrato com base em defeito de que tenha, ou pudesse ter tido conhecimento, no momento da celebração do contrato”¹¹⁸, por outro lado, “só se justifica a cessação do vínculo contratual caso a violação do dever obrigacional, por parte do vendedor, seja de tal forma grave que não permita a manutenção do negócio jurídico”¹¹⁹.

Já nas palavras de GALVÃO DE TELLES defende que a “anulação do contrato só se justifica, desde que o comprador ao celebrá-lo não estivesse convenientemente

¹¹² MARTINEZ, Pedro Romano; “Direito das obrigações – Parte Especial”; 2.ª ed.; Coimbra; Almedina; 2010; 4.ª Reimpressão; pág.: 126

¹¹³ *Ib*, pág.: 126

¹¹⁴ *Ib*, pág.: 126

¹¹⁵ *Ib*, pág.: 126

¹¹⁶ *Ib*, pág.: 127

¹¹⁷ *Ib*, pág.: 127

¹¹⁸ *Ib*, pág.: 127

¹¹⁹ *Ib*, pág.: 127

esclarecido, sendo este um pressuposto indispensável da anulação, o erro do comprador, na forma simples e qualificada por dolo”¹²⁰.

Ora, não haveria motivo para excluir o regime jurídico geral sobre os vícios da vontade¹²¹, sendo este o propósito do legislador.

Logo, não podemos concordar com Romano Martinez. Como resulta do art. 908º proveniente do CPC de 1939 e da sua comparação com o art. 905º do CC, “o comprador não tem de alegar nem provar os pressupostos legais da relevância do erro, designadamente o requisito da essencialidade”¹²². De facto, a venda é anulável, “mesmo que o destinatário da declaração desconhecesse que as características do bem constituíram um elemento essencial da formação da vontade do comprador”¹²³. Entretanto, a venda pode convallescer¹²⁴ de harmonia com o que está estabelecido, de acordo com o art.º 906.º do CC¹²⁵, para onde remete a parte final do n.º 1 do art.º 838.º do NCPC.

A convallescência “pretende sanar o vício de direito ou ónus através da sua eliminação, como por exemplo, havendo um usufruto, o usufrutuário renuncia ao seu direito”¹²⁶. Contudo, a anulabilidade mantém-se se o comprador já tiver pedido em juízo a anulação da venda, ou quando o ónus tenha causado prejuízo. Por exemplo, o caso do comprador que não pode reaver os rendimentos a que tinha direito, quando adquiriu a coisa, sendo estes recebidos pelo usufrutuário como refere no exemplo anterior. Contudo, o legislador, no art. 907º do CC, fala na “obrigação de fazer convallescer o contrato”, ou seja, o vendedor do bem onerado deve tentar obter a expurgação do ónus que funda a anulabilidade.

¹²⁰ TELLES, Inocêncio Galvão, “Contratos Cíveis – Projeto completo de um título do futuro código civil português e respetiva exposição de motivos”; in Boletim do Ministério da Justiça; N.º 83, 1959; pág.: 130

¹²¹ *Ib*, pág.: 130

¹²² FERREIRA, Fernando Amâncio; “Curso de Processo de Execução”; 13.ª ed.; Coimbra; Almedina; 2010; pág.: 404 e 405.

¹²³ SOUSA, Miguel Teixeira De; “A Ação Executiva Singular”; Lisboa; Lex; 1998; pág. 396. No mesmo sentido, FREITAS, José Lebre de; “A ação executiva à luz do Código de Processo Civil de 2013”; 7ª ed.; setembro de 2017; Gestlegal; pág. 396-397, nota 36.

¹²⁴ Segundo NETO, Abílio; “Código Civil Anotado (2018)”; 20ª Edição; Ediforum Edições Jurídicas, LDA; Lisboa; pág. 915, “a epígrafe do art.º 906.º do CC fala em convallescência do contrato, mas não se trata de uma validação, porque o contrato é válido, embora anulável, o desaparecimento do ónus não tem como objetivo validar o contrato, mas subtrai-lo à possibilidade de anulação”.

¹²⁵ Neste âmbito, o art. 906.º do CC desvia-se da regra estabelecida no art. 288.º do mesmo diploma legal, que estabelece que a extensão do vício não sana automaticamente a anulabilidade, apenas permitindo ao interessado confirmar o negócio, se assim o entender, LEITÃO, Luís Manuel Teles De Menezes; “Direito das Obrigações, - Contratos em Especial”; 8.º Edição; Coimbra; Almedina; 2013; pág. 105

¹²⁶ MARTINEZ, Pedro Romano; “Direito das obrigações – Parte Especial”; 2.ª Edição; Coimbra; Almedina; 2010; 4.ª Reimpressão; pág.: 127

Para evitar que o direito de anular termine antes de o vendedor promover a expurgação, “concede-se ao comprador o direito de exigir a fixação judicial de um prazo, para que ela suceda, sob pena de exercício do poder de anulação”¹²⁷

A posteriori, conforme exige o n.º 1 do art.º 838.º do NCPC, a anulação tem de ser pedida na execução, todavia, caso o comprador não consiga provar a sua pretensão, pode intentar uma ação de anulação autónoma, mas dentro do prazo fixado pelo art. 287º/nº1 do CC.

De maneira sucinta, o objetivo do legislador foi obrigar o vendedor a entregar ao adquirente a coisa livre de direitos que contra este possam ser feitos valer por terceiros, tendo como princípio basilar de que o preço da compra engloba não só o direito de propriedade, mas também os correspondentes e naturais poderes de uso, fruição e de disposição da coisa.

6.2. “Erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi enunciado”

No que refere ao requisito da existência de um erro sobre a coisa transmitida, torna-se necessário que se verifique, a falta de conformidade entre o bem objeto de compra e venda e aquilo que foi anunciado.

Neste ponto, vamos analisar a questão erro-vício, nomeadamente a definição de erro e os seus requisitos e, por último, o erro sobre o objeto.

A vontade que está na base do ato, ao constituir-se internamente, “deve seguir um processo psicológico correto, sem circunstâncias anómalas que a perturbem no curso da sua formação”¹²⁸. No entanto, essas circunstâncias ocorrem, pois a vontade negocial pode estar viciada na sua formação, no processo de volição da decisão, por deficiências de esclarecimento ou de liberdade, dando origem à invalidade do contrato.

O “consentimento em vez de esclarecido e espontâneo, apresenta-se defeituosamente conformado, porque para a sua determinação ocorreu ou um motivo falso (erro), ou um motivo anómalo (medo) ”¹²⁹.

¹²⁷ GONZÁLEZ, José Alberto Rodriguez; “Código Civil Anotado”; Volume III; Lisboa; Quid Iuris; 2014; pág.: 48

¹²⁸ TELLES, Inocêncio Galvão; “Manual de Contratos em Geral”; 3.ª Edição; Lisboa; 1965; pág.: 75

¹²⁹ Ib, pág.: 75

Os vícios de vontade são, fundamentalmente, o erro que não permite que o consentimento seja consciente e o *metus* que retira a liberdade. O erro pode incidir em vários aspetos do negócio e a lei dá-lhe tratamento jurídico distinto consoante os casos.

Se a vontade se determinou com defeituoso conhecimento da causa, temos a figura do erro; caso seja provocada por maquinações da outra parte ou por ela ilicitamente dissimulada, estamos na presença do dolo; se a vontade se determinou sem liberdade exterior, sob ameaças, temos a coação. Estes vícios podem incidir sobre as pessoas, sobre o objeto, sobre os motivos e sobre as circunstâncias que constituem a base do negócio.

Para que o negócio jurídico seja anulável, exige-se um conjunto de requisitos: a essencialidade, a propriedade, a escusabilidade, a individualidade e a tipicidade. Passo a analisar cada um dos requisitos.

No que se refere à essencialidade: o erro deve ser essencial, isto é, “aquele que levou o errante a concluir o negócio em si mesmo e não apenas nos termos em que foi concluído”¹³⁰. O erro é essencial se, sem ele, não se celebrasse qualquer negócio ou se celebrasse um negócio, mas com outro objeto. Segundo GALVÃO DE TELLES, “quando o julgador se convença de que, em face da recusa formal do outro estipulante em contratar como desejaria o enganado se não estivesse em erro, este também não quererá o contrato, o erro é essencial”¹³¹.

Por exemplo: suponha-se que A compra um objeto de prata a B no valor de 5.000 euros, porque julgava que o objeto era de ouro. Neste caso, estamos na presença de um erro essencial, porque se a pessoa tivesse conhecimento desse facto, não celebrava o negócio. Mas, se a parte enganada tivesse tido conhecimento das circunstâncias e celebrasse nessas condições o negócio, o erro não era essencial e não haveria que tomá-lo em conta. Para dizer que o erro é essencial, é necessário “produzir um juízo de probabilidade reportado às circunstâncias do tempo da celebração do negócio”¹³².

¹³⁰ PINTO, Carlos Alberto Mota; “Teoria Geral do Direito Civil”; 4.^a Edição; Coimbra; Coimbra Editora; 2005; pág. 507

¹³¹ TELLES, Inocêncio Galvão; “Manual de Contratos em Geral”; 3.^a Edição; Lisboa; 1965; pág.: 77

¹³² ASCENSÃO, José De Oliveira; “Direito civil e Teoria Geral”; Volume II; Coimbra; Coimbra Editora; 1999; pág.: 124

A vontade que se atribui ao agente “é uma vontade suposta, uma vez que a realidade não lhe estava presente no momento da ação, em consequência do erro”¹³³. Daí falar-se em vontade “presumida, conjectural ou tendencial do agente”¹³⁴.

Quanto à propriedade: o erro é próprio, quando “versa sobre outro elemento que não a existência de qualquer requisito legal de validade do negócio”¹³⁵. O erro será impróprio, quando versa sobre requisitos legais de forma negocial, a ilicitude do objeto mediato ou imediato da capacidade do errante. Nestas circunstâncias, “o fundamento de invalidade não será o erro, mas sim o requisito legal cuja deficiência, ignorada pelo errante, vicia o negócio”¹³⁶. Logo, o tipo de invalidade e o respetivo regime não são correspondentes ao erro-vício, mas antes ao vício de forma. Como refere MANUEL DE ANDRADE, “haverá erro impróprio se duas pessoas celebrarem um contrato, supondo terem ambas a necessária capacidade, quando é certo que ambas são incapazes, ou quando as partes celebram um contrato de acordo verbal, ignorando a lei, que obriga a escritura pública, nestes casos, o contrato será nulo”¹³⁷.

Considera-se, então, que a relevância da propriedade do erro é negada, porque o erro não é relevante, dado que a invalidade do negócio resulta da existência de outro vício. Imediatamente, não tem sentido anular um negócio por erro, quando ele é nulo por objeto.¹³⁸

Quanto à escusabilidade ou desculpabilidade: surge quando o erro não provém de uma extraordinária ignorância, ou falta de diligência, mas sim deriva ou ocorre numa pessoa, dita normal, dadas as circunstâncias. Em contraposição, surge o erro indesculpável ou grosseiro, tratando-se de um erro grave, que emerge do errante, na medida em que uma pessoa dotada de inteligência e experiência não caía naquele erro. Para LUÍS FERNANDES, “a exigência do requisito da desculpabilidade funda-se na ideia de não dever ser considerado relevante o erro grosseiro, isto é, em que o declarante caiu por manifesta falta de conhecimento ou diligência”¹³⁹. Por outro lado, OLIVEIRA

¹³³ Ib, pág.: 124

¹³⁴ Ib, pág.: 124

¹³⁵ PINTO, Carlos Alberto Mota; “Teoria Geral do Direito Civil”; 4.^a Edição; Coimbra; Coimbra Editora; 2005; pág. 509

¹³⁶ Ib, pág.: 509

¹³⁷ ANDRADE, Manuel A. Domingues De; “Teoria Geral da Relação Jurídica – Facto Jurídica, em Especial Negócio Jurídico”; Volume II; Coimbra; Almedina; 1960; pág. 239

¹³⁸ FERNANDES, Luís A. Carvalho; “Teoria Geral do Direito Civil”; Volume II; 4.^a Edição; Lisboa; Universidade Católica Editora; 2007; pág.: 202-203

¹³⁹ Ib, pág.: 207

ASCENSÃO entendia que “não seria desculpável o erro que resultasse do nível mental ou cultural exceccionalmente baixo do agente e que fosse imputável a falta de diligência”¹⁴⁰. No entanto, MANUEL DE ANDRADE defendia que “a derimência do erro e a consequente nulidade teriam lugar mesmo em caso de erro culposos, pois a situação do contraente não enganado já é tomada na devida conta, ao permitir-se a anulação, apenas quando se verificam certos requisitos especiais, que se julgou corresponderem, pelo menos, à situação suspeita sobre a existência do erro”¹⁴¹

Quanto à individualidade: esta questão surgiu no art. 664º do Código de Seabra, ao estabelecer que “erro comum e geral não produz nulidade”. MANUEL DE ANDRADE arguiu que tal solução conduz a um absurdo, “quando o erro for comum e geral se torna mais desculpável, sendo, portanto, mais digno de proteção o errante, mais justificado se torna que ele possa invalidar o negócio”¹⁴². No mesmo seguimento, GALVÃO DE TELLES “quando o erro se encontre generalizado, não sendo só do contraente mas de todos, vale socialmente como verdade e o contraente pode servir-se dele”¹⁴³. Perante esta divergência, o atual Código Civil não deu qualquer guarida a este requisito, excluindo-o.

Por último, quanto à tipicidade: entendia-se que o erro devia estar em conformidade com os modelos de erro que a lei estabelecia, visto que a lei distinguia erro sobre a pessoa, objeto e motivos. Deste modo, só seria relevante se correspondesse a algum destes modelos. Todavia, não podemos aceitar este requisito, porque as várias modalidades do erro “constituem os termos de uma classificação e esgotam as situações de erro na formação da vontade”¹⁴⁴. Logo, não estamos perante uma tipicidade, mas sim perante uma classificação de modalidades. O carácter residual da categoria do erro sobre os motivos, prevista no art. 252º do CC, abarca todas as situações não abrangidas em qualquer das outras modalidades.

Não podemos falar num requisito da tipicidade do erro. Por certo, temos de um lado os requisitos gerais da relevância do erro, do outro temos os requisitos especiais, que variam com as diversas modalidades do erro-vício.

¹⁴⁰ ASCENSÃO, José De Oliveira; “Direito civil e Teoria Geral”; Volume II; Coimbra; Coimbra Editora; 1999; pág.: 120

¹⁴¹ ANDRADE, Manuel A. Domingues De; “Teoria Geral da Relação Jurídica – Facto Jurídica, em Especial Negócio Jurídico”; Volume II; Coimbra; Almedina; 1960; pág. 240

¹⁴² *Ib*, pág.: 253-254

¹⁴³ TELLES, Inocêncio Galvão; “Manual de Contratos em Geral”; 3.ª Edição; Lisboa; 1965; pág.: 79

¹⁴⁴ FERNANDES, Luís A. Carvalho; “Teoria Geral do Direito Civil”; Volume II; 4.ª Edição; Lisboa; Universidade Católica Editora; 2007; pág.: 210

Desta forma, há que distinguir entre o erro sobre os motivos, erro sobre a pessoa, o erro sobre objeto do negócio e o erro sobre a base do negócio. Mas, no caso em concreto, vamos analisar o erro do objeto do negócio, sendo este um dos requisitos previstos para requerer anulação da venda, nos termos do nº 1 do art. 838º do NCPC.

O erro sobre o objeto do negócio está estatuído no art. 251º do CC e remete o seu regime para o art. 247º do CC, referente ao erro na declaração. O art. 251º do CC abrange a hipótese do erro sobre a identidade do objeto e o erro sobre as qualidades do objeto.

As qualidades do objeto “são todos os fatores determinantes do valor ou da utilização pretendida, mas não o próprio preço ou o valor em si, nem a propriedade do objeto”¹⁴⁵. É essencial, quando é decisiva para o negócio, conforme a finalidade económica ou jurídica deste. Esta essencialidade está determinada no art. 247º do CC.

Quanto ao erro sobre a identidade do objeto, esta será na maioria dos casos, um erro na declaração, “precisamente um erro sobre o conteúdo da declaração”¹⁴⁶. O declarante sabe o que diz, mas não sabe o que significa. Sendo difícil, em virtude desse facto, fazer a delimitação entre os dois tipos. E por vezes há uma sobreposição entre o erro abrangido pelo art. 251º do CC e o erro regulado no art. 247º do mesmo diploma legal. O que levou o legislador a conceder a ambas um tratamento jurídico igual. Daí a remissão do art. 251º para o art. 247º do CC. Segundo HORSTER, esta remissão visa, por um lado, “facilitar a anulação por parte do declarante, a cujo erro se atribui relevância, e significativa, por outro lado, dar alguma esperança ao declaratário, contra quem a anulação se dirige, ao fazê-la depender de factos que lhe são, ao menos, reconhecíveis”¹⁴⁷.

Como se pode observar, no art. 251º do CC está contido o regime erro-vício, nomeadamente a divergência entre a declaração e a vontade conjetural do declarante. O declarante manifestou o que pretendia, mas a vontade encontra-se viciada na correspondente formação, devido a ignorância ou má representação da realidade.

Assim, o erro sobre objeto recai sobre a sua identidade ou as suas qualidades ou sobre as suas substâncias “que em cada caso concreto puderem ser essenciais para a função económico-social da coisa”¹⁴⁸.

¹⁴⁵ HÖRSTER, Heinrich Ewald; “A Parte Geral do Código Civil Português – Teoria Geral do Direito Civil”; 9.º Reimpressão; Coimbra; Almedina; 2014; pág.: 574

¹⁴⁶ Ib, pág.: 574

¹⁴⁷ Ib, pág.: 572

¹⁴⁸ AMADO, Arménio; “Lições de Direito Civil, Parte Geral”; Volume II; 2.ª Edição; Coimbra; Coimbra Editora; 1955; pág.: 305

Por outro lado, cabe como erro sobre as qualidades, jurídicas ou materiais da coisa, à qual o negócio diga respeito, nos termos do art. 905º do CC. Por exemplo, a compra de um terreno para construção, quando este, no caso, não disponha das qualidades materiais ou jurídicas indispensáveis para o efeito.

Assim, para anulação sobre o objeto do negócio é necessário que se verifiquem determinados requisitos previstos no art. 247º do CC. Esta norma refere-se ao erro-obstáculo “que consiste na divergência não pretendida entre a vontade e o sentido objetivo da declaração”¹⁴⁹.

Por um lado, o negócio será anulável, quando se verifique a essencialidade e a cognoscibilidade. Por outro, o negócio será anulável por erro sobre o objeto se o erro for tal que sem ele a parte o não teria celebrado ou não teria celebrado naqueles termos. Mas se se concluir que a parte teria celebrado na mesma o negócio, naquelas circunstâncias, então o negócio não é anulável, porque não há fundamento para tal.

Acresce, ao contrário do que sucede no erro sobre o objeto em geral, no art. 552º e 247º do CC, e mesmo na venda de coisas oneradas no art. 905º do CC “o erro sobre o objeto na venda executiva não requerer que o declaratório, isto é, o tribunal ou o encarregado da venda, conhecesse ou devesse ignorar a essencialidade para o comprador do elemento que incidiu o erro”¹⁵⁰.

Melhor dizendo, “a venda é anulável, mesmo que o destinatário da declaração desconhecesse que as características do bem constituíram um elemento essencial da formação da vontade do comprador”¹⁵¹.

Face ao que foi mencionado ao longo deste capítulo, a venda executiva também pode ser anulada por outros fundamentos, como, por exemplo, em caso de dolo, coação e incapacidade.

Apesar do art. 838.º do NCPC consagrar um regime especial para o erro e para o ónus, este não visa impedir a anulação, no caso de ocorrer outro fundamento, de acordo com a lei geral.

¹⁴⁹ GONZÁLEZ, José Alberto Rodriguez; “Código Civil Anotado”; Volume I; Lisboa; Quid Iuris; 2011; pág.: 317

¹⁵⁰ SOUSA, Miguel Teixeira De; “A Ação Executiva Singular”; Lisboa; Lex; 1998; pág.: 396

¹⁵¹ Ib, pág.: 396

Face ao exposto, aplicam-se, em primeiro lugar, as regras do art. 838º do NCPC, depois as regras relativas à venda de bens onerados, fixadas no art. 905º a 912º do CC e, por último, o regime geral sobre o erro, nos termos do art. 251º e 247º do CC.

6.3. A indemnização

O erro sobre o objeto dá ao comprador o direito de solicitar, no próprio processo de execução, a anulação da alienação e a correspondente compensação, a menos que a anulabilidade seja considerada sanada pelo desaparecimento de qualquer ônus ou limitação ao qual o bem adquirido estava sujeito.

A anulação da venda e o pedido de indemnização devem ser apresentados no processo de execução, dentro de um prazo de 1 ano, pelo comprador, após o conhecimento do vício, como alude o art. 287º do CC. Este procedimento é realizado mediante um requerimento, no qual o comprador indique o erro do qual foi vítima, os danos sofridos devido à presença do ônus ou falta de conformidade entre o anunciado e o transmitido.

O art. 287º do CC refere à questão da anulabilidade dizendo o seguinte: “só têm legitimidade para arguir a anulabilidade as pessoas cujo interesse a lei estabelece e só subsequente à cessação do vício que lhe serve”. Esta norma visa proteger o comprador, colocando-o numa situação privilegiada, uma vez que lhe concede o poder de optar entre manter o negócio ou destruí-lo. Ao invés do que sucede no negócio nulo, que se conserva de maneira irreversível, o “negócio anulável não perdura indefinidamente nessa qualidade, ou é anulado ou verte-se em negócio definitivamente válido”.

As regras do quantum da indemnização são extraídas do regime da venda de bens onerados. Neste regime, os fundamentos para a indemnização são: a indemnização em caso do dolo, regulada no art. 908º do CC e a indemnização em caso de erro, prevista no art. 909º do mesmo diploma legal.

Num primeiro momento, é necessário observar se houve dolo da pessoa encarregada da venda, isto porque o art. 908º estabelece que “em caso de dolo, o vendedor, anulado o contrato, deve indemnizar o comprador do prejuízo que este não sofreria se a compra e venda não tivesse sido celebrada”.

Sendo o contrato anulado, o comprador adquire o direito de ser indemnizado pelos danos causados, sendo a indemnização limitada aos danos que não ocorreriam se o

contrato não tivesse sido celerado. Trata-se, então, do interesse contratual negativo, que constitui uma solução típica da culpa in contrahendo, nos termos do art. 227º do CC.

Esta indemnização permite abranger tanto os danos emergentes como os lucros cessantes, incluindo, designadamente, os prejuízos causados pela provação de capital correspondente ao pagamento do preço, o facto de não ter podido aplicar esse capital numa operação mais vantajosa e as despesas com ação de anulação entre outras.

Existindo simples erro do comprador e ausência de dolo da pessoa encarregada da venda, o art. 909º do CC não deixa de estabelecer, em caso de anulação do contrato, a responsabilidade objetiva do vendedor, pelos danos causados ao comprador. Neste tipo de responsabilidade, a lei não atribui uma reparação integral.

O fundamento desta responsabilização é o pressuposto de que o vendedor, quando procede à venda do bem, deve de garantir, independentemente de sua culpa, que o bem se encontra livre de ónus ou encargos. Caso o vendedor não garanta que o bem se encontre livre de ónus ou encargos, responde pelos danos causados.

O art. 909º do CC diz que “nos casos de anulação fundada em simples erro, o vendedor também é obrigado a indemnizar o comprador, ainda que não tenha havido culpa da sua parte, mas a indemnização abrange apenas os danos emergentes do contrato”. O vendedor responde objetivamente pelos danos emergentes, mas não pelos lucros cessantes, sofridos pelo comprador em virtude da aquisição do bem.

Nestas situações, admite-se que os danos emergentes abranjam a realização de despesas voluntárias, mas a determinação do prejuízo sofrido pelo comprador é feita através das regras do art. 562º do CC.

Assim sendo, a anulação da venda e a sua respetiva indemnização é decidida pelo juiz, depois da audição do exequente, executado, dos credores interessados e após a averiguação de todas as provas que foram produzidas. Contudo, caso o pedido de anulação do negócio e a indemnização for feito antes de ser levantado o produto da venda, este não é entregue sem a prestação da caução, segundo o art. 838º/nº3 do NCPC.

7. Venda de Coisa Alheia

Quando é vendida um bem pertencente a outra pessoa, pode vir a ter várias consequências, sendo uma delas, constituir um ilícito penal, mais concretamente um crime de burla, previsto e punido no art. 217º do CP.

Quando o vendedor/comprador, visa obter para si ou para um terceiro um enriquecimento ilegítimo através do erro, é punido nos termos do artigo supra indicado. Também pode originar num crime de abuso de confiança, nos termos previstos do art. 205º do CP.

Contudo, o objetivo não é analisar as consequências que a venda de coisa alheia gera no campo penal, mas sim os efeitos jurídicos civis que a venda produz no campo da venda executiva, processo executivo.

O Código Civil português não possui um conceito de venda de coisa alheia, no entanto, tendo presente a noção de compra e venda e conjugando-as com as normas do art. 892º e 904º do CC, podemos, por assim dizer, defini-la como ““contrato pelo qual uma das partes aliena como própria, sem que para tal tenha legitimidade, um direito de outrem, mediante o pagamento de um preço””.

A venda executiva fica sem efeito se a coisa vendida não pertencia ao executado e foi reivindicada pelo dono, nos termos do art. 839º/nº1, al. d) do NCPC. Não estamos perante uma causa de anulabilidade, mas sim de ineficácia, visto que a “venda cessa os seus efeitos, como mera consequência da procedência da ação intentada pelo verdadeiro dono, e este não tem que pedir a anulação do ato da venda, pois limita-se a reivindicar o que é seu”¹⁵².

Por seguinte, existe venda de bens alheios “sempre que o vendedor não tenha legitimidade para realizar a venda, como sucede no caso de a coisa não lhe pertencer, ou de o direito que possui sobre ela não lhe permitir a sua alienação”¹⁵³. Na medida em que “a propriedade da coisa ou a titularidade do direito de transmitir solo consensu, precisa de existir na esfera jurídica do vendedor, nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet”¹⁵⁴. Em virtude desses factos, é nula a venda de bens alheios, não pertencentes ao executado e realizada por quem não tem legitimidade para a efetuar, como refere o art. 892º do CC¹⁵⁵.

¹⁵² CASTRO, Artur Anselmo de; “A Ação Executiva, singular, comum e especial”; 3.ª ed.; Coimbra; Coimbra Editora; 1977; pág.: 251

¹⁵³ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes; “Direito das Obrigações, - Contratos em Especial”; 8.ª Edição; Coimbra; Almedina; 2013; pág.: 88

¹⁵⁴ SILVA, João Calvão da; “Compra e Venda de Coisas Defeituosas”; 5.ª ed.; Coimbra; Almedina; 2008; pág.: 15

¹⁵⁵ *Ib*, pág.: 15

Quanto à legitimidade, esta pode ser invocada a todo o tempo e por qualquer um dos interessados e, pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal¹⁵⁶, como refere o art. 286º do CC. É concedida a qualquer interessado e estes interesse tanto pode ser direito como indireto, dado que abarca os autores do negócio e terceiros.

O art. 892º do CC estabelece duas limitações ao princípio geral da legitimidade expressa no art. 286º do CC.

A primeira limitação refere ao vendedor que não pode opor a nulidade ao comprador de boa-fé, por outro lado, o vendedor que se comportou com dolo, segundo o art. 253º do CC, também não pode opor ao vendedor de boa-fé.

A má-fé tira ao transmitente a legitimidade de invocar a nulidade do contrato e a boa-fé atribui ao adquirente uma posição jurídica protegida. Logo, o vendedor não pode opor a nulidade ao comprador de boa-fé, como não pode opô-la ao vendedor de boa-fé o comprador doloso.

A nulidade da venda de coisa alheia, prevista no art. 892º do CC refere-se, apenas, às relações entre o vendedor e o comprador, sendo estabelecida em favor daqueles. Por isso, pode-se até entender “que não constitui uma verdadeira nulidade, mas sim uma invalidade atípica”¹⁵⁷, afastando-se o seu regime do regime geral da nulidade dos negócios jurídicos previsto no art. 285º e seguintes.

Quanto ao conhecimento oficioso da nulidade pelo tribunal, comporta diversas limitações, decorrentes da própria disciplina do art. 892º do CC. O tribunal não pode declarar a nulidade nos casos em que aquele normativo veda a sua invocação por qualquer um dos contraentes, frustrando desse modo a proteção que ali é dada ao contraente de boa-fé. Mas o tribunal já pode e deve recusar o cumprimento do contrato, com fundamento na nulidade da venda¹⁵⁸. Se estiver em causa a venda de um bem futuro¹⁵⁹, a nulidade por vezes não ocorre e, nesse caso, a lei manda aplicar o art. 880º do CC.

Apesar do vendedor necessitar de legitimidade para realizar a alienação, visto que ela pertence em princípio ao proprietário, há casos em que a lei concede esse poder a outras

¹⁵⁶ LIMA, Fernando Andrade Pires de, e VARELA, João De Matos Antunes; “Código Civil Anotado”; Volume II; 3.ª ed.; Coimbra; Coimbra Editora; 1986; pág.: 190

¹⁵⁷ MARTINEZ, Pedro Romano; “Direito das obrigações – Parte Especial”; 2.ª ed; Coimbra; Almedina; 2010; 4.ª Reimpressão; pág. 114

¹⁵⁸ BARTOLO, Diogo, “Venda de bens alheios”; in Estudos de Homenagem ao Professor Inocêncio Galvão de Telles; Volume IV; 2003; pág.: 403 e seguintes

¹⁵⁹ Art. 211º CC – coisas futuras são aquelas que não estão em poder do disponente.

entidades. É o caso do credor pignoratício, mediante a prévia autorização judicial nos termos do art. 674º do CC, ou o Estado, no caso da venda em execução dos bens do executado, como enuncia o art. 824º do CC.

Contudo, surge uma nova questão, nomeadamente, se estas entidades podem nomear bens que não pertencem ao executado. Sabendo que à penhora só estão sujeitos bens do executado, seja ele o próprio devedor, em relação à obrigação exequenda, seja um terceiro, só em casos excepcionais é que a lei substantiva admite a penhora de bens de pessoa diversa do devedor. Mas os bens do terceiro não são penhoráveis na ação executiva, porque ele não é nem o executado, nem o exequente.

Situação diferente são os bens do executado que estejam em poder de terceiro, ainda que este seja um possuidor em nome próprio¹⁶⁰. Nestes termos, goza de presunção de titularidade do direito correspondente a sua posse, devendo-lhe ser consentido valer-se desta presunção, até que lhe seja elidida, mediante a demonstração de que o proprietário do bem possuído é do executado.

Em certos casos, pode dar-se o caso de o exequente ter nomeado bens à penhora e posteriormente esses mesmos bens acabem por ser penhorados, mas de forma errónea, porque não pertencem ao executado. Ou seja, o exequente anunciou de forma errada que aqueles bens pertenciam ao executado ou que estavam na posse de pessoa diversa do executado. O que significa que a apreensão judicial dos bens pode implicar ofensa à posse de terceiros e violação do direito de propriedade de terceiro.

O terceiro para proteger a sua posse tem de fazer uso dos embargos de terceiro. Ou seja, é um meio de oposição à penhora e a partir do momento em que são deduzidos e se procederem, a penhora tem de ser levantada. Imediatamente os bens hão de ser restituídos à posse do embargante. Nas palavras de ALBERTO DO REIS, esta oposição pode ser aplicada na ação executiva, “mesmo por quem, além de possuidor, seja proprietário, pois o titular do direito de propriedade, pode passar em silêncio, sobre a violação desse direito e limitar-se a reagir, mediante embargos de terceiro, contra a ofensa de posse”¹⁶¹. Mesmo que este mecanismo possa por em causa a propriedade, como por exemplo, “imagine que o proprietário é o verdadeiro dono, dos bens penhorados, mas por qualquer circunstância, tinha perdido a posse deles, o possuidor deduz embargos de terceiro à penhora, o

¹⁶⁰ Art. 747º/nº1 do NCPC.

¹⁶¹ REIS, Alberto dos; “Da venda em Processo de Execução”; in ROA; Ano 1º, nº4; 1941; disponível: <https://portal.oa.pt/upl/%7B28EF453C-16ED-45DB-8EAE-470395138F77%7D.pdf> – pág.: 453

exequente contesta e alega que estes pertencem ao executado, e se vier a decidir-se que realmente pertencem ao executado, os embargos naufragam e a penhora subsiste”¹⁶².

Com a revisão do CPC, o art. 342º/nº1 do NCPC “ veio permitir o alargamento da legitimidade para embargos de terceiro. Por um lado, desvinculou-se da posse, ao admitir que os embargos se fundem em direito incompatível com a realização da diligência, por outro lado, conferiu-a a todo o possuidor (em nome próprio ou alheio) cuja posse seja incompatível com essa realização”¹⁶³. Portanto, independentemente de quem for que o terceiro tenha derivado o seu direito (do executado ou de outrem), os embargos são-lhes concedidos. Porém, se estiver em causa um direito de aquisição ou um direito real de garantia, a incompatibilidade já não se verifica, visto que o respetivo titular encontrará satisfação do seu direito através da ação executiva¹⁶⁴.

Se porventura esse direito não tiver sido derivado do executado, não pode ser posto em causa, pelo facto de o bem penhorado a este pertencer. Ocorrendo esta situação, “o titular do direito real de aquisição ou de garantia tem interesse em deduzir embargos de terceiros, a fim de demonstrar que o bem penhorado pertence à pessoa de quem esse direito derivou”¹⁶⁵. Se o proprietário dos bens penhorados não se socorrer desta figura, não significa que ele fica desarmado ou desprotegido, porque ele a qualquer momento pode fazer valer o seu direito de propriedade, propondo uma ação de reivindicação.

Com o efeito, a venda de coisa alheia é nula, quando o terceiro proprietário do bem penhorado ganha a causa na ação de reivindicação. Logo, “o comprador ou adjudicatário perde o direito aos bens que adquirira, para serem restituídos ao seu legítimo proprietário”¹⁶⁶.

A reivindicação do bem vendido por um terceiro fundamenta a adoção de algumas medidas cautelares, quando esta se julga procedente. O terceiro reivindicante tem direito à restituição do bem e o terceiro adquirente deve ser reembolsado do preço pago. Estas medidas são determinadas pela procedência da reivindicação, na esfera jurídica dos interessados, o reivindicante e o comprador. Ao contrário do que sucede nos embargos de

¹⁶² Ib, pág.: 453

¹⁶³ FREITAS, José Lebre de; “A ação Executiva, À luz do Código de Processo Civil de 2013”; 7ª Edição; Coimbra Editora; pág.: 329

¹⁶⁴ Ib, pág.: 330

¹⁶⁵ Ib, pág.: 331

¹⁶⁶ FERREIRA, Fernando Amâncio; “Curso de Processo de Execução”; 6ª ed. revista e atualizada; janeiro 2004; Almedina; pág.: 410

terceiro, a reivindicação pode ser posterior ao ato da venda ou anterior, visto não ter efeito suspensivo da execução.

Assim, se antes de a venda ser efetuada, algum terceiro tiver protestado pela reivindicação da coisa, invocando ser titular de um direito próprio incompatível com a transmissão, lavra-se termo de protesto. Nesse caso, os bens móveis não são entregues ao comprador e o produto da venda não é levantado sem se prestar caução, como expressa o art. 840º/nº1 do NCP¹⁶⁷, ou seja, os bens móveis só podem ser entregues ao comprador e o produto da venda levantado depois de ser prestada a caução.

Se estiver em causa um bem imóvel, é lavrado termo de protesto que constitui, no fundo, “um documento comprovativo de que esse terceiro apresentou o protesto pela reivindicação antes de ser feita a venda, reclamando ser titular de direito próprio, incompatível com a transmissão”¹⁶⁸.

Verifica-se que o protesto pela reivindicação configura uma medida cautelar, que o interessado usará para precaver a sua posição relativamente ao bem em causa e tendo como referência a ação de reivindicação que intentará. Nessa eventualidade, o autor do protesto dispõe de um prazo de 30 dias para propor a ação respetiva, sob pena de ser decretada a extinção das garantias destinadas a assegurar a restituição dos bens e o reembolso do preço. Esta sanção aplica-se, de igual forma, nos casos em que a ação proposta fique parada, por negligência do autor por mais de três meses.¹⁶⁹

Se a ação for julgada procedente, o comprador fica com o direito de retenção da coisa comprada, enquanto não lhe for restituído o preço, podendo o proprietário reavê-lo dos responsáveis.

A ação de reivindicação a propor pelo autor do protesto deverá ser contra apenas o executado, se tiver sido intentada antes da penhora, ou contra este e o exequente, caso seja posterior à penhora, embora a sua procedência faça produzir eficácia de caso julgado também contra o adquirente do bem vendido.¹⁷⁰

¹⁶⁷ O nº1 acautela o direito que algum terceiro, que se ache com o direito à reivindicação da coisa a ser vendida, tem de apresentar protesto pela reivindicação da mesma antes do ato da venda.

¹⁶⁸ RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO, Sérgio; “A Ação Executiva Anotada e Comentada”; 3ª Edição; Almedina; 2021; Pág.: 572

¹⁶⁹ *Ib*, pág.: 572 e 573

¹⁷⁰ *Ib*, pág.: 573

A proeminência do protesto pela reivindicação reflete-se na possibilidade, caso obtenha vencimento, na ação de reivindicação de pedir uma indemnização¹⁷¹. Neste caso, também pode pedir uma indemnização pelos danos que tenha sofrido pela indevida penhora e venda da coisa, bem como pelo facto de ter despendido gastos com a própria instauração da ação de reivindicação.

Esse direito de indemnização deverá de ser proposto contra o executado, exequente e credores reclamantes, que tenham procedido com culpa, no sentido de que estes proporcionaram a venda de um bem, apesar de conhecerem, ou deverem de conhecer que este não pertencia ao executado, mas sim ao autor do protesto.

Estas medidas, também são igualmente tomadas nos casos em que a ação de revindicação é proposta, mas sem protesto prévio, antes da entrega dos bens móveis ou do levantamento do produto da venda, nos termos do art. 841º do NCPC. Ou seja, este normativo visa proteger o dono da coisa vendida, que apesar de não ter realizado o protesto prévio pela reivindicação dessa coisa, instaurou a ação de reivindicação antes da entrega dos bens ou do levantamento do produto da venda.

Contudo, para obter esse efeito, tem de dar conhecimento na execução da instauração dessa ação de reivindicação, anteriormente a qualquer um daqueles dois momentos, à entrega dos bens ou levantamento do produto da venda.

7.1. Efeitos da reivindicação

Como diz o art. 289º do CC, a venda executiva de bem alheio fica sem efeito, devendo ser restituído reciprocamente, tudo o que anteriormente foi prestado.

É instituída uma categoria de nulidade sujeita a um regime especial, que se afasta das regras gerais, quer na legitimidade, quer na obrigação de restituição.

Para arguir nulidade da venda, na legitimidade, é extramente limitada, ou seja, uma vez que proíbe a sua invocação pela parte que estiver de má-fé contra a outra parte de boa-fé. Quanto ao proprietário, poderá sempre arguir a ação de reivindicação, sem ter de discutir a validade do contrato ou de demonstrar que não consentiu a venda¹⁷².

¹⁷¹ Ib, pág.: 573

¹⁷² SERRA, Adriano Vaz da; “Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 20 de julho de 1966”; in Revista de Legislação e Jurisprudência; Ano 100; N.º 3334-3357; 1967-1968; pág.: 59 e ssg.

Quanto à obrigação de restituição, aplicam-se as regras do art. 894º do CC, visto que fazem variar o conteúdo da obrigação de restituição, consoante exista ou não boa-fé do obrigado. Esta norma consagra um regime afastado da obrigação de restituição por invalidade do negócio, próximo da restituição por enriquecimento sem causa, previsto nos arts. 479º e 480º do CC.

Assim, o comprador de boa-fé tem o direito a exigir a restituição integral do preço, ainda que a coisa vendida se tenha perdido ou diminuído de valor por qualquer causa. Contudo, caso o comprador conhecer da alienidade do bem, apenas tem direito àquilo que a outra parte opulentar, segundo as regras do enriquecimento sem causa.

Esta norma não visa responsabilizar o comprador pela perda, deterioração ou diminuição do valor do bem, cuja propriedade julga ser sua em virtude do contrato celebrado, porque não lhe são exigidos especiais cuidados na guarda e conservação de coisa alheia.

Como refere ANTUNES VARELA e PIRES DE LIMA, a partir do momento em que o comprador fique a saber da alienidade da coisa, “se esta estiver em seu poder, passa a ser-lhe exigível o dever de guarda e conservação de um depositário”¹⁷³. Sempre que o comprador de boa-fé tiver obtido algum benefício, por força da diminuição do valor do objeto vendido, esse valor será deduzido quando a contraparte está obrigada a restituir-lho, de modo a evitar o enriquecimento injusto do comprador à custa do vendedor, nos termos do art. 898º/nº2 do CC. Demais, o contraente que age de boa-fé tem direito a ser indemnizado, como elucida o art. 898º do CC. Este direito existe somente nos casos em que pelo menos uma das partes atua desconhecendo que o bem pertence a outrem.

Concluimos que na venda de bens alheios a nulidade instituída é uma nulidade provisória, que pode ser sanada mediante a aquisição de propriedade pelo vendedor, salso se ocorrerem algumas destas situações.

A lei determina a obrigação de sanar a nulidade e de convalidar o contrato face ao comprador de boa-fé, nos termos do art. 897º do CC. MENEZES LEITÃO exprime que “o comprador tem direito a que o efeito translativo, que não resultou automaticamente da celebração do negócio, venha a ser posteriormente produzido, adquirindo dessa forma um

¹⁷³ LIMA, Fernando Andrade Pires de, e VARELA, João De Matos Antunes; “Código Civil Anotado”; Volume II; 3.ª ed.; Coimbra; Coimbra Editora; 1986; pág.: 193

direito de crédito sobre o vendedor a que este proceda à aquisição do bem, o que determina a convalidação do contrato e a consequente transmissão de propriedade”¹⁷⁴.

E ainda, em determinados casos, o vendedor é obrigado à convalidação do contrato. Segundo o art. 897º/nº2 do CC, “o comprador pode solicitar judicialmente a declaração de nulidade do contrato apenas a título subsidiário, para a hipótese de que o vendedor não proceda a essa convalidação, no prazo que lhe foi fixado pelo tribunal”¹⁷⁵.

7.2. Indemnização

Uma outra consequência da venda de bens alheios é a possibilidade de atribuição de uma indemnização pelos danos sofridos.

O legislador português, estabelece três fundamentos de indemnização: a indemnização por qualquer das partes em caso de dolo, a indemnização pelo vendedor ao comprador de boa-fé e, por último, a indemnização pelo vendedor ao comprador de boa-fé por incumprimento da obrigação de convalidar o contrato.

Quanto ao primeiro fundamento, a indemnização em caso de dolo, esta encontra-se prevista no art. 898º do CC. O artigo diz o seguinte: “Se um dos contraentes houver procedido de boa-fé e o outro dolosamente, o primeiro tem direito a ser indemnizado, nos termos gerais, de todos os prejuízos que não teria sofrido se o contrato fosse válido desde o começo, ou não houvesse sido celebrado, conforme venha ou não a ser sanada a nulidade”. Prova que num primeiro momento, a indemnização toma por base os danos causados por contrato não ser ab initio válido, abrangendo deste modo o interesse contratual positivo.

A indemnização limita-se aos danos que ocorreram se o contrato não tivesse sido celebrado, isto é, ao interesse contratual negativo, o que constitui uma solução típica da culpa in contrahendo, prevista no art. 227º do CC. Caso não exista dolo de qualquer uma das partes, por ambas se encontrarem em erro, obviamente nenhuma delas poderá ser responsabilizada nos termos do art. 898º do CC, mesmo que tenham atuado com culpa.

Quanto ao segundo ponto, a indemnização pelo vendedor ao comprador de boa-fé, com fundamento na garantia da sua legitimidade, o art. 899º do CC estabelece uma responsabilidade objetiva pelos danos causados ao comprador, isto é: “O vendedor é

¹⁷⁴ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes; “Direito das Obrigações, - Contratos em Especial”; 8.º Edição; Coimbra; Almedina; 2013; pág.: 96

¹⁷⁵ Ib, pág.: 96

obrigado a indenizar o comprador de boa-fé, ainda que tenha agido sem dolo nem culpa; mas, neste caso, a indenização compreende apenas os danos emergentes que não resultem de despesas voluptuárias”. Desta norma resulta que o vendedor responde sempre objetivamente pelos danos emergentes e não pelos lucros cessantes sofridos pelo comprador, por causa da sua falta de legitimidade, desde que não tenham resultado de despesas voluntárias.

Quanto ao último fundamento, a indenização pelo vendedor ao comprador de boa-fé por incumprimento da obrigação de convalidar, o art. 900º no seu nº1 do CC diz o seguinte: “Se o vendedor for responsável pelo não cumprimento da obrigação de sanar a nulidade da venda ou pela mora no seu cumprimento, a respetiva indenização acresce à regulada nos artigos anteriores, exceto na parte em que o prejuízo seja comum”. Ao comprador é atribuído o direito de ser indenizado pelos danos causados, pelo incumprimento culposos ou pela mora no cumprimento da obrigação de adquirir a propriedade do bem.

7.2.1. Como se processa no âmbito da venda executiva

A procedência da ação implica algumas consequências para os interessados, reivindicante e o adquirente. Em primeiro lugar, é necessário considerar os seus efeitos nas relações entre o reivindicante com o adquirente e, de seguida, as relações entre o adquirente e as partes da execução e, por fim, as relações entre as partes da execução.

No primeiro momento, nas relações entre o reivindicante com o adquirente e as partes da execução, a principal consequência é o reconhecimento do direito real do terceiro sobre o bem alienado e do correspondente direito à entrega da coisa¹⁷⁶. Para garantir o direito à entrega, funcionam, caso tenha havido protesto pela reivindicação ou se esta ação tiver sido proposta antes da entrega dos bens móveis, ou do levantamento do produto da venda, as respetivas medidas cautelares, segundo os arts. 840º/nº1 e 841º do NCPC.

Num segundo momento, expomos os efeitos da procedência da ação de reivindicação na situação do adquirente do bem perante as partes da execução. Diante disso, o comprador pode exigir que o preço pago lhe seja restituído por aqueles a quem foi atribuído e os danos sejam reparados pelos credores e pelo executado que hajam procedido com culpa, como preceitua o art. 825º/nº1 do CC.

¹⁷⁶ CF, art. 1311º/nº1 e 1315º do CC.

No que toca à quantificação da restituição do preço, o comprador tem o direito a pedir a restituição integral do preço, ainda que os bens se hajam perdido, estejam deteriorados ou tenham diminuído de valor por qualquer causa. Porém, se ele houver tirado proveito da perda ou diminuição de valor dos bens, será o proveito abatido no montante do preço que lhe dever ser restituído, nos termos do art. 825º/nº1 - 2.ª parte, e art. 894º/nº2 do CC. Caso os credores forem pagos pelo produto da venda do bem reivindicado pelo terceiro, podem ser indemnizados pelo executado e pelos credores que tenham agido com culpa na nomeação desse bem à penhora.

O adquirente pode fazer valer o seu direito á restituição do preço diretamente contra aquele executado, como diz o art. 825º/nº3 do CC. Isto é, em vez do comprador pedir o reembolso do preço aos credores pagos pelo produto da venda do bem, e estes incluírem na indemnização pedida ao executado, o adquirente pode dirigir-se diretamente ao executado responsável.

Como refere ALBERTO DOS REIS "quando há responsabilidade por parte do executado e dos credores, o comprador, ao exigir a indemnização, tem de alegar e provar que estes se encontram de má-fé. E esta consistirá "em o executado ou o credor que nomeou os bens à penhora e os fez vender saber perfeitamente que eles pertenciam ao evictor"¹⁷⁷. O executado tem pleno conhecimento de que os bens não são seus, tal como o exequente e os demais credores concorrentes, o que origina uma conduta maliciosa, destinada a induzir em erro o comprador. Demonstrada a má-fé, cumpre ao juiz condenar as partes ao pagamento de uma indemnização nos termos do art. 898º do CC.

A indemnização em caso de dolo ou má-fé, tem por base os danos causados pela celebração do contrato. A situação é diferente quando as partes estão de boa-fé, isto é, o executado estava convencido de que os bens lhe pertenciam e o credor considerava serem os bens do executado. Aqui a indemnização limita-se aos danos que não ocorriam se não tivesse sido celebrado contrato.

Imaginemos agora, não existe dolo, por ambas as partes se encontrarem em erro sobre o carácter alheio da coisa, nesta situação nenhuma das partes pode ser responsável nos termos do art. 898º do CC, mesmo atuando com culpa. Se a culpa for do comprador, na celebração do negócio, ele não está sujeito a qualquer tipo de responsabilidade.

¹⁷⁷ REIS, Alberto dos; "Da venda em Processo de Execução"; in ROA; Ano 1º, nº4; 1941; disponível: <https://portal.oa.pt/upl/%7B28EF453C-16ED-45DB-8EAE-470395138F77%7D.pdf> – pág.: 457

Se o terceiro tiver protestado pela reivindicação, e o adquirente conhecer deste protesto, o direito à indemnização não existe, exceto nas situações em que os credores ou o executado sejam responsáveis pela indemnização, segundo o art. 825º/nº2 do CC.

Quando o comprador adquire um bem que sabe que um terceiro reivindica, este aceita o risco de ele não ser reconhecido como pertencente ao executado, o que exclui o direito a qualquer indemnização, mas não o seu direito à restituição do preço.

Por fim, caso o executado tenha culpa na nomeação dos bens à penhora, a procedência daquela ação determina que ele é obrigado a indemnizar, nos termos do art. 483º/nº1 do CC, isto quer dizer que, o exequente e os credores que tenham sido pagos pelo produto da venda.

Os princípios da venda de coisa alheia são assim aplicáveis à venda judicial, na medida em que o possam ser, aplicando juntamente com o art. 825º do CC, que se refere à garantia do adquirente no caso de execução de coisa alheia.

8. Anulação da execução por falta de nulidade de citação do executado.

O art. 851º do NCPC, no seu nº1, prevê duas situações, a falta de citação ou a nulidade da citação efetuada. A falta de citação significa a omissão total do ato destinado a chamar o executado à execução. Quanto à nulidade da citação efetuada significa que o ato já foi praticado, mas enferma de irregularidades que contaminam a sua validade, conduzindo à sua validade.¹⁷⁸

Em Portugal, a citação é o ato pelo qual uma pessoa é chamada a comparecer em juízo para participar de um processo e exercer seu direito de defesa. É fundamental para garantir o devido processo legal e o princípio do contraditório, que são direitos constitucionais assegurados a todas as partes envolvidas em um processo judicial.

Se o executado não for corretamente citado no processo de execução, isso pode acarretar na violação de seu direito de defesa, comprometendo a validade de todo o processo. Nesse caso, o executado pode requerer a anulação da execução com base na falta de citação adequada.

¹⁷⁸ RIBEIRO, Virgínio da Costa e, REBELO, Sérgio; “A Ação Executiva Anotada e Comentada”; 3ª ed.; Almedina; Pág.: 598

Para anular a execução por falta de citação válida, o executado deve apresentar uma petição ao tribunal, na qual demonstra a ausência ou inadequação da citação. O tribunal então analisará as provas e argumentos apresentados pelas partes e decidirá se a execução deve ser anulada.

A citação é de **facto** um elemento fundamental no processo judicial, incluindo a execução de decisões judiciais. Se o executado não for devidamente citado, isso pode comprometer seriamente seus direitos de defesa e contraditório, violando o devido processo legal. A falta de citação adequada pode levar à anulação da execução, pois o tribunal precisa de garantir que todos os envolvidos tenham a oportunidade de se manifestar e se defender adequadamente.

Constitui, assim, um ato essencial, para efeitos do princípio do contraditório, visto que dá à contraparte a oportunidade de defesa, segundo o art. 3º/nº1 do NCPC. A citação é constituída por duas modalidades, a citação pessoal e a citação edital, como refere o art. 225º do mesmo diploma legal.

É da competência da secretaria promover oficiosamente, sem necessidade de despacho prévio, as diligências que se mostrem adequadas à efetivação da regular citação pessoal do réu, e a rápida remoção das dificuldades que obstem à realização do ato.

Se após 30 dias se mostrar que a citação não foi efetuada, o autor é informado das diligências efetuadas e dos motivos da não realização do ato.

Decorridos os 30 dias sem que a citação se mostre efetuada, o processo é imediatamente concluso pelo juiz, com informação das diligências efetuadas e das razões da não realização atempada do ato, segundo o art. 226º/nº3 do NCPC.

Como refere o art. 851º do NCPC, o processo de execução pode ser anulado, pois estamos perante a falta ou nulidade de citação. A norma refere-se à falta ou nulidade de citação, mas elas são distintas entre si, dado que, se verifica a falta de citação quando o ato é omissivo, ao passo que a nulidade de citação se dá, quando não foram cumpridas as formalidades legais. Aliás, como expõe o art. 191º/nº1 do NCPC, “é nula a citação quando não hajam sido, na sua realização, observadas as formalidades prescritas na lei”.

A falta ou nulidade de citação rege-se pelas disposições dos arts. 187º a 191º do NCPC, que não estejam em contradição com o n.º1 do art. 851º do mesmo diploma legal.

Daí se retira que a nulidade da citação é sempre de conhecimento oficioso, devendo o juiz conhecê-la, quando se aperceba das irregularidades cometidas. O mesmo dever de conhecimento também se aplica, quando o executado argua falta de citação. No entanto, a anulação do processo não implica a nulidade total, pois salva-se o requerimento inicial de execução, nos termos do art. 187º do NCPC.

Quanto à revelia no processo executivo, terá de ser feita valer no recurso de revisão ou nos embargos de executado (art. 729º al. d) do NCPC), sem prejuízo de estes poderes ser deduzidos supervenientemente (art. 728º/nº1 do NCPC), mas não depois de extinta a instância executiva.¹⁷⁹

A anulação da execução deve ser pedida pelo executado no próprio processo de execução. Assim, por força do nº 2 do art. 851º do NCPC, a arguição da falta ou nulidade da citação impõe “a sustação imediata de todos os termos da execução até a nulidade ser decidida”.¹⁸⁰ A parte final deste normativo deve de ser lida com muita atenção. Isto porque, se a reclamação for julgada procedente, anulam-se todos os atos praticados após o momento em que a citação deveria ter sido efetuada.

Tratando-se de processo sumário¹⁸¹ ou tendo havido dispensa da citação prévia do executado, anulam-se os atos subsequentes à realização da penhora, mantendo-se esta; mas, se a execução seguir forma ordinária¹⁸² e não tiver sido dispensada a citação prévia do executado, apenas se aproveitarão o requerimento executivo e os documentos que o acompanhem.¹⁸³

Em face do estatuído no nº 3 do art. 851º do NCPC, “a reclamação pode ser feita mesmo depois de finda a execução”, mas sendo inaplicável o n.º 2 do art.º 191.º do NCPC. A reclamação é concretizada através de um requerimento e este não se encontra sujeito a

¹⁷⁹ FREITAS, José Lebre de, MENDES, Armindo Ribeiro e ALEXANDRE, Isabel; “Código De Processo Civil – Anotado”; Volume 3º; Artigos 627ª a 877º; 3ª ed.; Almedina; 2022; pág.: 858

¹⁸⁰ RIBEIRO, Virgínio da Costa e, REBELO, Sérgio; “A Ação Executiva Anotada e Comentada”; 3ª ed.; Almedina; Pág.: 598

¹⁸¹ O processo sumário é uma ferramenta importante no sistema judiciário para lidar com litígios de menor complexidade de forma mais eficiente, garantindo a celeridade na resolução dos conflitos e a efetiva prestação jurisdicional. No entanto, é importante ressaltar que nem todos os tipos de litígios são adequados para serem resolvidos por meio do processo sumário, sendo necessário avaliar as circunstâncias específicas de cada caso.

¹⁸² O processo ordinário é utilizado para resolver litígios de maior complexidade e valor, onde é necessário um procedimento mais formal e detalhado para garantir a adequada resolução do caso. Ele oferece às partes a oportunidade de apresentar suas alegações e provas de forma mais ampla e detalhada, permitindo uma análise mais completa dos fatos e fundamentos jurídicos envolvidos.

¹⁸³ RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO, Sérgio; “A Ação Executiva Anotada e Comentada”; 3ª ed.; Almedina; Pág.: 599

um prazo, podendo ser formulado mesmo depois de finda a execução e, perante ele, o juiz deverá suspender todos os termos da execução.

Porém, em face do nº 4 do art. 851º do NCPC, verifica-se a existência de um limite temporal para o exercício do direito à anulação: o prazo de usucapião. Esta norma prevê a possibilidade de a venda ter ocorrido há tempo suficiente para o adquirente beneficiar de usucapião. Neste caso, o executado apenas assiste o direito de exigir do exequente a indemnização pelo prejuízo sofrido.

Nestes termos, estamos na presença de um comprador, tratado como um terceiro adquirente de boa-fé, por desconhecer que o executado não foi citado para a execução ou que essa citação padece de nulidade. O mesmo sucede para o exequente de forma a ficar protegido pela prescrição do direito de indemnização que o executado poderia reclamar para si.

Por fim, a al. b) do art. 839º mais o art. 851º ambos do NCPC visa, unicamente, proteger o executado. Pois é no próprio processo de execução que ele exerce o direito reconhecido pela lei, que não há prazo para o exercício desse direito e que a anulação da venda se produz por mero efeito da anulação do processo. Porém, quando se verifica o prazo de usucapião por parte do comprador, o executado nada pode fazer, porque está dependente da existência dos requisitos supra referidos.

CAPÍTULO V – POSIÇÃO ADOTADA

Após uma profunda reflexão de tudo quanto se disse nos capítulos anteriores, rejeitamos a opinião daqueles que defendem que na venda executiva quem vende é o Estado em representação do executado, por duas razões.

Por um lado, porque "a vontade do executado não releva nesta parte da execução, pois que a venda se realiza ainda que à revelia dos seus interesses, (...) ora não podemos aceitar que um fenómeno de representação ocorra sem o elemento da vontade do representado"¹⁸⁴.

¹⁸⁴ JORGE, Nuno Lemos; "O processo especial de execução hipotecário do anteprojeto de reforma da ação executiva de 2001 à luz do princípio constitucional da reserva da função jurisdicional"; Dissertação na área de Ciências Jurídico-Processuais; Coimbra; pág.: 211

Por outro lado, a tese de que na venda executiva o Estado expropria os bens do executado para entregar ao adquirente. Tal conceção não nos fascina, uma vez que, no regime da ação executiva, o Estado não é, em nenhum momento, proprietário dos bens a alienar. Como é evidente, os bens penhorados passam diretamente da titularidade do executado para o adquirente. Este ponto transporta-nos à questão da aquisição do bem, se se trata de uma aquisição derivada ou originária. Ora, a venda não é realizada pelo tribunal como proprietário, porque não retém os bens para posteriormente transmiti-los ao comprador, mas “limita-se, na ausência da vontade do executado, a vender os bens como órgão de poder público, entregando a seguir aos credores o preço obtido”¹⁸⁵. A transferência dos bens para o adquirente assume natureza de venda, mas realizada pelo tribunal como órgão de execução, este vende no lugar do executado os bens penhorados, em virtude do seu incumprimento.

Concordamos com VAZ DA SERRA, que defende que “a venda forçada é uma verdadeira venda, o executado é substituído pelo Estado”¹⁸⁶.

Trata-se, portanto, de uma verdadeira venda de propriedade, em que os bens passam diretamente do executado para o comprador, embora por intermédio do Estado. Sendo-lhe aplicado o regime da compra e venda em tudo o que não estiver determinado no NCPC, nomeadamente no que respeita à ineficácia da venda, se a coisa vendida não pertencia ao executado e foi reivindicada pelo dono nos termos do art. 839º/nº1, al. d) do NCPC, no caso da presença de um ónus ou de um erro nos termos do artigo 838º do mesmo diploma legal¹⁸⁷.

Posto isto, não temos dúvidas que a doutrina preponderante não classifica a venda executiva como um contrato de direito privado, mas sim um ato de direito público, de autoridade pelo qual o Estado vende em nome próprio. Não atua em representação do devedor, mas no exercício de um poder de alienar, que é de direito público, em que não se confunde com o poder de alienação do executado¹⁸⁸. Daqui resulta de uma aquisição derivada e não originária, visto que o comprador vai adquirir o direito do executado, na

¹⁸⁵ SERRA, Adriano Paes da Silva; “Realização coativa da prestação”; in BMJ, N°73; 1958; Lisboa; pág.: 306-307.

¹⁸⁶ *Ib*, pág.: 281-282

¹⁸⁷ LIMA, Fernando Andrade Pires de e VARELA, João de Matos Antunes; “Código Civil Anotado”; Vol. II; 3ª ed.; Coimbra; Coimbra Editora; 1986; pág.: 149.

¹⁸⁸ No mesmo sentido, vide, Ac. do TRP do 21 de maio de 2010, Processo n.º 950/06.0TBPFR.P1, relator Maria Adelaide Domingos, disponível em www.dgsi.pt.

medida em que passa de um para o outro, apesar da intervenção do tribunal, obedecendo à regra *nemo plus iuris alium transfere potest quam ipse habet*.

Como assegura o Supremo Tribunal de Justiça, “há por parte do adquirente na venda executiva uma aquisição derivada, cujos polos são o executado e ele próprio, a intervenção do Estado, feita na posição de substituto do executado, é de pura instrumentalidade no exercício de direito público, mas sem que alguma vez o bem vendido entre na sua titularidade”¹⁸⁹.

Quanto ao conceito de terceiro, não restam dúvidas de que entre nós vigora uma conceção restrita, como indica a letra da lei, pois o vendedor é o juiz. Significa isto, que não é terceiro o titular de uma hipoteca judicial ou o exequente titular da garantia real decorrente da penhora, nem é o adquirente na venda judicial ou adjudicatário, uma vez que nenhum deles adquire com base na vontade do executado¹⁹⁰.

¹⁸⁹ Ac. do STJ de 7 de julho de 1999; publicado na Coletânea de Jurisprudência; Ano VII; Tomo II; 1999; pág.: 164-168.

¹⁹⁰ Neste sentido, o Ac. n.º 345/2009, Processo n.º 35/05 da 3.ª Secção Cível do Tribunal Constitucional, Diário da República, II Série, n.º 159, de 18/08/2009, declarou que “a norma do n.º 4 do art.º 5.º do CRPre., interpretada de acordo com a conceção restrita, ao dar prevalência à aquisição anterior não registada em detrimento da posição do comprador da venda executiva, não viola o princípio constitucional da segurança jurídica, consagrado no art.º 2.º da constituição”. Ainda o referido acórdão acrescenta que “não pode qualificar-se a solução que resulta do conceito restrito (...) como arbitrária (...) face ao sistema de registo predial vigente. (...) A possibilidade de a venda ser inválida ou ficar sem efeito é afinal inerente ao sistema de registo predial instituído, que não garante contra a invalidade do título e tem de ser assumida como um risco presente no ato de aquisição, sem prejuízo do direito a indemnização”.

CONCLUSÃO

A presente dissertação teve como objetivo a análise da venda executiva e alguns problemas jurídicos que a mesma apresenta. A venda executiva visa satisfazer de forma coerciva, em caso de ausência de colaboração por parte do devedor, o crédito exequente. O pagamento é feito através do dinheiro obtido da venda dos bens do executado.

Esta matéria foi alvo de algumas alterações nomeadamente, o fim da distinção entre a venda judicial e extrajudicial, de forma a limitar a intervenção do juiz no processo executivo. O processo passa a ser guiado pelo agente de execução, dado que é ele que vai escolher a modalidade de venda aplicar em cada caso concreto. Dessa forma, passamos a ter um processo mais equitativo e justo, atendendo a ambas as partes.

Entendemos que o vendedor é o juiz, enquanto órgão jurisdicional representante do Estado. Apesar da intervenção do juiz, os bens passam diretamente do executado para o adquirente, tratando-se, deste modo, de uma aquisição derivada. Trata-se de um contrato de direito público.

Quanto à natureza jurídica da venda executiva, na questão do conceito do adquirente, a jurisprudência e a doutrina não são unânimes neste aspeto. Defendemos, no entanto, que no art. 5º/nº4 do CRPre., no momento atual e por razões de segurança, deve ser interpretado de acordo com a vontade do legislador, englobando apenas o conceito restrito de terceiros, que exclui o credor penhorante e o adquirente na venda executiva. Significa que não são considerados terceiros, para efeitos de registo, que o adquirente na venda negocial, quer o adquirente na venda judicial, porque não existe um ato de transmissão voluntária por parte do executado e o bem não provém do mesmo autor, visto que quem vende é o juiz.

No IV capítulo quando abordamos o art. 833º do NCPC reparamos que o legislador teve como principal objetivo proteger o comprador, quando este se depara com um ónus ou limitação do bem ou quando há um erro sobre o objeto transmitido. Em ambas, não se exige a essencialidade nem a cognoscibilidade por parte do comprador, a venda é sempre nula nestes casos, a partir do momento em que se prove que existe um erro ou um ónus.

Na venda de coisa alheia, nos termos do art. 839º/nº1 al. d) do NCPC, a lei prevê que a venda é ineficaz, a partir do momento que o proprietário do bem vão ser compensados pelos danos causados através de uma indemnização, nos termos dos arts. 898º e ss do CC.

Para concluir, o legislador aplicou bem a lei, no sentido de proteger o executado, quando este não é citado para o processo ou quando é nula a citação.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AMADO, Arménio; “Lições de Direito Civil, Parte Geral”; Volume II; 2.^a Edição; Coimbra; Coimbra Editora; 1955.
- ANDRADE, Manuel A. Domingues De; “Teoria Geral da Relação Jurídica – Facto Jurídica, em Especial Negócio Jurídico”; Vol. II; Coimbra; Almedina; 1960.
- ANTUNES, Varela e MESQUITA Henrique; “Anotação ao Acórdão Supremo Tribunal de Justiça de 3 de junho de 1992”, in RLJ, Ano 127.º, 1994-1995.
- ASCENSÃO, José De Oliveira; “Direito civil e Teoria Geral”; Volume II; Coimbra; Coimbra Editora; 1999.
- BARTOLO, Diogo, “Venda de bens alheios”; in Estudos de Homenagem ao Professor Inocêncio Galvão de Telles; Volume IV; 2003.
- BASTOS, Jacinto Fernando Rodrigues; “Venda executiva resulta de um poder autónomo da função judiciária e que tem efeito derivativo, sendo transferidos só os direitos que o executado tinha sobre a coisa vendida”; Notas ao Código Civil; Vol. III; Lisboa; 1993.
- CARVALHO, Orlando De; “Terceiro para efeitos de registo”; in BFD; Vol. XX; Separata; Coimbra; 1994.
- CASTRO, Artur Anselmo de; “A Ação Executiva, singular, comum e especial”; 3.^a ed.; Coimbra; Coimbra Editora; 1977.
- CHIOVENDA, Guisepe; “Instituzione Di Diritto Processuale Civile”; Vol. I; Nicole Jovene; 1933
- CORDEIRO, António Menezes; “Direito das Obrigações”; Vol. III; Lisboa; AAFDL; 1980.
- CORREIA, Paula Nunes; “Proteção de terceiros adquirentes”; in RMP; Ano 33; N.º131; julho/setembro; 2012.
- FERNANDES, Luís A. Carvalho; “Teoria Geral do Direito Civil”; Volume II; 4.^a Edição; Lisboa; Universidade Católica Editora; 2007.

- FERREIRA, Fernando Amâncio, “Curso de Processo de Execução”; 13.^a ed.; Coimbra; Almedina; 2010.
- FREITAS, José Lebre de, MENDES, Armindo Ribeiro e ALEXANDRE, Isabel; “Código De Processo Civil – Anotado”; Volume 3º; Artigos 627^a a 877º; 3º ed.; Almedina; 2022.
- FREITAS, José Lebre de; “A ação executiva à Luz do Código Processo Civil de 2013”; 7º ed.; Coimbra; GESTLEGAL; setembro 2017.
- GONÇALVES, Augusto da Penha; “Curso de Direitos Reais”; Lisboa; Universidade Lusíada; 1988.
- GONÇALVES, Marco Carvalho; “Lições de Processo Civil Executivo”; 4ª Edição; Coimbra; Almedina; 2020.
- GONZÁLEZ, José Alberto Rodriguez; “Código Civil Anotado”; Volume I; Lisboa; Quid Iuris; 2011
- HÖRSTER, Heinrich Ewald; “A Parte Geral do Código Civil Português – Teoria Geral do Direito Civil”; 9.º Reimpressão; Coimbra; Almedina; 2014.
- J. A. MOUTEIRA GUERREIRO; “Noções de Direito Registral (predial e comercial)”; 2.^a ed.; Coimbra Editora; 1994.
- JORGE, Nuno Lemos; “O processo especial de execução hipotecário do anteprojeto de reforma da ação executiva de 2001 à luz do princípio constitucional da reserva da função jurisdicional”; Dissertação na área de Ciências Jurídico-Processuais; Coimbra.
- JUSTO, António Santos; “Direitos Reais”; Coimbra; Coimbra Editora; 2007.
- LEITÃO, Luís Manuel Menezes de; “Direitos Reais”; 4ª ed.; Coimbra; Almedina; 2013.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes; “Direito das Obrigações, - Contratos em Especial”; 8.º ed.; Coimbra; Almedina; 2013.
- LIMA, Fernando Andrade Pires de, e VARELA, João De Matos Antunes; “Código Civil Anotado”; Volume II; 3.^a ed.; Coimbra; Coimbra Editora; 1986.
- LUZZATI IPPOLITO, “Della trascrizione: commento teorico-pratico al titolo XXII libro del código civile italiano”; 4º ed.; Vol. II; Torino, Unione Tipografico-Editrice; 1901.

- MARIA CLARA PEREIRA DE SOUSA DE SANTIAGO SOTTOMAYOR; “Invalidade e Registo – A proteção do terceiro adquirente de boa-fé”; Coimbra; Almedina; 2010.
- MARTINEZ, Pedro Romano; “Alguns aspetos das alterações legislativas introduzidas na nova versão do Código Processo Civil”, in “Aspetos de novo processo civil”; Lisboa; Lex; 1997.
- MARTINEZ, Pedro Romano; “Direito das obrigações – Parte Especial”; 2.^a ed.; Coimbra; Almedina; 2010; 4.^a Reimpressão.
- MENDES, Isabel Pereira; “Código do Registo Predial, Anotado e Comentado”; 17.^a ed.; Coimbra; Almedina; 2009.
- MENDES, João de Castro; “Teoria Geral do Direito Civil”; Vol. I; AAFDL; Lisboa; 1995.
- MESQUITA, Manuel Henrique; “Direitos reais: sumários das lições ao curso de 1966-1967”; Coimbra; Coimbra Editora; 1967.
- NETO, Abílio; “Código Civil Anotado”; 20º ed.; Ediforum Edições Jurídicas, LDA; Lisboa; 2018.
- PAIVA, Eduarda Sousa e CABRITA, Helena; “O Processo Executivo e o Agente de Execução: a tramitação da ação executiva face às alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 226/2008, de 20 de novembro”; Coimbra, Coimbra Editora, 2009.
- PAIVA, Eduardo & Helena Cabrita; “O Processo Executivo e o Agente de Execução”; 3º ed.; Coimbra; abril de 2013.
- PINTO, Carlos Alberto Mota; “Teoria Geral do Direito Civil”; 4.^a ed.; Coimbra; Coimbra Editora; 2005.
- PINTO, Rui; “A ação executiva”; 2ª reimpressão; AAFDL; Lisboa; 2020.
- REIS, José Alberto Dos; “Da Venda no Processo de Execução”; ROA; 1 ano; vol. 2; Lisboa.
- RIBEIRO, Virgínio da Costa e REBELO, Sérgio; “A Ação Executiva Anotada e Comentada”; 3ª ed.; Almedina; Coimbra; 2021.

- SANTOS, Pedro Barrambana; “Contrato de Compra e Venda versus Venda Executiva – subsídio para a definição da sua natureza jurídica”; in Coletânea de Estudos de Processo Civil; Coimbra; Coimbra Editora; 2013.

- SERRA, Adriano Paes da Silva; “Realização coativa da prestação”; in BMJ, N.º73; 1958; Lisboa.

- SILVA, João Calvão da; “Compra e Venda de Coisas Defeituosas”; 5.ª ed.; Coimbra; Almedina; 2008.

- SOARES, António Quirino Duarte; “O conceito de terceiros para efeitos de registo predial”, in CDP, N.º 9, janeiro/março, 2005.

- SOUSA, Miguel Teixeira de; “A Ação Executiva Singular”; Lisboa; Lex; 1998;

- TELLES, Inocêncio Galvão de; “Algumas considerações sobre o conceito jurídico de sucessão”; in RFDUL; Vol. XIX; 1965.

_____, “Sobre a eficácia extintiva da vende executiva”; in BMJ; N.º 381; 1988.

_____, “Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 20 de julho de 1966”; in Revista de Legislação e Jurisprudência; Ano 100; N.º 3334-3357; 1967-1968.

_____, “Código Civil Anotado”; Volume III; Lisboa; Quid Iuris; 2014.

_____, “Contratos Civis – Projeto completo de um título do futuro código civil português e respetiva exposição de motivos”; in Boletim do Ministério da Justiça; N.º 83, 1959.

_____, “Curso de Processo de Execução”; 6ª ed. revista e atualizada; Almedina; janeiro de 2004.

_____, “Manual de Contratos em Geral”; 3.ª Edição; Lisboa; 1965.

JURISPRUDÊNCIA

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 01 de junho de 2006, Processo n.º 6B1656, relator Pereira Da Silva, disponível em www.dgsi.pt;
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11 de dezembro de 2003, Processo n.º 03B3488, relator: Ferreira Girão, disponível em www.dgsi.pt;
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 16 de novembro de 1988, Processo n.º 76260, relator Fernandes Fuga, in Boletim do Ministério da Justiça, N.º 381, 1988;
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18 de maio de 1999, N.º 3/99, publicado no Diário da República, de 10 de julho de 1999;
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18 de maio de 1999, N.º 3/99, publicado no Diário da República, de 10 de julho de 1999;
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 25 de outubro de 2011, Processo n.º 1453/06.9TJVN.F.P1.S1, relator Nuno Cameira, disponível em www.dgsi.pt;
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 30 de abril de 2003, Processo n.º 03B996, relator Araújo Barros, disponível em www.dgsi.pt;
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 4 de abril de 2002, publicado na Coletânea e Jurisprudência, Ano X, Tomo I, 2002;
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 7 de julho de 1999, Publicado na Coletânea de Jurisprudência, Ano VII, Tomo II, 1999;
- Acórdão do Tribunal Constitucional, n.º 345/2009, Processo n.º 35/05 da 3.ª Secção, publicado no Diário da República, II Serie, n.º 159, de 18/08/2009;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 05 de março de 1996, Publicado na Coletânea de Jurisprudência, Tomo II, 1996;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 11 de fevereiro de 2014, Processo n.º 304/08.4TBFND-G.C1, relator, Freitas Neto, disponível www.dgsi.pt;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 15 de março de 2016, Processo n.º 1846/14.8TBVCT-V.G1, relator Jorge Seabra, disponível em www.dgsi.pt;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 26 de maio de 2004, publicado na Coletânea de Jurisprudência, Ano XXIX, Tomo III, 2004;

- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 28 de março de 2013, Processo n.º 195/11.4TBCSC.L1-8, relator Ana Luísa Geraldes, disponível em www.dgsi.pt;

- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 30 de março de 2017, Processo n.º 23184/09.8T2SNT.L1-8, relator Luís Correia de Mendonça, disponível em www.dgsi.pt;

- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 21 de maio de 2010, Processo n.º 950/06.0TBPFR.P1, relator Maria Adelaide Domingos, disponível em www.dgsi.pt;

Sites da internet

- <https://dre.pt/dre/lexionario/termo/venda-executiva>, visitado e consultado em 28 de fevereiro de 2023

- Coelho, Telma Marisa de Paiva; “Venda Executiva: Alguns Problemas” - Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra no âmbito do 2.º ciclo de Estudos em Direito, conducente ao grau de Mestre, na Área de Especialização em Ciências Jurídico-Civilísticas, disponível em <https://estudogeral.uc.pt/bitstream/10316/83934/1/Venda%20Executiva%20-%20Alguns%20Problemas.pdf> – visitado e consultado em 30 de abril de 2023