



Matilde Barbosa Simões

Estudante N.º 2019126684

Relatório de Estágio
O Processo Executivo: especificidades da Venda Executiva

Coimbra, 26 de outubro de 2024



Matilde Barbosa Simões

N.º 2019126684

Relatório de Estágio
O Processo Executivo: especificidades da Venda Executiva

Mestrado em Solicitadoria, no ramo de Agência de Execução

Orientador: Rita Silva

Supervisor: Tânia Freitas de Oliveira – Agente de Execução

Coimbra, 26 de outubro de 2024

Termo de Responsabilidade / Declaração de Autoria / Declaração Anti Plágio

Eu, Matilde Barbosa Simões, n.º de aluno 2019126684 declaro que sou o único autor(a) deste relatório de estágio apresentado para obtenção de aprovação na unidade curricular de “Estágio e Inserção Profissional” do Mestrado em Solicitadoria ministrado no Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Coimbra.

Declaro por minha honra que o presente relatório é original, que não contém qualquer plágio, uma vez identifiquei de forma clara e citei corretamente trabalhos de outros autores que foram utilizados; no caso de ter utilizado frases retiradas de trabalhos de outros autores referenciei-as devidamente ou, se as redigi com palavras diferentes, indiquei o original de onde foram adaptadas, bem como os contributos significativos de outras obras publicadas da minha autoria.

Nesta base, declaro que tenho consciência que a prática de plágio pode gerar responsabilidade civil, criminal e disciplinar, bem como a reprovação a esta unidade curricular ou, no limite, à retirada do grau académico e que constitui uma grave violação da ética académica.

Por fim, declaro que este trabalho, em parte ou no todo, não foi previamente submetido para outra finalidade.

Coimbra, 26 de outubro de 2024

Assinatura

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, aos meus pais e namorado, um agradecimento especial, pois sem eles não seria possível fazer este percurso tão difícil sozinha e obrigada por sempre me incentivarem e acreditarem que eu seria capaz de superar os obstáculos que o mestrado me apresentou.

Agradeço também aos meus familiares de modo geral que estiveram presentes nos principais momentos desta jornada e que estiveram sempre lá para me apoiar, incentivar e mostrar que os sonhos podem tornar-se possíveis.

Deixo aqui também o meu obrigado à Doutora Tânia Freitas de Oliveira e à sua colaboradora por me acolherem tão bem, pela paciência e disponibilidade em compartilharem o seu vasto conhecimento, sempre oferecendo valiosos conselhos e esclarecimentos ao longo do estágio e também pelo fornecimento de dados e materiais que foram fundamentais para o desenvolvimento deste trabalho.

O meu obrigado a todos os professores e docentes que de uma maneira geral, me acompanharam e ajudaram no meu percurso educativo, ainda que, por vezes, de forma indireta e principalmente à minha orientadora de estágio, a Doutora Rita Silva pela confiança e pelo suporte contínuo, tanto no desenvolvimento deste relatório quanto ao longo do curso.

Agradeço ainda aos meus amigos, incluindo aqueles que a universidade me deu por terem feito parte desta etapa tão importante na minha vida e por me proporcionarem momentos incríveis.

Por último, e não menos importante a todos aqueles que de alguma forma positiva fizeram parte desta longa caminhada, o meu sincero obrigado.

RESUMO

Neste relatório de estágio pretendo abordar de forma abrangente a matéria relacionada com o processo executivo, com foco particular na Venda Executiva, procurando fundamentar as minhas conclusões com referências à doutrina e à jurisprudência pertinentes.

A Venda Executiva refere-se à alienação de bens penhorados, realizada no âmbito de uma ação executiva. Caso o devedor não cumpra voluntariamente a sua obrigação, o credor, se for titular/portador de um título executivo, terá de recorrer a uma ação executiva com o objetivo de forçar o cumprimento dessa obrigação. Durante esse processo, os bens do devedor serão penhorados e, em seguida, vendidos, de modo que o exequente e os demais credores com garantia real sobre os bens penhorados possam ser pagos com o valor obtido da venda daqueles bens.

Desta forma, o presente estudo propõe em primeiro lugar efetuar uma breve contextualização do caso real e o seu respetivo enquadramento teórico e posteriormente abordar detalhadamente as características da venda executiva, bem como a sua tramitação, os seus efeitos e os motivos pelo qual a venda pode ser inválida.

Essas etapas e especificidades da venda executiva são fundamentais para garantir que o processo de execução seja conduzido de maneira justa, assegurando tanto o direito do credor/exequente de receber o que lhe era devido, quanto os direitos do devedor/executado de não ser excessivamente onerado.

Para terminar, o último ponto deste trabalho é dedicado ao estágio.

Palavras-chave: Venda, Agente de Execução, Leilão Eletrónico, Executado, Proposta, Bem, Preferência

ABSTRACT

In this internship report, I aim to comprehensively address the subject of the enforcement process, with a particular focus on Executive Sale, supporting my conclusions with references to relevant authors and case law.

The Executive Sale refers to the sale of seized assets carried out within an enforcement action aimed at fulfilling a specific monetary obligation. If the debtor does not voluntarily comply with his obligation, the creditor, if he is the holder/holder of an enforceable title, will have to resort to enforcement action with the aim of forcing compliance with that obligation. During this process, the debtor's assets will be seized and then sold, so that the judgment creditor and other creditors with real security over the seized assets can be paid with the value obtained from the sale of those assets.

Thus, this study first seeks to provide a brief contextualization of the real case and its theoretical framework, followed by a detailed examination of the characteristics of executive sale, its procedure, its effects, and the reasons why the sale may be deemed invalid.

These stages and specificities of the executive sale are essential to ensure that the enforcement process is conducted fairly, safeguarding both the creditor's right to receive what is owed and the debtor's right not to be unduly burdened.

Finally, the last section of this report is dedicated to the internship experience.

Keywords: Sale, Execution Agent, Electronic Auction, Executed, Proposal, Asset, Preference

ÍNDICE GERAL

1.INTRODUÇÃO.....	1
2.CONTEXTUALIZAÇÃO E RESPETIVO ENQUADRAMENTO LEGAL DO CASO CONCRETO.....	3
3.ENQUADRAMENTO TEÓRICO	11
3.1 Breves considerações sobre o Processo Executivo	11
3.2 A Venda Executiva	14
3.2.1 Determinação do valor da Venda	17
3.2.2 Modalidades da Venda	18
3.3 Direito de Preferência	49
3.4 Direito de Remissão	54
3.5 Tramitação da Venda	60
3.5.1 Nas propostas em carta fechada ou leilão eletrónico.....	60
3.5.2 Em negociação particular	67
3.6 Efeitos da Venda	73
3.6.1 Transferência para o adquirente dos direitos do executado sobre a coisa vendida	74
3.6.2 Caducidade de direitos	79
3.6.3 Transferência dos direitos de terceiro para o produto da venda	82
3.6.4 Investidura e reconhecimento da posse	85
3.6.5 Cancelamento de registos	87
3.7 Invalidade da Venda	87
3.7.1 Anulação da Venda	87
3.7.2 Casos em que a venda fica sem efeito	92
3.7.3 Casos em que há a reivindicação do bem objeto da venda	94

4. ESTÁGIO	98
4.1 Descrição geral da Entidade Acolhedora	98
4.2 Tarefas/projetos desenvolvidos no estágio	98
4.3 Reflexão crítica sobre o Estágio	100
CONCLUSÃO	101
REFERÊNCIAS	102
LEGISLAÇÃO	103
JURISPRUDÊNCIA	104
ANEXOS	107

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Requerimento Executivo (Anexo I).....	108
Figura 2 - O original da livrança (Anexo II)	135
Figura 3 - O edital (Anexo III)	137
Figura 4 – Decisão judicial (Anexo IV)	140
Figura 5 - Comunicação da Mandatária à Agente de Execução (Anexo V).....	141
Figura 6 - Requerimento ao IGFSS (Anexo VI)	142
Figura 7 - Requerimento ao Instituto da Segurança Social I.P. (Anexo VII).....	147
Figura 8 - Informação prestada pelo Instituto da Segurança Social (Anexo VIII).....	148
Figura 9 - Notificação da decisão de sustação imóvel (Anexo IX).....	150
Figura 10 – Decisão judicial a ordenar à A.E. que extinguisse a presente execução mediante sustação integral (Anexo X)	154
Figura 11 - Requerimento para saber se houve oposição à penhora (Anexo XI).....	156
Figura 12 - A mandatária requereu o prosseguimento da presente execução através da penhora das rendas resultantes do arrendamento do referido imóvel (Anexo XII).....	157
Figura 13 - Notificação para Penhora de Crédito (Anexo XIII).....	158
Figura 14 – Decisão judicial a ordenar o levantamento da sustação da penhora registada (Anexo XIV).....	160
Figura 15 - Citação para Reclamação de Créditos: Fazenda Nacional (Anexo XV)	162
Figura 16 - Citação para Reclamação de Créditos: Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social I.P. (Anexo XVI).....	165
Figura 17 - Notificação para indicar qual a modalidade de venda pretendida (Anexo XVII)	168
Figura 18 - Notificação para indicar qual a modalidade de venda pretendida (Anexo XVIII)	169
Figura 19 - Notificação para enviar cópia do contrato de arrendamento (Anexo XIX)....	170

Figura 20 - Decisão da Agente de Execução sobre a modalidade de venda e o valor (Anexo XX)	171
Figura 21 - Notificação da Decisão de Venda (Anexo XXI)	172
Figura 22 - Notificação do Ministério Público sobre a Decisão de Venda (Anexo XXII)	174
Figura 23 - Notificação de dia e hora da abertura de propostas (Anexo XXIII)	176
Figura 24 - Notificação da Mandatária e do exequente da Certidão de Encerramento do Leilão Eletrónico (Anexo XXIV)	177
Figura 25 - Notificação da Mandatária da Certidão de Encerramento (Anexo XXV)	180
Figura 26 - Notificação dos arrendatários para o exercício do Direito de Preferência (Anexo XXVI)	182
Figura 27 - Notificação do proponente de que a proposta não foi aceite (Anexo XXVII)	184
Figura 28 - Certidão com a Declaração para liquidação do Imposto de Selo / I.M.T (Anexo XXVIII)	185
Figura 29 - Ofício (Anexo XXIX)	186
Figura 30 - Notificação para indicação de bens à penhora (Anexo XXX)	196
Figura 31 - Notificação para indicação de bens à penhora (Anexo XXXI)	197
Figura 32 - Notificação da decisão de extinção (Anexo XXXII)	199
Figura 33 - Resposta ao pedido de relatório/estado (Anexo XXXIII)	201
Figura 34 - Resposta ao pedido de relatório/estado (Anexo XXXIV)	202

Lista de abreviaturas, acrónimos e siglas

A.E.	Agente de Execução
Al.	Alínea
Art./Arts.	Artigo/Artigos
CC	Código Civil
CPC	Código de Processo Civil
CRP	Código de Registo Predial
CVM	Código dos Valores Mobiliários
DUC	Documento Único de Cobrança
Ex.º/Ex.ª	Excelentíssimo/Excelentíssima
IBAN	<i>International Bank Account Number</i>
IGFSS	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
IS	Imposto de Selo
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
LULL	Lei Uniforme das Letras e Livranças
M. Juiz	Meritíssimo Juiz
M.P.	Ministério Público
n.º	número
Proc.º	Processo
RGG	Representação Gráfica Georreferenciada
RGPD	Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados
SISAAE	Sistema Informático de Suporte à atividade dos Agente de Execução
ss.	seguintes

1. INTRODUÇÃO

No âmbito do segundo ano letivo do Mestrado em Solicitadoria, no ramo de Agência de Execução optei pela realização de estágio curricular no escritório de uma Agente de Execução, de forma a aprofundar conhecimentos, especialmente na área do processo executivo.

O estágio foi realizado no escritório da Agente de Execução Tânia Freitas de Oliveira em Aveiro, sendo que o mesmo teve a duração de 960 horas.

No que diz respeito à entidade acolhedora/supervisora, tal como já disse a mesma é agente de execução, sendo que esta também desempenha funções como solicitadora, elaborando, por exemplo, contratos de compra e venda, contratos de arrendamento, entre outros.

Ao longo do estágio, tive a oportunidade de acompanhar de perto o funcionamento das diferentes fases do processo executivo, até à fase da venda dos bens.

Relativamente ao tema do relatório, irei analisar o processo executivo, mais especificamente a venda executiva, visto ser uma matéria bastante abordada pela minha entidade acolhedora e que me despertou bastante interesse.

É importante ressaltar que a venda no processo executivo visa alcançar o objetivo principal da execução, que é a satisfação do crédito do credor/exequente. Para isso, é necessário seguir uma série de procedimentos legais, garantindo transparência e efetividade no processo.

Assim sendo, a estrutura do relatório está dividida em capítulos que abrangem desde análise teórica e prática da venda executiva até à descrição do local de estágio e das atividades desenvolvidas, culminando com conclusões e recomendações baseadas na experiência adquirida. No Capítulo I, para melhor entendimento deste tema é realizada uma breve contextualização do caso escolhido, apresentando o seu enquadramento legal. O Capítulo II é inteiramente dedicado à descrição detalhada da venda executiva, no qual irei falar nas modalidades de venda, como a venda por propostas em carta fechada, o leilão eletrónico e a venda por negociação particular, bem como a sua tramitação, os seus efeitos e os motivos pelo qual a venda pode ser inválida. Este capítulo abrange os passos e

procedimentos necessários desde a instauração do processo executivo até à conclusão da venda, assegurando que o processo é claramente compreendido e seguido conforme as normas legais. Para terminar, dedicarei o último capítulo ao estágio, onde irei fazer uma breve descrição da entidade acolhedora, enunciando as atividades que desenvolvi ao longo do mesmo.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO E RESPECTIVO ENQUADRAMENTO LEGAL DO CASO CONCRETO

No âmbito da realização do estágio e tendo como base o tema do relatório, o caso que me proponho a apresentar diz respeito à venda de um imóvel nos termos da venda executiva para pagamento integral de uma dívida. O caso em apreço reflete que a exequente no exercício da sua atividade celebrou com o executado um contrato de mútuo com hipoteca, no montante de 40.000,00€, formalizado por escritura pública (*anexo I*).

A presente execução foi instaurada em fevereiro de 2018 para cobrança da quantia de 29.867,84€ acrescida de juros até integral e efetivo pagamento. O crédito exequendo é garantido por hipoteca, pelo que foi penhorado em primeiro lugar o imóvel hipotecado pela ap. 1154 de 18/01/2021. Devido à existência de penhora anterior, a favor do IGFSS, foi a execução sustada. A Exequente que já havia sido citada para a execução fiscal X no âmbito da qual foi registada a primeira penhora, reclamou aí o seu crédito.

A 26 de outubro de 2018 foi agendada no âmbito da identificada execução fiscal a venda do imóvel na modalidade de propostas em carta fechada, a qual ficou deserta. Em 16 de maio de 2019 a aqui Exequente apresentou proposta de aquisição do imóvel na referida execução fiscal. Todavia a proposta de aquisição da aqui exequente nunca chegou a ser aceite, tendo o IGFSS informado que após a venda por propostas em carta fechada que ficou deserta, o processo não prosseguiu para venda por negociação particular.

Após diversas insistências da aqui Exequente junto da execução fiscal foi a mesma notificada via e-mail da seguinte resposta: “Atendendo a que não se prevê a marcação da venda do imóvel em causa no âmbito do presente processo de execução, informamos a que não nos opomos a que prossiga a vossa execução, apesar da nossa penhora se encontrar registada em data anterior à vossa. Devem, caso o pretendam, dar esta informação ao M. Juiz junto ao tribunal onde corre o processo para os devidos efeitos.”.

Desta forma, dispõe o n.º 1 do art. 794.º do CPC que “*Pendendo mais de uma execução sobre os mesmos bens, o agente de execução susta quanto a estes a execução em que a penhora tiver sido posterior (...)*”, ou seja, a sustação pressupõe a pendência de mais de uma execução com penhora sobre o mesmo bem. Sucede, porém, que a execução fiscal na qual foi registada a primeira penhora, apesar de ainda não ter sido declarada extinta, encontrava-

se para há mais de 2 anos, tendo o exequente IGFSS declarado expressamente que não se prevê a marcação da venda do imóvel penhorado não se opondo à realização da mesma nos presentes autos.

A manutenção da sustação da presente execução e o desinteresse expressamente declarado do titular da primeira penhora em proceder à venda na execução onde o bem foi penhorado em primeiro lugar constitui o verdadeiro problema para a aqui exequente obter o ressarcimento do seu crédito hipotecário. Pois, a existência de hipoteca para garantia do crédito impõe nos termos do art. 752.º do CPC que a penhora se inicie pelo bem hipotecado. Penhorado o bem hipotecado e face à existência de penhora anterior a execução foi sustada, entendendo o M. Juiz que tal sustação é integral, não podendo o processo prosseguir com a penhora de outros bens, a não ser que a exequente desista da penhora.

Declarando expressamente a Exequente do processo no qual foi registada penhora que não tem interesse na venda do mesmo, ou seja, não diligenciará pela marcação da venda, a aqui exequente não conseguirá ver o seu crédito ressarcido através do bem hipotecado para garantia do mesmo. Face ao exposto foi requerido ao Tribunal que autorizasse o levantamento da sustação e prosseguimento da presente execução, com a consequente citação de credores e diligências de venda do imóvel penhorado.

Acresce ainda que, a exequente é dona e legítima portadora de uma livrança (*anexo II*), no montante de 6.357,88€, vencida a 22/12/2017, subscrita pela sociedade do executado. No verso da livrança, o executado após a sua assinatura e declarou “Bom para aval à firma subscritora”, assumindo, assim, a qualidade de avalista da mencionada obrigação.

Não obstante a livrança se encontrar vencida, nem a subscritora nem o avalista procederam ao seu pagamento. Ora, nos termos do art. 32.º da LULL, aplicável por força do disposto no art. 77.º do mesmo diploma legal, os avalistas são responsáveis da mesma maneira que a pessoa por eles afiançada. Uma vez que a livrança em causa não foi paga na data do seu vencimento, nem posteriormente, esta também se encontra em dívida à exequente, ou seja, estamos perante outro título executivo.

Desta forma, a Agente de Execução procedeu à citação prévia do executado, tendo como fundamento que o mesmo se encontra citado, nos termos do artigo 728.º do CPC, para o processo de execução à margem referenciado, tendo o prazo de vinte dias para pagar ou se

opor (através de embargos de executado). O executado fica ainda advertido que não sendo feito o pagamento e não havendo causa que determine a suspensão da execução, serão penhorados bens que lhe pertençam até, em regra, ao limite da quantia exequenda acrescida dos custos prováveis da execução previstas no n.º 3 do artigo 735.º do CPC. Na referida citação foi anexado o requerimento executivo e os documentos que o acompanham.

Nesta altura, o valor em dívida (incluindo a quantia peticionada, juros e custas), caso seja pago até ao termo do prazo de oposição, é fixado provisoriamente em 32.854,62€ já aqui estando incluídos os honorários e despesas previsíveis com a agente de execução no valor de 313,65€.

Assim sendo, a citação/notificação por via postal considerou-se feita no dia em que se mostre assinado o aviso de receção (n.º 1 do artigo 230.º do CPC) ou entregue a nota de citação, e tem-se por efetuada na própria pessoa do citando mesmo quando entregue a terceira pessoa.

Posto isto, uma vez que todas as citações feitas ao executado eram devolvidas a Agente de Execução procedeu à citação pessoal do executado. Assim, esta descolou-se à localidade do executado a fim de realizar a Citação Prévia deste em alguma das moradas constantes das pesquisas às bases de dados. Acontece que não foi possível encontrar o Executado em nenhuma das moradas, sendo que um vizinho referiu que não se sabe nada do aqui Executado há algum tempo. Este informou também que o Executado é proprietário de um imóvel onde se encontra instalada uma lavandaria Self-Service. Pelo exposto, não foi possível a realização da Citação Prévia.

Desta forma, a Agente de Execução solicitou ao Ex.º Senhor Juiz de Direito do Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra do Juízo de Execução de Soure que este permitisse a realização de pesquisas às bases de dados (art. 2.º, n.º 1. da Portaria n.º 331-A/2009, de 30 de Março), a fim de apurar novas moradas para a realização da Citação Prévia do Executado, uma vez que nas moradas que a mesma tinha conhecimento, a Citação Prévia postal e pessoal mostraram-se frustradas. A A.E. veio ainda requerer autorização para proceder à Citação Edital do executado (*anexo III*). Importa aqui referir que o agente de execução, no âmbito da sua função, tem acesso a diversas bases de dados para apurar informações sobre o

executado, incluindo a sua morada. No entanto, esse acesso não é ilimitado e deve ser feito dentro do respeito pelas normas de proteção de dados (como o RGPD).

O Juiz procedeu o competente despacho e a A.E. procedeu à Citação Edital do executado, com o objetivo de dar a conhecer ao executado, que contra ele estava pendente um processo de execução para pagamento de quantia certa. Uma vez que não foi possível apurar o seu paradeiro leva-se a efeito a presente citação por via edital, através de afixação na última morada conhecida e ainda publicado em anúncio eletrónico que pode ser consultado no sítio de internet <http://www.citius.mj.pt>, de acordo com o art. 240.º do CPC. Este teve assim o prazo de vinte dias, acrescidos da dilação de trinta dias para pagar ou se opor (através de embargos de executado) à execução, nos termos do art. 728.º do CPC. Não sendo feito o pagamento e não havendo causa que determine a suspensão da execução, serão penhorados bens que lhe pertençam até, em regra, ao limite da quantia exequenda acrescida dos custos prováveis da execução. De salientar que os duplicados do requerimento executivo e demais documentos estavam à sua disposição no escritório da agente de execução e no tribunal. Foi ainda concretizada a citação do Ministério Público nos termos e para os efeitos do disposto no art. 21.º do CPC, em representação do executado, e com última residência conhecida na Rua Y, para os termos do processo executivo supra identificado, que foi movido pelo Exequente acima referenciado, com o pedido constante do duplicado do requerimento executivo em anexo, para no prazo de vinte dias querendo, deduzir oposição.

Depois disto, a A.E. veio solicitar ao Ex.º Juiz de Direito, com vista ao prosseguimento das diligências, que se dignasse a informar se foram deduzidos embargos de executado. Visto que, não foi dada entrada de qualquer oposição à execução na Secretaria (*anexo IV*), o Juiz informou a A.E. que deveria proceder à penhora de bens do executado.

Assim, a Agente de Execução procedeu às consultas às bases de dados existentes relativamente ao executado e notificou a mandatária do exequente. Do resultado das consultas foi verificado que o executado detinha na sua posse um imóvel, logo procedeu-se à penhora do mesmo, de referir que este foi o único bem ao longo do processo que foi penhorado (*anexo V*). Contudo, o mesmo já tinha penhoras anteriores, então a A.E. teve de proceder à notificação do IGFSS - Instituto de Gestão Financeira e Segurança Social (*anexo VI*), IP e Instituto da Segurança Social I.P. (*anexo VII*), para estes solicitarem se mantém

interesse na penhora daquele imóvel e caso mantenham interesse na penhora, informem se irão proceder à venda deste. Desta solicitação foi obtida a informação que o Instituto da Segurança Social mantém interesse pelos ónus registados sobre o referido imóvel, mas que não se encontrava em a agenda a venda do imóvel (*anexo VIII*).

Contudo, da leitura da certidão emitida pela Conservatória do Registo Predial de W (*anexo IX*), obtida relativamente ao imóvel penhorado à ordem do presente processo, verificou-se que sobre o mesmo encontravam-se registadas e em vigor inscrições de penhora anteriores à dos presentes autos. Assim e quanto a esse caso, dispõe o art. 794.º do CPC, no seu n.º 1 que, *“Pendendo mais de uma execução sobre os mesmos bens, é sustada, quanto a estes, aquela em que a penhora tenha sido posterior, podendo o exequente reclamar o respetivo crédito no processo em que a penhora seja mais antiga.”*. Em conformidade com tal dispositivo teve que ser efetuada a sustação da presente execução quanto a esses bens, para que o titular da inscrição de penhora no presente processo pudesse reclamar o seu crédito na execução a que respeita a 1.ª ou na mais antiga inscrição de penhora que sobre o mesmo imóvel incidir. Assim, quanto ao imóvel que constitui o Auto de Penhora que se anexa e já falado anteriormente, sustou-se a presente execução e notificou-se o mandatário e o Ministério Público na qualidade de representante do executado desta decisão (*anexo X*).

A A.E., a seguir a isto, veio solicitar, com vista ao prosseguimento das diligências, que o Tribunal desse a informação se houve oposição à penhora (*anexo XI*). Informada que não houve oposição à penhora do imóvel e tendo em conta a notificação efetuada ao Ministério Público, devia a A.E. proceder à extinção da presente execução mediante sustação integral.

Para proceder à penhora de créditos a A.E. solicitou ao Juiz, ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 749.º do CPC, que autoriza-se o levantamento do sigilo fiscal no sentido da Administração Fiscal conceder acesso aos seguintes elementos (que não se encontram disponíveis na consulta às bases de dados, prevista nos n.º 1 e 3, do artigo 749.º do CPC): Recibos de renda emitidos no âmbito da declaração de rendimentos prediais, nomeadamente nome dos inquilinos e moradas, para possível penhora de créditos (*anexo XII*). Reiterando assim o requerido anteriormente, sendo que desta vez o pedido segue em virtude de esta penhora ser requerida pelo exequente, conforme comunicação do exequente. Assim, foram notificados os inquilinos do executado, nos termos do 773.º do CPC, que se considera

penhorado o crédito (*anexo XIII*) que o executado detinha em consequência do contrato de arrendamento do imóvel destinado a estabelecimento de comércio sito na Rua Y, ficando este à ordem do signatário, até ao montante de 29.867,84€.

Posto isto, a Ex.^a Juíza de Direito proferiu despacho que foi notificado à A.E. informando que a exequente veio solicitar autorização para levantamento da sustação e prosseguimento da presente execução, com a consequente citação de credores e diligências de venda do imóvel penhorado. O executado, notificado, não veio deduzir oposição a essa pretensão. Ora, o IGFSS informou a exequente que, após a venda por propostas em carta fechada que ficou deserta, o processo não prosseguiu para venda por negociação particular, tal como já foi acima referido.

Decorridas diversas insistências da aqui exequente junto do IGFSS, obteve a seguinte resposta: “Atendendo a que não se prevê a marcação da venda do imóvel em causa no âmbito do presente processo de execução, informamos a que não nos opomos a que prossiga a vossa execução, apesar da nossa penhora se encontrar registada em data anterior à vossa. Devem, caso o pretendam, dar esta informação ao M. Juiz junto ao tribunal onde corre o processo para os devidos efeitos.”.

Deste modo, uma vez que a venda do imóvel estava parada na penhora prioritária, vista a concordância dessa credora no prosseguimento desta execução e venda do imóvel nesta sede, tal venda deveria ser promovida, dado que a exequente se encontra em situação similar/análoga à prevista no art. 850.º, n.º 2, do CPC. Nestes termos, atendendo à fundamentação antes expendida, o juiz decidiu que: perante a informação prestada pela execução prioritária e ao facto de a exequente pretender legitimamente exercer o seu direito de crédito sobre o executado, de acordo com o disposto no art. 850.º, n.º 5, do CPC, a A.E. deveria proceder ao levantamento da sustação da penhora registada sobre o imóvel penhorado, prosseguindo os autos com a citação de credores (*anexo XIV*), nos termos do art. 786.º do CPC. E assim foi.

A A.E. levantou a sustação da penhora registada e procedeu à citação da Fazenda Nacional (*anexo XV*) e do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social I.P. (*anexo XVI*), nos termos do n.º 2 do artigo 786.º e 788.º ambos do CPC para, no prazo de quinze dias reclamar créditos cuja reclamação possa ser admitida. Assim, a A.E. veio requerer que

se dignassem informar se foram reclamados créditos. Mais solicitou que fosse dado conhecimento à signatária do teor das reclamações, se estas foram admitidas e, oportunamente, da sentença de graduação de créditos.

Posto isto, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 812.º do CPC, a A.E. notificou a ilustre mandatária do exequente (*anexo XVII*) e o M.P. (*anexo XVIII*) em representação do executado, para, no prazo de 10 (dez) dias, indicarem ao signatário qual a modalidade de venda pretendida. E ainda, notificou os inquilinos do imóvel do executado para no prazo de 10 dias, enviarem à Agente de execução cópia do contrato de arrendamento do imóvel constante do auto de penhora (*anexo XIX*), por forma a aferir a existência de direito de preferência na venda do mesmo. Mais informou que o imóvel dentro de poucas semanas iria ser colocado à venda.

Desta maneira, a mandatária veio sugerir que a venda do imóvel penhorado fosse efetuada na modalidade de leilão eletrónico pelo valor base de 20.000€, sendo o valor a anunciar correspondente a 85% do valor base (*anexo XX*).

Assim, a A.E. decidiu que a venda do imóvel seria feita mediante leilão eletrónico e que seriam aceites propostas iguais ou superiores a 85% do valor de base de 43.823,45€ e não havia lugar à constituição de lotes, notificando desta informação o representante do exequente (*anexo XXI*) e o do executado (*anexo XXII*).

Posto isto, procedeu à notificação dos mesmos do dia e hora da abertura de propostas do referido imóvel à venda no e-leilões (*anexo XXIII*).

Assim sendo, ficaram em curso as diligências para a venda do bem penhorado. Contudo, o leilão encerrou sem o bem atingir o valor mínimo. Desta maneira, a A.E. notificou a mandatária do exequente e o executado de que não havendo oposição de qualquer uma das partes no prazo de 10 dias, a venda iria seguir por negociação particular sendo a A.E. nomeada encarregada de venda.

Posto isto, após alguns dias, notificou o executado e a mandatária uma vez que o leilão havia encerrado com uma proposta aceite por ser superior ao valor mínimo (*anexo XXIV*) anexando a respetiva certidão de encerramento (*anexo XXV*).

Desta forma, uma vez que o imóvel se encontrava arrendado, a A.E. procedeu à notificação dos arrendatários para estes no prazo de oito dias conforme o que está disposto no art. 416.º do CC, se quiserem vir exercer o direito de preferência (*anexo XXVI*). Os mesmos vieram responder que uma vez que são arrendatários pretendem exercer o seu direito, anexando cópia do contrato de arrendamento, de forma que fosse reconhecido o direito de preferência.

Assim sendo, notificou-se o proponente de que a proposta apresentada para o imóvel penhorado no e-leilões não poderia ser aceite em virtude de ter sido exercido o direito de preferência pelos inquilinos (*anexo XXVII*). Por conseguinte, a A.E. procedeu à notificação dos preferentes, para estes no prazo de quinze dias efetuarem o pagamento, utilizando para o efeito as referências multibanco constantes no rodapé da notificação, sendo o valor a pagar 37.950,00€ que corresponde à totalidade do preço em falta, do bem adjudicado, nos termos do disposto no n.º 2 do art. 824.º do CPC.

Posto isto, foi enviado um ofício aos preferentes para estes no seguimento do exercício do direito de preferência aceite do pedido de aquisição do imóvel penhorado, remetessem o original da Declaração para liquidação do Imposto de Selo e IMT, que após liquidado tem de ser remetido à aqui signatária o original ou a cópia no caso de pagamento por DUC eletrónico (*anexo XXVIII*). E ainda, informarem sobre a disponibilidade para a outorga do Documento Particular Autenticado a realizar no escritório da A.E. na morada supra identificada, no próximo dia 15 de junho, pelas 10H30. Após isto, foi junto aos autos o respetivo documento particular autenticado da venda do imóvel.

Procedeu-se à notificação na qualidade de mandatário/a do exequente, para indicar o IBAN do mesmo via CITIUS em requerimento próprio de indicação de IBAN, a fim de concretizar as transferências das quantias recuperadas. E ainda, foi notificada do apuramento de responsabilidades do executado, no qual já se inclui a remuneração devida ao Agente de Execução e as despesas efetuadas.

Por fim, com a venda do imóvel nos presentes autos, ficou em dívida, a quantia de 1.699,39€ (*anexo XXIX*). O executado apenas é possuidor de um terreno para construção com hipoteca e penhora do IGFSS, conforme consultado, no entanto, é de conhecimento geral que todos os últimos anos de rendas do imóvel que foi agora vendido, eram depositadas

por conta desta penhora na segurança social, pelo que, o valor em dívida já não deve ser o indicado na penhora. No entanto, a A.E. questionou a mandatária do exequente se pretende na mesma a penhora do imóvel e se pretende tentativa de penhora de saldos bancários.

Contudo, uma vez que não foi possível determinar a existência de bens penhoráveis, a A.E. notificou a mandatária do exequente para esta proceder à sua indicação no prazo de 10 dias, nos termos do artigo 750.º do CPC, requerendo o que tiver conveniente (*anexo XXX*). Notificando também a mandatária do executado para nos termos do artigo 750.º do CPC, no prazo de 10 dias, indicar bens à penhora, com a cominação de que, em caso de omissão ou falsa declaração, fica sujeito à aplicação de sanção pecuniária compulsória, no montante de 5% da dívida ao mês, com o limite mínimo global de 10 UC, se ocorrer ulterior renovação da instância executiva e aí se apurar a existência de bens penhoráveis (*anexo XXXI*).

Devido à inexistência de bens procedeu-se à extinção da execução nos termos do art. 849.º, n.º 1, al. c) do CPC e procedeu se à notificação dos mandatários com esta decisão (*anexo XXXII e XXXIII*).

Todavia, foi requerido ao Tribunal a reabertura do processo por mais três vezes devido à quantia ainda em falta, mas o processo foi na mesma extinto devido à falta de bens (*anexo XXXIV*).

3. ENQUADRAMENTO TEÓRICO

3.1 Breves considerações sobre o Processo Executivo

O processo executivo encontra-se regulado no CPC, aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26 de junho, o qual foi objeto de uma profunda e abrangente reforma legislativa em 2013. Em termos muito genéricos a ação executiva é o mecanismo processual que permite ao credor requerer as providências adequadas à realização coativa do crédito de que é titular, tal como nos diz o art. 10.º, n.º 4 do CPC. Sendo a providência mais importante da ação executiva, a penhora de bens e/ou rendimentos do devedor. Deste modo, cabe ao devedor cumprir com a obrigação a que está vinculado e efetuar a prestação devida, de acordo com o art. 53.º, n.º 1, 2.ª parte do CPC. Em regra, as partes na ação executiva são o credor, que assume a posição de exequente, e o devedor, que é o executado.

Ao contrário da ação declarativa que é destinada a reconhecer ou a constituir um direito subjetivo do autor (aquele que intenta ou instaura a ação), a ação executiva é a ação destinada à realização coerciva de um direito já pré-reconhecido (através de sentença ou outro título executivo) ao exequente, ou seja, a ação executiva não tem como objeto o reconhecimento de um direito, mas sim a sua concretização. Esta concretização pode ser feita através do pagamento de quantia certa (art. 724.º do CPC), entrega de coisa certa (art. 859.º do CPC) ou de uma prestação de facto (art. 868.º do CPC).

Assim, para que o credor possa recorrer ao processo executivo é necessário que esteja munido de um título executivo, que vai determinar o fim e os limites da execução (art. 10.º, n.º 5 do CPC). Desta forma, o legislador definiu de forma taxativa/expressa no art. 703.º do CPC, quais são os títulos executivos. É também necessário que a dívida seja certa (quando a prestação se encontra qualitativamente determinada, ainda que por liquidar ou individualizar), líquida (quando a prestação se encontra apurada ou é apurável) e exigível (quando a obrigação se encontra vencida ou o seu vencimento depende de simples interpelação ao devedor – art. 777.º, n.º 1 do CC). Deste modo, tal como foi dito anteriormente existem então três tipos de ações executivas com finalidades distintas, sendo que o tipo adequado é determinado pelo título executivo, consoante deste conste uma obrigação pecuniária, uma obrigação de prestação de coisa ou uma obrigação de prestação de facto.

Ora, na ação executiva para pagamento de quantia certa, o exequente, pretende obter o cumprimento duma obrigação pecuniária através da execução do património do executado (art. 817.º do CC). Para tanto são apreendidos pelo tribunal os bens deste que forem considerados suficientes para cobrir a importância da dívida e das custas, tem lugar, normalmente, a venda desses bens a fim de, com o preço obtido, se proceder ao pagamento. O exequente obtém assim o mesmo resultado que com a realização da prestação que, segundo o título executivo, lhe é devida¹.

¹ **FREITAS, JOSÉ LEBRE**, *A Ação Executiva À luz do Código de Processo Civil de 2013*. 6.ª Edição. Coimbra, Coimbra Editora, 2014, p. 13.

Já na ação executiva para entrega de coisa certa, o credor pretende que o tribunal apreenda determinada coisa, na posse do devedor, e lha entregue (art. 827.º do CC). Pode, porém, acontecer que a coisa não seja encontrada e, neste caso, o exequente procederá à liquidação do seu valor e do prejuízo resultante da feita da entrega, penhorando-se e vendendo-se bens do executado para pagamento da quantia liquidada (art. 867.º do CPC). Neste tipo de processo, pode assim o exequente obter um resultado idêntico ao da realização da própria prestação que, segundo o título, lhe é devida ou um seu equivalente. Por outro lado, o direito à prestação da coisa pode ter por base uma obrigação² ou um direito real³⁴.

Por fim, na ação executiva para prestação de facto, quando este seja fungível, isto é, quando possa ser praticado por outra pessoa que não o devedor, o credor pode requerer que seja efetivamente prestado por outrem à custa do devedor (art. 828.º do CC). Pelo contrário, quando o facto for infungível, e, portanto, só pode ser praticado pelo devedor, o credor já só pode requerer a execução dos bens do devedor para cobrir a indemnização a que tem direito pelo incumprimento (art. 868.º do CC). Em contrapartida, no caso de violação de um dever de omissão (prestação de facto negativo), o exequente, consoante os casos, pedirá a demolição da obra que porventura tenha sido efetuada pelo devedor, à custa deste, assim como a indemnização do prejuízo sofrido, ou uma indemnização compensatória [artigos (arts.) 829.º e 876.º do CC]⁵.

Importa ainda referir que a falta do título, da cópia ou a insuficiência do mesmo constituem razões para que a secretaria, quando se trate da forma ordinária, ou o agente de execução, quando se trate de forma sumária, recusem o requerimento executivo conforme o disposto nos arts. 725.º, n.º 1, al. d) e 855.º n.º 2, al. a) do CPC. A apresentação do título executivo é suficiente para iniciar a ação executiva e justificar a agressão do património do devedor, através da penhora.

² Exemplo: por escritura pública, o proprietário obriga-se a, mediante retribuição, proporcionar o gozo temporário duma coisa a outrem, que, para obter a entrega, propõe uma ação executiva.

³ Exemplo: numa ação de reivindicação, o possuidor ou detentor é condenado a entregar a coisa reivindicada ao proprietário e este pede a execução da sentença

⁴ FREITAS, JOSÉ LEBRE, *A Ação Executiva À luz do Código de Processo Civil de 2013*. 6.ª Edição. Coimbra, Coimbra Editora, 2014, p. 13.

⁵ FREITAS, JOSÉ LEBRE, *A Ação Executiva À luz do Código de Processo Civil de 2013*. 6.ª Edição. Coimbra, Coimbra Editora, 2014, p. 14.

3.2 A Venda Executiva

Nas execuções para pagamento de quantia certa, a venda executiva dos bens penhorados, tal como a penhora, é uma fase essencial deste tipo de execuções. Ela importa a transmissão para terceiros (ou para o exequente ou credor reclamante) dos bens ou direitos que foram objeto de anterior penhora.

Desta maneira, a venda executiva tem como principal objetivo promover a alienação dos bens penhorados, permitindo que o produto dessa venda seja utilizado para efetuar o pagamento aos credores quando houver reclamação de créditos. Por outras palavras, a venda executiva é realizada de forma coerciva para assegurar o direito de crédito do credor quando o devedor não cumpre com as suas obrigações. Isso ocorre, principalmente, em ações executivas para o pagamento de uma quantia específica em dinheiro. Caso o devedor não pague o valor devido ao credor, este deverá intentar uma ação executiva com vista ao cumprimento da obrigação de forma coerciva. Nessa ação, os bens do devedor são penhorados e posteriormente vendidos, sendo o produto dessa venda utilizado para pagar ao credor.

Portanto, conforme o art. 751.º, n.º 1 do CPC, a penhora inicia-se pelos bens cujo valor pecuniário seja mais fácil de realizar, isto é, os bens que sejam mais fáceis de converter em dinheiro. Contudo, o agente de execução deve seguir as indicações do exequente sobre quais os bens pretende ver penhorados prioritariamente (art. 751.º, n.º 2 do CPC). Antes da reforma do CPC, nos termos do antigo art. 834.º, n.º 1 do CPC o agente de execução devia efetuar a penhora preferencialmente pela seguinte ordem: “1. *Penhora de depósitos bancários*; 2. *Penhora de rendas, abonos, vencimentos, salários ou outros créditos se permitirem, presumivelmente, a satisfação integral do credor no prazo de seis meses*; 3. *Penhora de títulos e valores mobiliários*; 4. *Penhora de bens móveis sujeitos a registo se, presumivelmente, o seu valor for uma vez e meia superior ao custo da sua venda judicial*; 5. *Penhora de quaisquer bens cujo valor pecuniário seja de fácil realização ou se mostre adequado ao montante do crédito do exequente*.”.

É importante ressaltar que assim que os bens são penhorados, há uma apreensão judicial. No entanto, esta apreensão não resulta na extinção do direito de propriedade do executado sobre esses bens. Quando ocorre a penhora, os bens do executado são apreendidos

judicialmente, mas isso não implica que o executado perca automaticamente o direito de propriedade sobre eles. Na realidade, a penhora é uma forma de garantir que esses bens serão afetados ao pagamento da dívida, e assim o direito de propriedade do executado é preservado até que ocorra a venda executiva. Contudo, este direito torna-se significativamente limitado, uma vez que o executado fica privado do exercício do direito de fruição e perde o poder de dispor livremente sobre os mesmos (não pode vendê-los ou aliená-los de qualquer forma), ou seja, o executado fica privado da sua autonomia sobre os bens penhorados. Este mecanismo, visa proteger os direitos dos credores, garantindo que os bens penhorados estejam disponíveis para a satisfação da dívida.

Entende-se que a venda executiva retira do executado o direito de propriedade, uma vez que este vai ser transmitido para o comprador adquirente contra a vontade do devedor. Nesse momento, o direito de propriedade é efetivamente transferido para o adquirente e o devedor deixa de ter qualquer direito sobre o bem. Este processo ocorre mesmo contra a vontade do executado, refletindo a natureza coercitiva do processo executivo. Este tema levanta questões relativas à justeza desta opção, especialmente quando ocorre “contra a vontade” do executado. Embora o processo executivo tenha por objetivo garantir a satisfação dos exequentes, pode ser questionável se, em certas circunstâncias, a perda de propriedade por parte do executado não fere princípios como a proporcionalidade, ou até o direito de subsistência, uma vez que, a venda pode ser desproporcional ao valor da dívida, ou o bem vendido pode ter valor sentimental ou ser necessário para a vida ou subsistência do executado.

Assim sendo, entende-se que a posse do executado cessa e inicia-se uma nova posse, neste caso pelo tribunal. A posse do bem é transferida para o tribunal ou para uma entidade responsável pela administração dos bens até à sua alienação ou entrega ao exequente. Ora, esta transferência da posse gera um efeito importante, o executado perde a possibilidade de defender judicialmente a posse através de mecanismos típicos de defesa possessória (ação de restituição da posse, por exemplo). Porém, como a posse ainda não foi transferida a um adquirente, surge uma situação ambígua. Visto que, a “posse” do tribunal ou de um agente de execução não é uma posse plena, o que levanta questões sobre a natureza jurídica desta nova posse e os direitos do executado nesse período de transição.

Todavia, se a penhora for eventualmente desfeita, o devedor recupera a posse do bem. O que significa, caso o processo executivo seja encerrado sem que a venda executiva tenha ocorrido, ou caso a penhora seja declarada nula ou anulada, o executado tem o direito de recuperar a posse e os poderes plenos sobre o bem.

A extinção da penhora implica a restituição de todos os direitos que haviam sido suspensos durante o processo. Aqui, podemos questionar os efeitos temporários que a penhora e a apreensão judicial causam ao longo do processo. Mesmo que o executado recupere a posse do bem, ele pode ter sido prejudicado durante o período em que esteve privado de usá-lo ou de usufruir dos seus frutos (por exemplo, se o bem era uma fonte de rendimento, como um imóvel arrendado). Assim, embora o direito seja formalmente restituído, os danos imateriais e monetários causados durante o procedimento podem não ser facilmente reparáveis.

De referir, que a venda dos bens penhorados deve obedecer ao princípio da proporcionalidade. Isto significa que, de acordo com o art. 813.º, n.º 1 do CPC, se o produto da venda dos bens for suficiente para cobrir o pagamento das despesas da execução, do crédito exequendo e dos credores com garantia real que tenham reclamado os seus créditos, a venda dos demais bens penhorados é “*interrompida imediatamente*”⁶. Tal acontece, na medida em que sendo suficiente o produto já obtido da venda de outros bens penhorados, a continuação da venda ia se tornar numa “agressão” ao património do executado. Nestes casos, o agente de execução deve requerer a sustação da execução com o fundamento na suficiência do produto da venda já efetuada. Quando o agente de execução detetar tal suficiência, deve notificar o exequente e os credores reclamantes, explicando essa situação. Se houver discordância em relação a esta decisão, o exequente e os credores reclamantes, podem ao abrigo do art. 723.º, n.º 1 al. d) do CPC reclamar ao juiz.

Finalmente, é importante ressaltar que antes da reforma da ação executiva, havia uma distinção entre venda judicial e venda extrajudicial. A primeira “é efetuada diretamente pelo Tribunal, através dos seus funcionários”, enquanto a segunda é realizada por “intermédio de

⁶ **RIBEIRO, VÍRGÍNIO DA COSTA & REBELO, SÉRGIO**, *A Ação Executiva Anotada e Comentada*, Coimbra, Edições Almedina, S.A., 2015, p. 511.

entidades ou pessoas estranhas ao tribunal, os corretores, mandatários especiais ou depositários”. No entanto, esta diferenciação não significa, que uma tenha natureza jurisdicional e outra não, até porque ambas eram “ordenadas pelo juiz”, apenas significa que uma corria no tribunal e a outra fora dele⁷.

3.2.1 Determinação do valor da Venda

No que diz respeito à determinação do valor venda o n.º 1 do art. 812.º do CPC estabelece que, *“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.”*. Esta norma impõe ao agente de execução a obrigação de notificar as partes envolvidas para se pronunciarem sobre o valor e também sobre a modalidade da venda. Assim, podemos afirmar que a notificação marca o início do procedimento da venda. Além disso, o n.º 2 do mesmo artigo determina ainda que a decisão sobre a venda tem como objeto para além do valor de acordo com o valor de mercado e da modalidade da venda, após as diligências que, para o seu apuramento, entenda necessárias [art. 812.º, n.º 2, al. b), n.º 3, al. b), n.º 4 e 5], também a eventual formação de lotes, com o objetivo de vender os bens penhorados em conjunto [art. 812.º, n.º 2, al. c)]⁸.

De realçar que os bens imóveis com valor patrimonial tributário fixado mediante avaliação com menos de seis anos têm esse valor base [art. 812.º, n.º 3, al. a)].

Desta maneira, importa fazer referência ao Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 22 de janeiro de 2019, Processo (Proc.º) n.º 556/08.0TBPMS-D.C1⁹, Relator Carlos Moreira, no seu Sumário consigna: *“I - A decisão do juiz que incidiu sobre reclamação do executado acerca do valor base da venda do bem, é, porque este valor é determinado pelo agente de execução – artº 812º do CPC – irrecorrível: cfr. artº 723º nº1*

⁷ FREITAS, JOSÉ LEBRE DE, *A Ação Executiva à luz do Código de Processo Civil de 2013*, 7.ª Edição, Coimbra, Gestlegal, 2017, p. 378.

⁸ GODINHO, JOSÉ FERNANDO, *As Funções do Agente de Execução*, Coimbra, Edições Almedina. 2022, p. 518.

⁹

Disponível

em

<https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/98b4f3e6d7c90b97802583a500583c29?OpenDocument>.

al. c) do CPC. II - Em todo o caso, porque a execução não pode estar sujeita a permanentes incidentes, vg, atinentes ao valor base, e porque este valor não determina, inelutavelmente, a venda do imóvel por verba que possa afetar os interesses em presença, dado que a venda pode ser efectuada por valor inferior ou superior – artºs 820º e 821º nº3 do CPC -, o pedido de alteração do mesmo, já na fase da venda, é irrelevante, e, assim, inadmissível.”. Podemos concluir, através da análise deste Acórdão que a decisão sobre a venda, a qual inclui como objeto a determinação da sua modalidade e a definição do valor base dos bens a vender, cabe ao agente de execução segundo art. 812.º do CPC e ainda que, nos termos do art. 723.º, n.º 1, al. c) do CPC, “*competete ao juiz julgar, sem possibilidade de recurso, as reclamações de atos e impugnações de decisões do agente de execução*” e não ao executado. Na minha opinião, esta divisão de competências, entre o agente de execução e o juiz, reflete a estrutura funcional do processo executivo, na qual o agente de execução tem uma função operacional, enquanto o juiz desempenha um papel de supervisão e correção, garantindo a legalidade e equidade dos procedimentos. Portanto, conclui-se que o executado, embora não tenha poderes para decidir diretamente sobre a venda, tem a possibilidade de recorrer ao juiz para impugnar decisões que considere injustas ou inadequadas.

3.2.2 Modalidades da Venda

Tal como mencionado no ponto anterior, bem como a determinação do valor da venda, também a modalidade de venda está prevista no art. 812.º do CPC.

Contudo, importa referir antes de mais que quando os bens são penhorados, é possível realizar a venda antecipada antes do momento previsto, de acordo com o art. 814.º do CPC. Segundo este artigo, o juiz tem a faculdade de autorizar a venda antecipada dos bens quando a sua preservação seja inviável ou desaconselhada devido ao risco de deterioração ou depreciação, ou ainda quando houver uma clara vantagem em realizar a venda de forma antecipada. Assim sendo, a venda antecipada pode ser autorizada mesmo que o bem ainda não esteja depreciado ou deteriorado. Um bom exemplo disso, é quando tenham sido penhorados alimentos, automóveis, navios ou animais.

O juiz tem também a possibilidade de autorizar a venda antecipada do bem penhorado, quando este, apesar de, não ser deteriorável ou depreciável, evidenciar sinais de deterioração ou de degradação. Além disso, a venda antecipada é ainda autorizada quando existe uma

vontade manifestada na antecipação da venda, como nos casos em que a penhora tenha recaído sobre valores mobiliários cotados em bolsa.

Posto isto, 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, a menos que haja uma urgência da venda que exija uma decisão imediata conforme estabelecido no art. 814.º, n.º 2 do CPC.

Importa mencionar que, salvo o disposto no art. 830.º e 831.º ambos do CPC, a venda é feita pelo depositário, nos termos da venda por negociação particular (que será abordada adiante), ou pelo agente de execução, nos casos em que o executado atua como depositário (art. 814.º, n.º 3 do CPC), isto é, a venda antecipada ocorrerá necessariamente através da modalidade de venda por negociação particular, exigindo deste modo, uma modalidade menos formal e mais célere para a sua realização.

Neste caso, apenas são excluídas as situações mencionadas nos artigos 830.º e 831.º do CPC, que tratam da venda em mercados regulamentados e da venda direta (modalidades que serão também abordadas mais à frente). Portanto, a venda antecipada, feita através da venda por negociação particular, é realizada pelo depositário ou pelo agente de execução. No entanto, o agente de execução só pode realizar a venda nos casos em que o próprio executado seja o depositário, pois a pessoa responsável pela venda não pode ser apenas uma das partes do processo.

Portanto, segundo o art. 812.º, n.º 2, al. a), compete ao agente de execução decidir qual a modalidade de venda a adotar, após verificar os requisitos necessários estabelecidos pela lei. No entanto, quando a venda de um bem móvel em depósito público não for bem-sucedida, este tem a opção de escolher entre a venda por negociação particular ou a venda em estabelecimento de leilão [arts. 832.º, al. e) e 834.º, n.º 1, al. b)]. Este pode também decidir, por motivos justificados, não recorrer à modalidade preferencial da venda em leilão eletrónico.

Segundo José Lebre Freitas (2017) na sua obra “A Ação Executiva à Luz do Código de Processo Civil de 2013” enuncia que com exceção de alguns casos, a venda em leilão eletrónico é a modalidade primaz para a venda de bens móveis e imóveis de acordo com o CPC de 2013 (art. 837.º, n.º 1). Eu concordo com esta posição do autor por vários motivos.

Primeiramente, a venda em leilão eletrónico traz transparência e eficiência ao processo. A centralização das vendas numa plataforma eletrónica pública (o e-leilões) permite que todos os interessados acompanhem o leilão de forma clara, mitigando riscos de manipulação. Além disso, esta modalidade garante uma maior acessibilidade, já que potenciais compradores podem participar independentemente da sua localização geográfica. Adicionalmente, o leilão eletrónico facilita o cumprimento dos princípios de celeridade e economia processual, que são fundamentais no âmbito do processo executivo. Este reduz custos e prazos associados à alienação de bens, evitando deslocações físicas e simplificando a tramitação dos atos.

Se esta modalidade não for utilizada, ou se frustrar por motivos explanados, a venda por propostas em carta fechada será a forma usada para a venda executiva de bens imóveis e a venda em depósito público será a forma usada para a venda executiva de bens móveis (arts. 764.º, n.º 1 e 836.º, n.º 1), sendo as outras formas consideradas excecionais¹⁰.

Desta forma, se o bem penhorado, for um direito, a venda por propostas em carta fechada deve ocorrer não apenas quando se tratar de um estabelecimento comercial avaliado em mais de 500 unidades de conta (UC) [arts. 816.º, n.º 1 e 829.º, n.º 1], mas também, por semelhança, quando se refere a um direito real sobre um imóvel ou um estabelecimento comercial de valor superior a 500 UC. Nos casos de direitos reais menores sobre bens móveis, quotas-partes em bens móveis, direitos de aquisição de bens móveis ou créditos, o agente de execução deverá ter a possibilidade, por conformidade, de optar entre a venda por negociação particular e a venda em estabelecimento de leilão.

Sendo assim, as modalidades “*excecionais*” são aplicadas quando são impostas pela lei, como no caso dos instrumentos financeiros e mercadorias com cotação em mercados regulamentados, que devem ser vendidos nestes mesmos mercados (art. 830.º); bens que determinadas pessoas têm o direito de comprar e, portanto, são vendidos diretamente a elas (art. 831.º), incluindo os que foram objeto de contrato-promessa com eficácia real; bens de valor inferior a 4 UC, que são vendidos por negociação particular [art. 832.º, al. g)]; bens que não foram vendidos através de propostas em carta fechada, os quais, normalmente são

¹⁰ **FREITAS, JOSÉ LEBRE DE**, *A Ação Executiva à luz do Código de Processo Civil de 2013*, 7.ª Edição, Coimbra, Gestlegal, 2017, p. 379.

vendidos por negociação particular [art. 832.º, al. d)]. Outras situações em que isso ocorre é quando o exequente, o executado ou o credor com garantia sobre os bens propõem a venda em leilão e não há objeção dos demais [art. 834.º, n.º 1, al. a)] ou quando todos concordam com a venda por negociação particular [art. 832.º, als. a) e b)] e por último, quando a lei dá ao agente de execução a opção entre diferentes modalidades de venda¹¹.

Antes de determinar como os bens são vendidos, a opinião do exequente, do executado e dos credores com garantia sobre os bens deve ser ouvida (art. 812, n.º 1). Após essa audição, a decisão é comunicada a estes, que têm o direito de reclamar ao juiz. A decisão do juiz é a final e não é passível de recurso (arts. 812.º, n.º 6 e 7 e 723.º, n.º 1, al. c) do CPC).

De acordo com José Lebre Freitas (2017) na sua obra já anteriormente referida, a modalidade de venda mais utilizada é a venda por negociação particular¹².

Por fim, antes de passar à explicação de cada uma das diferentes modalidades, decorrido o prazo das notificações para a indicação do valor e modalidade de venda, o agente de execução deve tomar a decisão de venda, quer as partes tenham ou não se pronunciado. Neste sentido, o Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 5 de novembro de 2020, Proc.º n.º 99/16.8T8LLE-E.E1¹³, Relator Ana Margarida Carvalho Pinheiro Leite, no seu Sumário refere: “II - Cabe ao agente de execução determinar o valor base dos bens a vender, através de decisão que admite reclamação para o juiz;”. Assim sendo, estou de acordo com a posição expressa neste acórdão, pois o modelo de delegação da fixação do valor base pelo agente de execução, com possibilidade de reclamação para o juiz, é uma solução equilibrada. Este modelo permite uma tramitação rápida do processo, ao mesmo tempo que assegura a revisão judicial quando necessário, garantindo a proteção dos direitos das partes envolvidas. Logo, este sistema promove uma execução eficiente sem abrir mão da justiça e da equidade do processo.

¹¹ **FREITAS, JOSÉ LEBRE DE**, *A Ação Executiva à luz do Código de Processo Civil de 2013*, 7.ª Edição, Coimbra, Gestlegal, 2017, p. 379-381.

¹² **FREITAS, JOSÉ LEBRE DE**, *A Ação Executiva à luz do Código de Processo Civil de 2013*, 7.ª Edição, Coimbra, Gestlegal, 2017, p. 381.

¹³

Disponível

em

<http://www.gde.mj.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/a1aa14ae084d9a278025862a003b03a0?OpenDocument>.

3.2.2.1 A venda mediante propostas em carta fechada

Deste modo, importa agora explicar cada uma das modalidades presentes no art. 812.º do CPC.

Começando pela venda mediante propostas em carta fechada, esta constitui uma das modalidades de venda executiva para pagamento de quantia certa que poderá ser determinada pelo agente de execução em relação aos bens penhorados¹⁴. Esta modalidade encontra-se prevista nos arts. 816.º a 829.º do CPC. Neste tipo de venda, os interessados apresentam propostas de compra do bem em carta fechada, que só serão abertas no dia da venda judicial.

Esta modalidade é utilizada quando um bem imóvel (ou um estabelecimento comercial de valor superior a 51.000,00€ - art. 829.º do CPC) foi penhorado e não pode ser vendido de outra forma. Contudo, em todos os casos que se decida a venda por propostas em carta fechada, de bens que não sejam imóveis ou estabelecimentos comerciais de valor superior a 500 UC, as funções reservadas ao juiz serão desempenhadas pelo agente de execução. Importa mencionar que, o n.º 3 do art. 829.º determina que, na venda de estabelecimento comercial, “*Aplicam-se, devidamente adaptadas, as normas dos artigos anteriores.*”, ou seja, as normas da venda em propostas em carta fechada.

Assim, o imóvel é vendido pelo agente de execução, diretamente a quem tem legitimidade para exercer o respetivo direito. O valor de venda é de 85% do valor base do bem, determinado pelo agente de execução com base no valor de mercado, e a venda é realizada no tribunal onde está a decorrer a execução (art. 816.º, n.º 3 do CPC), a menos que seja decidido de outra forma, isto é, a menos que algum dos interessados requeira, ou o juiz oficiosamente decida, que a venda deve ter lugar no tribunal da localização dos bens a vender. Se o juiz considerar mais vantajoso, a abertura das propostas pode ocorrer no tribunal da localização dos bens penhorados, sendo enviada uma carta precatória para a instância competente da Comarca onde os bens estão localizados para realizar a venda. Neste sentido, a venda dos bens pelo tribunal localizado no mesmo lugar onde estes estão situados pode

¹⁴ Diário da República Eletrónico – A venda mediante carta fechada. Disponível em: <https://dre.pt/web/guest/lexionario/-/dj/125329885/view>.

trazer benefícios para a execução, tais como permitir que os potenciais interessados inspecionem os bens antes de fazerem as suas propostas (art. 818.º do CPC).

Determinada a venda mediante propostas em carta fechada, o agente de execução, nos termos do n.º 1 do art. 817.º do CPC requer ao juiz a designação de dia e hora para abertura das propostas. A escolha da data para a abertura das propostas deve ser cuidadosamente considerada, uma vez que a venda precisa ser anunciada com pelo menos dez dias de antecedência em relação à data designada para a diligência de abertura.

A publicidade da venda é da responsabilidade do agente de execução, que deve proceder à divulgação através de anúncios (art. 19.º da Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto) em páginas online de acesso público e afixação de editais na porta dos prédios urbanos a serem vendidos [art. 817.º, n.º 1, al. a) e b) do CPC]. Tanto os anúncios quanto os editais têm a mesma finalidade, que é informar o público sobre os bens a serem vendidos, e devem conter todas as informações necessárias (art. 817.º, n.º 3 e 4 do CPC) para que os interessados possam fazer propostas adequadas, bem como para as suas expectativas não saírem frustradas. Além disso, segundo o art. 818.º do CPC, o agente de execução deve informar no anúncio e no edital de venda as horas (previamente acordado com o depositário), em que o depositário estará disponível para mostrar os bens aos interessados, indicando o contacto do mesmo. É importante também mencionar nos anúncios e editais se há embargos de executado, oposição à penhora ou se a sentença está pendente de recurso, pois caso alguma dessas situações seja favorável ao executado, a venda poderá ser anulada.

O exequente, o executado e os credores reclamantes são notificados da data designada para a abertura de propostas em carta fechada, juntamente com os detalhes essenciais, nomeadamente o dia, a hora e o local, onde se vai realizar a respetiva diligência.

As propostas são entregues na secretaria do tribunal e abertas na presença do juiz, devendo assistir à abertura, o agente de execução, cabendo-lhe a elaboração do auto de abertura (art. 826.º do CPC). No auto deve constar a identificação de todos os presentes, designadamente dos proponentes, do exequente, do executado, dos credores reclamantes e dos preferentes, bem como a descrição sumária dos atos realizados, das decisões tomadas e as propostas aceites, com os detalhes do proponente, a indicação dos bens a que respeita e o

respetivo preço. A participação do executado, do exequente, dos credores reclamantes de créditos com garantia sobre os bens a vender e dos proponentes é opcional.

A respeito desta matéria, o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 14 de outubro de 2014, Proc.º n.º 90/10.8TBPNL-B.C1¹⁵, Relator Arlindo Oliveira, no seu Sumário consigna que na ausência de uma disposição legal específica sobre o assunto, quando não houver prazo definido para a apresentação das propostas na venda por propostas em carta fechada, estas podem ser submetidas ou enviadas até ao momento exato da sua abertura, incluindo o último minuto ou instante antes da abertura das mesmas. Concorro plenamente com o entendimento do Tribunal da Relação de Coimbra. A decisão de permitir a apresentação de propostas até ao momento exato da sua abertura, na falta de um prazo definido, é uma aplicação razoável dos princípios gerais de celeridade e equidade no processo executivo. Ao oferecer mais flexibilidade aos participantes, essa interpretação favorece a concorrência e assegura que a venda seja realizada de forma eficiente e justa, sem criar barreiras desnecessárias para os licitantes.

As propostas devem estar devidamente identificadas com o número do processo a que respeita a venda e conter uma caução de 5% por meio de um cheque visado ou garantia bancária do valor de venda, à ordem do agente de execução ou da secretaria, caso a execução seja tramitada por um oficial de justiça (art. 824.º, n.º 1 do CPC). Na ausência deste, o disposto no art. 825.º do CPC será acionado. As propostas devem também incluir detalhes sobre o bem a ser adquirido e a identificação do proponente (nome, domicílio ou sede e o número de identificação fiscal).

Após a abertura do processo de execução ou após a realização da licitação ou sorteio, a que houver lugar, as propostas são apreciadas pelo executado, exequente e credores presentes. Caso nenhum deles esteja presente, a proposta de maior valor é automaticamente aceite. Propostas que não atinjam pelo menos 85% do valor base dos bens não são aceites, a menos que haja acordo entre o exequente, executado e todos os credores com garantia real

sobre os bens a serem vendidos. Se não houver propostas ou estas não forem aceites, a venda é feita por negociação particular, conforme o artigo 822.º, n.º 2 do CPC.

Se alguma proposta for aceite, os titulares do direito de preferência (tema que irei abordar mais à frente), legal ou convencional com eficácia real, na alienação dos bens, a fim de poderem exercer o seu direito no próprio ato devem ser notificados. Aceite a proposta, o agente de execução notifica o proponente ou preferente para depositar, no prazo de quinze dias, a totalidade ou a parte do preço em falta, numa instituição bancária, à ordem do agente de execução. Caso a proposta aceite seja do exequente, ele fica dispensado de depositar parte do valor que ultrapasse o necessário para pagar aos credores anteriores a ele. O mesmo se aplica ao credor com garantia sobre os bens a adquirir. Se o proponente não realizar o depósito do valor remanescente dentro do prazo estabelecido, o agente de execução pode tomar uma decisão com base nas três opções previstas no artigo 825.º do CPC, após notificar o exequente, executado e credores reclamantes com garantias reais sobre o bem em causa para se pronunciarem sobre o assunto.

Se houver mais de um proponente a oferecer o valor mais alto, será aberta uma licitação entre eles, a menos que declarem que desejam adquirir os bens em compropriedade. Se somente um dos proponentes do preço mais alto estiver presente, ele pode cobrir a proposta dos outros. Se nenhum dos proponentes estiver presente ou nenhum quiser cobrir a proposta dos outros, será realizado um sorteio para determinar qual proposta prevalecerá. O exequente, se estiver presente, também pode manifestar interesse em adquirir os bens, abrindo uma licitação entre ele e o proponente que ofereceu o maior preço. Se o proponente do maior preço não estiver presente, o exequente pode cobrir a proposta dele.

Nos termos do disposto do art. 827.º do CPC quando se mostre integralmente pago o preço e satisfeitas as obrigações fiscais associadas 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. Seguidamente, em harmonia com o art. 824.º, n.º 2 do CPC, o agente de execução deve comunicar a venda ao serviço de registo competente, juntando o respetivo título, o qual, por sua vez, procede ao registo do facto e,

oficiosamente, ao cancelamento das inscrições relativas aos direitos que tenham caducado com a venda executiva.

Por último, passando à entrega dos bens, conforme estipulado no art. 828.º do CPC o adquirente pode requerer, na própria execução, a entrega dos bens contra o detentor, servindo de título executivo o título de transmissão.

3.2.2.2 A venda em leilão eletrónico

Antes de mais, importa explicar que se as partes nada disserem, ou se manifestarem a favor da venda em leilão eletrónico, o agente de execução deve decidir por esta modalidade.

Assim sendo, o Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 14 de março de 2019, Proc.º n.º 2708/12.9 TBPTM-A.EI¹⁶, Relator Francisco Xavier, no seu Sumário reitera que o leilão eletrónico foi estabelecido pelo legislador como a modalidade preferencial para a venda de bens móveis ou imóveis. Esta modalidade de venda, conforme disposto nos arts. 811.º, n.º 1, al. g) e 837.º do CPC, está regulada nos arts. 20.º a 26.º da Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto. Este regime é complementado pelo Despacho n.º 12624/2015, de 9 de novembro, que estabeleceu as diretrizes de funcionamento da plataforma do leilão eletrónico, desenvolvida e gerida pela Câmara dos Solicitadores, acessível no site www.w-leiloes.pt.

Posto isto, no que concerne a esta modalidade, exceto nos casos em que os bens penhorados devem ser vendidos em mercados regulamentados (art. 830.º CPC) ou por venda direta (art. 831.º do CPC), a venda de bens imóveis e de bens móveis penhorados é feita “preferencialmente” através de leilão eletrónico, e assim sendo, aplicar-se-á subsidiariamente a esta venda as disposições relativas à venda em estabelecimento de leilão (art. 837.º do CPC)¹⁷. Contudo, o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 28 de janeiro de 2020, Proc.º n.º 7688/16.9T8SNT-I.L1-1¹⁸, Relator Vera Antunes, no seu Sumário indica que a escolha pela realização da venda em leilão, conforme mencionado na Portaria

16

Disponível

em

<https://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/4b41ccbf6a144f1802583cb0033a505?>

¹⁷ GONÇALVES, MARCO CARVALHO, *Lições de Processo Civil Executivo*, 5.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 528-529.

¹⁸ Disponível em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao/7688-2020-190209675>

n.º 282/2013, é uma preferência, mas não se trata de uma obrigação indiscutível. Sendo que, a administradora de insolvência tem a possibilidade de optar por uma das outras formas de venda previstas no art. 811.º do CPC, desde que justifique essa escolha. Relativamente ao que foi exposto, eu estou de acordo com o entendimento do Tribunal da Relação de Lisboa, uma vez que, a venda através do leilão eletrónico é, sim, preferida pelo legislador, mas não deve ser encarada como uma obrigação rígida e inflexível. A possibilidade de a administradora de insolvência poder optar por outras modalidades, desde que essa escolha seja devidamente fundamentada, é essencial para garantir que o processo de venda se adapta às necessidades específicas de cada caso, promovendo tanto a celeridade quanto a eficácia na liquidação de ativos. Este equilíbrio entre preferência e discricionariedade protege os interesses de todas as partes envolvidas.

Conforme o art. 20.º da Portaria n.º 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 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.*”.

As regras para a venda através de leilão eletrónico encontram-se estabelecidas nos artigos 21.º a 26.º da Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto, bem como no Despacho n.º 12624/2015, de 9 de novembro. Esta modalidade, além de proporcionar a redução de custos para as partes, assegura também a “*total transparência e independência do ato da venda, criando condições para maximização do valor dos bens, a fim de beneficiar todos os agentes processuais*”¹⁹.

Relativamente à plataforma do leilão eletrónico, qualquer pessoa singular, que seja titular de um número de identificação fiscal português, pode aceder mediante um registo

¹⁹ Preâmbulo do Despacho n.º 12624/2015, de 9 de novembro, disponível em https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=2513&tabela=leis&ficha=1&pagina=1&so_miolo=

prévio e consultar os bens colocados em leilão, assim como apresentar propostas de compra desses bens.

Conforme o n.º 2 do art. 837.º do CPC, a divulgação da venda em leilão eletrónico deve seguir as normas estabelecidas no art. 817.º, n.º 2 a 4 do CPC. Isso significa que a publicitação deve ser feita através de um anúncio em página informática e afixação de um edital na porta do imóvel a ser vendido, mencionando se a sentença executada está pendente de recurso, se há embargos de executado ou então oposição à penhora. Além disso, o n.º 3 do mesmo artigo prevê a aplicação subsidiária das regras da venda em estabelecimento de leilão, para todas as situações não reguladas pela Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto. Ainda no que diz respeito à publicitação no portal, segundo o art. 6.º, n.º 2, do Despacho n.º 12624/2015, de 9 de novembro, *“A publicitação no portal www.e-leiloes.pt deve indicar, pelo menos: a) Número de processo judicial, tribunal e unidade orgânica; b) Data do início do leilão; c) Data e hora limite do leilão; d) O valor base do bem (ou conjunto de bens) a vender; e) O valor da última licitação; f) Tratando-se de bem móvel, fotografia do bem ou conjunto de bens que integram o lote a licitar; g) A identificação sumária do bem; h) Natureza do bem; i) Tratando-se de imóvel, a sua localização e composição, artigo matricial e descrição predial, distrito, concelho, freguesia e coordenadas geográficas da localização aproximada, fotografia do exterior do imóvel e, sempre que possível, tratando-se de prédio urbano ou fração autónoma, do seu interior; j) Identificação do fiel depositário ou do local de depósito; k) Local e hora em que os bens podem ser vistos e contactos do fiel depositário; l) Identificação do agente de execução titular do processo, incluindo nome, cédula profissional, número de telefone e telemóvel, fax, e-mail e horário de atendimento; m) Quaisquer circunstâncias que, nos termos da lei, devam ser informadas aos eventuais interessados, nomeadamente a pendência de oposição à execução ou à penhora, a pendência de recurso, a existência de ónus que não devam caducar com a venda e de eventuais titulares de direitos de preferência manifestados no processo; n) Nome do executado ou executados a quem pertencem os bens a vender.”*. Na minha opinião, as exigências impostas garantem um processo transparente, acessível e juridicamente seguro, beneficiando tanto os licitadores quanto os executados. Estas medidas são fundamentais para assegurar que o leilão eletrónico seja conduzido de forma eficiente e justa, promovendo o equilíbrio entre os direitos das partes envolvidas.

Além da publicação, o art. 6.º do referido Despacho também permite que a Câmara dos Solicitadores decida divulgar o leilão noutros sites da internet, na imprensa escrita e por correio eletrónico. Sendo que, o agente de execução responsável pelo processo também pode utilizar outros meios que considere pertinentes para divulgar a venda. A este respeito, o Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 14 de março de 2019, Proc.º n.º 2708/12.9 TBPTM-A.El²⁰, Relator Francisco Xavier, no seu Sumário afirma que a venda realizada por meio de leilão eletrónico não necessita de ser divulgada na plataforma digital referida no n.º 1 do art. 19.º da Portaria n.º 282/2013, a qual se aplica especificamente à venda por propostas em carta fechada, conforme estabelecido na al. a) do n.º 1 do art. 817.º do CPC. Isto deve-se ao facto de que o n.º 2 do art. 837.º do CPC não estabelece qualquer remissão para essa norma. Tendo em conta o que foi exposto, julgo que o leilão eletrónico, por natureza, já oferece publicidade ao processo. A própria plataforma e-leilões é um meio eficaz de divulgar a venda de bens, facilitando o acesso público e competitivo. A exigência de uma divulgação adicional na plataforma referida na Portaria seria redundante, uma vez que o propósito de garantir ampla exposição e transparência já é alcançado no próprio sistema de leilões.

Nos termos do n.º 2 do art. 816.º do CPC, é estipulado que o valor mínimo da licitação deve ser igual a 85% do valor base dos bens. Assim, nesta modalidade de venda, propostas com valor inferior ao mínimo estabelecido não serão aceites.

Uma vez terminado o leilão eletrónico e tendo sido apresentada uma licitação superior a 85% do valor base, o agente de execução segundo o art. 8.º, n.º 10 do Despacho n.º 12624/2015, de 9 de novembro, tem a obrigação de no prazo de dez dias a partir da certidão de conclusão do leilão, realizar as diligências necessárias para concretizar a adjudicação do bem ao melhor proponente. No entanto, após a conclusão do leilão, podem surgir diversas eventualidades que podem ditar a alteração da sua tramitação, as quais serão abordadas mais à frente.

Posteriormente à cerimónia de encerramento do leilão é disponibilizado ao agente de execução um documento em formato *pdf* da certidão de encerramento, que inclui detalhes

como a descrição do bem leiloado, o valor da maior proposta, a identificação do proponente e, se o proponente estiver em representação de um terceiro, a identificação dessa pessoa. Estas informações são automaticamente disponibilizadas não apenas ao agente de execução, mas também ao proponente que apresentou a maior licitação, tanto por *e-mail*, quanto na plataforma e-leilões.

Após receber essa certidão, o agente de execução deve informar as partes sobre o resultado do leilão, notificando-as. No entanto, há duas opções distintas de procedimento, dependendo se houver titulares de direito de preferência já identificados no processo (como coproprietário, arrendatários, etc) ou não.

Desta maneira, o resultado do leilão deve ser comunicado ao exequente, ao executado, aos credores e ao proponente. Este último deve ser notificado para efetuar o depósito do preço e demonstrar a quitação de eventuais obrigações fiscais (se aplicável de acordo com a natureza do bem). Todavia, se houver titulares de direito de preferência conhecidos, estes devem ser notificados primeiro para exercerem o seu direito antes do proponente ser chamado para efetuar o pagamento. O agente de execução deve ainda emitir uma decisão que forneça todas as informações necessárias para que o proponente possa cumprir com as suas obrigações fiscais.

Suponhamos que, terminado o leilão eletrónico, a melhor proposta é superior a 85% do valor base, o que significa que as condições para adjudicar o bem ao proponente estão reunidas desde que: a) O proponente deposite o preço e demonstre o cumprimento das obrigações fiscais, incluindo o pagamento do IMT (Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis) e do IS (Imposto de Selo), dentro de quinze dias a partir da notificação da decisão (n.º 2 do artigo 824.º do CPC); b) Nenhum titular de direito de preferência exerça esse direito dentro de 10 dias, embora ainda possam exercer o direito de remissão conforme o art. 842.º do CPC.

Para comprovar a liquidação do IS e do IMT, é necessário apresentar ao agente de execução uma cópia da declaração modelo 1 de IMT/IS, bem como o comprovativo de pagamento. Como se trata de uma venda judicial, o pagamento do IMT/IS deve ser efetuado em qualquer serviço de finanças e o adquirente/comprador deve apresentar a decisão juntamente com os comprovativos de pagamento dos impostos.

Quanto à notificação do proponente, esta deve seguir um modelo específico disponível no SISAAE, acompanhada pela decisão mencionada anteriormente. O agente de execução deve adaptar o texto de acordo com a situação em questão, sendo que a decisão deste deve ser anexada também à notificação.

O proponente deve ser notificado obrigatoriamente para realizar o depósito do preço através da plataforma e-leilões, sendo aconselhável que a notificação também seja enviada por carta registada. Na prática, a notificação para depósito do preço é gerada no SISAAE, enviada pelo correio e anexada no portal e-leilões. Para simplificar o processo, ao notificar o proponente para fazer o depósito do preço, é aconselhável adicionar o valor necessário para concluir o registo da aquisição.

Se houver titulares de direito de preferência conhecidos no processo, estes devem ser informados sobre o resultado do leilão e têm um prazo de oito dias para exercer esse direito (art. 416.º do Código Civil). Para exercer o direito de preferência devem comprovar esse mesmo direito, caso não esteja formalmente evidenciado no processo. Alguns dos direitos de preferência mais comuns incluem (sem ordem de prevalência): a) Compropriedade (art. 1409.º do CC) – exige prova do registo de propriedade; b) Confinante (art. 1380.º do CC) – necessita de prova do registo de propriedade; c) Arrendatário (art. 1091.º do CC) – requer o contrato de arrendamento; d) Proprietário do solo na venda do direito de superfície (art. 1535.º do Código Civil) – solicita prova do registo de propriedade; e) Prédio encravado (art. 1555.º do CC) – necessita de prova do registo de propriedade e existência de servidão e f) Quinhão hereditário (art. 2130.º do CC) – requer prova de titularidade.

Findo o prazo para, serem exercidos os direitos das partes, incluindo preferentes e outros interessados, que têm dez dias para contestar qualquer irregularidade, ocorrência de qualquer evento que encerre ou pause o processo, realização do depósito do preço e cumprimento das obrigações fiscais, o agente de execução emite o título de transmissão e procede ao registo de aquisição. Neste caso, não é necessário realizar um contrato particular ou escritura pública, pois trata-se de uma adjudicação conforme estabelecido no art. 26.º da Portaria n.º 282/2013 de 29 de agosto, seguindo o mesmo procedimento que ocorre na venda por propostas em carta fechada.

Para terminar, existem diferentes situações em que o bem pode não ser adjudicado à pessoa que fez a maior oferta, como por exemplo, o proponente que apresentou a maior licitação não efetua o depósito do preço, quando o executado liquida a dívida, faz um acordo de pagamento, ou quando o exequente desiste da execução. Além disso, podem ocorrer situações como o exercício do direito de preferência ou de remissão, ou até mesmo a insolvência do executado, entre outros eventos possíveis.

3.2.2.3 A venda por negociação particular

Outra das modalidades de venda previstas na ação executiva é a venda por negociação particular, conforme estabelecido na alínea d) do art. 811.º do CPC. A esta aplica-se o disposto nos arts. 818.º, 819.º, 823.º, 827.º e n.º 2 do art.º 828.º todos do CPC. Esta modalidade segundo o art. 832.º do CPC, ocorre em certas circunstâncias, particularmente quando há acordo mútuo entre as partes envolvidas, incluindo o exequente, o executado e o credor com garantia real sobre o bem a ser vendido. Tal acordo pode ser estabelecido se o exequente sugerir um comprador ou um preço, e essa proposta for aceite pelos demais ou se o executado propuser um comprador e/ou um preço e não houver oposição por parte do exequente e do credor reclamante. E ocorre ainda, *“quando exista urgência na realização da venda e esta seja reconhecida pelo juiz (art. 814.º do CPC), quando se frustre a venda por meio de propostas em carta fechada, por falta de proponentes (art. 822.º, n.º 2 do CPC), não aceitação das propostas apresentadas (art. 821.º do CPC) ou quando se verifica a falta de depósito do preço pelo proponente (art. 825.º do CPC), bem como quando se frustre a venda em depósito público ou equiparado, por falta de proponentes ou não aceitação das propostas e, atenta a natureza dos bens, tal seja aconselhável (art. 836.º do CPC), quando se frustre a venda em leilão eletrónico por falta de proponentes (art. 837.º do CPC). E por último, o agente de execução pode ainda decidir por esta modalidade quando o bem em causa tenha um valor inferior a 4UC”*²¹.

Independentemente da modalidade de venda, é imperativo estabelecer um valor base conforme disposto no art. 812.º do CPC, neste sentido, a venda por negociação particular

²¹ **GONÇALVES, MARCO CARVALHO**, *Lições de Processo Civil Executivo*, 5.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 524.

não constitui exceção a esta regra. No entanto, existem duas situações em que o agente de execução não é obrigado a fixar um valor base. Essas situações ocorrem quando o exequente ou executado apresentam um comprador ou um preço, que é aceite, respetivamente, pelo executado, pelo exequente e pelos demais credores [art. 832.º, al. a) e b)].

Uma vez decidida a venda por negociação particular e conforme estipulado no art. 833.º, n.º 1 do CPC, é nomeada uma pessoa idónea, denominada encarregado da venda²², responsável por “conduzir” a venda. Este encarregado tem direito a uma remuneração, que é estabelecida com base no valor indicado por este, desde que esse valor esteja dentro dos limites previstos no Regulamento das Custas Processuais. Caso haja concordância de todos os credores e ausência de objeção por parte do executado, ou, na falta de consenso ou em caso de oposição, por decisão do juiz, o agente de execução pode assumir a função de encarregado da venda (art. 833.º, n.º 2 do CPC). Todavia, no caso da venda de bens imóveis, pode ser nomeado um mediador oficial como encarregado da venda (n.º 3 do mesmo artigo).

Nesta modalidade, o encarregado da venda tem permissão para procurar potenciais compradores interessados nos bens penhorados no mercado. Se assim não fosse levaria a que as execuções se prolongassem indefinidamente, com os imóveis presos a um preço fictício e insuscetível de merecer o interesse de eventuais compradores, mesmo após uma nova avaliação.

Para que o encarregado possa desempenhar adequadamente as suas funções, o depositário deve ser informado sobre a identidade do responsável pela venda, de forma a colaborar com o mesmo na apresentação dos bens aos possíveis compradores²³. O depositário deve apresentar os bens penhorados que estejam à sua guarda, sob pena de ter os seus próprios bens arrestados pelo juiz para garantir o valor do depósito, acrescido das custas e demais despesas processuais²⁴, além de estar sujeito a processo criminal (art. 771.º do

²² **FERREIRA, FERNANDO AMÂNCIO**, *Curso de Processo de Execução*, 13.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2010, p. 385.

²³ **FERREIRA, FERNANDO AMÂNCIO**, *Curso de Processo de Execução*, 13.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2010, p. 385.

²⁴ **RIBEIRO, VÍRGÍNIO DA COSTA & REBELO, SÉRGIO**, *A Ação Executiva Anotada e Comentada*, 2.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2015, p. 383.

CPC). Caso o depositário não apresente os bens ao encarregado da venda, o agente de execução deve notificá-lo por carta registada com aviso de receção ou por contacto pessoal, exigindo a apresentação dos bens. Posto isto, o depositário tem o prazo de 5 dias, a partir da notificação, para apresentar os bens ou, se não o fizer, justificar a sua ausência. Este é ainda responsável por pagar o valor do depósito, das despesas e das custas associadas, como executado na própria execução.

O agente de execução deve definir um prazo razoável (entende-se por razoável, sessenta dias dado que o legislador estipulou três meses para a conclusão das diligências para realização do pagamento, de acordo com o art. 796.º, n.º 1 do CPC) para que o encarregado da venda encontre potenciais interessados que apresentem propostas de valor superior ao mínimo estipulado, visto que os bens penhorados só podem ser vendidos por um preço igual ou superior ao designado na decisão sobre a venda.

Porém, no contexto da venda por negociação particular, no caso de frustração da venda por propostas em carta fechada, se o valor de venda não for alcançado, a proposta apresentada não deve ser imediatamente rejeitada. Isto é, devem ser previamente considerados alguns fatores, como o tempo decorrido desde o início do processo da venda, a situação económica atual, as potencialidades de venda do bem e o interesse demonstrado pelo mercado, antes de tomar uma decisão. Ora, se fosse imperativa a manutenção de um limite mínimo não traria benefício algum para a resolução da execução a passagem para a modalidade da venda por negociação particular, mantendo-se a mesma rigidez da venda judicial. Portanto, concordo que a imposição de um limite mínimo rígido na venda por negociação particular seria prejudicial, pois eliminaria a principal vantagem desta modalidade: a flexibilidade. O processo de execução deve priorizar soluções pragmáticas e a rigidez excessiva pode inviabilizar vendas que, de outra forma, poderiam ser benéficas para o credor e o executado. Por isso, a venda mediante negociação particular, com a liberdade de ajuste do valor (através de acordo ou autorização judicial) é uma solução mais eficiente e equilibrada para a resolução de execuções.

De salientar que o agente de execução não pode realizar a venda por negociação particular por um valor inferior a 85% do valor base sem prévia autorização do juiz do processo executivo. Assim, se no final do prazo estabelecido pelo agente de execução não

forem encontradas propostas pelo valor anunciado, a venda por negociação particular pode ser realizada por um valor inferior ao estipulado²⁵, desde que todos os interessados estejam de acordo nesse sentido ou, não havendo acordo, desde que o juiz de execução autorize. Esta medida visa garantir a proteção dos interesses do exequente, do executado e dos credores reclamantes.

A este respeito, vejamos dois exemplos de decisões dos tribunais superiores.

O Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 8 de março de 2016, Proc.º n.º 1037/10.7TJCBR-B.C1²⁶, Relator Maria João Areias, no seu Sumário enuncia, caso a venda seja encaminhada para negociação particular devido à ausência de propostas durante a fase de venda por meio de propostas em carta fechada, o preço mínimo estabelecido para a realização da venda pelo agente de execução será de 85% do valor base inicialmente estipulado nos autos. Contudo, se houver consenso entre todas as partes envolvidas ou mediante autorização judicial, o imóvel poderá ser alienado por um valor inferior a 85% do valor base. Desta forma, segundo este acórdão, o agente de execução toma a decisão, notifica os interessados que darão o seu acordo tácito, se não impugnarem a decisão. A determinação de que, na ausência de propostas, o preço mínimo é 85% do valor base é uma medida que visa garantir um certo nível de proteção ao interesse do credor e ao mesmo tempo permitir a realização do ativo, evitando que este se deprecie excessivamente ou que o processo de execução se arraste por períodos prolongados. Esse percentual oferece um equilíbrio entre a necessidade de garantir uma venda em condições aceitáveis e a proteção dos direitos do devedor e dos credores. A possibilidade de venda por um valor inferior a 85% mediante consenso ou autorização judicial é, por sua vez, uma salvaguarda importante que permite algum grau de flexibilidade, reconhecendo que cada situação tem as suas particularidades. Em certos contextos, a aceitação de um valor inferior pode ser justificada se isso facilitar uma venda mais rápida ou se houver consenso entre as partes sobre a avaliação do imóvel e a sua situação. Em questões de opinião, estou de acordo com a lógica subjacente ao acórdão.

²⁵ **FREITAS, JOSÉ LEBRE DE, & MENDES, ARMINDO RIBEIRO**, *Código de Processo Civil Anotado*, 2ª Edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2008, p. 602.

²⁶ Disponível em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao/b.c1-2016-93605375>.

A fixação de um preço mínimo claro e a possibilidade de flexibilização são aspetos que contribuem para a eficácia do processo executivo, promovendo tanto a proteção dos créditos envolvidos quanto a celeridade na resolução dos litígios. Contudo, é fundamental que esse processo respeite sempre os direitos das partes e seja conduzido de forma transparente, garantindo que todas as decisões estejam devidamente justificadas e assim evitando potenciais abusos. Resumindo, o entendimento refletido no acórdão parece ser equilibrado e pragmático, adaptando-se às necessidades do sistema judicial e das partes envolvidas.

E, o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 7 de dezembro de 2018, Proc.º n.º 1377/12.0TBBRG-A.G1, Relator António Barroca Penha, no seu Sumário indica: *“I- É possível a venda por negociação particular por preço inferior ao valor base do bem, conquanto não haja desacordo entre os interessados; ou, havendo, exista um despacho judicial, que tal desacordo desencadeou, a autorizar a venda pelo valor obtido, uma vez ponderadas todas as circunstâncias que ao caso couber quanto ao valor do bem a vender. (...)”*. *Daqui se depreende que o agente de execução tomou a decisão de venda em negociação particular por valor inferior ao valor base do bem (não tem qualquer interesse os 85%), a qual foi impugnada. Essa impugnação é que motivou a intervenção do tribunal, tal como resulta da lei. “(...) II- Havendo ausência de desacordo (ou aceitação tácita) dos termos da comunicada alienação por parte dos interessados, a venda do bem penhorado por valor inferior ao inicialmente fixado não carece de autorização do juiz, pelo que, não se verifica a existência de “omissão de formalidade que influa na decisão da causa”, subsumível ao disposto no artigo 195.º, n.º 1, do C. P. Civil e, consequentemente, não se mostra preenchido o fundamento legal para anulação da venda, previsto na al. c) do n.º 1 do artigo 839º do mesmo Código.”*. Ora, no que diz respeito a este Acórdão, havendo acordo de todos os interessados, a venda do bem por valor inferior ao que foi fixado inicialmente não carece de autorização do juiz. Assim sendo, também estou de acordo com as considerações do acórdão, pois este oferece uma interpretação equilibrada entre a necessidade de preservar os interesses dos credores e a eficiência na alienação dos bens penhorados. Esta abordagem pode reduzir litígios desnecessários e fomentar uma solução mais eficiente para a liquidação de bens penhorados. No entanto, é sempre crucial que essas decisões sejam tomadas de maneira transparente e documentadas adequadamente, assegurando que todos os envolvidos estão cientes e consentem com a alienação,

minimizando o risco de contestações futuras. Em suma, a jurisprudência aqui analisada parece estar alinhada com os princípios da boa-fé e da efetividade no processo judicial.

Além do exposto, na modalidade de venda por negociação particular, não há nenhum impedimento para que os bens sejam vendidos sob condições distintas das estabelecidas para a venda por propostas em carta fechada. Um exemplo disso é a possibilidade de vender os bens em separado, mesmo que inicialmente, tenha sido prevista a venda conjunta desses mesmos bens na venda por propostas em carta fechada.

Diante de uma proposta, o agente de execução deve seguir o que está previsto nos n.º 6 e 7 do art. 812.º do CPC uma vez que este faz parte das disposições gerais relativas à venda e, portanto, também se aplicam à modalidade de venda por negociação particular. Desta forma, ao tomar a decisão de aceitar ou recusar a proposta, o agente de execução notifica as partes. Cada uma delas, nos termos da alínea c) do n.º 1 do art. 723.º do CPC, pode impugnar a decisão perante o juiz, cuja decisão será final e sem possibilidade de recurso (podendo também determinar a avaliação do imóvel). Este entendimento tem sido seguido pelos Tribunais Judiciais desde a reforma do processo civil de 1995, com base, também, na Jurisprudência dos Tribunais Superiores.

Logo depois de formalizada e concluída a venda, o comprador deve depositar o preço diretamente numa instituição bancária, em nome do agente de execução ou, nos casos em que as diligências de execução são realizadas por oficial de justiça, em nome da secretaria, antes de “lavrado o instrumento da venda”. Caso haja recurso pendente de sentença que está a ser executada ou se o executado se opuser à execução ou à penhora, isso deve ser mencionado no momento da venda²⁷.

É relevante mencionar ainda que, ao abrigo do disposto no art. 833.º, n.º 6 do CPC, nos casos em que a venda de um imóvel envolva uma construção urbana em andamento ou já concluída, ou a uma fração da mesma, esta pode ser realizada no estado em que se encontra, sem a necessidade de licença de utilização ou de construção. A falta de apresentação desses documentos à entidade responsável pela formalização do ato será

²⁷ **GONÇALVES, MARCO CARVALHO**, *Lições de Processo Civil Executivo*, 5ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 526.

registada no documento, sendo da responsabilidade do comprador o ónus de regularizar a situação perante as autoridades competentes.

Quanto à forma, a venda por negociação particular não pode deixar de revestir a do negócio a que corresponde e que tem a sua regulamentação no CC, nos arts. 874º e ss. O art. 875.º do CC determina que “(...) o contrato de compra e venda de bens imóveis só é válido se for celebrado por escritura pública (...)”. Logo, o título para o registo de aquisição de um prédio por meio de negociação particular terá de ser a escritura pública de compra e venda. É através do registo que se dá a publicidade da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, assegurando a oponibilidade desses direitos a terceiros. Desta forma, quando ocorre uma negociação particular de compra e venda de um imóvel, é necessário que essa transação seja formalizada por escritura pública, pois esta, é um documento notarial que legitima a compra e venda do bem. No entanto, a exigência da escritura pública como título para o registo definitivo levanta questões sobre o acesso à formalização de negócios imobiliários. Por um lado, a escritura oferece segurança jurídica, uma vez que é elaborada por um notário, que valida a legalidade da transação e a identidade das partes. Por outro lado, este requisito pode criar obstáculos para certos cidadãos, devido aos custos associados à escritura pública e à necessidade de intervenção notarial, que podem ser elevados, principalmente para transações de baixo valor. Ou seja, isto levanta a questão de acessibilidade à justiça e à formalização de direitos, sugerindo que, em certos casos, a formalidade exigida pode ser excessiva e dificultar o exercício do direito à propriedade.

Sem a escritura pública, o registo não poderá ser lavrado com a natureza de definitivo. A distinção entre registo provisório e registo definitivo é central no regime do registo predial. O registo provisório é utilizado quando há um título imperfeito ou pendente, ou seja, quando os documentos apresentados ainda não permitem um registo pleno. Assim sendo, a falta de escritura pública impede o registo definitivo da compra e venda, uma vez que o sistema de registo exige um título formal que comprove a transação de forma válida e segura. A questão central aqui é a proteção dos interesses dos compradores e dos terceiros. O registo definitivo oferece uma maior segurança jurídica, garantindo que o direito de propriedade é plenamente publicitado e que não há dúvidas quanto à sua validade. Ainda assim, esta formalidade pode ser considerada uma medida excessivamente burocrática e onerosa, especialmente em transações de menor valor ou em casos em que as partes já celebraram um contrato válido,

mas ainda não formalizaram a escritura. Posto isto, na minha opinião o sistema em Portugal poderia ser mais flexível em certos casos para facilitar o acesso à propriedade tal como já existe noutros países mecanismos alternativos para formalizar a compra de imóveis e que oferecem um equilíbrio entre segurança jurídica e simplicidade procedimental.

3.2.2.4 A venda em mercados regulamentados

No que diz respeito à venda em mercados regulamentados, esta modalidade de venda está prevista no art. 830.º do CPC. De acordo com este artigo, são vendidos em mercados regulamentados os instrumentos financeiros e as mercadorias que neles tenham cotação²⁸, isto é, esta forma de venda abrange os valores mobiliários que são cotados em bolsa de valores, tais como obrigações, participações em fundos de investimento e ações de sociedades anónimas²⁹, bem como mercadorias como produtos agrícolas, metais e energia. Assim sendo, esta modalidade de venda segue as regulamentações específicas aplicáveis a cada tipo de mercado, garantindo transparência e segurança nas transações.

Por conseguinte, neste tipo de venda, é importante seguir as regras estabelecidas no Código dos Valores Mobiliários (art. 1.º desse mesmo código). Nos casos em que os bens penhorados devam ser vendidos em mercados regulamentados, o agente de execução não tem a liberdade de escolher a modalidade de venda, uma vez que a venda executiva deverá ser realizada, pela via prevista para tal situação, ou seja, junto do mercado de valores mobiliários e pela forma preceituada no CVM. Contudo, no que se refere à venda judicial de valores mobiliários em bolsa, a mesma terá de ser efetuada através de um corretor. Atualmente, é o agente de execução que solicita a venda dos títulos de crédito com cotação em bolsa (como por exemplo a bolsa de Lisboa).

Em Portugal, os mercados regulamentados predominantes que existem são o *Euronext Lisbon*, que é a principal bolsa de valores do país, onde são negociadas as ações, obrigações e outros instrumentos financeiros, o mercado de derivados, que corresponde a uma divisão

²⁸ **GONÇALVES, MARCO CARVALHO**, *Lições de Processo Civil Executivo*, 5ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 523.

²⁹ **RIBEIRO, VÍGINIO DA COSTA, & REBELO, SÉRGIO**, *“A Ação Executiva Anotada e Comentada”*, 2.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2015, p. 504.

da *Euronext Lisbon* dedicada à negociação de derivados financeiros, o mercado cambial e o mercado de mercadorias.

3.2.2.5 A venda direta

Primeiramente, a venda direta está contemplada no art. 831.º do CPC. Esta modalidade aplica-se quando, de acordo com a lei, os bens penhorados devem ser entregues a uma entidade específica, e também nos casos em que os bens foram prometidos vender, com eficácia real, a quem queira exercer o direito de execução específica. Exclui-se do âmbito de proteção do art. 831.º do CPC, os contratos de promessa com eficácia meramente obrigacional, bem como os titulares de direito de preferência, mesmo que seja com eficácia real, uma vez que estes devem fazer valer o seu direito nos termos do art. 823.º do CPC. Nesta modalidade de venda, o responsável pela realização da mesma é o agente de execução, conforme disposto no art. 812.º do CPC.

Neste contexto importa mencionar o n.º 1 do art. 413.º do CC, pois este estabelece que as partes podem conferir eficácia real à promessa de transmissão ou constituição de direitos reais sobre bens imóveis, ou bens móveis que exijam registo, por meio de uma declaração formal e a devida inscrição no registo.

Desta forma, o contrato-promessa de compra e venda deve obedecer à forma estipulada no n.º 2 do art. 413.º do CC, conforme a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho³⁰, “*Salvo o disposto em lei especial, deve constar de escritura pública ou de documento particular autenticado a promessa a que as partes atribuam eficácia real; (...)*” como acontece no caso de promessa de compra e venda de imóveis (art. 875.º do CC). No entanto, “*(...) quando a lei não exija essa forma para o contrato prometido, é bastante documento particular com reconhecimento da assinatura da parte que se vincula ou de ambas, consoante se trate de contrato-promessa unilateral ou bilateral.*”, como acontece com os bens móveis sujeitos a registo, como automóveis, navios e aeronaves, cuja venda é regulada pela liberdade de forma, conforme estipulado no art. 219.º do CC.

³⁰ Disponível no Diário da República n.º 128/2008, Série I de 2008-07-04.

Logo, se os bens tiverem sido prometidos vender com eficácia real e o promitente-comprador desejar exercer o seu direito de execução específica, a venda será realizada diretamente a ele. Neste contexto, quando a lei menciona “*adjudicação*”, a transmissão do bem ocorre por meio de um título de transmissão emitido pelo agente de execução, com exceção à forma obrigatória estabelecida na 2.ª parte do art. 875.º do CC. Por outro lado, quando a lei refere “*venda*”, a transmissão é feita através de escritura pública ou documento particular autenticado no caso de bens imóveis, ou por documento escrito assinado pelo comprador e pelo encarregado de venda nos demais casos³¹. Conforme estipulado pela lei, no caso da venda direta, a transmissão será realizada por meio de escritura pública, documento particular autenticado ou documento escrito, dependendo da natureza do bem a ser vendido.

Importa também mencionar que, se no contrato-promessa o promitente-comprador entregou um sinal ou um adiantamento, ao exercer o seu direito de execução específica, ele deverá pagar apenas o valor remanescente, dependendo da prioridade do registo. Isto é, se houver uma hipoteca ou penhora registada antes do contrato-promessa, e essa hipoteca ou penhora estiver relacionada com a dívida exequenda ou o crédito reclamado, o promitente-comprador só poderá adquirir o bem se liquidar essa dívida, independentemente do valor do sinal e do montante ainda por pagar. Em contrapartida, se o contrato-promessa foi registado primeiro e a hipoteca ou penhora surgir posteriormente, o promitente-comprador terá apenas de pagar o valor restante do preço acordado, não obstante do valor da dívida ou do crédito reclamado.

De acordo com José Fernando Godinho (2022), ao requerer-se a venda direta, o agente de execução, salvo melhor entendimento, deve notificar o exequente, os executados e os credores reclamantes para que cada um possa requerer o que considerar pertinente e, se assim o desejar, nomear a pessoa que será responsável por realizar a venda como mandatário. Logo após, o agente de execução deverá tomar a decisão de designar um encarregado de venda e a decisão de proceder à venda direta, seguindo um procedimento similar ao da venda por

³¹ **GODINHO, JOSÉ FERNANDO**, *As Funções do Agente de Execução*, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 563.

negociação particular³². Neste sentido, concordo com a posição de Fernando Godinho e considero que a notificação às partes interessadas, seguida pela possibilidade de nomeação de um encarregado para a venda, fortalece o princípio do contraditório e a transparência no processo executivo. Além disso, a semelhança entre a venda direta e a venda por negociação particular, como modalidades de alienação menos formais, pode contribuir para a celeridade e eficiência da execução, preservando, ao mesmo tempo, os direitos das partes.

Conforme habitual, caso o agente de execução tenha dúvidas, poderá, com base na alínea d) do n.º 1 do art. 723.º do CPC, encaminhar o processo ao tribunal para que seja determinada a tramitação a seguir.

Para resumir, segundo Marco Carvalho Gonçalves na sua obra já mencionada, se o executado tiver celebrado um contrato-promessa de compra e venda com eficácia real em relação a um bem imóvel e esse bem for penhorado no âmbito de uma ação executiva, o bem deve ser vendido diretamente ao promitente-comprador, que, em virtude da celebração daquele contrato, possui um direito real de aquisição, conforme disposto no art. 831.º do CPC.

Posto isto, dado que o contrato-promessa com eficácia real deve ser registado, seja no registo predial ou noutro, o agente de execução ou o oficial de justiça, dependendo do caso, deve notificar o promitente-comprador para que, no prazo de 10 dias, formule o seu pedido de execução específica e apresente a sua proposta de compra dos bens penhorados em questão, acompanhada do teor do contrato de promessa, sob pena de os bens serem vendidos a outra pessoa. Seguidamente, inicia-se um “incidente declarativo inominado”, no qual o executado é notificado para se desejar, apresentar oposição também no prazo de 10 dias, após o qual seguem-se os trâmites desse incidente. Se for proferida decisão favorável ao pedido de execução específica, o bem é vendido diretamente ao promitente-comprador, sendo o preço da venda determinado de acordo com o estabelecido no contrato-promessa de compra e venda³³.

³² **GODINHO, JOSÉ FERNANDO**, *As Funções do Agente de Execução*, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 565.

³³ **GONÇALVES, MARCO CARVALHO**, *Lições de Processo Civil Executivo*, 5.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 523-524.

3.2.2.6 A venda em estabelecimento de leilão

Nos termos do art. 834.º do CPC, a venda de um bem em processo de execução será feita em estabelecimento de leilão, “quando o exequente, o executado, ou credor reclamante com garantia sobre o bem em causa, proponha a venda em determinado estabelecimento e não haja oposição de qualquer dos restantes; (...)”, isto é, a opção por esta modalidade depende da concordância de todas as partes processuais, “(...) ou quando, tratando-se de coisa móvel, o agente de execução entenda que, atentas as características do bem, se deve preferir a venda por negociação particular nos termos da alínea e) do artigo 832.º”, ou seja, o agente de execução detém um poder discricionário, devendo tomar a decisão e notificar todos os interessados para, caso desejem impugná-la perante o juiz que irá julgar sem possibilidade de recurso, segundo o n.º 7 do art. 812.º, em conjunto com a al. c) do n.º 1 do art. 723.º, ambos do CPC³⁴. Em simultâneo, o agente de execução deve ainda indicar, o estabelecimento de leilão incumbido de realizar a venda, segundo o art. 834.º, n.º 1 e 2 do CPC.

Normalmente, a venda deve ocorrer num local acessível ao público, de preferência no próprio local do depósito, a menos que a natureza da venda ou dos bens sugira a utilização de outro local específico, conforme estabelecido no art. 33.º, n.º 1 da Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto. Sempre que possível a venda deve ser realizada na presença do agente de execução, dado que os possíveis interessados têm o direito de fiscalizar os bens a serem vendidos no local onde estes estão depositados, desde a data em que são anunciados até à data da venda³⁵. A este respeito, concordo parcialmente com esta afirmação de Marco Gonçalves, por várias razões relacionadas com a transparência, fiscalização e proteção dos direitos das partes envolvidas, mas considero que a presença física do agente de execução nem sempre é indispensável, especialmente no contexto atual de digitalização e modernização dos procedimentos de venda. Embora a presença física do A.E. possa ser desejável em alguns casos, como na venda de bens móveis ou em situações onde a verificação física é crucial (por exemplo, deterioração dos bens), a rigidez dessa exigência

³⁴ **GODINHO, JOSÉ FERNANDO**, *As Funções do Agente de Execução*, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 565-566.

³⁵ **GONÇALVES, MARCO CARVALHO**, *Lições de Processo Civil Executivo*, 5.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 527.

pode ser prejudicial em vendas simples ou em processos digitais bem estabelecidos. É importante que as partes tenham o direito de ver e fiscalizar os bens, mas isso pode ser feito de outras formas, sem necessariamente exigir a presença física constante do A.E. Assim, concordo que, sempre que possível, a presença do A.E. é importante, porém não considero que essa presença deva ser obrigatória em todos os casos. A flexibilidade deve ser preservada, desde que os direitos de fiscalização dos interessados sejam garantidos, seja por meio físico ou digital.

Ao abrigo do disposto no art. 834.º, n.º 3 do CPC, a venda será feita pelo pessoal do estabelecimento escolhido, segundo as regras vigentes, sendo aplicável o art. 833.º, n.º 5 do CPC, se o objeto da venda for um imóvel, aplicamos o art. 833.º, n.º 6 do CPC. Porém, devemos ter em atenção as seguintes ressalvas: se o título executivo que serve de base à execução for uma sentença, ou se o executado tiver deduzido oposição à execução ou à penhora que se encontre ainda pendente, deverá fazer-se menção de tal facto no momento da venda. E ainda, no caso de um imóvel ou de uma fração dele em que tenha sido ou esteja a ser feita construção urbana, a venda poderá ser realizada no estado em que se encontra, com dispensa da licença de utilização ou de construção, sendo responsabilidade do adquirente regularizar a situação.

Após a realização da venda, o gerente do estabelecimento deverá depositar o valor líquido da venda numa instituição financeira, em nome (à ordem) do agente de execução, e apresentar o respetivo comprovativo de depósito ao processo no prazo de cinco dias a contar da realização da venda. Se não o fizer, estará sujeito às sanções previstas no art. 854.º do CPC, conforme estipulado no art. 906.º, n.º 4 do mesmo código.

Segundo o art. 835.º do CPC, os credores, o executado e qualquer um dos licitantes têm o direito de reclamar junto do juiz de execução contra as irregularidades que se cometam durante o leilão. O juiz pode analisar ou ordenar que examinem a escrituração do estabelecimento, ouvir os funcionários responsáveis, interrogar testemunhas que se disponham a testemunhar e realizar outras diligências antes de tomar uma decisão sobre a reclamação.

Se as irregularidades cometidas durante o leilão forem consideradas suficientes para comprometer o resultado da licitação, o leilão é anulado. Nessa situação, o responsável pelo

estabelecimento é obrigado a devolver o que recebeu, além de ser responsabilizado por quaisquer danos causados, tal como estabelece o art. 835.º, n.º 2 do CPC. Se o leilão for anulado, será realizado novamente noutra local, se isso não for possível, a venda pode ser realizada por meio da venda por propostas em carta fechada ou por negociação particular, dependendo das circunstâncias (n.º 3 do art. 835.º do CPC).

3.2.2.7 A venda em depósito público ou equiparado

A venda em depósito público ou equiparado³⁶ realiza-se nos termos de uma portaria segundo o art. 836.º, n.º 3, que é atualmente a Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto, alterada pela Portaria n.º 233/2014, de 14 de novembro e pela Portaria n.º 349/2015, de 13 de outubro³⁷.

Segundo o art. 836.º, n.º 1 do CPC, os bens que foram transferidos para um depósito público ou de natureza similar, e que, por sua vez, não estejam sujeitos a outro tipo de venda, são alienados nesse contexto, ou seja, o objeto desta modalidade de venda são os bens móveis que não devam ser vendidos de outra maneira. Assim sendo, a finalidade da venda em depósito público ou equiparado é vender os bens móveis que não estão sujeitos a nenhum direito real de aquisição, não apresentem urgência na venda e para os quais o exequente ou o executado não tenham proposto comprador. Rui Pinto (2013) no seu livro “Manual da Execução e do Despejo” para esta situação, utiliza o seguinte exemplo: “(...) 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.”³⁸. Em relação a este exemplo, concordo com a análise de Rui Pinto. A sua abordagem defende uma

³⁶ Nos termos do art. 27.º, n.º 1 e 2, da Portaria 282/2013, de 29 de agosto, entende-se por depósito público “(...) qualquer local de armazenagem de bens que tenha sido afeto, por despacho do diretor-geral da Direção-Geral da Administração da Justiça, à remoção e depósito de bens penhorados no âmbito de um processo executivo.”. Por sua vez, reconhece-se “por depósito equiparado a depósito público entende-se qualquer local de armazenagem de bens que tenha sido afeto por um agente de execução à remoção e depósito de bens penhorados no âmbito de um processo executivo e cuja propriedade, arrendamento ou outro título que lhe confira a utilização do local ou dos serviços de armazenagem seja registado por via eletrónica junto da Câmara dos Solicitadores, nos termos da alínea o) do n.º 1 do artigo 123.º do Estatuto da Câmara dos Solicitadores.”.

³⁷ FREITAS, JOSÉ LEBRE DE, *A Ação Executiva à Luz do Código de Processo Civil de 2013*, 7.ª Edição, Coimbra, Gestlegal, 2017, p. 384.

³⁸ PINTO, RUI, *Manual da Execução e do Despejo*, Coimbra, Coimbra Editora, 2013, p. 923.

administração prática e sensata dos bens penhorados, onde a prioridade é a preservação do valor e a procura efetiva por soluções que beneficiem os credores. A flexibilidade do A.E. é um aspeto fundamental para garantir que os ativos sejam geridos de forma responsável e eficiente, especialmente quando não há propostas de venda contundentes. Resumidamente, a recomendação de Rui Pinto reflete uma prática adequada na gestão de bens penhorados, priorizando a proteção do património e a eficiência do processo executivo. Esta postura é significativa para a confiança nas instituições e na justiça do processo.

Desta forma, conforme o art. 28.º, n.º 1 da Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto, os bens móveis não sujeitos a registo, assim como os bens móveis sujeitos a registo, podem ser removidos para depósitos públicos ou equiparados, quando seja necessária ou conveniente a sua remoção, desde que a natureza do bem seja compatível com a estrutura do armazém. Contudo, segundo o n.º 4 do referido preceito legal, a Direção-Geral da Administração da Justiça pode recusar a retirada do bem para o depósito público com base na natureza especial dos bens penhorados ou no seu valor económico reduzido.

Ao abrigo do n.º 2 do art. 836.º, a venda dos bens deve ocorrer mensalmente e ser publicitada através de anúncios numa página da internet de acesso público nos termos do art. 817.º do CPC, além da afixação de editais no armazém. Esses editais devem incluir a lista dos bens a serem vendidos e informações sobre possíveis recursos pendentes em relação à sentença condenatória a ser executada, ou se estiver pendente oposição à execução ou à penhora (n.º 4 do art. 817.º)³⁹.

Por fim, de acordo com o art. 32.º da Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto, a venda em depósito público ou equiparado só pode ser realizada mediante regime de leilão eletrónico, negociação particular ou venda direta a pessoas ou entidades que tenham um direito reconhecido à aquisição dos bens e deve-se ter em conta a natureza dos bens a vender segundo o n.º 3 do art. 836.º do CPC.

³⁹ **GONÇALVES, MARCO CARVALHO**, *Lições de Processo Civil Executivo*, 5.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 528.

3.2.2.8 A venda da meação

Em primeiro lugar, segundo José Fernando Godinho (2022), a meação dos bens de um dos cônjuges (no caso da insolvência) ou de ex-cônjuges (no caso de divórcio) faz-se nos termos de qualquer uma das modalidades de venda: por propostas em carta fechada, em leilão eletrónico ou por negociação particular⁴⁰. Com base nas considerações apresentadas, concordo com a visão do autor, uma vez que a diversidade das modalidades de venda previstas no CPC permite que o processo de partilha de bens, seja em contexto de insolvência ou divórcio, se ajuste às necessidades do caso concreto. Cada uma das modalidades oferece vantagens em situações específicas, permitindo que o processo de venda seja eficiente e justo. A flexibilidade na escolha é, assim, uma característica positiva do sistema jurídico português, que possibilita a resolução adequada dos litígios e a satisfação dos credores ou das partes envolvidas.

Se a dívida exequenda não estiver garantida por hipoteca, a venda pode ser realizada sem qualquer problema, uma vez que nestes casos o que se está a vender não é a propriedade em si, mas o direito do executado sobre a meação do bem. Desta forma, quem adquirir ambas as meações, adquire a propriedade. Para isso, não é necessária uma norma especial, pois tal conclusão é dedutiva. No entanto, pode aplicar-se, por analogia, a alínea b), do n.º 1 do art. 1476.º do CC, devidamente adaptada, a qual determina que: “*O usufruto extingue-se: (...) Pela reunião do usufruto e da propriedade na mesma pessoa;*”. A situação é comparável à dos comproprietários, isto é, quem possui duas metades ($\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$), detém o direito de propriedade total sobre o bem.

Todavia, se a dívida exequenda estiver assegurada por hipoteca, a venda do bem só pode ser realizada num único ato, de acordo com o disposto na 2.ª parte do art. 696.º do CC, que determina a hipoteca é caracterizada pela sua indivisibilidade, permanecendo integralmente vigente sobre cada um dos bens onerados, assim como sobre cada uma das suas partes, mesmo que o bem ou o crédito estejam fracionados ou que este último tenha sido parcialmente pago. Isto significa que não é permitido realizar a venda separada de

⁴⁰ **GODINHO, JOSÉ FERNANDO**, *As Funções do Agente de Execução*, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 567.

cada uma das meações. Se a venda for efetuada, uma vez que a hipoteca é indivisível, não é possível cancelar apenas a parte pertencente a um dos cônjuges ou ex-cônjuges, a hipoteca pode apenas ser reduzida. No processo executivo isso dificulta o cancelamento de todos os registos anteriores, conforme impõem o n.º 2 do art. 824.º do CC intitulado “*Venda em execução*”, juntamente com o n.º 2 do art. 827.º do CPC, denominado de “*Adjudicação e registo*”.

Nos casos em que exista um processo de execução e outro de insolvência, cada um com uma meação, a venda deve ser realizada num único ato. Esta venda pode ser realizada por escritura pública ou por documento particular autenticado de compra e venda através de negociação particular, ou então, os dois títulos de transmissão devem ser submetidos a registo num único requerimento.

No que diz respeito à indivisibilidade da hipoteca no regime de Propriedade Horizontal, o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 23 de outubro de 2018, Proc. n.º 3746/16.8T8LOU-A.P1⁴¹, Relator José Carvalho, no seu Sumário refere: “*O credor que beneficia de hipoteca sobre um imóvel no qual é construído um edifício em propriedade horizontal e que à medida que a construção deste avança vai distratando a hipoteca sobre as respectivas fracções, prescinde da indivisibilidade da hipoteca e, por isso, apenas pode exigir a satisfação do seu crédito ao adquirente de uma das fracções na proporção da permissão desta.*”. O que significa que, à medida que as fracções são construídas e vendidas, o credor vai cancelando a hipoteca sobre essas fracções. Ao fazer isso, ele abre mão da indivisibilidade da hipoteca, ou seja, a hipoteca, antes aplicada ao imóvel como um todo, agora aplica-se apenas a cada fracção individual. Desta forma, o credor só pode exigir o pagamento do seu crédito ao comprador de uma fracção específica na proporção correspondente ao valor dessa fracção em relação ao total imóvel. Posto isto, estou de acordo com a leitura do acórdão e com a lógica desenvolvida, visto que este se baseia numa aplicação correta do princípio da indivisibilidade da hipoteca e na adaptação deste princípio ao regime da propriedade horizontal. O distrato parcial implica a renúncia

à indivisibilidade da hipoteca, limitando o direito de crédito do credor à fração sobre a qual a hipoteca ainda persiste. Este entendimento está em linha com os princípios de equidade e proporcionalidade, assegurando que o proprietário de uma fração autónoma responde apenas pela sua parte proporcional da dívida, de acordo com a pernilagem da sua fração.

3.3 Direito de Preferência

Antes de mais, o agente de execução deve verificar se existem titulares de direito de preferência, pois estes devem ser informados dos elementos constantes das notificações efetuadas aos outros intervenientes para que, no próprio ato, possam exercer o seu direito de preferência. Esta notificação segue as regras da citação. É efetuada mediante carta registada com aviso de receção ou por contacto pessoal. Caso a notificação se frustre, não há lugar à notificação edital. O direito de preferência pode ser exercido sempre que ocorra uma venda, exceto na venda direta⁴² (n.º 2 do art. 811.º do CPC). A exclusão do direito de preferência na venda direta parece justificada pelo próprio caráter deste tipo de venda. O legislador optou por não estender o direito de preferência à venda direta para evitar complicações que poderiam comprometer a eficiência da venda. Se o direito de preferência, fosse aplicável, seria necessário notificar os preferentes e permitir-lhes exercer o direito, o que poderia introduzir atrasos e dificultar a celeridade da venda, contrariando o objetivo principal da venda direta.

O direito de preferência extingue-se se os titulares não o exercerem no ato de abertura. Esta ideia sugere que os titulares deste direito têm um prazo específico e restrito para manifestar a sua intenção de exercer a preferência. Se não o fizerem de forma imediata ou no momento oportuno, perdem a possibilidade de reivindicar esse direito no futuro. Portanto, o ato de abertura refere-se ao momento em que o bem se torna disponível para venda ou transferência e o titular do direito de preferência é notificado dessa intenção de venda. Se o titular do direito de preferência não agir nesse momento, a consequência é a extinção do seu direito, permitindo ao vendedor alienar o bem a terceiros livremente. Esta exigência pode

⁴² **RIBEIRO, VÍGINIO DA COSTA, & REBELO, SÉRGIO**, *“A Ação Executiva Anotada e Comentada”*, 2.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2015, p. 470.

ser interpretada como uma imposição de um prazo muito curto para o exercício do direito, o que pode ser considerado injusto para os titulares do direito de preferência, especialmente se não tiverem sido notificados adequadamente ou não tiverem tido tempo suficiente para reunir os recursos financeiros necessários para exercer a preferência. Assim sendo, um prazo rígido pode beneficiar o vendedor, mas prejudicar o titular do direito, que pode ser surpreendido ou pressionado a tomar uma decisão rápida. A extinção “automática” do direito de preferência por este não ser exercido no ato de abertura pode ainda contrariar a finalidade protetiva desse direito, uma vez que, o objetivo da preferência é dar a oportunidade aos titulares (geralmente partes vulneráveis) de manter a sua ligação com o bem (por exemplo, um arrendatário manter a sua habitação). Logo, a extinção do direito com base exclusivamente no prazo, sem ter em conta as particularidades de cada situação, pode comprometer a função protetora do direito de preferência. Esta extinção automática pode também criar desequilíbrios entre o titular do direito e o vendedor, pois o titular pode precisar de mais tempo para tomar uma decisão informada e responsável. Desta maneira, um sistema mais flexível que permita um período razoável para o exercício do direito de preferência poderia servir melhor os interesses de todas as partes envolvidas. Portanto, na minha opinião, para mitigar potenciais problemas relativos a esta abordagem rígida, poderiam ser introduzidas soluções mais equilibradas, como estabelecer um prazo mais razoável e explícito, dentro do qual o titular do direito de preferência possa exercer o seu direito, com base em critérios como a situação financeira do titular e permitir prorrogações do prazo em circunstâncias específicas, como dificuldades financeiras ou falta de acesso a informações completas. Desta forma, um prazo de trinta a sessenta dias parece adequado, considerando que este intervalo permite ao titular do direito de preferência verificar a sua capacidade financeira e encontrar os meios necessários para efetuar a compra. Durante este período, o titular teria também tempo para consultar os documentos relevantes e entender as condições da venda, garantindo uma decisão consciente.

Assim sendo, o direito de preferência confere a uma pessoa a prioridade na aquisição de um bem, em condições idênticas às oferecidas por outro interessado/proponente. Esse direito pode ser estabelecido tanto por meio de um contrato quanto por disposição legal.

Relativamente à constituição por contrato, de acordo com o disposto no art. 414.º do CC, o pacto de preferência é um acordo no qual uma das partes se compromete a conceder

prioridade a outra na venda de um determinado bem, ou seja, o proprietário de um bem pode comprometer-se a informar outra pessoa quando desejar vender esse bem, para que este tenha a oportunidade de adquiri-lo pelo mesmo preço oferecido por outros proponentes/compradores. Neste sentido, o art. 421.º também do CC, dispõe que o direito de preferência pode, “(...) *por convenção das partes, gozar de eficácia real se, respeitando a bens imóveis, ou a móveis sujeitos a registo, forem observados os requisitos de forma e de publicidade exigidos no artigo 413.º*”. Assim, o art. 413.º do CC, no seu n.º 1, estabelece que a eficácia real pode ser atribuída pelas partes mediante declaração expressa e inscrição no registo. Isto significa que, se houver um pacto de preferência lavrado no registo de propriedade (seja de móveis ou imóveis sujeitos a registo), o agente de execução deve notificar o titular do direito de preferência sobre o ato da venda. No entanto, no caso da venda de bens móveis que não estão sujeitos a registo, não é possível aplicar a eficácia real exigida pelo n.º 1 do art. 819.º do CPC, portanto, essa venda não está constrita ao direito de preferência estabelecido por contrato.

Já no que diz respeito à constituição do direito de preferência por lei são vários os casos previstos na lei e irei explicitar alguns. Antes de mais temos o n.º 1 do art. 1555.º do CC que determina que o proprietário de um imóvel que está sujeito a uma servidão legal de passagem, independentemente do título que tenha originado essa servidão, possui o direito de preferência na aquisição do imóvel dominante. Assim, caso exista uma servidão registada e o imóvel à venda seja beneficiário dessa servidão, o proprietário do imóvel que concede a servidão tem direito de preferência. Contudo, se a servidão não estiver registada, o agente de execução não é obrigado a notificar qualquer preferente.

No caso do direito de superfície, o n.º 1 do art. 1535.º do CC preceitua que “O *proprietário do solo goza do direito de preferência (...)*”, na eventualidade da venda desse direito.

Em relação aos confinantes, segundo o n.º 1 do art. 1380.º do CC, “Os *proprietários de terrenos confinantes, de área inferior à unidade de cultura (...)*”, corresponde à área

mínima⁴³ que permite o fracionamento de terrenos, “(...), gozam reciprocamente do direito de preferência nos casos de venda (...) a quem não seja proprietário confinante.”. Por oposição, se a venda for realizada a um proprietário confinante, os demais proprietários confinantes não têm o privilégio de exercer o direito de preferência. O n.º do referido art. estipula que “Sendo vários os proprietários com direito de preferência, cabe este direito: a) No caso de alienação de prédio encravado, ao proprietário que estiver onerado com a servidão de passagem; b) Nos outros casos, ao proprietário que, pela preferência, obtenha a área que mais se aproxime da unidade de cultura fixada para a respectiva zona.”.

No que concerne ao arrendamento urbano, o n.º 1 do art. 1091.º do CC, na versão que foi alterada pela Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro⁴⁴, determina que, no arrendamento urbano, “O arrendatário tem direito de preferência: a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de dois anos (...)”. Por isso, se o contrato ainda não completou dois anos de vigência, o inquilino não possui direito de preferência. Já no que diz respeito ao arrendamento rural, o n.º 2 do art. 31.º do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro⁴⁵, estatui que, “aos respectivos arrendatários cujo contrato vigore há mais de três anos, assiste o direito de preferirem na transmissão.”. Porém, se o contrato ainda não tiver completado três anos de vigência, o rendeiro não tem direito de preferência.

Por fim, quanto aos co-herdeiros, o n.º 1 do art. 2130.º do CC estabelece que quando um quinhão hereditário é vendido ou cedido a terceiros, os co-herdeiros têm o direito de preferência, nas mesmas condições aplicáveis aos comproprietários. Desta forma, de acordo com as normas da compropriedade, todos os co-herdeiros possuem o direito de preferência.

Ainda assim, existem situações em que o direito de preferência não está expressamente previsto na lei nem reconhecido pela jurisprudência. A menos que haja uma interpretação diferente, na ausência de disposições legais específicas, o agente de execução não deve notificar nenhum dos eventuais beneficiários do direito de preferência. Se houver um pedido

⁴³ De acordo com o art. 1376.º, n.º 1 do CC que estipula: “Os terrenos aptos para cultura não podem fraccionar-se em parcelas de área inferior a determinada superfície mínima, correspondente à unidade de cultura fixada para cada zona do País; importa fraccionamento, para este efeito, a constituição de usufruto sobre uma parcela do terreno.”.

⁴⁴ Diário da República, n.º 208/2018, Série I de 2018-10-29.

⁴⁵ Diário da República, n.º 198/2009, Série I de 2009-10-13.

de preferência, o agente de execução deve encaminhar o caso ao tribunal, invocando o disposto na alínea d) do n.º 1 do art 723.º do CPC, para que seja avaliado o direito de preferência solicitado.

Posto isto, nos termos do n.º 1 do art. 819.º, aplicado por força do n.º 2 do art. 811.º ambos do CPC, a todas as modalidades de venda, exceto a venda direta, os titulares de um direito de preferência, seja por disposição legal ou convencional com eficácia real, devem ser informados sobre a data, hora e local determinados para a apresentação das propostas, permitindo-lhes exercer o seu direito durante o próprio ato, caso alguma proposta seja aceite. O n.º 3 do mesmo artigo estatui que *“À notificação prevista no n.º 1 aplicam-se as regras relativas à citação, salvo no que se refere à citação edital, que não terá lugar.”*.

O agente de execução deve realizar a notificação através de carta registada com aviso de receção, caso a carta seja devolvida o agente de execução tentará notificar o preferente pessoalmente. Se, mesmo assim, não for possível efetuar a notificação, o processo prossegue sem que o preferente seja notificado. Portanto, segundo José Fernando Godinho (2022), o desafio reside frequentemente na falta de informações suficientes para o agente de execução efetuar a notificação. Esta apenas poderá ser realizada se os nomes e endereços dos preferentes constarem nos documentos⁴⁶. Assim, tendo em conta o que foi exposto, concordo com a visão apresentada pelo autor ao reconhecer que a falta de informações adequadas nos documentos processuais é um desafio recorrente e sério para a eficácia do processo executivo, particularmente no que diz respeito à notificação dos preferentes. Este problema sublinha a necessidade de reformar os procedimentos de registo e notificação, de modo a garantir que os processos de venda de bens sejam conduzidos de maneira célere e sem obstáculos desnecessários. Assim, a criação de mecanismos mais eficientes e flexíveis para a obtenção e verificação de informações é essencial para superar este desafio e assegurar a integridade do processo executivo.

Por conseguinte, o n.º 2 do art. 819.º do CPC estipula que *“A falta de notificação tem a mesma consequência que a falta de notificação ou aviso prévio na venda particular.”*.

⁴⁶ **GODINHO, JOSÉ FERNANDO**, *As Funções do Agente de Execução*, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 574.

Assim, isto remete para o n.º 1 do art. 1410.º do CC, onde se menciona que o comproprietário que não for informado sobre a venda ou a transferência em cumprimento tem o direito de reivindicar a quota que foi alienada, desde que faça o pedido dentro do prazo de seis meses a partir da data em que tomou conhecimento dos aspetos fundamentais da alienação, e que realize o depósito do valor devido nos quinze dias subsequentes à apresentação da ação. Reforçando esta norma, o n.º 4 do art. 819.º do CPC, estipula que “*A frustração da notificação do preferente não preclude a possibilidade de propor ação de preferência, nos termos gerais.*”. Ou seja, o preferente não notificado mantém o direito de intentar a ação de preferência. Este, a fim de evitar a ação de preferência e encurtar o prazo para o exercício do direito, pode ainda, lançar mão do processo de notificação para preferência (arts. 1028.º e ss.), já depois da venda realizada.

Neste contexto Virgínio da Costa Ribeiro e Sérgio Rebelo (2015), na sua obra “A Ação Executiva Anotada e Comentada”, explicam: “*Veja-se (...) a situação do preferente que não foi conhecido no processo e por essa razão não foi notificado para exercer o seu direito de preferência em sede da venda executiva, podendo o mesmo intentar uma ação declarativa para fazer funcionar esse direito de preferência – vide artigo 819.º, n.º 4, que alude expressamente à faculdade que o preferente tem de propor ação de preferência numa situação em que tenha ocorrido preterição da sua notificação para fazer valer, em sede da venda executiva, o seu direito de preferência.*⁴⁷”. Sendo assim, concordo com a posição apresentada pelos autores, pois o recurso a uma ação declarativa é uma via legítima para corrigir a violação do direito de preferência. No entanto, esta solução deve ser vista como um último recurso, e o sistema deve evoluir para garantir que os preferentes sejam notificados de forma eficaz, prevenindo assim a necessidade de litígios posteriores e assegurando a eficiência e justiça no processo executivo.

3.4 Direito de Remissão

A legislação contempla outro direito, denominado direito de remissão, conforme previsto no art. 842.º do CPC. A remissão é o direito conferido pela lei a certos familiares

⁴⁷ **RIBEIRO, VÍGINIO DA COSTA, & REBELO, SÉRGIO**, “A Ação Executiva Anotada e Comentada”, 2.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2015, p. 444-445.

do executado para adquirirem os bens pelo preço oferecido pelo proponente ou pelo preferente. Este direito visa proteger o património familiar, concedendo a certos familiares, tais como o cônjuge do executado, descendentes ou ascendentes, a oportunidade de impedir que os bens deixem a esfera patrimonial familiar do executado⁴⁸. Relativamente a este assunto, tendo a concordar com o que foi exposto, pois ao conceder a certos familiares, a oportunidade de intervir para impedir que os bens do executado deixem a esfera patrimonial da família, esta norma tem como objetivo evitar desmantelamentos patrimoniais que possam prejudicar a estabilidade e as necessidades básicas da família. Isto é especialmente relevante em contextos em que a execução forçada pode levar à venda de bens essenciais para o sustento familiar, como a residência. Além disso, essa salvaguarda reforça a ideia de que a responsabilidade por dívidas não deve comprometer o bem-estar de toda a família, e, por isso, é justa e necessária. Esta proteção é uma maneira de equilibrar o direito dos credores com o direito à proteção do património familiar. Logo, concordo com a afirmação, pois a proteção do património familiar é um pilar que sustenta a justiça social e económica, permitindo que as famílias permaneçam intactas face a dificuldades financeiras. Esta abordagem é essencial para promover a segurança patrimonial e garantir que os membros da família possam continuar a ter acesso a bens fundamentais e condições dignas de vida.

Desta forma, o art. 842.º do CPC estatui que “Ao cônjuge que não esteja separado judicialmente de pessoas e bens e aos descendentes ou ascendentes do executado (...)” ou seja, somente ao cônjuge, aos filhos, netos, pais e avós, “(...) é reconhecido o direito de remir todos os bens adjudicados ou vendidos, ou parte deles, pelo preço por que tiver sido feita a adjudicação ou a venda.”.

O n.º 1 do art. 844.º do CPC determina que “O direito de remição prevalece sobre o direito de preferência.”, ou seja, é um “direito de preferência qualificado”, na medida em que, em caso de concorrência, prevalece sobre o direito de preferência em sentido estrito⁴⁹. Porém, como impõe o n.º 2 do mesmo artigo, no caso de existirem vários preferentes e ocorrer uma licitação entre eles, a remição deve ser realizada pelo valor correspondente à

⁴⁸ **GONÇALVES, MARCO CARVALHO**, *Lições de Processo Civil Executivo*, 5.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 543.

⁴⁹ **FREITAS, JOSÉ LEBRE DE**, *A Ação Executiva à Luz do Código de Processo Civil de 2013*, 7.ª Edição, Coimbra, Gestlegal, 2017, p. 388

oferta mais alta. Neste caso, primeiro se define quem ficou com o direito de preferência e só depois se aprecia o direito de remição.

Posto isto, importa fazer referência ao Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 11 de março de 2021, Proc. n.º 2895/18.2T8LLE-C.E1⁵⁰, Relator Maria Domingas, no seu sumário, relativamente à notificação dos eventuais remidores, expõe que a legislação não estabelece a obrigatoriedade de notificar os titulares do direito de remição sobre os atos relacionados à venda executiva. Presume-se, portanto, que a informação sobre o andamento do processo será repassada pelo executado, que é um familiar direto, garantindo assim que esses titulares possam exercer o seu direito adequadamente. Uma vez notificada a executada da decisão do A.E. de aceitar a proposta mais elevada, a familiar está em posição de comunicar ao recorrente, seu filho, as condições para o exercício do direito de remição, o qual poderia ser exercido até à emissão do título de transmissão, conforme o artigo 853.º, n.º 1, al. a). Este prazo para exercer o direito de remição permanece inalterado, mesmo quando o titular de um direito legal de preferência se manifesta em resposta ao convite previsto no art. 823.º do CPC. De acordo com o art. 827.º do CPC, em casos de venda por leilão eletrónico, após o pagamento do preço pelo preferente e o cumprimento das obrigações fiscais, o agente de execução poderia e deveria emitir o título de transmissão. Não existe qualquer exigência para que se aguarde o prazo de dez dias após a notificação às partes do requerimento apresentado pelo preferente, juntamente com o comprovativo do pagamento. Por conseguinte, não há motivo para anular o ato de venda por ausência de cumprimento de formalidade essencial.

A 1.ª parte da alínea a) do n.º 1 do art. 843.º do CPC determina que o direito de remissão pode ser exercido “*No caso de venda por propostas em carta fechada, até à emissão do título da transmissão dos bens para o proponente (...)*” ou seja, antes ou depois de pago o preço. Neste sentido, o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 15 de

março de 2016, Proc. n.º 1846/14.8TBVCT-V.G1⁵¹, Relator José Seabra, no seu Sumário indica que a venda realizada no âmbito de um processo executivo provoca os seus efeitos que a venda efetuada por meio de um negócio jurídico, ou seja, gera as obrigações de entrega do bem e do pagamento do preço, além da transmissão da propriedade do bem, conforme estabelecido no art. 879.º do CC. Contudo, diferentemente da venda negocial, onde a transferência da propriedade ocorre automaticamente com o contrato, na venda executiva essa transferência somente se concretiza com a emissão do respetivo título de transmissão pelo agente de execução. Esta emissão ocorre apenas depois de se verificar o pagamento do preço e o cumprimento ou a isenção das obrigações fiscais legais. O direito de remição constitui um “direito de preferência” qualificado ou especial que prevalece sobre o direito de preferência legal ou convencional. Nos casos de venda judicial realizada por meio de propostas em carta fechada, os titulares do direito de remição podem exercê-lo até que o agente de execução emita o título de transmissão do bem, mesmo que o proponente já tenha efetuado o pagamento do preço e cumprido as obrigações fiscais pertinentes anteriormente.

Em concordância com a 2.ª parte da mesma alínea a) do art. 843.º do CPC, este direito também pode ser exercido “(...) no prazo e nos termos do n.º 3 do artigo 825.º;”, o qual estabelece que o preferente que não tenha exercido o seu direito durante a abertura e aceitação das propostas tem a possibilidade de, no prazo de cinco dias após o término do prazo do proponente ou do preferente que não compareceu, realizar o depósito do valor oferecido por este, sem necessidade de nova notificação, sendo-lho adjudicado o bem. Isto significa, se o proponente/preferente não efetuar o pagamento, o familiar do executado tem a oportunidade de adquirir (remir) o bem pelo mesmo valor oferecido pelo proponente ou preferente faltoso, desde que o faça no prazo de cinco dias após o término do prazo estipulado para o pagamento do preço. Se este prazo expirar, o familiar não poderá adquirir o bem a menos que haja uma nova proposta aceite.

A alínea b) do referido n.º 1 do art. 843.º do CPC afirma que o direito de remição pode ser exercido “*Nas outras modalidades de venda, até ao momento da entrega dos bens (...)*”

51

Disponível

em

<https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/dbc53ea17a1697ec80257f9b0052d660?OpenDocument>.

57 de 203

Mo5.289_00

SISTEMA INTERNO DE GARANTIA DA QUALIDADE

Coimbra Business School | ISCAC

Quinta Agrícola – Bencanta, 3045-601 Coimbra

Tel +351 239 802 000; E-mail: secretariado@iscac.pt; www.iscac.pt

no caso de bens móveis não sujeitos a registo, “(...) ou da assinatura do título que a documenta.”, título de transmissão (venda em leilão eletrónico), ou escritura/documento particular autenticado (venda de imóveis por negociação particular), ou documento particular (venda de móveis sujeitos a registo).

De salientar que a 1.^a e 2.^a partes do n.º 2 deste art. 843.º do CPC impõem que “*Aplica-se ao remidor, que exerça o seu direito no ato de abertura e aceitação das propostas em carta fechada, o disposto no artigo 824.º, com as adaptações necessárias, (...)*”, ou seja, a caução e depósito do preço, “*(...) bem como o disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 825.º (...)*,” que se refere à falta de depósito do preço. E ainda, a 3.^a parte do n.º 2 do mesmo art. 843.º do CPC estabelece que o preço deve ser “*(...) integralmente depositado quando o direito de remição seja exercido depois desse momento (...)*”, quer dizer, quando o familiar do executado submete o requerimento de remição após a abertura das propostas em carta fechada.

Caso o direito de remição seja exercido após a abertura de propostas, seja em leilão eletrónico ou venda por negociação particular, é necessário que o remidor deposite o valor total no momento de apresentar o requerimento de remição. Esse depósito que pode ser efetuado por guia, emitida pelo agente de execução, cheque visado ou cheque bancário. Neste âmbito, o Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 26 de janeiro de 2017, Proc. n.º 671/07.7TBSTC-C.E1⁵², Relator Manuel Bargado, no seu Sumário relata que no contexto da venda realizada por negociação particular, o direito de remição pode ser exercido até ao instante em que os bens são entregues ou o título que formaliza a transação é assinado, conforme disposto no art. 843.º, n.º 1, al. b) do CPC. O depósito integral do preço é uma condição essencial para a validade do exercício desse direito no momento da remição. Entretanto, se o bem ainda não foi entregue e o título da venda não foi assinado, não se pode considerar que o exercício de remição está perdido, caso o remidor, ao manifestar a sua intenção de exercer esse direito, não tenha realizado o depósito do preço imediatamente, realizando-o apenas alguns dias depois. Em sentido contrário, o Acórdão do Tribunal da

Relação de Coimbra, de 14 de dezembro de 2020, Proc. n.º 1367/16.4T8PBL-A.C1, Relator Alberto Ruço, no seu Sumário refere que a mera manifestação do remidor, indicando a intenção de exercer o direito de remição em relação a um determinado bem, sem que haja o correspondente depósito do preço, não gera efeitos constitutivos e não produz consequências, a menos que a legislação reconheça alguma eficácia a essa declaração, como ocorre, por exemplo, no contexto das vendas por propostas em carta fechada (o n.º 2 do art. 843.º do CPC). Estamos perante uma situação de conflito de direitos, entre aqueles do proponente/preferente que deseja que a petição de remição por falta de pagamento total seja rejeitada juntamente com o seu requerimento, e os do remidor que pretende adquirir o bem pertencente ao executado, mesmo sem tendo realizado o pagamento juntamente com o seu pedido de remição.

Assim sendo, caso a forma de venda seja através de propostas em carta fechada, a lei estabelece claramente que o pedido/requerimento apresentado após a abertura das propostas será rejeitado se não for acompanhado do pagamento integral do preço. Como se trata de direitos, se o remidor não fizer o pagamento total na venda em leilão eletrónico ou negociação particular, o processo deve ser encaminhado ao tribunal. Isso ocorre com base na al. d), do n.º 1 do art. 723.º do CPC, para que o juiz decida sobre o deferimento do requerimento de remição, mesmo na ausência do pagamento total exigido.

A 4.ª parte do n.º 2 do art. 843.º do CPC estatui que o pagamento do preço será efetuado com um acréscimo de 5% a título de indemnização ao proponente, caso este já tenha realizado o depósito mencionado no n.º 2 do art. 824.º. A última parte do mesmo n.º 2 do art. 843.º do CPC também determina que se deve aplicar “(...) *em qualquer caso, o disposto no artigo 827.º*”, o qual se refere à adjudicação e registo.

O n.º 2 do art. 839.º do CPC define que após a venda, caso qualquer ação de preferência seja considerada procedente ou a remição de bens seja aprovada, o preferente ou o remidor podem assumir a posição do comprador, efetuando o pagamento do preço e das despesas relacionadas à aquisição. Desta forma, conclui-se que a remição pode ser solicitada após a venda.

Por último, no que diz respeito ao art. 845.º do CPC, no seu n.º 1 dispõe que o direito de remição é prioritariamente atribuído ao cônjuge, seguido pelos descendentes e, em

terceiro lugar, pelos ascendentes do executado, ou seja, ao cônjuge, aos filhos ou netos e, por fim, aos pais ou avós.

Relativamente ao n.º 2 do art. 845.º do CPC, a 1.ª parte decreta que, quando vários descendentes ou ascendentes concorrem à remição, têm preferência aqueles que estão em grau mais próximo em relação aos que se encontram em grau mais distante. No caso de herdeiros descendentes, os filhos têm prioridade sobre os netos. No caso de herdeiros ascendentes, os pais têm preferência sobre os avós. A parte final deste n.º 2, exige que, “(...) *em igualdade de grau, abre-se licitação entre os concorrentes e prefere-se o que oferecer maior preço.*”. Isto ocorre quando um herdeiro concorre contra o outro. Por exemplo, se dois irmãos requerem em conjunto a remição, não se abre licitação, sendo o bem vendido a ambos em conjunto e em partes iguais, ou em partes diferentes, se isso for solicitado.

E por fim, o n.º 3 do mesmo artigo estabelece também que caso o requerente da remição não consiga apresentar imediatamente a prova do casamento ou do vínculo de parentesco, ser-lhe-á concedido um prazo adequado para a apresentação do documento necessário. Logo, o requerimento não é imediatamente indeferido pela falta da prova do parentesco.

3.5 Tramitação da Venda

3.5.1 Nas propostas em carta fechada ou leilão eletrónico

Após a aceitação de uma proposta em qualquer um destes dois tipos de modalidades, o agente de execução deve proceder à notificação do proponente para efetuar o pagamento total ou a restante parte do preço. Além disso, é necessário notificar as partes sobre a aceitação da proposta. Caso o depositário não seja o agente de execução, ele também deve ser notificado para entregar o bem, os seus documentos e as chaves, se for o caso.

No que diz respeito ao pagamento do preço, na venda por propostas em carta fechada, o n.º 2 do art. 824.º do CPC, determina que, sendo aceite qualquer proposta, o proponente ou preferente será notificado para, no prazo de quinze dias, depositar a totalidade ou a parte restante do preço numa instituição de crédito, à ordem do agente de execução ou, nos casos em que as diligências sejam conduzidas por um oficial de justiça, à ordem da secretaria. Na

notificação, o agente de execução deve acrescentar ao preço os emolumentos relativos ao registo.

Caso o proponente não realize o pagamento do preço, conforme estipulado no n.º 3 do art. 825.º do CPC “*O preferente que não tenha exercido o seu direito no ato de abertura e aceitação das propostas pode efetuar, no prazo de cinco dias, contados do termo do prazo do proponente ou preferente faltoso (...)*”, aquele que não efetuou o pagamento do preço, “*(...) o depósito do preço por este oferecido, independentemente de nova notificação, a ele se fazendo a adjudicação.*”. Ou seja, é concedida uma oportunidade ao preferente ou ao remidor. O art. 25.º da Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto⁵³, manda aplicar as regras sobre a falta de pagamento do preço nas propostas em carta fechada à modalidade de venda por leilão eletrónico, ao estabelecer que “*À falta de pagamento do preço no prazo legal é aplicável o disposto no artigo 825.º do Código de Processo Civil (...)*”. Se o proponente for o exequente ou o credor reclamante, pode estar dispensado do pagamento total ou parte do preço.

Quanto à falta de depósito do preço, indica o n.º 1 do art. 825.º do CPC que, após o término do prazo mencionado no n.º 2 do artigo anterior, caso o proponente ou preferente não tenha realizado o depósito do preço, o agente de execução, após ouvir os interessados na venda, pode optar por uma das três opções previstas. Neste caso, o legislador atribui ao agente de execução um poder discricionário com limites claros para decidir o próximo passo.

Nos termos da 1.ª parte da alínea a) do mesmo n.º 1, o agente de execução pode “*Determinar que a venda fique sem efeito e aceitar a proposta de valor imediatamente inferior (...)*”. Se a proposta classificada em 2.º lugar for viável e permaneça válida, essa será a melhor opção a seguir. Neste caso, como previsto na parte final da alínea a), o proponente perde “*(...) o valor da caução constituída nos termos do n.º 1 do artigo anterior.*”, o art. 824.º, o qual decreta que os proponentes são obrigados a anexar à sua proposta, a título de caução, um cheque visado no valor equivalente a 5% do montante anunciado ou uma garantia bancária no mesmo valor, mas somente na modalidade de propostas em carta fechada.

⁵³ Diário da República n.º 166/2013, Série I de 2013/08/29.

Nos termos da 1.^a parte da alínea b) daquele n.º 1, o agente de execução também pode decidir pela anulação da venda e proceder à alienação dos bens utilizando o método mais apropriado. Neste cenário, o agente de execução tem a liberdade de escolher a nova modalidade de venda, podendo optar entre venda em propostas em carta fechada, leilão eletrónico ou negociação particular.

Finalmente, como permite a 1.^a parte da alínea c) do dito n.º 1, o agente de execução pode ainda “*Liquidar a responsabilidade do proponente ou preferente remisso, devendo ser promovido perante o juiz o arresto⁵⁴⁵⁵ em bens suficientes para garantir o valor em falta, acrescido das custas e despesas (...).*”. Nesta situação, o proponente, o preferente, ou o remidor que não cumprir será, nos termos da parte final dessa mesma alínea c), “*(...) executado no próprio processo para pagamento daquele valor e acréscimos.*”, tal como definido na parte final dessa mesma alínea c). Esta alínea c), na sua 2.^a parte, estabelece que “*(...), sem prejuízo de procedimento criminal (...)*”, ao apresentar uma proposta e não efetuar o pagamento do preço dentro do prazo estabelecido, o proponente ou preferente pode ficar sujeito a processo-crime e também a processo de execução, conforme indicado na 3.^a parte daquela alínea c) correm “*(...) simultaneamente (...).*”.

A 2.^a parte da alínea b) do mesmo n.º 1 do art. 825.º impõe que não pode “*ser admitido o proponente ou preferente remisso a adquirir novamente os mesmos bens (...).*”. Contudo, segundo a parte final desta alínea b) do n.º 1 daquele art. 825.º, caso o proponente ou preferente remisso, não podendo ser admitido a adquirir novamente os mesmos bens, mas, mesmo assim, apresentar proposta, perde “*(...) o valor da caução constituída nos termos do n.º 1 do artigo anterior,*”, que, também aqui, reverte a favor do processo.

Quando os créditos já estão graduados, e o adquirente é o exequente, a 1.^a parte do n.º 1 do art. 825.º do CPC estipula que o exequente que adquirir bens por meio da execução está isento de efetuar o depósito da parte do preço que não seja necessária para quitação de

⁵⁴ Segundo o art. 391.º do CPC: “1 - O credor que tenha justificado receio de perder a garantia patrimonial do seu crédito pode requerer o arresto de bens do devedor. 2 - O arresto consiste numa apreensão judicial de bens, à qual são aplicáveis as disposições relativas à penhora, em tudo o que não contrariar o preceituado nesta secção.”.

⁵⁵ Nos termos do n.º 2 do art. 825.º “O arresto é levantado logo que o pagamento seja efetuado, com os acréscimos calculados.”, as despesas a que deu causa.

credores em grau superior a ele e que não ultrapasse o montante a que tem direito. No mesmo cenário em que os créditos estão graduados, a parte final daquele n.º 1 prescreve que “(...) *igual dispensa é concedida ao credor com garantia sobre os bens que adquirir.*”.

Todavia se os créditos ainda não estiverem graduados, o n.º 2 do citado art. 815.º estipula que, o exequente não precisa de depositar mais do que a parte que excede a quantia exequenda, ao passo que o credor é obrigado a depositar apenas a parte que exceder o montante do crédito que reclamou em relação aos bens adquiridos. A 1.ª parte do n.º 3 do artigo citado determina que “*No caso referido no número anterior, (...)*”, quando os créditos ainda não foram graduados, “*(...) os bens imóveis adquiridos ficam hipotecados à parte do preço não depositada, consignando-se a garantia no título de transmissão e não podendo a esta ser registada sem a hipoteca, (...)*”, a menos que o adquirente preste “*(...) caução bancária em valor correspondente;*”. A parte final deste n.º 3 impõe que “*os bens de outra natureza⁵⁶ são entregues ao adquirente quando este preste caução correspondente ao seu valor.*”.

Nos termos do n.º 4 do mencionado art. 815.º, quando, em decorrência da graduação de créditos, o adquirente não tiver direito à quantia que não foi depositada, ou parte dela, este será notificado para efetuar o depósito correspondente dentro de dez dias, sob pena de ser executado de acordo com o disposto no art. 825.º do CPC, iniciando-se a execução pelos próprios bens adquiridos ou pela caução.

Posto isto, relativamente ao título de transmissão, nos termos do art. 827.º, n.º 1 do CPC, após o pagamento integral do preço e o cumprimento das obrigações fiscais relacionadas à transmissão, os bens são adjudicados e entregues ao proponente ou preferente. O agente de execução emite, então, um título de transmissão a favor do adquirente, no qual constam a identificação dos bens, a confirmação do pagamento do preço ou a dispensa deste depósito, assim como a declaração de cumprimentos ou isenção das obrigações fiscais, além da data em que os bens foram adjudicados. No que se refere à obrigação de forma, o art. 875.º do CC estipula que salvo disposições em legislação específica/especial, o contrato de

⁵⁶ Inclui os bens móveis sujeito a registo: automóveis, navios e aeronaves e bens móveis não sujeitos a registo...
63 de 203
Mo5.289_00
SISTEMA INTERNO DE GARANTIA DA QUALIDADE

compra e venda de imóveis apenas terá validade se for formalizado por meio de escritura pública ou por meio de um documento particular que tenha sido devidamente autenticado.

Como a legislação processual civil (CPC), foi omissa quanto ao título de transmissão na venda por leilão eletrónico, o agente de execução deve seguir as diretrizes estabelecidas no Despacho n.º 12624/2015, de 9 de novembro do Ministério da Justiça – Gabinete da Ministra⁵⁷. Este despacho no seu n.º 10 do art. 8.º, estipula que dentro de um prazo de dez dias a partir da certificação da conclusão do leilão, o agente de execução responsável pelo processo deve realizar todos os procedimentos necessários para que a proposta seja considerada aceite e o bem seja adjudicado ao proponente, conforme os termos estabelecidos para a venda por propostas em carta fechada.

Após o pagamento do preço, o agente de execução deve notificar o proponente para que este proceda à liquidação do Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT) e do Imposto do Selo (IS), no caso de venda de imóveis.

Se o executado estiver sujeito ao Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), este também é devido pela transmissão dos demais bens. Portanto, o IVA deve ser liquidado utilizando a Guia Modelo P2 – ato isolado, que serve para o pagamento de todas as receitas de IVA que não necessitam ser apresentadas juntamente com a declaração periódica ou em processo de execução fiscal.

Ao ser notificado para o pagamento do preço, ou após o pagamento, o adquirente deve ser notificado para proceder à liquidação dos impostos. Nesta notificação deve-se incluir um aviso sobre o prazo para registo, conforme estabelecido no art. 8.º- C, n.º 1 do Código de Registo Predial (CRP), que especifica que o registo deve ser solicitado no prazo de dois meses a partir da data em que os factos foram formalmente documentados.

Ainda do CRP, o art. 8.º- D, no seu n.º 1, estipula que o registo realizado fora dos prazos mencionados no artigo anterior implica o pagamento de uma quantia adicional equivalente à prevista como emolumento, independentemente de eventuais isenções, gratuidades ou reduções atribuídas ao ato em questão. Desta forma, se o registo for solicitado

⁵⁷ Diário da República n.º 219/2015, Série II de 2015-11-09.

após o prazo de dois meses a contar da data do título de transmissão, será aplicado um aumento no valor, equivalente ao custo do registo, sem direito a qualquer tipo de redução.

Na prática, o agente de execução realiza o pedido do registo de aquisição preferencialmente de forma eletrónica, através das plataformas: predial online ou automóvel online, tendo em conta o tipo de bem. Assim, o art. 811.º, n.º 2 do CPC estatui que “*O disposto no (...) no n.º 2 do artigo 827.º (...) para a venda mediante propostas em carta fechada aplica-se, com as necessárias adaptações, às restantes modalidades (...).*”. Este n.º 2 do art. 827.º do CPC dispõe que depois da adjudicação, o agente de execução notifica o serviço de registo competente sobre a venda, anexando o título correspondente. Este, por sua vez, realiza o registo do ocorrido e, de forma oficiosa, cancela as inscrições relacionadas aos direitos já caducados, conforme o estipulado no n.º 2 do art. 824.º do CC.

Assim sendo, de acordo com a 1.ª parte do n.º 2 do art. 824.º do CC “*Os bens são transmitidos livres dos direitos de garantia que os onerarem (...),*” hipotecas, penhoras ou arrestos, “*(...) bem como dos demais direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia (...).*”. Por outras palavras, todos os direitos reais registados depois da penhora são extintos. Contudo, o registo de aquisição em nome do executado não caduca, mas é transferido por meio da aquisição. Já os direitos (reais) de propriedade registados antes da penhora, exceto o registo de aquisição em nome do executado, teriam levado ao registo de penhora provisória, que já foi resolvido durante a fase da penhora.

A última parte do n.º 2 do art. 824.º do CC estabelece uma exceção à regra da caducidade dos registos, ao afirmar que não caducam os registos “*(...) que, constituídos em data anterior (...)*” à penhora, “*(...) produzam efeitos em relação a terceiros independentemente de registo.*”. Por exemplo, contratos de arrendamento ou contratos de comodato, que foram constituídos e registados antes da penhora, não perdem a sua validade devido à aquisição. A maioria da jurisprudência considera que o contrato de arrendamento celebrado após constituição de hipoteca caduca com a aquisição do bem hipotecado. Neste contexto, o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 13 de fevereiro de 2020, Proc. n.º

770/18.0T8LSB.L1-8⁵⁸, Relator Carla Mendes, no seu Sumário expõe: “I- *Em razão da semelhança das situações, jurídica e sócio-económica, justifica-se o recurso à aplicação analógica do preceituado no falado nº 2 do artº 824º do CCivil, quanto à caducidade dos contratos de arrendamento; II- Ponderando os interesses, credor hipotecário/arrendamento, deverá prevalecer o primeiro uma vez que o arrendatário tinha/tem sempre a possibilidade, aquando da celebração do contrato, de saber, socorrendo-se do registo, que o imóvel objecto do arrendamento estava hipotecado, sendo certo que pode sempre exercer o seu direito de preferência na venda judicial. III - Incidindo hipotecas registadas sobre o imóvel objecto da execução, o contrato de arrendamento sobre o mesmo, celebrado posteriormente, caduca automaticamente, com a venda do imóvel arrendado, no processo executivo, ex vi art. 824/2 CC, procedendo assim a pretensão dos apelantes.*”. Deste modo, concordo com a posição assumida pelo Tribunal, uma vez que a aplicação analógica do art. 824.º, n.º 2 do CC para a caducidade dos contratos de arrendamento em processos de execução hipotecária parece ser uma solução equilibrada e justa. Ao permitir que o imóvel seja vendido livre de ónus, facilita-se a satisfação do credor hipotecário, enquanto o arrendatário tem a possibilidade de exercer o direito de preferência. Isso reflete uma abordagem equilibrada entre os direitos de todas as partes envolvidas, sem criar situações de desproteção absoluta para o arrendatário ou o credor. No mesmo sentido, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 31 de outubro de 2006, Proc. n.º 06A3241, Relator Urbano Dias, no seu Sumário refere: “*À luz do art. 824º do CC, o contrato de arrendamento é considerado como um verdadeiro ónus em relação ao prédio. Daí que, vendido o prédio em sede executiva, o contrato de arrendamento celebrado depois da constituição de hipoteca e da penhora caduque automaticamente (...)*”.

O art. 819.º do CC estabelece que independentemente das normas de registo, os atos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados não têm efeito frente à execução, significa que os atos realizados depois da penhora não podem ser opostos à

execução, no entanto um arrendamento estabelecido antes da penhora pode ser invocado contra a execução.

Para terminar, como mencionado no n.º 2 do art. 824.º do CC e no n.º 2 do art. 827.º do CPC estes registos são automaticamente caducados, ou seja, sem necessidade de requerimento, e são cancelados gratuitamente. Uma vez que, o n.º 1 do art. 14.º do Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado estabelece que “*São gratuitos os seguintes actos de registo: b) Averbamentos a que se referem os artigos (...) 101.º, n.ºs (...) 5, do Código do Registo Predial;*”. Além disso, o n.º 5 do art. 101.º do CRP impõe que a inscrição de aquisição, no âmbito de um processo de execução de bens penhorados, implica o cancelamento automático dos registos dos direitos reais que se extinguem, conforme estabelecido no n.º 2 do já referido art. 824.º do CC. Desta forma, o agente de execução deve garantir que os registos caducados sejam devidamente cancelados.

3.5.2 Em negociação particular

Após o encerramento do ato de abertura de propostas em carta fechada ou do leilão eletrónico sem que haja resultados significativos, as partes devem ser notificadas desse facto e informadas de que a venda continuará de acordo com as disposições estabelecidas na alínea d) ou a alínea f) do art. 832.º do CPC. Estas alíneas indicam que “*A venda é feita por negociação particular: (...) d) Quando se frustrar a venda por propostas em carta fechada, por falta de proponentes, não aceitação das propostas ou falta de depósito do preço pelo proponente aceite; (...) f) Quando se frustrar a venda em leilão eletrónico por falta de proponentes; (...)*”. Deste modo, em ambos os casos, a lei exige a venda por negociação particular, dispensando qualquer decisão adicional por parte do agente de execução.

De salientar também que, no caso da alínea e) do mesmo artigo, que estipula que a venda se realize também por negociação particular “*Quando se frustrar a venda em depósito público ou equiparado, por falta de proponentes ou não aceitação das propostas (...)*”, desde que, “*(...) atenta a natureza dos bens, tal seja aconselhável;*”. Neste caso, a lei não obriga à negociação particular, mas permite que esta seja uma opção viável para a venda. Caso esta modalidade seja a escolhida, é responsabilidade do agente de execução tomar uma decisão e notificar as partes interessadas. O agente de execução deve ainda usar a notificação dos resultados para solicitar às partes a nomeação do encarregado da venda.

Relativamente à forma, as disposições do n.º 2 do art. 827.º do CPC são aplicáveis à venda por propostas em carta fechada e, de acordo com o n.º 2 do art. 811.º do CPC, também à venda em leilão eletrónico. Nestas situações, o agente de execução emite um título de transmissão em substituição da escritura pública. A lei estabeleceu uma exceção aos requisitos formais exigidos pelo CC para os negócios de compra e venda de imóveis, conforme estabelecido na 1.ª parte do art. 875.º que prevê que “*Sem prejuízo do disposto em lei especial (...),*”, aplica-se o n.º 2 do art. 827.º do CPC.

Na venda por negociação particular, deve-se aplicar a disposição final do art. 875.º do CC, na versão alterada pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho⁵⁹, que determina que o contrato de compra e venda de imóveis somente terá validade se for realizado por meio de escritura pública ou por um documento particular autenticado. Não se tratando de imóveis aplica-se a regra geral em relação à forma prevista na 1.ª parte do art. 219.º do CC, que afirma que a validade da declaração negocial não está condicionada ao cumprimento de uma forma específica. Na ausência de uma forma obrigatória, qualquer tipo de forma é válida: verbal, por escrito, por escritura pública ou por documento particular autenticado. No entanto, a parte final do mesmo artigo estabelece uma exceção, “*(...) salvo quando a lei exigir:*”, como é o caso do mencionado art. 875.º do CC.

Posto isto, importa salientar o papel do encarregado de venda, sendo que o n.º 1 do art. 833.º do CPC dispõe que, em todas as situações em que a lei exige ou permite a modalidade de venda por negociação particular, “*(...) designa-se a pessoa que fica incumbida, como mandatário, de a efetuar.*” Se o agente de execução for simultaneamente o encarregado de venda, este desempenha o papel de mandatário no momento da escritura ou documento particular autenticado. Segundo José Fernando Godinho, isto significa que as suas funções de encarregado de venda não podem ser delegadas⁶⁰. Na minha opinião, esta proibição de delegação é crucial para garantir a transparência, imparcialidade e legalidade no processo de venda em execução. A centralização dessas funções nas mãos de uma única figura, dotada de competência e responsabilidade necessárias, preserva a confiança no processo e protege

⁵⁹ Diário da República n.º 128, Série I de 4 de Julho de 2008.

⁶⁰ **GODINHO, JOSÉ FERNANDO**, *As Funções do Agente de Execução*, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 606.

os interesses das partes envolvidas. No entanto, é importante também considerar que a colaboração e a ajuda de outros membros da equipa podem ser benéficas, desde que a liderança e a supervisão eficaz permaneçam nas mãos do encarregado. Como ele atua exclusivamente como mandatário, não possui poderes de substabelecimento, sendo, portanto, o único autorizado para assinar o ato de transmissão de venda em negociação particular. Quando o encarregado de venda, seja ele o agente de execução ou outra pessoa, atua como mandatário, isso implica, salvo melhor entendimento, que a venda a ser realizada não é considerada um ato processual⁶¹. Consequentemente, por não se tratar de um ato processual, a venda não está sujeita às normas relativas às férias judiciais ou à suspensão dos prazos processuais.

De acordo com a 1.^a parte do n.º 2 do art. 833.º do CPC, a realização da venda pode ser atribuída ao agente de execução, mediante acordo de todos os credores. Isto implica que o exequente e os credores reclamantes devem concordar com a escolha do agente de execução como encarregado de venda. Este acordo não terá de expresso ou implícito, pode ser tácito. Por exemplo, como frequentemente ocorre, se apenas o exequente nomear o encarregado de venda, basta que os demais credores reclamantes, ao serem notificados da decisão do agente de execução de nomear o escolhido pelo exequente, não manifestem objeção. No entanto, caso cada credor nomeie uma pessoa diferente, haverá um desacordo.

A 2.^a parte do referido n.º 2 acrescenta “(...) e sem oposição do executado (...)”. Portanto, o executado tem a faculdade de se opor à nomeação do agente de execução como encarregado de venda. A última parte do mesmo n.º 2 indica que na ausência de acordo ou em caso de oposição, a decisão é do juiz. Ou seja, se houver comunicação no processo informando a não concordância ou a oposição à nomeação, o agente de execução, deverá, conforme estipulado na parte final do n.º 2, conjugada com a alínea d) do n.º 1 do art. 723.º do CPC, encaminhar o processo ao tribunal para que o juiz decida se a nomeação do agente de execução será mantida ou não.

⁶¹ **GODINHO, JOSÉ FERNANDO**, *As Funções do Agente de Execução*, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 606.

O n.º 3 do art. 833.º do CPC, estabelece que “*Não se verificando os pressupostos do número anterior (...),*” ou seja, se o agente de execução não for nomeado encarregado de venda, “*(...) para a venda de imóveis é preferencialmente designado mediador oficial.*”. Isto significa que a designação de um mediador oficial é preferencial, mas não obrigatória. Pode ser escolhida qualquer outra pessoa para atuar como encarregado de venda. Quando a lei menciona “*mediador oficial*”, deve-se entender como “mediador imobiliário”.

Neste sentido, importa aludir ao n.º 6 do art. 17.º do Regulamento das Custas Processuais que estipula as entidades responsáveis pela venda extrajudicial recebem o montante determinado pelo tribunal, que pode chegar até 5% do valor da causa ou dos bens vendidos ou geridos, caso este último seja inferior. Desta forma, o agente de execução só está autorizado a efetuar o pagamento da comissão após esta ser determinada pelo tribunal. Assim, antes de nomear o encarregado de venda, o processo deve ser remetido ao tribunal, conforme previsto na alínea d) do n.º 1 do art. 723.º do CPC.

Posto isto, decorrido o prazo de impugnação da decisão de venda na negociação particular, sem que haja contestação ou após a mesma ter sido considerada improcedente, o agente de execução é responsável por notificar o proponente para efetuar o pagamento do IMT e do Imposto do Selo, no caso de venda de imóveis. No caso do executado estar sujeito a IVA, este imposto é devido para a transmissão dos restantes bens, sendo necessário liquidar o IVA através do modelo adequado, que é destinado ao pagamento de todas as receitas de IVA que não devem ser apresentadas em conjunto com a declaração periódica ou em processo de execução fiscal.

Por fim, é responsabilidade do proponente ou encarregado de venda agendar a escritura, durante a qual deve apresentar uma cópia da liquidação e pagamento dos impostos devidos, como o IMT e Imposto do Selo, no caso de venda de imóveis, ou do IVA, nos restantes casos, sempre que o executado esteja sujeito a esse imposto, conforme mencionado anteriormente. Os documentos originais devem ser apresentados no ato de transmissão.

No que diz respeito ao pagamento do preço, conforme previsto no n.º 4 do art. 833.º do CPC, o valor da compra é depositado diretamente pelo comprador numa instituição financeira, à ordem do agente de execução ou, nos casos em que as diligências de execução sejam conduzidas por um oficial de justiça, em nome da secretaria, antes da formalização do

ato de venda. Por isso, no momento da elaboração da escritura ou do documento particular autenticado, o valor total do preço deve estar integralmente pago. Em termos práticos, o agente de execução emite uma guia para pagamento através de referência multibanco, embora, geralmente, o pagamento seja efetuado no ato de transmissão através de cheque visado ou bancário em nome do agente de execução.

No caso de o proponente decidir desistir da compra, o agente de execução não tem a possibilidade de aplicar o disposto no art. 825.º, uma vez que não há remissão para tal nas disposições do n.º 2 do art. 811.º nem nos arts. 832.º e 833.º, todos do CPC. A legislação não estipula qualquer penalização para a desistência. Por conseguinte e segundo José Fernando Godinho na sua obra já mencionada, seria aconselhável que o legislador exigisse a prestação de uma caução, por exemplo de 5%, à semelhança do que é requerido na modalidade de venda por propostas em carta fechada, conforme o art. 824.º do CPC⁶². Neste âmbito, concordo com a ideia de que a caução pode ser uma ferramenta valiosa para aumentar a seriedade das propostas e melhorar a segurança nas vendas. Contudo, deve haver um cuidado especial na sua implementação, garantindo que o montante exigido é acessível e não inviabiliza a participação de potenciais compradores interessados. Desta forma, a proposta de Fernando Godinho é válida e, se bem ajustada, pode contribuir para uma maior eficácia nas vendas processuais.

Importa ainda salientar que devem constar do documento particular autenticado ou da escritura as seguintes observações. Em primeiro lugar, o n.º 5 do art. 833.º do CPC estabelece que quando há um recurso pendente da sentença em execução, com efeito meramente devolutivo, ou se o executado apresentar oposição à execução ou à penhora, ainda não decidida, isso deve ser mencionado no ato de venda, uma vez que isso pode resultar na invalidade da mesma. De facto, a alínea a) do n.º 1 do art. 839.º do CPC determina que caso a sentença que motivou a execução seja anulada ou revogada, ou se a oposição à execução ou à penhora for considerada procedente, a venda será anulada, exceto quando, em caso de

⁶² **GODINHO, JOSÉ FERNANDO**, *As Funções do Agente de Execução*, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 610.

revogação ou procedência parcial, a continuidade da venda for compatível com a decisão proferida.

Posto isto, no que concerne à licença de utilização ou de construção, o n.º 1 do Decreto-Lei n.º 281/99, de 26 de julho, alterado pelo art. 6.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho⁶³, preconiza: a realização de atos que envolvam a transferência da propriedade de edifícios urbanos ou das frações autónomas sem que haja comprovação da obtenção da devida autorização de utilização, a qual deve ser apresentada à entidade responsável pela celebração da escritura ou pela autenticação do documento particular. Em todos os atos de transferência de propriedades, deve constar a referência do alvará de autorização de utilização, incluindo o número e a data em que foi omitido, ou indicar a isenção da mesma. No que se refere a edifícios sujeitos ao regime de propriedade horizontal, é necessário especificar se a autorização de utilização foi concedida para o imóvel na totalidade ou exclusivamente para a fração que está sendo transmitida. A exigência de apresentação da autorização de utilização, conforme estipulado no primeiro ponto, é dispensada caso a sua existência conste no registo predial e o imóvel não tiver sofrido modificações.

Por outro lado, o art. 833.º do CPC, no seu n.º 6, estipula que “*A venda de imóvel em que tenha sido, ou esteja sendo, feita construção urbana, ou de fração dele, pode efetuar-se no estado em que se encontre, com dispensa da licença de utilização (...)*” quando a obra não está concluída “*(...) ou de construção (...)*,” quando a obra está em andamento, documento esse “*(...) cuja falta de apresentação (...)*” deve constar na escritura ou documento particular autenticado, “*(...) a entidade com competência para a formalização do ato faz consignar no documento, constituindo ónus do adquirente a respetiva legalização.*”. Apesar do que está legalmente estabelecido, tem-se observado que, nas vendas em processos de execução e em contratos de mútuo com hipoteca, os bancos continuam a exigir licença de utilização.

O art. 18.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro⁶⁴ impõe: “*1 — Estão sujeitos ao cumprimento da obrigação de certificação energética: (...) e) Os edifícios, no*

⁶³ Diário da República n.º 128/2008, Série I de 2008-07-04.

⁶⁴ Diário da República n.º 237/2020, 1.º Suplemento, Série I de 2020-12-07.

momento da respetiva venda, dação em cumprimento, locação ou trespasse, desde que este abranja a transmissão do espaço físico onde o estabelecimento se encontre instalado;”. Em contrapartida, o n.º 2 do mesmo artigo determina que *“Excetuam -se do disposto no número anterior: (...) b) As vendas ou as dações em cumprimento de edifícios a comproprietário, a locatário ou a entidade expropriante, quando decorrentes de processo executivo ou de insolvência, ou quando sejam efetuadas para a sua demolição total, sob condição da sua prévia confirmação pela entidade licenciadora competente;”*. Mais uma vez, contrariando as disposições legais vigentes, tem sido observado que, nas vendas em processos de execução e mútuo com hipoteca, os bancos ainda exigem o certificado energético.

Finalmente, a Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto⁶⁵, que institui um sistema de informação cadastral simplificado, no n.º 1 do art. 19.º decreta que, nos registos de aquisição realizados após a data de vigência deste regime, é imprescindível incluir o número da representação geográfica georreferenciada, salvo nos casos em que, através da consulta automática no Balcão Único do Prédio (BUPI), se comprove que tal representação já foi entregue. Contudo, o n.º 2 do mesmo artigo prevê que as disposições mencionadas no número anterior não se aplicam aos prédios inscritos na matriz cadastral, nem às aquisições resultantes de atos realizados no âmbito do processo de execução ou de insolvência. E mais uma vez, contrariando também as normas legais em vigor, tem-se observado que nas vendas em processos de execução e mútuo com hipoteca, os bancos exigem a representação gráfica georreferenciada (RGG).

3.6 Efeitos da Venda

Ao longo do tempo, a doutrina e a jurisprudência têm debatido se a venda executiva é um ato de direito privado, sujeito à regulamentação da compra e venda, ou se é essencialmente um ato de direito público. Desta forma, a venda executiva é considerada um contrato especial de compra e venda, caracterizado como um contrato de direito público com particularidades específicas. Trata-se de um contrato de compra e venda porque envolve duas manifestações de vontade: uma por parte do Estado, representado pelo agente de execução

⁶⁵ Diário da República n.º 158/2017, Série I de 2017-08-17.

no exercício de um poder jurisdicional, e a outra pelo proponente/adquirente no exercício da sua livre vontade de adquirir.

Logo, a perda da titularidade do direito de propriedade sobre o bem penhorado pelo executado não ocorre no momento da penhora, mas sim durante a venda executiva, quando o bem é transferido do executado para o adquirente. Neste momento, ocorre a entrega do bem, o que implica para o adquirente a obrigação de pagar o preço acordado. Portanto, pode-se concluir que a venda executiva produz os mesmos efeitos que a compra e venda no direito privado, sendo aplicável subsidiariamente o regime do contrato de compra e venda, em tudo que não esteja expressamente previsto na lei processual, especialmente em relação ao pagamento do preço.

Assim sendo, na venda voluntária, o legislador estabelece como efeitos obrigacionais do contrato: a transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito, a obrigação de entregar a coisa e o depósito do preço (art. 879.º do CC).

Consequentemente, estes efeitos verificam-se, também, na venda executiva aplicando-se, subsidiariamente, o regime da venda voluntária (art. 874.º e ss. do CC). Com efeito, só assim se percebe a faculdade conferida ao agente de execução em executar o proponente ou preferente remisso quando não cumpre a obrigação de depositar o preço (art. 825.º, n.º 1, al. c) do CPC e art. 25.º da Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto), bem como a faculdade de executar o depositário em falta quanto à entrega do bem (art. 828.º do CPC, aplicável a todas as modalidades da venda por força do art. 811.º, n.º 2 do mesmo código).

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

De acordo com o art. 824.º, n.º 1 do CC, a venda executiva transfere para o adquirente os direitos que o executado possuía sobre o bem vendido. Quer isto dizer, que o direito obtido pelo adquirente transmite-se na mesma extensão do direito pertencente ao executado sobre a coisa vendida, o chamado efeito translativo. De facto, segundo Pires de Lima e Antunes Varela, após a realização da venda, *“os direitos do executado, quer se trate de um direito de propriedade, de crédito, de usufruto, ou de qualquer outro, transferem-se para o adquirente*

(...).⁶⁶ A transferência dos direitos do executado para o adquirente é uma consequência lógica necessária para garantir a eficácia do processo executivo. Esta clareza sobre a transferência de direitos é vital para a funcionalidade do sistema de justiça, uma vez que assegura a confiança no mercado e promove a celeridade na resolução das obrigações patrimoniais. Na prática, esta disposição também facilita a circulação de bens e direitos, uma vez que define claramente a titularidade após a venda, contribuindo para a segurança jurídica necessária em transações envolvendo ativos executados. Assim, concordo com a posição dos autores.

Contudo, por força do art. 824.º, n.º 2 do CC, na aquisição derivada translativa da venda executiva, os direitos adquiridos sobre a coisa vendida serão os mesmos que pertenciam ao executado no momento da venda executiva, mas a sua extensão poderá ser maior, dado que, por efeito da venda executiva, podem extinguir-se direitos reais menores de terceiros que incidam sobre a mesma coisa, isto é, pode existir uma aquisição derivada restitutiva. Desta forma, no que se refere aos seus efeitos, a venda executiva apresenta algumas particularidades em comparação com os efeitos gerais da compra e venda previstos nos arts. 879.º e ss. do CC.

Primeiramente, na venda “comum” (art. 879.º do CC), a transferência da propriedade ocorre através de acordo entre o comprador e o vendedor, mediante o cumprimento de formalidades. Enquanto na venda executiva, a propriedade é transferida por força da decisão judicial e conforme o art. 824.º do CC, o adquirente recebe os bens livres de ónus e encargos. Assim sendo, a particularidade da venda executiva, é que esta libera os bens dos direitos de garantia e de outros direitos reais que não tenham sido previamente registados. Isto significa que o adquirente recebe os bens “limpos” desses encargos, o que difere do regime geral da compra e venda, onde as garantias e ónus podem permanecer, a menos que expressamente eliminados no contrato.

Outros dos efeitos, diz respeito ao facto de na venda comum, as partes podem negociar livremente cláusulas sobre defeitos ou desconformidades dos bens. Já na venda executiva, o

⁶⁶ **LIMA, PIRES DE, & VARELA, ANTUNES**, *Código Civil Anotado*, Volume II, 3.ª Edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2010, p. 98.

adquirente tem proteção reforçada, pois a venda deve ocorrer com base na total transparência dos bens, o que implica que qualquer erro relevante pode ser fundamento para a anulação da venda (art. 838.º do CPC), isto oferece uma segurança maior para o comprador. Esta proteção surge do caráter público e judicial do processo executivo, que envolve credores e devedores. Como a venda decorre de um ato judicial, o adquirente tem maiores garantias contra vícios ocultos ou irregularidades que possam prejudicá-lo.

Relativamente à entrega do bem, na compra e venda comum, pode ser um processo negociado e o vendedor pode continuar a possuí-lo até que as condições acordadas sejam cumpridas. Contudo, na venda executiva, uma vez que a transmissão está garantida judicialmente, o adquirente tem direito à posse imediata. Se houver resistência do detentor, pode ser investido na posse sem recorrer a uma nova ação judicial, apenas com base no título de transmissão. Este é um efeito prático relevante da venda executiva, pois agiliza o processo de obtenção da posse e protege o adquirente de possíveis demoras ou resistências do antigo proprietário.

E por último, mas não menos relevante, ao contrário da venda comum, onde o comprador e o vendedor podem negociar livremente o preço, os termos e as condições da transação, a venda executiva segue um regime estrito determinado pelo tribunal, sem espaço para ajustes entre as partes. Os valores são fixados judicialmente e o comprador deve aceitar os bens nas condições que foram anunciadas no processo executivo. Esta limitação é justificada pela necessidade de garantir um processo rápido e eficaz, orientado pela satisfação dos credores, sem que o devedor ou outros interessados possam interferir nos termos previamente estabelecidos. Desta forma, a celeridade do processo é preservada e é garantida a imparcialidade da venda, mas a autonomia contratual das partes envolvidas é restringida.

Basicamente, os efeitos da venda executiva divergem dos previstos no regime da compra e venda, principalmente no que toca à proteção do adquirente, à libertação dos ónus e encargos sobre os bens, à posse imediata e à rigidez dos termos do processo. Estas particularidades são fundamentadas pela natureza judicial da venda, cujo objetivo principal é a satisfação dos credores de forma célere e eficaz.

Na minha opinião, embora limitem a liberdade contratual, esses efeitos são essenciais para garantir a justiça e a segurança no âmbito das execuções, evitando fraudes ou resistências ilegítimas que possam atrasar ou frustrar o cumprimento das obrigações dos devedores.

Uma vez concluído o registo de aquisição, seja por venda através de propostas em carta fechada ou leilão eletrónico, ou após a outorga da escritura ou documento particular autenticado no caso da venda por negociação particular, o agente de execução deve notificar o depositário, caso este não tenha sido notificado aquando da notificação do resultado da venda ou não seja ele próprio, para entregar, no prazo de 10 dias, o bem devoluto de pessoas, bens, animais e os respetivos pertences.

Logo, quanto à obrigação de entrega da coisa, diz-nos o art. 827.º, n.º 1 do CPC que após o pagamento integral do preço e o cumprimento das obrigações fiscais relacionadas com a transmissão, os bens são adjudicados e entregues ao proponente ou à parte preferencial. Posto isto, o agente de execução emite o título de transmissão a favor do adquirente, no qual são identificados os bens, é atestado o pagamento do valor ou a dispensa do depósito, e se declara o cumprimento ou a isenção das obrigações fiscais, além da data em que a adjudicação dos bens ocorreu.

Neste sentido e 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.*”. A meu ver a distinção entre a venda negocial e a venda executiva é clara e justificada, dado o contexto judicial e coercivo em que ocorre a venda executiva. Enquanto na venda negocial a transferência da propriedade se dá automaticamente pelo efeito do contrato, na venda executiva ela depende da emissão do título de transmissão pelo agente de execução, após a verificação do pagamento e do cumprimento das obrigações legais. Esta formalidade adicional assegura a regularidade e segurança jurídica do processo. Assim, concordo com o entendimento exposto no acórdão.

Se o depositário não entregar os bens, o art. 828.º do CPC indica que com base no título de transmissão mencionado no artigo anterior, o adquirente pode, no próprio processo de execução, solicitar a entrega dos bens ao detentor, conforme os termos previstos no art. 861.º, com as devidas adaptações.

Neste sentido, o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 24 de abril de 2018, Proc. n.º 2911/11.9TBFIG.C1⁶⁷, Relator Arlindo Oliveira, no seu Sumário esclarece que o adquirente/comprador de bens em sede da venda executiva tem o direito de solicitar a entrega do bem diretamente ao detentor durante o próprio processo de execução, devendo essa entrega ser concedida sem quaisquer objeções.

Isto ocorre porque o adquirente já possui o título de transmissão, que é suficiente para solicitar a entrega do bem. Portanto, se o antigo proprietário ou detentor de um imóvel vendido em processo executivo se recusar a entregá-lo, é suficiente que o comprador assuma a posse com base no título de transmissão, não sendo necessária a instauração de uma nova execução para a entrega do bem.

Na prática, isto significa que o adquirente/comprador, dentro do próprio processo de execução em que adquiriu o bem, deve solicitar a entrega do mesmo. O agente de execução realizará as diligências estabelecidas no art. 861.º do CPC, com as devidas adaptações. Dentro deste assunto, há interpretações divergentes, alguns acreditam que o adquirente deve solicitar ao agente de execução a aplicação do art. 828.º do CPC, enquanto outros defendem que essa solicitação deve ser feita ao Tribunal. Contudo, de acordo com as regras de competência no processo executivo, o requerimento deve ser dirigido ao agente de execução.

Desta maneira, caso o detentor do bem for um terceiro que comprove ser inquilino, comodatário, ou que apenas ocupa o bem, o agente de execução não possui competência para determinar se a situação se enquadra na parte final do n.º 2 do art. 824.º do CC. Neste caso, de acordo com a al. d) do n.º 1 do art. 723.º do CPC, o agente de execução deve

encaminhar o processo ao tribunal, para que o juiz de execução decida sobre a entrega do bem.

3.6.2 Caducidade de direitos

Ao abrigo do art. 824.º, n.º 2 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 qualquer penhora, arresto ou garantia, com a exceção dos direitos que, tendo sido constituídos em data anterior a qualquer penhora, arresto ou garantia, produzam efeitos em relação a terceiros, independentemente do registo⁶⁸. Assim, podemos concluir que os direitos reais de garantia caducam sempre, uma vez que os bens são transmitidos ao terceiro adquirente livres de quaisquer garantias que os oneram, independentemente de serem constituídos e registados antes ou depois da penhora, designado o efeito extintivo.

Importa mencionar que no n.º 2 do art. 824.º do CC, a expressão “*direitos reais*” abrange, por analogia, a situação do arrendamento⁶⁹. Logo, quando ocorre a venda executiva de uma fração hipotecada, o arrendamento associado a essa fração, não registado, caduca se for celebrado após o registo da hipoteca⁷⁰. Assim sendo, os direitos de terceiro que caducam conforme o disposto no art. 824.º, n.º 2 do CC, são transferidos para o produto da venda dos bens em questão (art. 824.º, n.º 3 do CC).

Com efeito, com o intuito de assegurar o interesse na aquisição de bens penhorados em processo executivo, o legislador estipulou que a venda executiva resulta no cancelamento de quaisquer direitos reais de garantia que incidam sobre esses bens. De facto, é evidente que ninguém gostaria de adquirir um bem em sede executiva, especialmente pelo seu valor real e efetivo, se este estivesse onerado, por exemplo, com uma hipoteca.

Ora, é precisamente devido à caducidade dos direitos reais de garantia que oneram os bens penhorados que a lei exige a citação dos credores titulares desses direitos [art. 786.º,

⁶⁸ **GONÇALVES, MARCO CARVALHO**, *Lições de Processo Civil Executivo*, 5.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 517.

⁶⁹ **NETO, ABÍLIO**, *Código Civil Anotado*, 20.ª Edição, Lisboa, Ediforum Edições Jurídicas, 2018, p. 855.

⁷⁰ **NETO, ABÍLIO**, *Código Civil Anotado*, 20.ª Edição, Lisboa, Ediforum Edições Jurídicas, 2018, p. 853.

n.º 1, al. b) do CPC], permitindo-lhes reclamar os seus créditos no âmbito da execução e receber, através do produto da venda, a satisfação total ou parcial dos seus créditos (art. 788.º, n.º 1 do CPC).

No que concerne aos demais direitos reais, em particular os direitos reais de gozo, a lei estabelece a caducidade dos direitos constituídos ou registados após o arresto, penhora ou garantia. Deste modo, José Lebre de Freitas no seu livro “A Ação Executiva à luz do Código de Processo Civil de 2013”, refere que “(...) *no campo dos direitos reais de gozo, há que distinguir entre os que sejam de constituição (ou registo, se se tratar de coisas imóveis ou de móveis a ele sujeitos) anterior à constituição (ou registado) de todos os direitos reais de garantia invocados ou constituídos no processo de execução e os que sejam de constituição (ou registo) posterior à constituição (ou registo) de qualquer deles*”⁷¹. Desta forma, concordo com a posição de Lebre Freitas, pois essa distinção é fundamental para manter a clareza e a segurança nas relações jurídicas. A hierarquia dos direitos reais de gozo em relação aos direitos de garantia é uma questão que impacta diretamente na eficácia dos direitos dos credores e dos adquirentes, e uma correta compreensão dessas dinâmicas é essencial para a proteção dos direitos de todos os envolvidos no processo. Esta abordagem também reflete a necessidade de um sistema jurídico que promova a justiça e a equidade nas relações patrimoniais, assegurando que todos os direitos sejam respeitados conforme a ordem legal e a cronologia dos registos. Consequentemente, a ideia de que a constituição e o registo dos direitos devem ser analisados quanto à sua temporalidade é fundamental para a prática do direito, especialmente em contextos executivos, onde existem interesses conflituosos.

Assim, para que o primeiro cenário se verifique, é necessário que os direitos de garantia de todos os credores, incluindo o exequente, tenham uma data posterior à do direito real de gozo (o usufruto, por exemplo) dum terceiro. Uma vez que, quando a legislação menciona “*qualquer arresto, penhora ou garantia*”, esta está a incluir tanto o direito real estabelecido previamente fora do processo de execução por um credor reclamante, que serve de base à reclamação, assim como o direito real do autor da execução, quer este tenha sido

⁷¹ **FREITAS, JOSÉ LEBRE DE**, *A Ação Executiva à Luz do Código de Processo Civil de 2013*, 7.ª Edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2017, p. 391.

estabelecido antes do processo de execução, quer durante o decorrer do mesmo (onde o autor da execução é um credor comum e apenas adquire um direito real de garantia com a penhora).

Nesta primeira situação, o direito real de gozo do terceiro permanece intacto. Geralmente, a penhora não costuma abranger esse direito, e caso isso tenha ocorrido, é provável que o terceiro tenha constatado essa medida através de embargos. Mesmo que o bem tenha sido penhorado como se o executado tivesse a propriedade plena sobre ele, e o terceiro não tenha contestado essa penhora, e a venda tenha sido realizada com base na propriedade plena, o direito do terceiro persiste, permitindo-lhe intentar uma ação comum na qual o seu direito será reconhecido em relação ao adquirente na venda executiva.

Por sua vez, no segundo caso o autor refere que temos de distinguir três momentos possíveis de constituição ou registo do direito real de gozo: “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.*”⁷².

Assim sendo, em qualquer uma destas hipóteses a lei determina que os bens sejam transmitidos livres do direito real de terceiro, isto é, transmite-se a propriedade plena e não apenas o direito real menor de gozo do executado. Deste modo, entendemos que de maneira a garantir o interesse na compra de bens penhorados em sede de venda executiva, a legislação portuguesa determina que a venda judicial cancela os eventuais direitos reais de garantia que oneram esses bens. Face ao exposto, é por força da caducidade dos direitos reais de garantia que onerem os bens penhorados que o legislador no art. 786.º, n.º 1, al. b) do CPC impõe a citação dos credores que sejam titulares de tais direitos.

Posto isto, 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. 342.º do CPC).

⁷² **FREITAS, JOSÉ LEBRE DE**, *A Ação Executiva à Luz do Código de Processo Civil de 2013*, 7.ª Edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2017, p. 392-393.

Um exemplo prático sobre esta situação, é quando o executado, após a penhora de um bem, decide transmiti-lo a terceiro, e constituir sobre esse bem uma hipoteca.

Contudo, importa fazer referência ao efeito repristinatório, isto é, nos termos previstos no n.º 1 do art. 724.º do Código Civil, pelo efeito da venda executiva, renascem alguns direitos reais que anteriormente se tinham extinto. O referido preceito legal prevê que se um bem hipotecado já beneficiava, antes da aquisição desse bem, de uma servidão, com a venda executiva essa servidão renasce. No entanto, este efeito só é admissível se for compatível com as regras gerais relativas a essa venda, por força do n.º 2 do art. 824.º do Código Civil.

Por outras palavras, os direitos que não permitem ao titular em questão opor embargos de terceiro caducam com a venda executiva, conforme previsto no art. 342.º do CPC. Este cenário ocorre, por exemplo, se o devedor, após a penhora de um determinado bem, optar por transferi-lo a terceiros, constituir hipoteca sobre ele ou arrendá-lo. Este regime está em plena consonância com o disposto no art. 819.º do CC, que determina a ineficácia, no contexto da execução, dos atos de disposição, oneração ou arrendamento de bens penhorados.

Por outro lado, se um direito que está sobre um bem penhorado não for extinto com a venda executiva, nem impedir essa venda (como é o caso do arrendamento de um imóvel, constituído ou registado antes do arresto, penhora ou garantia), esse direito permanece com o bem, mesmo após a venda. Isto significa, que o comprador do bem vendido em processo executivo adquire a propriedade do bem juntamente com todos os direitos a ele associados.

3.6.3 Transferência dos direitos de terceiro para o produto da venda

Passando para outro dos efeitos da venda executiva, a lei considera caducados os direitos que não acompanham a transmissão pela venda executiva. No entanto, à luz do art. 824.º, n.º 3 do CC, os direitos de terceiro, “*transferem-se para o produto da venda dos respetivos bens*”, tal como já foi dito no ponto anterior⁷³. Portanto, não se trata exatamente

⁷³ **FERREIRA, FERNANDO AMÂNCIO**, *Curso de Processo de Execução*, 13.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2010, p. 394 e 395

de uma caducidade, mas sim de uma “*sub-rogação objetiva*”⁷⁴, daí este efeito ser denominado por efeito sub-rogatório.

Posto isto, uma vez realizada a venda executiva de um determinado bem que foi penhorado ao executado, o montante resultante da venda deve ser empregue para satisfazer, total ou parcialmente, o crédito do exequente e dos eventuais credores que tenham reclamado os seus créditos sobre esse bem no contexto do processo executivo. Assim, por exemplo, se um credor hipotecário reclamou o seu direito de crédito garantido por hipoteca sobre um bem imóvel penhorado na execução, a hipoteca, como já mencionado, caduca com a venda executiva conforme disposto no art. 824.º, n.º 2 do CC, mas o credor hipotecário mantém o direito de receber o pagamento com prioridade sobre os demais credores que não gozem de preferência em relação à hipoteca, proveniente da venda desse bem imóvel.

Neste sentido, vide o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 27 de setembro de 2018, Proc. n.º 15786/16.2T8SNT-F.L1-6, Relator António Santos⁷⁵, afirma que os direitos sobre o bem vendido são transferidos para o adquirente, sendo que os bens são transmitidos livres de quaisquer direitos de garantia que os onerem, assim como de outros direitos reais que não possuam registo anterior a qualquer arresto, penhora ou garantia. A exceção é feita para aqueles direitos que foram constituídos anteriormente e que geram efeitos em relação a terceiros independentemente de qualquer registo. Ademais, os direitos de terceiros ou credores que se extingam em decorrência da transmissão serão transferidos para o produto da venda dos referidos bens. Concordo com a análise feita pelo acórdão mencionado. Este reflete uma aplicação coerente e lógica dos princípios do direito civil, visando proteger tanto o adquirente quanto o vendedor, garantindo uma transação clara e segura.

Após a alienação do bem penhorado, o produto da venda é distribuído no processo executivo entre o exequente e os demais credores reclamantes, conforme a ordem estabelecida na sentença de graduação de créditos. Em suma, embora os direitos reais de garantia sobre os bens penhorados possam caducar, os respetivos titulares mantém o direito

⁷⁴ MENDES, JOÃO DE CASTRO, *Ação Executiva*, Lisboa, AAFDL Editora, 1980, p. 178.

⁷⁵ Disponível em <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/e1d880e09ecf801d80258328004d92a2?OpenDocument>

de ser ressarcidos pelos seus créditos com base nos resultados da venda desses bens, de acordo com a ordem de prioridade prevista na decisão que gradua os créditos no processo executivo correspondente. O concurso de credores, de acordo com o art. 788.º, n.º 8 do CPC, é realizado por apenso ao processo executivo. Segundo José Lebre de Freitas, o concurso de credores é considerado *“mais um processo declarativo de estrutura autónoma, mas funcionalmente subordinado ao processo executivo”*⁷⁶. Desta forma, estou de acordo com a posição do autor. O concurso de credores é um processo declarativo, pois se destina a reconhecer e graduar os créditos dos credores concorrentes, mas é também funcionalmente subordinado ao processo executivo, pois a sua razão de ser é garantir a distribuição adequada ao produto da execução. A autonomia estrutural do concurso é necessária para assegurar a adequada análise dos créditos, mas sem perder de vista a sua subordinação funcional ao processo executivo, que é o verdadeiro motor da satisfação dos credores. Este entendimento reflete de forma clara a interdependência entre os dois processos, permitindo um equilíbrio entre a proteção dos credores e a eficiência do processo de execução.

No que diz respeito à graduação de créditos, assim que forem confirmados todos os créditos reclamados, o juiz procede à sua graduação, determinando a ordem de prioridade para a satisfação desses créditos. Consequentemente, será emitida uma nova sentença de verificação e graduação de créditos, na qual se avaliará primeiramente o direito de cada reclamante e, por fim, reajusta-se a decisão anteriormente proferida, atribuindo a cada credor a posição que lhe corresponde⁷⁷. É importante salientar que este processo pode ser repetido quantas vezes forem necessárias.

Assim sendo, do respetivo produto da venda pagar-se-ão, primeiramente, as custas da execução (art. 541.º do CPC e art. 45.º da Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto). Seguidamente, serão pagos os titulares de direitos reais que se extinguem com a venda executiva e se transferem para o produto da venda, em conformidade com a sentença de graduação de créditos que haja sido proferida no respetivo processo de execução. Em primeiro lugar, os credores do executado titulares de direitos reais de garantia reclamados

⁷⁶ **FREITAS, JOSÉ LEBRE DE**, *A Ação Executiva à Luz do Código de Processo Civil de 2013*, 7.ª Edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2017, p. 395- 396.

⁷⁷ **RIBEIRO, VÍGINIO DA COSTA, & REBELO, SÉRGIO**, *A Ação Executiva Anotada e Comentada*, 2.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2015, p. 422.

no âmbito da ação executiva e constituídos anteriormente à apreensão (penhora ou arresto) – credor exequente e credores reclamantes. Ulteriormente, os titulares dos demais direitos reais constituídos entre uma garantia invocada ou constituída na execução e a apreensão (penhora ou arresto), pela respetiva ordem de constituição ou registo. Finalmente, e caso se venha a apurar remanescente do produto da venda, o mesmo reverterá a favor do executado, caso este não detenha dívidas junto da Fazenda Nacional⁷⁸.

É, no entanto, admissível aos titulares de direitos reais constituídos após a apreensão (a penhora ou o arresto), bem como aos titulares de direitos reais de garantia que, embora citados para o efeito, não tenham reclamado os seus créditos na execução, propor uma ação autónoma (a ação de reclamação de créditos) com o intuito de se pagarem com o remanescente do produto da venda, enquanto património autónomo ao qual os restantes credores comuns não podem concorrer.

No caso de caducar um direito real de gozo, após um direito real de garantia do exequente ou de um credor reclamante, que tenha sido anterior à penhora, o respetivo titular tem o direito a receber a sua parte do produto da venda do bem (art. 824.º, n.º 3 do CC), atendendo à ordem decorrente das datas da constituição ou registo dos vários direitos em causa, isto quer dizer que, o credor que tenha reclamado um crédito na ação executiva alegando a titularidade de um direito real de garantia sobre um bem penhorado, pode apenas obter pagamento total ou parcial, através do produto da venda desse bem (art. 788.º, n.º 1 do CPC).

3.6.4 Investidura e reconhecimento da posse

Na 1.ª parte do n.º 3 do art. 861.º do CPC é estabelecido que, caso se trate de imóveis, o agente de execução confere ao exequente a posse do bem, procedendo à entrega dos

⁷⁸ Conforme o art. 81.º do Código de Procedimento e Processo Tributário:

“1 - O remanescente do produto de quaisquer bens vendidos ou liquidados em processo de execução ou das importâncias nele penhoradas poderá ser aplicado no prazo de 30 dias após a conclusão do processo para o pagamento de quaisquer dívidas tributárias de que o executado seja devedor à Fazenda Nacional e que não tenham sido reclamadas nem impugnadas.

2 - Findo o prazo referido no número anterior, o remanescente será restituído ao executado.

3 - No caso de ter havido transmissão do direito ao remanescente, deverá o interessado provar que está pago ou assegurado o pagamento do tributo que sobre ela recair”.

documentos e das chaves, caso existam. Segundo José Fernando Godinho na sua obra já citada, esta norma “*deveria ser aplicada tanto a imóveis como a móveis, sujeitos ou não sujeitos a registo*”⁷⁹.”. Do meu ponto de vista concordo com a afirmação de José Fernando Godinho. A aplicação de normas de maneira universal a todos os tipos de bens pode construir um avanço significativo na procura por uma maior clareza e segurança nas relações jurídicas. Esta abordagem não apenas esclareceria os direitos dos proprietários e credores, mas também facilitaria a resolução de conflitos relacionados com a propriedade. No entanto, é importante que, ao harmonizar a legislação, se considerem também as particularidades de cada tipo de bem. As regras que se aplicam a imóveis e móveis podem necessitar de adaptações para refletir as suas características específicas. Ademais, a implementação de normas aplicáveis a todos os bens deveria ser realizada de forma a não comprometer a segurança jurídica, especialmente em contextos em que o registo é essencial para a transparência das transações. Portanto, a proposta de Godinho alinha-se com uma tendência de modernização e simplificação do direito, pesquisando um equilíbrio entre segurança jurídica e flexibilidade. Ainda do mesmo artigo, o n.º 4 estipula que quando a propriedade é detida em compropriedade por outros interessados, o exequente recebe a posse da sua respetiva quota-parte.

Assim, se o adquirente estiver presente ou representado, este pode ser investido na posse no auto de diligência de entrega do bem. Neste cenário, o bem e os seus pertences serão imediatamente entregues a ele. Caso o adquirente não esteja presente, a entrega do bem será feita posteriormente e a posse será concedida através de notificação.

A última parte do n.º 3 do mesmo artigo dispõe que o agente de execução notifica o executado, os arrendatários e todos os atuais possuidores sobre a necessidade de respeitarem e reconhecerem o direito do exequente.

Logo, aqueles que estiverem presentes no ato de entrega do bem serão, ou poderão ser, notificados para reconhecer e respeitar o direito de propriedade e a posse do adquirente. Quanto aos ausentes, estes serão notificados por meio de carta registada.

⁷⁹ **GODINHO, JOSÉ FERNANDO**, *As Funções do Agente de Execução*, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 621.

3.6.5 Cancelamento de registos

Quando os direitos sobre os bens sujeitos a registo caducam, o agente de execução ou o oficial de justiça, consoante a situação, são responsáveis por informar o serviço de registo competente sobre a venda, e este, por sua vez, cancela as respetivas inscrições de forma automática, incluindo a da penhora em si (conforme o art. 827.º, n.º 2 do CPC), o denominado efeito registal. Resumidamente, cabe ao agente de execução emitir o título de transmissão e comunicar a venda ao serviço de registo competente, para que este cancele os direitos que tenham caducado devido à venda executiva.

O cancelamento das inscrições é realizado com base no título de transmissão dos bens. Este documento indica, quando a venda não ocorre por meio de propostas em carta fechada ou depósito público, que a mesma foi feita pela pessoa devidamente autorizada para esse fim, segundo os arts. 831.º, 833.º, n.º 1 e 834.º, n.º 2 no contexto da execução. Concomitantemente com o cancelamento das inscrições relativas aos direitos que tenham caducado, é efetuada a inscrição da venda, a qual, assim como a da penhora (art. 755.º, n.º 1) segue o princípio da instância.

3.7 Invalidade da Venda

Citando os autores Eduardo Paiva e Helena Cabrita⁸⁰, o nosso código de processo civil prevê “*três conjuntos de casos em que se poderá verificar uma situação de invalidade da venda*”. Esses conjuntos de casos são os seguintes: a anulação da venda; a ineficácia da venda; e a reivindicação do bem objeto da venda efetuada por terceiro que invoque direito próprio incompatível com a transmissão.

3.7.1 Anulação da Venda

A venda executiva é anulável caso se verifique a ocorrência de algum dos fundamentos previstos no art. 838.º do CPC. Estes fundamentos podem ser divididos em três categorias: alguns estão relacionados com vícios nos pressupostos do ato, outros envolvem nulidades processuais e há ainda aqueles que se referem à constituição irregular do processo executivo,

⁸⁰ **PAIVA, EDUARDO, & CABRITA, HELENA**, *O Processo Executivo e o Agente de Execução*, 3.ª Edição, Coimbra Editora, 2013, p. 213.

seja ela originária ou superveniente, devido à falta de pressupostos ou à inexistência da obrigação exequenda.

Nos termos do art. 838.º, n.º 1 do CPC, a venda executiva pode ser anulada, a requerimento do comprador, quando se reconheça a presença de algum encargo ou restrição que não tenha sido considerado e que ultrapasse os limites habituais associados aos direitos da mesma natureza, ou um erro em relação ao bem transmitido, devido à sua falta de conformidade com o que foi divulgado.

Além do erro como causa de anulação conforme indicado no art. 838.º, n.º 1, o adquirente pode também invocar, de acordo com as disposições gerais da lei, outras causas de anulação de negócios jurídicos, como o dolo, a coação ou a incapacidade, segundo o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 14 de maio de 2013, proc. n.º 36/09.6TBCVL.C1⁸¹. Portanto, estamos diante de um regime especial de anulação da venda que, ao contrário do regime geral da anulabilidade do negócio jurídico devido a erro na declaração, previsto no art. 247.º do CC, isenta o adquirente de ter de argumentar e/ou de provar a gravidade desse erro ou que o mesmo fosse conhecido pelo declaratório. Isso deve-se ao facto de que a lei visa proteger a segurança jurídica da compra realizada no contexto de um processo judicial.

Desta forma, a venda executiva pode ser anulada imediatamente se for detetada a existência de algum ónus ou limitação que, além de não ter sido divulgado no momento da publicação da venda, ultrapasse os limites normais associados aos direitos daquela categoria específica (art. 905.º do CC)⁸².

Portanto, a título de exemplo, são considerados motivos para anulação da venda o facto de um bem imóvel estar sujeito a um arrendamento, um direito de superfície ou uma servidão, embora tenha sido anunciado para venda como livre de quaisquer encargos, ou no caso de não possuir licença de habitabilidade ou de utilização.

⁸¹ <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/c52c2273cc08821080257b7f0050bb61?OpenDocument>

⁸² Neste caso, conforme se decidiu no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 13 de maio de 2021, proc. n.º 23274/16.0T8PRT-B.P1, “Se o bem penhorado é vendido tal como publicitado e ocorre uma atuação de terceiro, posterior à venda que, alegadamente, altera a realidade anunciada do mesmo bem, não há motivo para anular essa venda nos termos do artigo 838.º, do CPC.”.

Para além dos casos em que se identifica a existência de um ónus ou limitação que ultrapasse os limites normais inerentes aos direitos da mesma categoria, a venda executiva pode ser anulada quando há uma “falta de conformidade” entre o bem anunciado e o que foi adquirido, seja em relação à identidade do bem, ou seja, quando o comprador acredita estar a adquirir um certo bem, mas na verdade compra outro diferente, quanto às suas qualidades. Em tais situações, configura-se um erro quanto ao objeto do negócio, à luz do disposto no art. 251.º do CC.

Para que a venda executiva possa ser anulada, o adquirente deve evidenciar que o erro quanto à identidade ou sobre as características do bem vendido foi conhecido ou identificado aquando da entrega judicial do bem, mediante comparação com o que foi anunciado. De facto, uma vez que a formação de vontade do comprador para adquirir o bem penhorado foi influenciada pelo que foi divulgado, é necessário que ele alegue e comprove que o bem adquirido não corresponde ao que foi anunciado ou, pelo menos, que não possui as qualidades anteriormente divulgadas⁸³.

Dentro deste contexto, a venda em processo de execução pode ser anulada, se o adquirente comprovar, por exemplo, que o imóvel objeto da compra e venda não é aquele que lhe foi apresentado pelo responsável da venda (erro de identidade)⁸⁴ ou se o executado, antes de desocupar o referido imóvel, o danificou severamente, tornando-o completamente impróprio para habitação (erro quanto às qualidades)⁸⁵.

De acordo com o disposto no art. 838.º, n.º 1, somente o comprador (mesmo que seja o próprio exequente ou credor reclamante), o preferente ou remidor têm legitimidade para solicitar a anulação da venda executiva. Por conseguinte, não possuem legitimidade processual para este efeito o exequente ou o credor reclamante que não tenha adquirido o bem, assim como o próprio executado. O requerimento para a anulação da venda é submetido

⁸³ Nesta situação, decidiu-se no Acórdão do TCA-Sul de 21 de junho de 2011, proc. n.º 04683/11, que, para efeitos de anulação da venda executiva, aquilo que releva é que o bem transmitido não apresente as características que foram anunciadas, sendo absolutamente irrelevante “o entendimento subjectivo do comprador sobre as qualidades do objeto”.

⁸⁴ Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 3 de dezembro de 2012, proc. n.º 2900/07.8TVPRT.P1.

⁸⁵ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17 de junho de 2014, proc. n.º 388-E/2001.L1.S1.

no próprio processo executivo, permitindo que o comprador requeira não só a anulação da venda, mas também a atribuição de uma compensação pelos prejuízos sofridos.

Neste sentido, o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 21 de fevereiro de 2019, Proc. n.º 574/16.4T8ALM.L1-2⁸⁶, Relator Pedro Martins afirma que a competência para alegar a existência de um erro relacionado com o bem transmitido, em virtude de não conformidade com o que foi anunciado, cabe ao comprador e não ao executado. Conforme observa José Lebre de Freitas no seu livro “A Acção Executiva”, os dois primeiros fundamentos para a anulação da venda executiva, previstos no art. 838.º, n.º 1 do CPC, têm como objetivo a proteção do comprador, o que significa que estão inteiramente à sua disposição. Ou seja, segundo Virgínio da Costa Ribeiro e Sérgio Rebelo na sua obra “A Ação Executiva Anotada e Comentada”, *“através deste normativo a lei confere 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 ónus que exceda o normal”*⁸⁷. Assim sendo, concordo com a afirmação dos autores. A ideia de conferir uma tutela legal aos direitos do comprador na venda executiva é crucial para promover a justiça e a transparência no processo de execução. Sem essa proteção, os compradores poderiam ser expostos a riscos significativos e injustos, o que desestimularia a participação no mercado de vendas executivas e poderia, por extensão, afetar a eficácia do próprio processo executivo. A tutela legal não só protege os compradores, mas também contribui para a legitimidade do processo como um todo, reforçando a confiança num sistema que deve ser equitativo. Para garantir que essa proteção se traduza efetivamente na prática, é fundamental que a legislação seja clara e que exista uma aplicação diligente das normativas. Assim, medidas de fiscalização e mecanismos de resolução de conflitos também devem ser parte integrante deste sistema. Neste sentido, a afirmação de Virgínio Ribeiro e Sérgio Rebelo toca num ponto fundamental, reconhecendo a necessidade de um equilíbrio entre os direitos dos

86

Disponível

em

<https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/9622797c88e82c2d802583ba003e4b21?OpenDocument>

⁸⁷ **RIBEIRO, VÍGINIO DA COSTA, & REBELO, SÉRGIO**, “A Ação Executiva Anotada e Comentada”, 2.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2015, p. 559.

90 de 203

Mo5.289_00

SISTEMA INTERNO DE GARANTIA DA QUALIDADE

Coimbra Business School | ISCAC

Quinta Agrícola – Bencanta, 3045-601 Coimbra

Tel +351 239 802 000; E-mail: secretariado@iscac.pt; www.iscac.pt

devedores e dos credores, assegurando que os compradores possam efetivar as suas compras com segurança e conhecimento de causa.

A análise deste artigo revela que é facultado ao comprador a possibilidade de anular a venda executiva quando estejam preenchidos os dois pressupostos mencionados na sua previsão. Sendo que o primeiro requisito é que a venda tenha sido efetivamente realizada, conforme indicado pela expressão “se, depois da venda”. Este é um requisito essencial para a aplicação deste normativo. O segundo pressuposto é a constatação de um erro quanto à coisa vendida, devido à falta de conformidade com o que foi anunciado.

O pedido de anulação da venda inicia-se no próprio processo executivo. No entanto, se devido à complexidade da situação, o comprador for remetido para uma ação de anulação independente, esta deve ser proposta dentro do prazo estabelecido no art. 287.º, n.º 1 do CC (art. 838.º, n.º 3), que é de um ano. O comprador pode igualmente reivindicar o seu direito a uma indemnização (art. 838.º, n.º 1). Porém, nos termos do art. 906.º, n.º 1 do CC, a anulabilidade pode ser resolvida com o desaparecimento dos ónus, limitações ou desconformidades. Já nos termos do n.º 2 do mesmo artigo, a anulabilidade mantém-se, se a presença dos encargos ou limitações já tenham acarretado prejuízos ao comprador, ou se este já tiver solicitado judicialmente a anulação do contrato de compra e venda.

Após a apresentação do requerimento, o juiz é incumbido de ordenar que o exequente, o executado e os credores interessados sejam notificados, a fim de que estes se manifestem, no prazo supletivo de dez dias, sobre o pedido de anulação. Posteriormente, após a análise das evidências apresentadas, o juiz emite uma decisão quanto ao mérito do pedido, conforme disposto no n.º 2 do referido art. 838.º. Caso o pedido de anulação da venda executiva e de indemnização do comprador seja feito antes do levantamento do produto da venda, este não será entregue ao exequente e /ou aos credores reclamantes sem que seja previamente prestada uma caução que assegure o reembolso do adquirente da quantia paga durante a venda executiva, além do pagamento da indemnização requerida em virtude da anulação da mencionada venda.

Na eventualidade de o adquirente ser encaminhado para a ação competente, a caução será liberada se a ação não for iniciada dentro de trinta dias ou se, uma vez iniciada, ficar

parada por negligência do autor, por um período de três meses consecutivos, conforme previsto no art. 838.º, n.º 3. A caução é levantada, mas a ação prossegue.

No que tange, aos fundamentos do art. 839.º do CPC estes não visam a tutela do comprador, mas sim o executado, o terceiro proprietário ou uma das partes do processo⁸⁸.

É importante salientar que, a anulação da execução devido à falta ou nulidade da citação, conforme estabelecido no art. 851.º do CPC, pode ser requerida a qualquer momento, desde que dentro do prazo de usucapião da coisa transmitida (n.º 4), com a ressalva de que a nulidade pode ser corrigida pela intervenção do executado no processo (art. 189.º do CPC). A falta ou nulidade da citação de credores ou do cônjuge do executado produz o mesmo efeito, mas apenas quando beneficia exclusivamente o exequente (art. 786.º, n.º 6 do CPC), ou seja, quando ele for o adquirente. E ainda, a anulação do ato da venda, conforme disposto nos arts. 195.º e ss., pode ser desencadeada tanto pela nulidade da própria venda (n.º 1), como pela nulidade de um ato anterior do qual a venda dependa absolutamente (n.º 2).

3.7.2 Casos em que a venda fica sem efeito

Além das circunstâncias descritas no art. 838.º do CPC que dizem respeito à anulação da venda executiva, o art. 839.º, n.º 1 do CPC, aborda várias situações em que a venda executiva fica sem efeito.

Desta forma, ao abrigo do disposto no art. 839.º, n.º 1, al. a) do CPC a venda executiva fica sem efeito se a sentença que serviu de título executivo à respetiva execução for anulada ou revogada, ou se a oposição à execução ou à penhora forem julgadas procedentes. Isto não se aplica se a revogação ou a procedência forem parciais e a subsistência da venda for compatível com a decisão tomada. Com efeito, é possível que o credor inicie a execução com base numa sentença condenatória que esteja sujeita a recurso com efeito meramente devolutivo, segundo o art. 704.º, n.º 1 do CPC, ou que o executado apresente oposição à execução ou à penhora, sem que isso suspenda a execução (art. 733.º do CPC). Neste contexto, se um tribunal superior revogar a sentença que deu origem à execução ou se houver

⁸⁸ **FREITAS, JOSÉ LEBRE DE**, *A Ação Executiva à Luz do Código de Processo Civil de 2013*, 7.ª Edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2017, p. 401.

uma decisão definitiva que julgue total ou parcialmente procedente à oposição à execução e/ou à penhora, a venda executiva ficará sem efeito caso essa decisão seja incompatível com a realização da venda.

Outra situação em que a venda fica sem efeito, está enunciada na al. b) do n.º 1 do art. 839.º do CPC. Segundo este artigo, a venda fica sem efeito se, tendo corrido à revelia, toda a execução for anulada nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 851.º, salvo o disposto no n.º 4 do mesmo artigo. Deste modo, e citando Marco Carvalho Gonçalves “(...) a venda só ficará sem efeito desde que se encontrem preenchidos dois requisitos cumulativos: o executado tem de encontrar-se em situação de revelia absoluta; e essa revelia absoluta tem de resultar da falta ou da nulidade da citação do executado, da circunstância de este não ter tido conhecimento da citação, por facto que não lhe seja imputável, ou do facto de o executado não ter podido apresentar a sua defesa, por motivo de força maior [art. 696.º, al. e)].”⁸⁹. Deste modo, estou de acordo com a posição de Marco Gonçalves, pois esta interpretação protege o executado de injustiças processuais e respeita o direito de defesa, que é um pilar fundamental do processo judicial. Ao exigir a verificação dos dois requisitos cumulativos, o sistema legal assegura que a anulação da venda não é um recurso banal, mas sim um mecanismo de correção de situações onde houve uma clara violação dos direitos de defesa do executado.

De qualquer forma, visando a proteção dos terceiros adquirentes de bens em sede executiva, mesmo que esses dois critérios processuais sejam cumpridos, a venda executiva não fica sem efeito se, depois da venda, tiver decorrido o tempo necessário para a verificação da usucapião. Contingentemente, a lei apenas concede ao executado o direito de requer ao exequente, em caso de dolo ou má-fé, uma indemnização pelos danos sofridos, desde que esse direito não esteja prescrito (art. 851.º, n.º 4 do CPC).

Portanto, em consonância com o art. 839.º, n.º 1, al. c) do CPC a venda executiva também fica sem efeito se o ato da venda for anulado nos termos do art. 195.º do CPC. Assim, conforme o disposto no art. 195.º, n.º 1 do CPC, a realização de um ato que a lei não

⁸⁹ **GONÇALVES, MARCO CARVALHO**, *Lições de Processo Civil Executivo*, 5.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2022, p. 538-539.

permita, assim como a não execução de um ato ou de uma formalidade exigidos por lei, apenas resultam em nulidade quando a própria lei assim o estipula ou quando a irregularidade praticada impactar a análise ou a decisão do caso, tendo em conta que, segundo o n.º 2 do artigo supramencionado, quando um ato for anulado, os termos subsequentes que dele dependem totalmente também são anulados. Inserem-se neste contexto, os casos elencados nos arts. 794.º, 812.º, 817.º e 819.º do CPC.

Finalmente, outro motivo pelo qual a venda executiva é considerada sem efeito, está previsto no art. 839.º, n.º 1, al. d) do CPC, ao abrigo deste artigo a venda executiva fica sem efeito se o bem vendido não pertencia ao executado e foi reivindicado pelo legítimo proprietário (venda de coisa alheia), à luz do art. 1311.º do CC. Nestes termos, de acordo com art. 892.º do CC a venda de coisa alheia é nula. Dado que a venda de coisa alheia é considerada inválida nos termos do art. 892.º do CC, caso um terceiro, que seja legítimo proprietário do bem penhorado, instaure uma ação de reivindicação contra o executado e saia vitorioso, isso resultará tanto na anulação da penhora sobre o bem reivindicado como na anulação da própria venda executiva desse bem. Posto isto, o comprador perde o direito sobre os bens adquiridos, sendo que estes devem ser devolvidos ao seu verdadeiro dono.

Para terminar, importa ainda referir, que nas situações abordadas anteriormente [al. a), b) e c) do n.º 1 do art. 839.º do CPC], a respetiva restituição dos bens deve ser pedida pelo executado, no prazo de trinta dias a contar da decisão final (art. 839.º, n.º 3, 1.ª parte do CPC). Desta forma, o prazo estabelecido é considerado um prazo de caducidade, o que significa, se o executado não requerer a restituição do bem dentro desse prazo, extingue-se o direito de pedir essa restituição em momento posterior, consolidando assim o direito de propriedade do comprador sobre esse bem. Nos termos do art. 839.º, n.º 3 do CPC, nestes casos, o comprador deve ser previamente ressarcido do preço e das despesas da compra.

3.7.3 Casos em que há a reivindicação do bem objeto da venda

Por último, poderá verificar-se, antes da realização da venda, um terceiro reivindicar a coisa penhorada alegando ser titular de um direito próprio que impede a transmissão, situação que se encontra regulada nos arts. 840.º e 841.º do CPC. Caso isso aconteça, deve ser lavrado um termo de protesto. Tal situação pode surgir, por exemplo, durante a diligência judicial de abertura de propostas em carta fechada.

Nesta circunstância, se a venda envolver bens móveis, a entrega desses bens ao comprador e o levantamento do produto da venda só poderão ocorrer após a prestação de uma caução. Essa caução tem como objetivo assegurar o cumprimento do direito de restituição dos bens móveis ao reivindicante e garantir o reembolso do preço ao comprador, de acordo com o art. 840.º, n.º 1 do CPC.

Após a formalização do termo de protesto, o autor do mesmo tem um prazo de trinta dias para intentar a ação correspondente. Se não o fizer dentro deste período, as garantias destinadas a assegurar a restituição dos bens e o reembolso do preço serão extintas, segundo o n.º 2 do art. 840.º do CPC. Essa mesma sanção é aplicada quando a ação, uma vez iniciada, permanece parada por mais de três meses por negligência do autor.

Se a ação for julgada procedente, o comprador adquire o direito de retenção sobre a coisa adquirida até que lhe seja restituído e pago o preço. O proprietário pode, então, recuperar esse valor dos responsáveis, exequente, executado e credores reclamantes, caso precise pagá-lo para reaver a coisa reivindicada. Neste contexto, Virgínio da Costa Ribeiro e Sérgio Rebelo, no seu livro a “A Ação Executiva Anotada e Comentada”, referem que “*O relevo do protesto pela reivindicação a fazer pelo terceiro que julgue ser o dono da coisa vendida ou a vender na ação executiva, reflete-se, sobretudo, na possibilidade que ele terá, caso obtenha vencimento na ação de reivindicação, de pedir uma indemnização. Nessa hipótese, para além de ter lugar a reivindicação da coisa vendida, também tem direito a 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 ser dirigido pelo autor do protesto contra o executado, exequente e credores reclamantes, que tenham procedido com culpa – esta vista no sentido em que os mesmos propiciaram a venda dos bens em causa, apesar de conhecerem, ou deverem conhecer, que esses bens não pertenciam ao executado mas antes ao autor do processo*”⁹⁰.”. Ou seja, a proteção dos direitos do terceiro que julga ser o proprietário do bem penhorado ou vendido é essencial para assegurar a justiça no processo executivo. O direito à indemnização, combinado com a possibilidade de reivindicação do

⁹⁰ **RIBEIRO, VÍGINIO DA COSTA, & REBELO, SÉRGIO**, “A Ação Executiva Anotada e Comentada”, 2.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2015, p. 568.

bem, garante que o processo executivo respeite os direitos de propriedade de quem não é parte na execução. Além disso, responsabilizar o exequente, o executado e os credores reclamantes que agiram com culpa reforça a necessidade de diligência e boa-fé no processo. Portanto, a posição defendida pelos autores é, na minha opinião, fundamentada e necessária para um sistema de justiça equilibrado.

Contudo, se o comprador estiver ciente do protesto realizado no momento da venda ou anteriormente a ela, ele não poderá solicitar uma indemnização pelos danos causados decorrentes da frustração da venda executiva, a menos que os credores ou o devedor tenham assumido a responsabilidade pelo pagamento da compensação, segundo o art. 825.º, n.º 2 do CPC.

Segundo o art. 841.º do CPC, tal regime é igualmente aplicável, com as necessárias adaptações, no caso de a ação ser proposta sem protesto prévio, antes da entrega dos bens móveis ou do levantamento do produto da venda. Assim, caso a ação seja intentada após a entrega dos bens móveis e a realização dos pagamentos pelo agente de execução, as disposições relativas à reivindicação com protesto deixam de ser aplicáveis. Mais uma vez, segundo Virgínio da Costa Ribeiro e Sérgio Rebelo, *“Este normativo vem estender o manto protetor ao dono da coisa vendida que, apesar de não ter feito protesto prévio pela reivindicação dessa coisa, instaurou a ação de reivindicação antes da entrega dos bens ou do levantamento do produto da venda. Mas para que seja obtido esse efeito, é pressuposto que seja dado conhecimento, na execução, da instauração dessa ação de reivindicação, anteriormente a qualquer um daqueles dois momentos (...)”*.⁹¹ A este respeito, continuo de acordo com o posicionamento de Virgínio Ribeiro e Sérgio Rebelo, pois o normativo que discutem fornece uma proteção adequada ao dono do bem, sem comprometer a eficácia do processo executivo. Ao permitir a instauração de uma ação de reivindicação antes da entrega do bem ou do levantamento do produto da venda, a lei oferece uma janela de oportunidade justa para que o verdadeiro proprietário defenda os seus direitos, evitando que fique desprotegido por não ter feito um protesto prévio. O que significa, que é mantido o equilíbrio necessário entre a celeridade processual e a proteção dos direitos de propriedade. Contudo,

⁹¹ **RIBEIRO, VÍGINIO DA COSTA, & REBELO, SÉRGIO**, *“A Ação Executiva Anotada e Comentada”*, 2.ª Edição, Coimbra, Edições Almedina, 2015, p. 569.

é importante que existam mecanismos claros para garantir que essa informação chegue aos envolvidos na execução de maneira formal e eficaz, de modo a evitar qualquer potencial abuso e assegurar que ninguém seja apanhado de surpresa.

4. ESTÁGIO

4.1 Descrição geral da Entidade Acolhedora

O estágio foi realizado no escritório de solicitação da Doutora Tânia Freitas de Oliveira, sendo que a mesma também é agente de execução. O escritório localiza-se em Vagos, no distrito de Aveiro e teve a duração de 960 horas.

Durante o período de estágio, tive a oportunidade de vivenciar o funcionamento interno de um escritório de solicitação, o que me permitiu consolidar e expandir os conhecimentos teóricos adquiridos ao longo do curso. As atividades que desenvolvi cobriram uma ampla gama de competências, desde a redação de documentos jurídicos até ao atendimento a clientes, proporcionando uma visão abrangente da prática da solicitação e também do ramo de agência de execução.

4.2 Tarefas/projetos desenvolvidos no estágio

Dentro da área de solicitação, uma das principais atividades desempenhadas foi a elaboração de diversos tipos de documentos jurídicos. Sob a supervisão da solicitadora e da sua colaboradora, redigi contratos, requerimentos, ofícios, pareceres e termos. Este trabalho exigiu uma compreensão aprofundada das normas jurídicas aplicáveis, bem como uma habilidade para redigir de forma clara, precisa e concisa, contudo a solicitadora forneceu-me algumas minutas como base para a sua elaboração. A prática constante na redação de documentos permitiu-me melhorar a minha capacidade de comunicação escrita e aperfeiçoar o uso da terminologia jurídica adequada. Além disso, aprendi a adaptar o estilo de redação conforme o tipo de documento e o contexto legal envolvido.

Outra atividade de grande relevância e esta já se encontra no âmbito do ramo de agência de execução, foi o acompanhamento dos processos judiciais sob a responsabilidade do escritório. Este acompanhamento incluiu a pesquisa de jurisprudência, a análise de legislação aplicável e a revisão de documentos processuais, como peças de defesa e recursos. Participei na organização e preparação dos processos para audiências, assegurando que todos os documentos necessários estivessem devidamente ordenados e atualizados. Este trabalho foi crucial para entender a importância da organização e da atenção aos detalhes no exercício da profissão. Neste âmbito, a solicitadora permitiu-me o acesso ao SISAAE, que é o sistema

informático de suporte à atividade dos agentes de execução, uma vez que este é uma ferramenta fundamental para o exercício da profissão. Desta forma, aprendi a elaborar autos de diligência, penhoras de vencimento, autos de penhora, citações, notificações, citações prévias, certidões de reversão, elaboração de editais, entre outras tarefas. A solicitadora facultou ainda o acesso a outras plataformas, tais como o e-leilões, o ROAS, o Automóvel online e o Predial online.

Durante o estágio, também tive a oportunidade de participar no atendimento aos clientes do escritório. Este contacto direto com os clientes foi uma experiência enriquecedora, pois pude aplicar na prática a teoria do aconselhamento jurídico, sempre sob a supervisão da solicitadora. Auxiliei na identificação das necessidades dos clientes, na elaboração de estratégias jurídicas e na explicação das opções legais disponíveis, procurando sempre proporcionar um atendimento claro e ético. Esta experiência foi fundamental para desenvolver habilidades interpessoais e compreender a importância da empatia e da comunicação clara na prática jurídica.

Adicionalmente, participei nas tarefas administrativas essenciais para o bom funcionamento do escritório. Realizei a gestão de agendas, organização de arquivos, bem como o controle de prazos processuais e administrativos. Esta função administrativa foi essencial para compreender a importância da gestão eficiente do tempo e dos recursos em um ambiente de trabalho jurídico. A experiência prática nesta área permitiu-me desenvolver uma visão mais abrangente do papel do solicitador bem como do agente de execução, que vai além da prática jurídica e inclui a gestão eficiente das atividades diárias do escritório.

Por último, a participação nas diligências externas no âmbito do exercício da atividade de agente de execução, sempre como observador e assistente, foi uma das atividades mais instrutivas durante o estágio. Ao acompanhar a agente de execução, proporcionou-me ter uma visão prática de como a lei é aplicada no dia a dia e como as decisões judiciais são executadas. Além disso, tive a oportunidade de desenvolver habilidades de comunicação e negociação ao lidar com as partes envolvidas nessas diligências. Aprender a lidar com situações de conflito e saber encontrar soluções adequadas de forma ponderada é uma competência fundamental para um profissional nesta área. Também foi possível aprender sobre os processos de investigação e levantamento de informações ao participar nas

diligências externas, uma vez que a agente de execução pode precisar de reunir provas e documentos que sustentem as suas ações, e ter a oportunidade de participar neste processo foi extremamente enriquecedor.

Concluindo, ao acompanhar a agente de execução em diligências externas, foi possível observar e absorver o comportamento ético e profissional que é esperado de um profissional nesta área, assim agir com integridade e respeito é essencial para o sucesso neste ramo de atuação.

4.3 Reflexão crítica sobre o Estágio

Em suma, as atividades desenvolvidas durante o estágio no escritório de solicitação proporcionaram uma experiência prática extremamente valiosa, que complementou e aprofundou os conhecimentos teóricos adquiridos ao longo do mestrado. As competências desenvolvidas, tanto na área jurídica quanto na gestão administrativa, contribuíram significativamente para a minha formação como futuro profissional. Este estágio foi fundamental para consolidar o meu interesse e a minha motivação em seguir carreira na área da solicitação mais precisamente no ramo de Agente de Execução, proporcionando uma base sólida para o desenvolvimento da minha futura prática profissional.

CONCLUSÃO

Ao finalizar a elaboração deste relatório, é possível afirmar que a venda executiva é uma etapa crucial no processo executivo, desempenhando um papel fundamental na satisfação dos créditos de um credor. A experiência prática durante o estágio permitiu uma compreensão aprofundada das nuances e desafios que envolvem esta fase do procedimento, desde a avaliação e penhora dos bens até à condução do leilão e a eventual adjudicação.

Ao acompanhar a Agente de Execução e através da análise e participação direta em casos reais, foi possível observar a importância de uma conduta rigorosa e transparente em todas as etapas da venda executiva, assegurando que o processo ocorra de forma justa e eficiente para todas as partes envolvidas. A habilidade de manter a imparcialidade é essencial, uma vez que lidar com determinados comportamentos dos executados pode ser desafiador, especialmente em contextos de agressividade e desespero, ou quando se trata de famílias que tem crianças sob sua responsabilidade. Ademais, a vivência prática reforçou a necessidade de um profundo conhecimento jurídico, aliado à capacidade de lidar com as especificidades e os imprevistos que podem surgir ao longo do procedimento.

O estágio também destacou a crescente relevância do leilão eletrónico, que traz uma maior agilidade e abrangência ao processo, ao mesmo tempo em que impõe novos desafios e requer uma adaptação constante por parte dos profissionais envolvidos.

Em suma, a venda executiva é um mecanismo essencial para a efetividade do processo executivo e, conseqüentemente, para a manutenção da credibilidade do sistema jurídico, apesar de ser um processo complexo e rigorosamente regulamentado. A sua eficácia depende do cumprimento rigoroso das normas processuais e da atuação diligente dos agentes de execução e demais intervenientes. A experiência adquirida durante o estágio foi também fundamental para consolidar os conhecimentos teóricos, permitindo uma visão prática e estratégica da aplicação da venda executiva, e preparando, assim, para futuros desafios profissionais no campo do direito executivo.

REFERÊNCIAS

- Ferreira, F. A. (2010). *Curso de Processo de Execução* (Edições Almedina, Ed.; 13.^a ed.).
- Freitas, J. L. (2014). *A Ação Executiva À Luz do Código de Processo Civil de 2013* (Coimbra Editora, Ed.; 6.^a ed.).
- Freitas, J. L. (2017). *A Ação Executiva à Luz do Código de Processo Civil de 2013* (Gestlegal, Ed.; 7.^a ed.).
- Freitas, J. L., & Mendes, A. R. (2008) *Código de Processo Civil Anotado* (Coimbra Editora, Ed.; 2.^a ed.).
- Godinho, J. F. (2022). *As Funções do Agente de Execução* (Edições Almedina).
- Gonçalves, M. C. (2022). *Lições de Processo Civil Executivo* (Edições Almedina, Ed.; 5.^a ed.).
- Lima, P., & Varela, A. (2010) *Código Civil Anotado, Vol. II* (Coimbra Editora, Ed.; 4.^a ed.).
- Mendes, J. C. (1980) *Acção executiva* (AAFDL Editora).
- Neto, A. (2018) *Código Civil Anotado* (Ediforum Edições, Ed.; 20.^a ed.).
- Paiva, E., & Cabrita, H. (2013) *O Processo Executivo e o Agente de Execução* (Coimbra Editora, Ed.; 3.^a ed.).
- Pinto, R. (2013), *Manual da Execução e Despejo* (Coimbra Editora).
- Ribeiro, V. C., & Rebelo, S. (2015) *A Ação Executiva Anotada e Comentada* (Edições Almedina, Ed.; 2.^a ed.).

LEGISLAÇÃO

Código Civil

Código do Processo Civil

Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro

Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho

Decreto-Lei n.º 281/99, de 26 de julho

Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro

Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro

Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto

Portaria n.º 233/2014, de 14 de novembro

Portaria n.º 282/2013, de 29 de agosto

Portaria n.º 349/2015, de 13 de outubro

JURISPRUDÊNCIA

Supremo Tribunal de Justiça:

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 31 de outubro de 2006, Proc. n.º 06A3241

<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao/06a3241-2006-89046775>

Tribunal da Relação de Coimbra:

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 14 de dezembro de 2020, Proc. n.º 1367/16.4T8PBL-A.C1

<https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/bd3ac8b66f9d05468025865a005309ee?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 22 de janeiro de 2019, Proc. n.º 556/08.0TBPMS-D.C1

<https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/98b4f3e6d7c90b97802583a500583c29?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 24 de abril de 2018, Proc. n.º 2911/11.9TBFIG.C1

<https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/c8c13c1530d0e7c180258389003b6777?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 8 de março de 2016, Proc.º n.º 1037/10.7TJCBR-B.C1

<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao/b.c1-2016-93605375>

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 14 de outubro de 2014, Proc.º n.º 90/10.8TBPNL-B.C1

<https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/731ce9ca17597bce80257d790035f2e2?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 14 de maio de 2013, proc. n.º 36/09.6TBCVL.C1

<https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/c52c2273cc08821080257b7f0050bb61?OpenDocument>

Tribunal da Relação de Évora

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 11 de março de 2021, Proc. n.º 2895/18.2T8LLE-C.E1

<https://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/33a8b19f9b9c21c38025869e00343f7c?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 5 de novembro de 2020, Proc.º n.º 99/16.8T8LLE-E.E1

<http://www.gde.mj.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/a1aa14ae084d9a278025862a003b03a0?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 14 de março de 2019, Proc.º n.º 2708/12.9TBPTM-A.EI

<https://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/4b41ccbdf6a144f1802583cb0033a505?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 26 de janeiro de 2017, Proc. n.º 671/07.7TBSTC-C.E1

<http://www.gde.mj.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/918c3f76c9939a1280258109005a72ff?OpenDocument>

Tribunal da Relação de Guimarães

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 7 de dezembro de 2018, Proc.º n.º 1377/12.0TBBRG-A.G1

<http://www.gde.mj.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/9cd56fbdbf196d968025838900365968?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 15 de março de 2016, Proc. n.º 1846/14.8TBVCT-V.G1

<https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/dbc53ea17a1697ec80257f9b0052d660?OpenDocument>

Tribunal da Relação de Lisboa

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 13 de fevereiro de 2020, Proc. n.º 770/18.0T8LSB.L1-8

<https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/1030abb5a81417ca80258512003f862b?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 28 de janeiro de 2020, Proc.º n.º 7688/16.9T8SNT-I.L1-1 <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao/7688-2020-190209675>

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 21 de fevereiro de 2019, Proc. n.º 574/16.4T8ALM.L1-2
<https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/9622797c88e82c2d802583ba003e4b21?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 27 de setembro de 2018, Proc. n.º 15786/16.2T8SNT-F.L1-6
<https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/e1d880e09ecf801d80258328004d92a2?OpenDocument>

Tribunal da Relação do Porto

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 23 de outubro de 2018, Proc. n.º 3746/16.8T8LOU-A.P1
<https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/56aee5637bf6959f802583610035d4e3?OpenDocument>

ANEXOS

Figura 1 - Requerimento Executivo (Anexo I)

**UPDF**
www.updf.com

Requerimento Executivo entregue por via electrónica na data e hora indicadas junto da assinatura electrónica do requerente (cfr. última página), aposta nos termos previstos na Portaria n.º 280/2013, de 26 de Agosto

REQUERIMENTO EXECUTIVO

REF: [REDACTED]

TRIBUNAL COMPETENTE, TÍTULO EXECUTIVO E FACTOS

Finalidade: Iniciar Novo Processo

Tribunal Competente: Coimbra - Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra

Acção Executiva

Especie: Execução Ordinária (Ag.Execução)

Valor da Execução: 29 867,84 € (Vinte e Nove Mil Oitocentos e Sessenta e Sete Euros e Oitenta e Quatro Centimos)

Finalidade da Execução: Pagamento de Quantia Certa - Dívida comercial [Execuções]

Título Executivo: Outro documento autêntico

Factos:

1. No exercício da sua actividade creditícia, a exequente [REDACTED] celebrou com o executado [REDACTED] um contrato de mútuo com hipoteca, no montante de € 40.000,00, formalizado por escritura pública datada de [REDACTED], conforme Doc. n.º 1 que se junta e cujo teor se dá por inteiramente reproduzido, alterado por documento particular dado como perfeito em [REDACTED], conforme Doc. n.º 2 que se junta e cujo teor se dá por inteiramente reproduzido.
2. Conforme resulta da alteração contratual que se junta como Doc. n.º 3 e cujo teor se dá por reproduzido, o empréstimo passou a vencer juros a uma taxa variável correspondente à média aritmética simples das taxas [REDACTED] a seis meses, apurada com referência ao mês imediatamente anterior ao do início de cada período semestral de vigência do presente contrato (média essa designada por indexante), e acrescida de um spread contratado de 3,450%, o que se traduzia, à data da alteração contratual, na taxa de juro nominal de 3,632%. A esta taxa correspondia, àquela data, a taxa anual efectiva de 4,946% e à taxa anual efectiva revista de 5,180%.
3. O empréstimo destinou-se a facultar recursos para o financiamento de investimentos múltiplos, não especificados, em bens imóveis (investimento imobiliário).
4. Clausulou-se ainda que, em caso de mora, os respectivos juros seriam calculados à taxa mais elevada de juros remuneratórios que, em cada um dos dias em que se verificar a mora, estiver em vigor na Caixa credora para operações activas da mesma natureza (à data da celebração do contrato, de 10,417%), acrescida de uma sobretaxa até 4%, ao ano, a título de cláusula penal.
5. Para garantia do capital mutuado, no montante de € 40.000,00 do empréstimo identificado no artigo 1.º do presente requerimento, dos respectivos juros até à taxa anual de 10,417%, acrescida, em caso de mora, de uma sobretaxa até 4% ao ano, a título de cláusula penal, e de despesas, tudo até ao montante máximo assegurado de € 58.900,40, o executado António Francisco Rosa Nazaré constituiu a favor da exequente, que aceitou, hipoteca sobre a fracção autónoma designada pela letra 'B' correspondente ao rés-do-chão esquerdo, destinada a estabelecimento para comércio, prestação de serviços ou pequena indústria, pertencente ao prédio constituído em propriedade horizontal sito na [REDACTED], freguesia e concelho da [REDACTED] descrito na Conservatória do Registo Predial da [REDACTED] sob o n.º [REDACTED] e inscrita na respectiva matriz sob o artigo [REDACTED], conforme Doc. n.º 1, já junto.
6. A referida hipoteca encontra-se registada a favor da exequente pela inscrição Ap. [REDACTED] [REDACTED], conforme Doc. n.º 4, que se junta e cujo teor se dá por integralmente reproduzido.

Acresce que:

7. A exequente [REDACTED] é dona e legítima portadora de uma livrança, no montante de € 6.357,88, vencida em 22/12/2017, subscrita pela sociedade [REDACTED], que se junta como Doc. n.º 5 e cujo conteúdo se dá por inteiramente reproduzido.
8. No verso da livrança, o executado [REDACTED] após a sua assinatura e declarou "Bom para aval à firma subscritora", assumindo, assim, a qualidade de avalista da

Documento processado por computador

Requerimento Executivo nº [REDACTED] Pág. 1/3

1/46



Requerimento Executivo entregue por via electrónica na data e hora indicadas junto da assinatura electrónica do
subscritor (cfr. última página), aposta nos termos previstos na Portaria n.º 280/2013, de 26 de Agosto

mencionada obrigação.

9. Não obstante a livrança se encontrar vencida, nem a subscritora nem o avalista procederam ao seu pagamento.

10. Ora, nos termos do art. 32.º da LULL, aplicável por força do disposto no art. 77.º do mesmo diploma legal, os avalistas são responsáveis da mesma maneira que a pessoa por eles afiançada.

11. O crédito cuja cobrança coerciva se requer e respectivos juros vencidos e vincendos estão consubstanciados em título executivo, de harmonia com o disposto no artigo 703.º, n.º 1 alíneas b) e c) do Código de Processo Civil.

11. O mencionado crédito encontra-se vencido e é certo, líquido e exigível.

EXEQUENTE

Nome/Designação: [REDACTED]

Profissão/Actividade:

Morada: [REDACTED]

Localidade:

Código Postal: [REDACTED]

Telefone:

Fax:

NIF: [REDACTED]

Email:

IBAN: [REDACTED]

Apoio Judiciário: Não requerido

CUSTAS JUDICIAIS

Autoliquidação

Ref.ª (DUC)	Descrição:	Valor
702180060708611	Taxa de Justiça	38,25 €

EXECUTADO

Nome/Designação: [REDACTED]

Profissão/Actividade:

Morada: [REDACTED]

Localidade:

Código Postal: [REDACTED]

Telefone:

Fax:

NIF: [REDACTED]

Email:

IBAN:

BI: Data Nascimento:

Estado Civil: Desconhecido

Pai:

Mãe:

Outro documento de identificação:

Nº:



O Requerimento Executivo entregue por via electrónica na data e hora indicadas junto da assinatura electrónica do requerente (cfr. última página), aposta nos termos previstos na Portaria n.º 280/2013, de 26 de Agosto

AGENTE DE EXECUÇÃO

Nome: TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA Cédula: [REDACTED]

Morada: [REDACTED]

Localidade: [REDACTED]

Código Postal: [REDACTED]

Telefone: [REDACTED] Fax: [REDACTED] Email: [REDACTED]

O Agente de Execução indicado aceitou a designação.

Assinatura do Agente de Execução para aceitação

LIQUIDAÇÃO DA OBRIGAÇÃO

Valor Líquido: 27 939,49 €

Valor dependente de simples cálculo aritmético: 1 928,35 €

Valor NÃO dependente de simples cálculo aritmético: 0,00 €

Total: 29 867,84 €

a) Em consequência do contrato dado à execução, e tendo o mutuário deixado de cumprir as suas obrigações, encontram-se em dívida à ora exequente, à data de [REDACTED], as seguintes quantias:

Capital - € 21.204,29
Juros de [REDACTED] a [REDACTED] - € 1.899,09
Despesas - € 376,15
TOTAL - € 23.479,53

A partir de [REDACTED], a dívida será agravada diariamente no montante de € 4,02, encargo correspondente a juros calculados à taxa de 6,699%, que inclui uma sobretaxa de 3% ao ano, de harmonia com o art. 8.º do Decreto-Lei n.º 58/2013, de 8 de Maio.

b) Uma vez que a livrança em causa não foi paga na data do seu vencimento nem posteriormente, encontram-se em dívida à exequente, à data de [REDACTED], as seguintes quantias:

Capital - € 6.357,88
Juros de [REDACTED] a [REDACTED] - € 29,26
Imposto selo: € 1,17
TOTAL - € 6.388,31

A partir de [REDACTED], a dívida será agravada diariamente no montante de € 0,70, encargo correspondente a juros calculados à taxa legal de 4.

Sobre o total de juros que vierem a ser cobrados no âmbito da presente execução, incide imposto de selo nos termos da respectiva Tabela Geral.

MANDATÁRIO

Nome: [REDACTED] Cédula: [REDACTED]

Morada: [REDACTED] NIF: [REDACTED]

Localidade: [REDACTED]

Código Postal: [REDACTED]

Telefone: [REDACTED] Fax: [REDACTED] Email: [REDACTED]



1

CARTÓRIO NOTARIAL DA [REDACTED]

A cargo do Notário: [REDACTED]

CERTIDÃO DE ESCRITURA

CERTIFICO que a presente fotocópia, com.....trinta.....laudas,
é a reprodução fiel e integral da escritura, lavrada neste Cartório, de
folhas.....trinta e quatro.....a
folhas.....trinta e seis.....do livro de notas para
escrituras diversas número.. [REDACTED],
com o respectivo documento complementar que a integra.

Está conforme original.

O Notário / A Ajudante

EMOLUMENTOS: Art.º 20, N.º 4.2. **5 Euros** [REDACTED]

Conta registada sob o n.º..... [REDACTED]Conferi, [REDACTED]

Mod 444-MA - Tip. GÓVEIA, LDA - TOMAR

Mod1CNL

COMPRA E VENDA E MUTUO COM HIPOTECA

No dia [REDACTED], na [REDACTED]
da [REDACTED], na vila, freguesia e concelho da [REDACTED]
perante mim, Licenciado em Direito, [REDACTED]
[REDACTED], o respectivo Notário do Cartório Notarial do dito concelho,
compareceram como outorgantes: -----

PRIMEIRO – [REDACTED], [REDACTED] natural da
freguesia e concelho de [REDACTED], residente em [REDACTED], na vila, freguesia e
concelho de [REDACTED], -----

que outorga na qualidade de sócio gerente e em representação da
sociedade comercial por quotas com a firma [REDACTED]
[REDACTED], pessoa colectiva número [REDACTED], com sede
na Rua [REDACTED], matriculada na
Conservatória do Registo Comercial da [REDACTED], sob o número [REDACTED]
[REDACTED], com o capital social de [REDACTED]

[REDACTED], com poderes para o acto
conforme verifiquei através de uma certidão do registo comercial já
arquivada no Cartório no maço de documentos respeitante ao livro de notas
para escrituras diversas [REDACTED], a instruir a escritura
lavrada a folhas [REDACTED], -----

SEGUNDOS – [REDACTED] e mulher [REDACTED]
[REDACTED] casados sob o regime da [REDACTED]
[REDACTED], ele natural da freguesia e concelho da [REDACTED] e ela da
freguesia e concelho de [REDACTED], residentes na Rua [REDACTED]
[REDACTED], contribuintes fiscais respectivamente
números [REDACTED] e [REDACTED], -----

TERCEIRO - [REDACTED],
natural da freguesia de [REDACTED], concelho de [REDACTED],
[REDACTED], onde reside no lugar sede de freguesia, o qual outorga na qualidade
de procurador da "[REDACTED]",
pessoa colectiva número [REDACTED], com sede na [REDACTED],
em [REDACTED], com o capital social de [REDACTED]
[REDACTED] Euros, matriculada na [REDACTED]
[REDACTED], sob o número [REDACTED], com
poderes para o acto conforme verifiquei por uma procuração já arquivada
no Cartório no Maço de Documentos relativo ao livro de notas para
escrituras diversas número [REDACTED] a instruir a escritura
exarada a folhas [REDACTED].

Disse o primeiro outorgante na sua invocada qualidade: -----

Que pela presente escritura, pelo preço de quarenta mil euros, que
já recebeu, vende aos segundos outorgantes o seguinte bem imóvel: -----

Fracção autónoma designada pela letra "[REDACTED]" correspondente ao rés
do chão esquerdo, destinada a estabelecimento para comércio, prestação de
serviços ou pequena indústria com o valor patrimonial de € 39.883.86,
pertencente ao prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito na
[REDACTED], na vila, freguesia
e concelho de [REDACTED], inscrito na matriz sob o artigo [REDACTED], descrito na
Conservatória do Registo Predial da [REDACTED], sob o número [REDACTED]
[REDACTED], da mesma freguesia e lá inscrita a favor da sua
representada pela inscrição G-um e a inscrição F-um da constituição da
propriedade horizontal e da autorização do alvará do loteamento número
[REDACTED] pela inscrição

Disseram os segundos outorgantes: -----

Que aceitam o presente contrato nos termos exarados. -----

Disseram os segundos e o terceiro outorgante, nas qualidades em que outorgam que, pela presente escritura, a [REDACTED], adiante designada apenas por [REDACTED] ou Credora, concede aos segundos outorgantes, (adiante designados por parte devedora), um empréstimo da quantia de quarenta mil euros, importância de que estes se confessam desde já solidariamente devedores. Tal empréstimo, cujo prazo de amortização é de vinte anos, reger-se-á pelas cláusulas constantes da presente escritura, bem como pelas cláusulas constantes de um documento complementar, elaborado nos termos do número dois do artigo sessenta e quatro do Código do Notariado, cujo conteúdo declaram conhecer perfeitamente e inteiramente aceitam pelo que é dispensada a sua leitura no presente acto. -----

Em garantia: -----

a) do capital emprestado, no referido montante de quarenta mil euros; -----

b) dos respectivos juros até à taxa anual de dez virgula quatrocentos e dezassete por cento, acrescida, em caso de mora, de uma sobretaxa até quatro por cento, ao ano, a título de cláusula penal; e -----

c) das despesas extrajudiciais que a parte credora fizer, incluindo as despesas para segurança ou reembolso dos seus créditos e as emergentes do presente contrato, as quais, para efeitos de registo, se fixam em mil e seiscentos euros; -----

a parte devedora constitui hipoteca sobre a fracção autónoma acima identificada e ora adquirida. -----

A parte devedora atribui ao imóvel hipotecado o valor de cinquenta e cinco mil euros. -----

Da presente hipoteca já foi feito o pedido do registo provisório apresentação número dois de vinte e cinco de Novembro findo. -----

Do imóvel hipotecado encontra-se já feito o pedido do registo de aquisição a favor da parte devedora pela apresentação número um da mesma data que é provisório e vai ser convertido em definitivo com base nesta escritura. -----

Disseram ainda os primeiro e segundos outorgantes nas suas invocadas qualidades sob sua inteira e exclusiva responsabilidade que este negócio não teve a intervenção de mediador imobiliário. -----

Assim o outorgaram por minuta, o Mutuo com hipoteca. -----

Adverti os outorgantes de que incorrem na pena prevista para o crime de falsidade de depoimento ou declaração se falsearem as informações previstas nos números 1 e 2 do artigo 50º do Decreto-Lei nº 211/2004 de 20 de Agosto. -----

ARQUIVO - a) Declaração do pagamento do Imposto Municipal Sobre as Transmissões número [REDACTED] emitido hoje e documento e documento comprovativo da sua liquidação em igual data número [REDACTED]; e -----

b) O referido documento complementar. -----

EXIBIRAM - a) Uma certidão emitida em [REDACTED] pela Conservatória do Registo Predial da [REDACTED] comprovativa da descrição e das

inscrições referidas dos registos certificados até [REDACTED], encontrando-se pendentes naquela data as apresentações [REDACTED] de Novembro findo de registos provisórios de aquisição e hipotecas; -----

b) Certidão de teor matricial emitida em [REDACTED] pelo dito Serviço de Finanças; -----

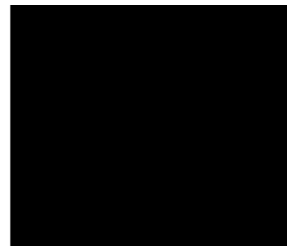
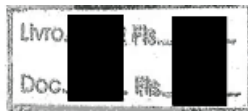
c) Alvará da licença de utilização número [REDACTED] emitido pela Câmara Municipal de [REDACTED], referente a esta fracção e às fracções comerciais e habitacionais do prédio a que pertence esta fracção; e

d) Uma certidão emitida em [REDACTED] pela mesma Câmara Municipal, comprovativa de que nos termos e para os efeitos do n.º 2 do art.º 53º, do Decreto-Lei 448/91 de 29/11, as infraestruturas respeitantes ao referido lote vinte e sete se encontram concluídas. -----

Verifiquei a identidade do terceiro outorgante por conhecimento pessoal e a dos restantes através da exibição dos Bilhetes de Identidade respectivamente números: [REDACTED], vitalício, emitido em [REDACTED]; [REDACTED] emitido em [REDACTED] e [REDACTED] emitido em [REDACTED] pelos Serviços de Identificação Civil de Coimbra. -----

Esta escritura foi lida e explicado o seu conteúdo. -----

Estatística: Série: [REDACTED] Caderneta n.º [REDACTED] Verbete n.º [REDACTED]
Estatística: Série: [REDACTED] Caderneta n.º [REDACTED] Verbete n.º [REDACTED]
Conta registada sob o n.º [REDACTED] Selo das verbas 15.1. de €25.00 e 1.1 de €320.00 liquidado



DOCUMENTO COMPLEMENTAR elaborado nos termos do número dois do artigo sessenta e quatro do Código do Notariado, que constitui parte integrante do contrato de empréstimo com hipoteca em que são:-----

---Parte credora: [redacted];-----

---Parte devedora: [redacted] e mulher [redacted]
[redacted], casados sob o regime de comunhão de
[redacted], residentes na Rua [redacted]

titulado por escritura de Compra e Venda e Mútuo com Hipoteca-----

lavrada a folhas [redacted]

[redacted] do livro de notas para escrituras diversas
número [redacted] do Certório Notarial de [redacted]

---Além das cláusulas constantes da escritura de que este documento é parte integrante são também aplicáveis ao mencionado empréstimo as seguintes cláusulas:-----

-----1ª-----
----- (Entrega da quantia emprestada) -----

A quantia emprestada foi entregue, nesta data, à parte devedora através de crédito lançado na conta de depósito à ordem número, [redacted]
[redacted], aberta na agência da credora, em [redacted], em nome da parte devedora.-----

-----2ª-----
----- (Finalidade do empréstimo) -----

O empréstimo destina-se a facultar recursos para o financiamento de investimentos múltiplos, não especificados, em bens Investimento Imobiliário.-----

-----3ª-----
----- (Taxa de juro) -----



- 1- O empréstimo vence juros à taxa correspondente à média aritmética simples das taxas EURIBOR a seis meses, apurada com referência ao mês imediatamente anterior ao do início de cada período semestral de vigência do presente contrato (média essa designada por indexante), acrescida de um diferencial de **três vírgula seiscientos e vinte e cinco** pontos percentuais, com arredondamento para o um quarto por cento imediatamente superior, o que se traduz actualmente na taxa de juro nominal de **cinco vírgula oitocentos e setenta e cinco** por cento a que corresponde a taxa efectiva de **seis vírgula zero trinta e seis** por cento.-----
- 2- A [REDACTED] concede ainda à parte devedora uma dedução sobre aquelas taxas, a qual, no entanto, poderá ser anulada, reduzida ou ampliada pela credora em função dos elementos que presidiram à sua atribuição. Por virtude de tal dedução, a taxa de juro efectiva a cargo da parte devedora é, inicialmente, de **tres virgula nove quatro cinco** por cento ao ano.-----
- 3- A taxa de juro determinada nos termos dos números anteriores manter-se-á fixa durante cada período de seis meses.-----
- 4- A taxa EURIBOR corresponde à taxa divulgada cerca das 11 horas de Bruxelas pela **Bridge Telerate**, na página duzentos e quarenta e oito, ou noutra página que eventualmente a substitua, numa base anual de trezentos e sessenta dias.-----
- 5- Se as taxas EURIBOR deixarem de ser publicadas em algum ou alguns dos dias do mês anterior ao do início de cada período de contagem de juros, a média a que se refere o número um será apurada apenas em relação às taxas dos dias em que as mesmas sejam publicadas.-----
- 6- Se, no decurso da vigência do presente contrato, vier a ser suprimida a taxa EURIBOR ou alterada a forma do seu cálculo, a [REDACTED] poderá, mediante comunicação à parte devedora, aplicar outro regime de fixação de taxa de juro, designadamente a taxa variável base do crédito à habitação em vigor na mesma [REDACTED], tendo a parte devedora a faculdade de proceder, no prazo de trinta dias a contar da data da respectiva comunicação, ao reembolso antecipado do crédito, sem qualquer penalização.-----

7- A nova taxa será aplicável a partir do início do período semestral de vigência do presente contrato subsequente àquele em que se verificar a referida supressão ou alteração da forma de cálculo da EURIBOR, vigorando nos termos estabelecidos no número três da presente cláusula.-

4ª

(Mora)

Em caso de mora, os respectivos juros serão calculados à taxa mais elevada de juros remuneratórios que, em cada um dos dias em que se verificar a mora, estiver em vigor na credora para operações activas da mesma natureza, (actualmente dez vírgula quatrocentos e dezassete por cento, ao ano) acrescida de uma sobretaxa até quatro por cento, ao ano, a título de cláusula penal.-

5ª

(Capitalização de juros)

A credora reserva-se a faculdade de, a todo o tempo e independentemente de qualquer regime especial aplicável, capitalizar juros remuneratórios correspondentes a um período não inferior a três meses e juros moratórios correspondentes a um período não inferior a um ano, adicionando tais juros ao capital em dívida, passando aqueles a seguir todo o regime deste.-

6ª

(Prazo de amortização)

O prazo para amortização do empréstimo é de vinte anos anos, a contar de hoje.-

7ª

(Prestações)

1- O empréstimo será amortizado em prestações mensais constantes, de capital e juros, vencendo-se a primeira no correspondente dia do mês seguinte ao da celebração deste contrato e as restantes em igual dia dos meses seguintes.-

2- O montante das prestações será oportunamente comunicado pela credora.-

3- No caso de virem a ser alterados o regime da amortização, o prazo de duração do empréstimo ou a taxa de juro, e no caso de a parte devedora proceder antecipadamente ao reembolso parcial do empréstimo, a credora fará novo cálculo das prestações a pagar, cujo montante comunicará à parte devedora.-----

8ª

----- (Forma de pagamento) -----

1- Todos os pagamentos a que a parte devedora fica obrigada por este contrato serão efectuados através de débitos na conta de depósito à ordem atrás referida ou noutra que a parte devedora venha a indicar, contas que a parte devedora se obriga a manter com provisão para o efeito.-----

2- A credora poderá, no entanto, debitar qualquer outra conta de que o(a) devedor(a) seja ou venha a ser titular, no caso de a conta referida no número anterior não se encontrar devidamente provisionada.-----

9ª

----- (Amortização antecipado) -----

1- A parte devedora poderá antecipar, parcial ou totalmente, a amortização do empréstimo.-----

2- A amortização antecipada total, bem como a amortização antecipada parcial que exceda cinquenta por cento do capital em dívida, fica sujeita ao pagamento de uma comissão correspondente a três por cento do capital antecipadamente amortizado, com um valor mínimo estabelecido no preçário divulgado em todas as [REDACTED], nos termos legais, actualmente de cento e cinquenta euros.-----

3- A comissão prevista no número anterior, no caso de amortização antecipada total, será calculada sobre o saldo devedor do empréstimo em trinta e um de Dezembro do ano imediatamente anterior ao da amortização, ou, se ocorrer no ano da celebração do presente contrato, sobre o montante total do empréstimo.-----

4- O pedido de amortização antecipada do empréstimo, parcial ou total, deve ser comunicado à

com uma antecedência mínima de quinze dias.

5- As amortizações parciais deverão ser efectuadas em data coincidente com os vencimentos das prestações de reembolso do empréstimo. Caso venham a ser aceites pela amortizações em datas diferentes das referidas, serão devidos os juros até ao final do período de contagem em curso.

10ª

(Responsabilidade pelas despesas)

1- Ficam de conta da parte devedora as despesas resultantes de qualquer avaliação que a credora mande efectuar ao imóvel hipotecado bem como todas as despesas relacionadas com a segurança e cobrança do empréstimo, incluindo, designadamente, honorários de advogados e solicitadores e as derivadas da celebração deste contrato e seu distrate, do registo da hipoteca e seu cancelamento ou renúncia.

2- Se a parte devedora não pagar atempadamente qualquer das mencionadas despesas, poderá a credora fazê-lo, se assim o entender, tendo esta, nesse caso, direito ao reembolso.

11ª

(Outras obrigações da parte devedora)

À parte devedora obriga-se:

a) a não dar ao imóvel hipotecado destino diferente do que ficou indicado, nem o desvalorizar por qualquer forma;

b) a pagar pontualmente as contribuições por ele devidas;

c) a tê-lo seguro à vontade da credora e a só por intermédio desta e com o seu acordo alterar o referido seguro;

d) a reforçar a garantia prestada se a credora o exigir.

12ª

(Direitos da credora)

À credora fica reconhecido o direito de:-----

- a) alterar o seguro referido na cláusula anterior e pagar por conta da parte devedora os respectivos encargos;-----
- b) receber a indemnização em caso de sinistro e averbar para tal fim as apólices a seu favor;-----
- c) debitar na conta do empréstimo quaisquer despesas relativas ao mesmo e a cujo reembolso tenha direito;-----
- d) considerar o empréstimo vencido se o imóvel hipotecado for alienado sem o seu consentimento ou se a parte devedora deixar de cumprir alguma das obrigações resultantes deste contrato.-----

-----13ª-----

----- (Extracto da conta e documentos de débito) -----

Fica convencionado que o extracto da conta do empréstimo e os documentos de débito emitidos pela [REDACTED] e por ela relacionados com este empréstimo serão havidos, para todos os efeitos legais e, designadamente, para efeitos do disposto no artigo cinquenta do Código de Processo Civil, como documentos suficientes para prova e determinação dos montantes em dívida, tendo em vista a exigência, justificação ou reclamação judicial dos créditos que deles resultarem, em qualquer processo.-----

-----14ª-----

----- (Correspondência e Domicílio) -----

- 1- As comunicações escritas dirigidas pela [REDACTED] à parte devedora serão sempre enviadas para a morada constante do presente contrato, a qual é considerada, também, a do seu domicílio, para efeitos de citação, em caso de litígio.-----
- 2- As comunicações, quando registadas, presumem-se feitas, salvo prova em contrário, no terceiro dia posterior ao do registo ou no primeiro dia útil seguinte, se esse o não for e têm-se por efectuadas se só por culpa do destinatário não for por ele oportunamente recebida.-----

3- A parte devedora deverá informar imediatamente a [REDACTED] de qualquer alteração da referida morada.-----

-----15ª-----

----- (Tratamento de dados) -----

1- Os dados constantes do presente contrato serão processados informaticamente e destinam-se ao uso exclusivo da [REDACTED] para efeitos, designadamente, da administração, fiscalização e execução da correspondente operação de crédito.-----

2- Os titulares dos referidos dados desde já autorizam a sua comunicação a empresas do [REDACTED] e, ainda, no caso de o crédito relativo a este contrato vir a ser cedido no âmbito de um processo de titularização à respectiva entidade cessionária e ou gestora, qualquer que ela seja, garantindo a [REDACTED] a sua confidencialidade bem como a sua utilização em função do objecto social das mencionadas empresas e entidades e de modo não incompatível com as finalidades determinantes da recolha.-----

3- A autorização prevista no número anterior é extensiva, ainda, aos casos de transmissão do crédito, a qualquer título, para efeitos de emissão de obrigações hipotecárias, a entidades previstas na respectiva legislação.-----

4- A [REDACTED] fica autorizada, também, a recolher informação adicional, ainda que por via indirecta, destinada a actualizar ou a complementar os mesmos dados.-----

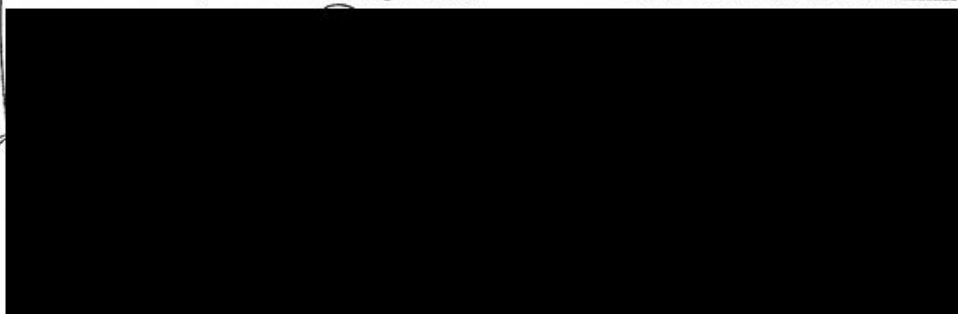
5- Os interessados poderão aceder às informações que lhes digam respeito, constantes da respectiva base de dados, bem como solicitar a sua correcção ou actualização.-----

-----16ª-----

----- (Informação sobre taxas - Decreto-Lei nº 220/94 de 23 de Agosto) -----

Para efeitos do disposto no artigo quinto do Decreto-Lei número 220/94, de 23 de Agosto, consigna-se que a taxa nominal e a taxa anual efectiva (TAE), uma e outra calculadas nos termos do referido diploma são, respectivamente, de cinco vírgula oitocentos e setenta e cinco por

cento e de seis vírgula zero tres seis por cento.-----





**ALTERAÇÃO AO CONTRATO DE EMPRÉSTIMO COM HIPOTECA
CELEBRADO EM 2004/12/02**

Registado

Entre:

PRIMEIRO:

_____, pessoa coletiva n.º _____, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de _____ sob o mesmo e único número, com sede em _____, na _____, com o capital social de _____ de euros, adiante designada por _____ ou _____:

SEGUNDO:

_____, Nif. n.º _____, divorciado, adiante também identificado como **Segundo Contratante ou Parte Devedora**.

TERCEIRA:

_____, Nif. n.º _____, divorciada, adiante também identificada como **Terceira Contratante**.

CONSIDERANDO:

1. Que a _____, em _____, conforme Escritura Pública, lavrada no Cartório Notarial da _____ – _____, celebrou com _____, à data casados sob o regime da _____ um Contrato de empréstimo no montante de € 40.000,00, destinado a facultar recursos para o financiamento de investimentos múltiplos, não especificados, em bens imóveis, garantido por hipoteca, contrato esse que as partes declaram conhecer na íntegra e que fica em anexo, dando-se por integralmente reproduzido.
2. O Segundo Contratante e a Terceira Contratante na sequência de divórcio e subsequente partilha, no âmbito do qual o referido imóvel foi adquirido pelo Segundo Contratante, encontrando-se a respetiva aquisição registada mediante a Ap. _____, solicitaram à _____ e esta aceitou, a assunção na íntegra

L.C.



das responsabilidades emergentes do contrato mencionado no Considerando 1 pelo Segundo Contratante e, bem assim, a desvinculação, como mutuária, da Terceira Contratante.-----

AS PARTES SUPRA IDENTIFICADAS ACORDARAM NA CELEBRAÇÃO DO PRESENTE ADITAMENTO AO CONTRATO DE EMPRÉSTIMO COM HIPOTECA IDENTIFICADO NO CONSIDERANDO 1, O QUE FAZEM NOS TERMOS E COM AS CLÁUSULAS SEGUINTES A SEGUIR REPRODUZIDAS, QUE PRODUZIRÃO EFEITOS A PARTIR DO VENCIMENTO DA PRESTAÇÃO EMITIDA EM [REDACTED].

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Assunção da Dívida)

Pelo presente contrato o Segundo Contratante assume, individualmente, o pagamento da totalidade da dívida, que ascende, à data de [REDACTED], a € 23.045,88, de que, uma vez mais, se confessa e reconhece como devedor, bem como dos respetivos juros, comissões, despesas e demais encargos emergentes do contrato identificado no Considerando 1, nos termos e condições que dele constam e em tudo o que não seja contrário ao ora estipulado, cláusulas e termos que conhece e aceita, integralmente. -----

CLÁUSULA SEGUNDA

(Exoneração de Devedor)

A [REDACTED], na qualidade de credora, exonera a Terceira Contratante do pagamento das responsabilidades emergentes do Contrato referido no Considerando 1 e aceita que o Segundo Contratante assumira, individualmente, o pagamento da totalidade da mesma.-----

CLÁUSULA TERCEIRA

(Hipoteca)

A hipoteca constituída em garantia do empréstimo identificado no Considerando 1, que incide sobre a fração autónoma designada pela letra "I", do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de [REDACTED], sob o n.º [REDACTED], freguesia e concelho da [REDACTED], registada na mesma Conservatória através da Ap. [REDACTED] mantém-se integralmente em toda a sua extensão e para todos os efeitos legais. -----

CLÁUSULA QUARTA

(Âmbito das alterações)

A presente alteração contratual, incluindo os Considerandos, que fazem parte integrante do contrato, não implicam novação, mantendo-se com plena eficácia todas as cláusulas e



3

condições constantes do contrato inicial que não sejam incompatíveis com o ora
estipulado, bem como todas as garantias e acessórios do respetivo crédito.-----

Procurador (simples assinatura)

Segundo Contratante
(reconhecimento presencial da assinatura)

Terceira Contratante
(reconhecimento presencial da assinatura)



Conservatória do Registo Predial de

Freguesia

registo predial
online

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:

RÉS-DO-CHÃO ESQUERDO - DESTINADO A ESTABELECIMENTO PARA COMÉRCIO , PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS OU PEQUENA INDUSTRIA.

Reprodução por extractação da descrição.

O(A) Ajudante, por delegação

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. - Constituição da Propriedade Horizontal

AP. - Hipoteca Voluntária

CAPITAL: 40.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 58.900,40 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

**

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

**

**

- Garantia de empréstimo - Juro anual:- 10,417%; cláusula penal:- 4%; Despesas:- 1.600,00 euros.

Reprodução da inscrição C-01

O(A) Ajudante, por delegação

Conservatória do Registo Predial de

AP. UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Partilha Subsequente a Divórcio

SUJEITO(S) ATIVO(S):



Conservatória do Registo Predial de

Freguesia

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

NIF

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

**

O(A) Ajudante, em substituição

Conservatória do Registo Predial de

AP. UTC - Hipoteca Legal

Registado no Sistema em: UTC

ABRANGE 1 PRÉDIOS E 1 FRAÇÕES

CAPITAL: 51.815,05 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 57.101,91 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** I.G.F.S.S. - INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA DA SEGURANÇA SOCIAL. I.P.

NIPC 500715505

Sede: Avenida Dr. Manuel da Maia, nº 58

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

**

Garantia da quantia exequenda no Processo de Execução Fiscal nº e apensos da Secção de Processo Executivo de Coimbra, a que acrescem juros moratórios de 4.345,71 euros e custas de 941,15 euros.

O(A) Notário(a) Afeto(a)

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em e válida até

N.º [REDACTED]

LOCAL E DATA DE EMISSÃO
 (ANO) (MÊS) (DIA) [REDACTED]

IMPORTÂNCIA EM EURO [REDACTED] 6357,88 €

VALOR [REDACTED]

VENCIMENTO [REDACTED]

NO SEU VENCIMENTO PAGAREMOS POR ESTA ÚNICA VIA DE LIVRANÇA À CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS
 OU À SUA ORDEM, A QUANTIA DE seis mil trezentos e cinquenta
e sete euros e oitenta e oito cêntimos

LIVRANÇA N.º [REDACTED]

LOCAL DE PAGAMENTO / DOMICILIAÇÃO
 [REDACTED]

ASSINATURAS
 DO(S) [REDACTED]
 SUBSCRITOR(ES) [REDACTED]

IMPOSTO DO SELO PAGO POR MEIO DE GUIA
 [REDACTED]

Conta Reg. sob o n.º [REDACTED]

PROCURAÇÃO

--- No dia [REDACTED], na sede da [REDACTED], sita na [REDACTED], número [REDACTED], em [REDACTED], perante mim, [REDACTED], ajudante do notário privativo da referida [REDACTED], compareceram a outorgar, em representação da mesma [REDACTED], sociedade anónima, com o capital social de [REDACTED] e [REDACTED] euros, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de [REDACTED], com o número único de matrícula e de identificação de pessoa colectiva [REDACTED], a senhora DRA. [REDACTED], casada, natural da freguesia de [REDACTED], concelho de [REDACTED], e o senhor [REDACTED], casado, natural da freguesia de [REDACTED], concelho de [REDACTED], ambos com domicílio profissional na sede da Caixa e membros do seu Conselho de Administração.-----

--- Verifiquei, pelo meu conhecimento pessoal, a identidade e a qualidade dos outorgantes e a suficiência dos seus poderes para o presente acto.-----

--- E por eles foi dito - Que constituem procuradores [REDACTED] os senhores DR. [REDACTED], que também usa o nome de [REDACTED], advogado, casado, natural da freguesia de [REDACTED], concelho de [REDACTED]; DR. [REDACTED]

[REDACTED], que também usa o nome de [REDACTED]
[REDACTED], advogado, solteiro, maior, natural da freguesia de [REDACTED]
[REDACTED], concelho de [REDACTED]; DR. [REDACTED], que
também usa o nome de [REDACTED], advogado, casado, natural da
freguesia de [REDACTED], concelho de [REDACTED]; DRA. [REDACTED]
[REDACTED], que também usa o nome de [REDACTED]
[REDACTED], advogada, casada, natural da freguesia de [REDACTED]
[REDACTED], concelho de [REDACTED]; DRA. [REDACTED],
que também usa o nome de [REDACTED], advogada,
solteira, maior, natural da freguesia de [REDACTED], concelho de
[REDACTED]; DR. [REDACTED],
que também usa o nome de [REDACTED], advogado,
casado, natural da freguesia de [REDACTED], concelho de [REDACTED], todos
sócios da [REDACTED]
[REDACTED], que também é
conhecida pela sigla [REDACTED], com o
NIPC [REDACTED] e sede no [REDACTED]
[REDACTED], situados na Rua [REDACTED]
[REDACTED], local que é também o domicílio profissional dos
referidos advogados; e ainda a senhora DRA. [REDACTED]
[REDACTED], que também usa o nome de [REDACTED], advogada,
solteira, maior, natural da freguesia de [REDACTED], concelho de
[REDACTED], o senhor DR. [REDACTED], que também usa o

[REDACTED]

nome [REDACTED], advogado, casado, natural da freguesia e
concelho de [REDACTED], a senhora DRA. [REDACTED]
[REDACTED], que também usa o nome de [REDACTED], advogada,
solteira, maior, natural da freguesia de [REDACTED], concelho de
[REDACTED], todos também com domicílio profissional na sede da
referida sociedade.-----

--- Aos referidos procuradores conferem poderes forenses gerais e
ainda poderes forenses especiais para: confessar, transigir ou
desistir em qualquer causa em que a dita [REDACTED] seja interessada;
apresentar propostas de aquisição de bens para a [REDACTED]
[REDACTED], em qualquer modalidade de venda, judicial ou
extrajudicial; assistir à abertura de propostas e deliberar sobre
as apresentadas e aceitá-las; bem como requerer e aceitar
adjudicações de bens à [REDACTED] em quaisquer processos judiciais,
podendo assinar os respetivos autos ou termos e praticar tudo o
que mais necessário se torne; levantar/receber cheques e
precatórios-cheques, bem ainda requerer o registo de transmissão a
favor da [REDACTED], dos bens adquiridos, bem
como o cancelamento dos ónus e encargos que incidem sobre os
mesmos e ainda para requerer nas Câmaras, Serviços de Finanças e
Conservatórias de Registo Predial ou Comercial quaisquer atos
necessários a este fim; no âmbito de processos de revitalização,
de insolvência e de recuperação de empresas, votar planos de
recuperação, de insolvência e de pagamentos, intervir em

[REDACTED]

Assembleias de Credores, podendo apresentar propostas, deliberar e votar nas que forem apresentadas, como também representar a [REDACTED], nas Comissões de Credores para as quais foi nomeada, podendo emitir pareceres, deliberar e votar em quaisquer questões que forem colocadas, bem como participar em todos os atos inerentes ao exercício das funções das referidas Comissões; e, ainda, para representar a mencionada [REDACTED] em todos os termos, atos e incidentes em processos de inventário, em que aquela seja de algum modo interessada, podendo intervir em conferências de interessados, requerer, votar ou reclamar o pagamento do que for devido à [REDACTED] e licitar quando necessário.---
---Esta procuração foi lida e o seu conteúdo explicado aos outorgantes.-----

[REDACTED]

A Ajudante de Notário,

[REDACTED]

[REDACTED]

Figura 2 - O original da livrança (Anexo II)

UPDF
WWW.UPDF.COM

Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Serviço Central Execução e Penitência
Apresentação n.º [REDACTED]
O Oficial do Juízo [REDACTED]

TRIBUNAL JUDICIAL DA COMARCA DE COIMBRA
JUIZ DE EXECUÇÃO – JUIZ 2
PROC. N.º [REDACTED]

MERITÍSSIMO JUIZ DE DIREITO

[REDACTED], exequente nos autos à margem referenciados, anexa, nos termos do disposto no n.º 5 do art. 724 CPC, o original da livrança cuja cópia foi junta com o requerimento executivo.

Termos em que requer a V. Exa. se digne conceder-lhe e ordenar a sua junção aos autos.

E.R.D.

Junta: 01 documento [REDACTED]

A Mandatária, [REDACTED] O Advogado, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Figura 3 - O edital (Anexo III)



Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juiz 2
São João de Deus
www.updf.com
Tel: [redacted]
Mail: [redacted]



Certificação Citius: elaborado em [redacted]

[redacted]

Exmo(a) Senhor(a)
Sol(a). TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA
[redacted]

Processo: [redacted]	Execução Ordinária (Ag.Execução)	N/Referência: [redacted] Data: [redacted]
Exequente: [redacted]		
Executado: [redacted]		

Assunto:

Fica deste modo V. Ex^a notificado, relativamente ao processo supra identificado, PARA NO PRAZO DE 10 DIAS informar os presentes autos se já efectuou a afixação do edital de citação do executado, uma vez que no mesmo, conforme se junta, não esta aposta a data da afixação.

Em caso positivo deves proceder ao cumprimento do art.º 21 do CPC

O Oficial de Justiça,

[redacted]

Notas:

- Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento



TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA
Agente de Execução

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exequente: [REDACTED]
Executado: [REDACTED]

Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]

EDITAL
CITAÇÃO PRÉVIA EM EXECUÇÃO PARA PAGAMENTO DE QUANTIA CERTA

EXECUTADO
[REDACTED] - NIF: [REDACTED]
IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO
Processo: [REDACTED] Tribunal: Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra - Juízo de Execução de Soure - Juiz 2, Palácio da Justiça - [REDACTED] Valor: 29867.84 Euros Agente de Execução: TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA, cédula [REDACTED], com escritório na R [REDACTED] (telefone: [REDACTED]; Fax: [REDACTED]; email: [REDACTED]@solicitador.net) Exequente(s): [REDACTED] Executado(s): [REDACTED]
OBJETIVO DA CITAÇÃO
Encontra-se pendente um processo de execução para pagamento de quantia certa contra si. Uma vez que não foi possível apurar o seu paradeiro leva-se a efeito a presente citação por via edital, através de afixação na última morada conhecida (identificada no final) e ainda publicado em anúncio eletrónico que pode ser consultado no sítio de internet http://www.citius.mj.pt . Tem assim o prazo de VINTE DIAS*, acrescidos da dilação de TRINTA DIAS* para pagar ou se opor (através de embargos de executado) à execução. Não sendo feito o pagamento e não havendo causa que determine a suspensão da execução, serão penhorados bens que lhe pertençam até, em regra, ao limite da quantia exequenda acrescida dos custos prováveis da execução. Os duplicados do requerimento executivo e demais documentos estão à sua disposição no escritório do agente de execução e no tribunal.
MEIOS DE OPOSIÇÃO / EMBARGOS
Nos termos do disposto no artigo 58º do Código do Processo Civil (CPC), para deduzir oposição/embargos, é obrigatória a constituição de Advogado quando o valor da execução seja superior à alçada do tribunal de primeira instância (5.000,00 euros). A oposição/embargos é apresentada diretamente ao tribunal e implica o pagamento de taxa de justiça, salvo se tiver requerido apoio judiciário, sendo neste caso necessário juntar aos presentes autos, no prazo para se opor (através de embargos de executado), documento comprovativo da apresentação do referido documento, para que o prazo em curso se interrompa até notificação do apoio judiciário. O recebimento dos embargos só suspende o prosseguimento da execução (artigo 733º do CPC) se: a. O embargante prestar caução; b. Tratando-se de execução fundada em documento particular, o embargante tiver impugnado a genuinidade da respetiva assinatura, apresentando documento que constitua princípio de prova, e o juiz entender, ouvido o embargado, que se justifica a suspensão sem prestação de caução; c. Tiver sido impugnada, no âmbito da oposição deduzida, a exigibilidade ou a liquidação da obrigação exequenda e o juiz considerar, ouvido o embargado, que se justifica a suspensão sem prestação de caução.



CASO PRETENDA PAGAR

O valor em dívida (incluindo a quantia peticionada, juros e custas), caso seja pago até ao termo do prazo de oposição, é fixado provisoriamente em 32854.62 Euros já aqui estando incluídos os honorários e despesas previsíveis com o agente de execução no valor de 313.65 Euros.

Não sendo feito o pagamento até ao termo do prazo de oposição, haverá lugar ao pagamento dos juros que entretanto se venham a vencer, bem assim ao acréscimo de honorários e despesas processuais.

Poderá, a qualquer momento, saber qual o valor atualizado da dívida e o valor devido a título de honorários e despesas, solicitando-o diretamente ao agente de execução.

Caso pretenda pagar deverá contactar o agente de execução.

CONTAGEM DE PRAZOS*

1. O prazo começa a contar na data da publicação eletrónica do presente edital (indicado no final).
2. O prazo processual, estabelecido por lei ou fixado por despacho do juiz, é contínuo, suspendendo-se, no entanto, durante as férias judiciais (que decorrem de 22 de Dezembro a 3 de Janeiro, do domingo de Ramos à segunda-feira de Páscoa e de 16 de Julho a 31 de Agosto) salvo se a sua duração for igual ou superior a seis meses ou se tratar de atos a praticar em processos que a lei considere urgentes.
3. Quando o prazo para a prática do ato processual terminar em dia em que os tribunais estiverem encerrados, transfere-se o seu termo para o primeiro dia útil seguinte.
4. Os tribunais consideram-se encerrados quando for concedida tolerância de ponto (Conferir artigos 137º e 138º do CPC) o artigo 12º da Lei n.º 3/99, de 13 de Janeiro, com a redação dada pela Lei n.º 43/2010 de 3 de Setembro).

DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

É citado para a presente execução nos termos do disposto no artigo 726º e seguintes do CPC, sendo realizada pela via edital nos termos do artigo 240º do Código Processo Civil.

DATA E LOCAL DE AFIXAÇÃO DO EDITAL (ÚLTIMA MORADA CONHECIDA)

DATA: ____/____/____ pelas ____:____

LOCAL: _____

O presente edital foi fixado no local e na data hora indicada e vai ser dada publicidade eletrónica a realizar num prazo máximo de cinco dias úteis, no endereço eletrónico <http://www.citius.mj.pt>.

Assinatura _____



PROVA DE LEGITIMIDADE

Nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 37º da Portaria 282/2013 de 29 de agosto, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução certifica que este documento foi gerado através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução (SISAAE), fazendo assim prova de que o agente de execução **TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA**, cédula: _____, nif: _____, com domicílio profissional na R _____, se encontra designado no processo _____, Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, Juízo de Execução de Soure - Juiz 2 (valor do processo: 29867.84 euros) em que é Exequente _____, e Executado _____.

Este documento foi emitido no dia _____ podendo ser consultado o seu suporte eletrónico através da página de internet www.solicitador.org, utilizando a opção "validar documentos", inserindo o identificador do documento _____. Caso verifique desconformidade entre o documento em papel e o suporte eletrónico contacte os serviços da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução para o email geral@osae.pt.

Figura 4 – Decisão judicial (Anexo IV)

 Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juiz de Paz e Juiz 2
São João de Deus
www.updf.com

Certificação Cítilus: elaborado em 




Exmo(a) Senhor(a)
Sra. TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA


Processo: 	Execução Ordinária (Ag.Execução)	N/Referência:  Data: 
Exequente: 		
Executado: 		

Assunto: Execução de Penhora

Fica deste modo notificado de que não deu entrada nesta Secretaria, qualquer oposição à execução, pelo que deverá proceder à penhora em bens do executado.

O Oficial de Justiça,


Notas:

- Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento

Figura 5 - Comunicação da Mandatária à Agente de Execução (Anexo V)



Exma Sra
Tânia Freitas Oliveira
Agente de Execução

[Redacted]
Execução nº: [Redacted]
Exequente: [Redacted]
Executados: [Redacted]
V/Ref. Interna: [Redacted]

Exmo. Senhor:

Notificada do resultado das pesquisas efetuadas vem solicitar que proceda à penhora da fração "[Redacted]" melhor identificada no requerimento executivo, sobre a qual incide hipoteca a favor da exequente para garantia do crédito exequendo.

Com os melhores cumprimentos

A ADVOGADA

Figura 6 - Requerimento ao IGFSS (Anexo VI)

 **FREITAS DE OLIVEIRA**
Agente de Execução

REQUERIMENTO

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exmo(a) Senhor(a)
IGFSS - Instituto de Gestão Financeira e Segurança Social, IP
Largo do Milagre, N.º 51
2000-000 Santarém

Exequente: [REDACTED]
Executado: [REDACTED]

Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]

DETALHE
Exmo(a). Sr(a). Venho pela presente, solicitar que me informe se mantém interesse na penhora do seguinte imóvel: - Prédio Urbano inscrito com o artigo [REDACTED] da união de freguesias de [REDACTED], e descrito na Conservatória do Registo Predial de [REDACTED] sob o nº [REDACTED] da mesma freguesia; (Consulta em anexo), inserido no processo de execução fiscal n.º [REDACTED]. Mais se solicita que, caso se mantenha o interesse na penhora, informe se irão proceder à venda deste. Aguardo as suas prezadas notícias. Com os meus melhores cumprimentos
DOCUMENTOS ANEXOS
O acima descrito. Auto de Penhora Editável - Anexo UnidAloj-[REDACTED].pdf
DATA E ASSINATURA
[REDACTED]



PROVA DE LEGITIMIDADE

Nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 37º da Portaria 282/2013 de 29 de agosto, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução certifica que este documento foi gerado através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução (SISAAE), fazendo assim prova de que o agente de execução **TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA**, cédula [REDACTED], nif [REDACTED], com domicílio profissional na R [REDACTED], se encontra designado no processo [REDACTED], Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, Juízo de Execução de Soure - Juiz 2 (valor do processo: 29867.84 euros) em que é Exequente [REDACTED], e Executado [REDACTED].

Este documento foi emitido no dia [REDACTED], podendo ser consultado o seu suporte eletrónico através da página de internet www.solicitador.org, utilizando a opção "validar documentos", inserindo o identificador do documento [REDACTED].

Caso verifique desconformidade entre o documento em papel e o suporte eletrónico contacte os serviços da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução para o email geral@osae.pt.



Freguesia [REDACTED]

Certidão Permanente

Código de acesso: [REDACTED]

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:

RÉS-DO-CHÃO ESQUERDO - DESTINADO A ESTABELECIMENTO PARA COMÉRCIO , PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS OU PEQUENA INDUSTRIA.

Reprodução por extractação da descrição.

O(A) Ajudante, por delegação
[REDACTED]

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. [REDACTED] - Constituição da Propriedade Horizontal

AP. [REDACTED] - Hipoteca Voluntária

CAPITAL: 40.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 58.900,40 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** [REDACTED]
** [REDACTED]

- Garantia de empréstimo - Juro anual:- 10,417%; cláusula penal:- 4%; Despesas:- 1.600,00 euros.

Reprodução da inscrição C-01

O(A) Ajudante, por delegação
[REDACTED]

Conservatória do Registo Predial de [REDACTED].

AP. [REDACTED] UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: [REDACTED] UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Partilha Subsequente a Divórcio

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** [REDACTED]

C.R.P. [REDACTED]
www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

[REDACTED] [REDACTED] UTC www.casapronta.mj.pt

Página - 1 -



Conservatória do Registo Predial de

Freguesia

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

[Redacted]

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

**

O(A) Ajudante, em substituição

Conservatória do Registo Predial de

AP. UTC - Hipoteca Legal

Registado no Sistema em: UTC

ABRANGE 1 PRÉDIOS E 1 FRAÇÕES

CAPITAL: 51.815,05 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 57.101,91 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** I.G.F.S.S. - INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA DA SEGURANÇA SOCIAL, I.P.

NIPC 500715505

Sede: Avenida Dr. Manuel da Maia, nº 58

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

**

Garantia da quantia exequenda no Processo de Execução Fiscal nº e apensos da Secção de Processo Executivo de Coimbra, a que acrescem juros moratórios de 4.345,71 euros e custas de 941,15 euros.

O(A) Notário(a) Afeto(a)

Conservatória do Registo Predial de

AP. UTC - Penhora

Registado no Sistema em: UTC

ABRANGE 1 PRÉDIOS E 1 FRAÇÕES

DATA DA PENHORA: 2018/05/16

QUANTIA EXEQUENDA: 47.761,08 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** I.G.F.S.S.-INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA DA SEGURANÇA SOCIAL, I.P.

NIPC 500715505

Sede: Av.Dr. Manuel da Maia, nº 58

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

**

Proc.exec.fiscal nº e apensos da Secção de Processo de Execução fiscal de

C.R.P.

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

UTC

www.casapronta.mj.pt

Página - 2 -



Conservatória do Registo Predial de

Freguesia

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Coimbra.

O(A) Notário(a) Afeto(a)

Conservatória do Registo Predial de
AP. UTC - Penhora
Registado no Sistema em: UTC

DATA DA PENHORA: 2021/01/18

QUANTIA EXEQUENDA: 29.867,84 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

**
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

**
[Redacted]
[Redacted]

Processo executivo nº - Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra - Juízo de
Execução de Soure - J2.

O(A) Conservador(a) de Registos

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em e válida até

Figura 7 - Requerimento ao Instituto da Segurança Social I.P. (Anexo VII)

 **FREITAS DE OLIVEIRA**
gente de Execução

REQUERIMENTO

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exequente: [REDACTED]
Executado: [REDACTED]

 [REDACTED]

Exmo(a) Senhor(a)
Instituto da Segurança Social I.P. - Centro Distrital de Coimbra
Rua Abel Dias Urbano, 2 - R/ch,
3004-519 Coimbra

Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]

DETALHE
Exmo(a). Sr(a). Venho pela presente, solicitar que me informe se mantém interesse na penhora do seguinte imóvel: - Prédio Urbano inscrito com o artigo [REDACTED] da união de freguesias de [REDACTED], e descrito na Conservatória do Registo Predial de [REDACTED] sob o nº [REDACTED] da mesma freguesia; (Consulta em anexo), inserido no processo de execução fiscal n.º [REDACTED]. Mais se solicita que, caso se mantenha o interesse na penhora, informe se irão proceder à venda deste. Aguardo as suas prezadas notícias. Com os meus melhores cumprimentos
DOCUMENTOS ANEXOS
O acima descrito. Auto de Penhora Editável - Anexo UnidAloj-[REDACTED].pdf
DATA E ASSINATURA
[REDACTED]

Figura 8 - Informação prestada pelo Instituto da Segurança Social (Anexo VIII)

 **UPDF**
www.updf.com

TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA
Agente de Execução

JUNÇÃO DE DOCUMENTOS

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]

JUNÇÃO DE DOCUMENTOS AOS AUTOS	
Tânia Freitas de Oliveira, Agente de Execução designada nos presentes autos, vem juntar informação prestada pelo Instituto da Segurança Social - Centro Distrital de Coimbra.	
Para junção	
DOCUMENTOS ANEXOS	
O acima descrito. Scanner_20210304 (4).pdf	
DATA E ASSINATURA	
[REDACTED]	

a) Comunicação enviada em conformidade com o disposto no artigo 5º da Portaria 282/2013 de 29 de Agosto.



Tânia Freitas Oliveira

Vª Ref Int. Processo: - TJCC PROCESSO N.º

1 mensagem

Ex.ª. Senhorª

Tânia Freitas de Oliveira

Agente de Execução

Boa tarde

Em resposta ao solicitado, informa-se que sobre o imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Lousã sob o número existem ónus registados a favor do IGFSS.

- a) Hipoteca Legal: - Ap. processos ainda com dívida;
- b) Penhora: Ap. (períodos abrangidos pela hipoteca) ainda com dívida.

Assim, e para os devidos efeitos informo Vª Ex.ª que, uma vez que os processos ainda se encontram ativos nos quais incidem a hipoteca legal e penhora registadas pelas Ap's acima referidas, mantém este Instituto interesse pelos ónus registados sobre o referido imóvel.

Mais se informa que não se encontra em agenda a venda do imóvel.

Ao dispor

https:

Figura 9 - Notificação da decisão de sustação imóvel (Anexo IX)

UPDF
www.updf.com

FREITAS DE OLIVEIRA
Agente de Execução

Notificação

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exequente: [REDACTED]
Executado: [REDACTED]

R

Exmo(a) Senhor(a)
Ministério Público
Rua S. João de Deus
3130-250 Soure

Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]

OBJETO E FUNDAMENTO DA NOTIFICAÇÃO
Tânia Freitas de Oliveira, Agente de Execução nos presentes autos, vem notificar V. Exa., na qualidade de representante do executado, da seguinte documentação: - Declaração de Sustação de penhora nos termos do art. 794º do CPC; - Auto de Penhora.
DOCUMENTOS ANEXOS
O acima descrito. Dec A.E. - Outra Auto de Penhora Editável Auto de Penhora Editável - Anexo UnidAloj-GP-[REDACTED].pdf
DATA E ASSINATURA
[REDACTED]


ORDEN DOS SOLICITADORES E DOS AGENTES DE EXECUÇÃO

PROVA DE LEGITIMIDADE

Nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 37º da Portaria 282/2013 de 29 de agosto, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução certifica que este documento foi gerado através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução (SISAAE), fazendo assim prova de que o agente de execução **TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA**, cédula [REDACTED], nif [REDACTED], com domicílio profissional na R [REDACTED], se encontra designado no processo [REDACTED], Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, Juízo de Execução de Soure - Juiz 2 (valor do processo: 29867.84 euros) em que é Exequente [REDACTED], e Executado [REDACTED].

Este documento foi emitido no dia [REDACTED], podendo ser consultado o seu suporte eletrónico através da página de internet www.solicitador.org, utilizando a opção "validar documentos", inserindo o identificador do documento [REDACTED].

Caso verifique desconformidade entre o documento em papel e o suporte eletrónico contacte os serviços da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução para o email geral@osae.pt.



FREITAS DE OLIVEIRA
Agente de Execução

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exequente: [REDACTED]
Executado: [REDACTED]

Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]

DECISÃO DO AGENTE DE EXECUÇÃO
[REDACTED]
DECISÃO
Declaração de sustação imóvel Da leitura da certidão emitida pela Conservatória do Registo Predial da [REDACTED], obtida relativamente ao imóvel penhorado à ordem do presente processo, verifica-se que sobre o mesmo encontram-se registadas e em vigor inscrições de penhora anteriores à dos presentes autos. Assim e quanto a esse caso, dispõe o art.º 794º do CPC: "1. – Pendendo mais de uma execução sobre os mesmos bens, é sustada, quanto a estes, aquela em que a penhora tenha sido posterior, podendo o exequente reclamar o respectivo crédito no processo em que a penhora seja mais antiga" Em conformidade com tal dispositivo terá que ser efectuada a sustação da presente execução quanto a esses bens, para que o titular da inscrição de penhora no presente processo possa reclamar o seu crédito na execução a que respeita a 1ª ou na mais antiga inscrição de penhora que sobre o mesmo imóvel incidir. Assim, quanto ao imóvel que constitui o Auto de Penhora que se anexa, susta-se a presente execução. Verba n.º 1: - Prédio urbano em regime de propriedade horizontal, destinado a estabelecimento de comércio, prestação de serviços ou pequena indústria, com a área de 266m2, sito na Rua [REDACTED]. Inscrito na caderneta predial urbana da União de Freguesias de [REDACTED] com o artigo [REDACTED] e descrito na Conservatória de Registo Predial de [REDACTED] sob o n.º [REDACTED] da mesma freguesia. Vai o Exequente ser notificado do presente acto para os devidos e legais efeitos.

O Agente de Execução
TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA a)
Cédula Profissional: [REDACTED]

a) Comunicação enviada em conformidade com o disposto no artigo 5º da Portaria 282/2013 de 29 de Agosto.



AUTO DE PENHORA
 Portaria n.º 282/2013 de 29 de Agosto

1	Tribunal da execução	Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra Juízo de Execução de Soure - Juiz 2
----------	-----------------------------	--

2	Tribunal deprecado	----
----------	---------------------------	------

3	Processo n.º	██████████	Ofício n.º	
----------	---------------------	------------	-------------------	--

4	Exequente(s)	██
----------	---------------------	--

5	Executado(s)	██
----------	---------------------	--

Data	██	/	██	/	██	Hora (início)		:		Hora (fim)		:	
-------------	----	---	----	---	----	----------------------	--	---	--	-------------------	--	---	--

6	Local	
----------	--------------	--

7	Agente de execução	Designado	TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA - Cédula n.º ██████████
		Que efectua a diligência de penhora	

8	Limite da penhora	Dívida exequenda	Despesas prováveis	Total
		29867,84 €	2986,78 €	32854,62 €

9	Depositário	
	Local de depósito	

10	Outras pessoas presentes	
-----------	---------------------------------	--

Bens penhorados							
11	Verba	12	Espécie	13	Descrição	14	Valor
	1		Imóvel		Prédio Urbano, em regime de propriedade horizontal, destinado a estabelecimento de comércio, prestação de serviços ou pequena indústria, com a área de 266 m2, sito ba Rua [REDACTED] [REDACTED]. Inscrito na caderneta predial urbana		43823,45



www.UPDF.COM

Bens penhorados							
11	Verba	12	Espécie	13	Descrição	14	Valor
					da união de freguesias de [REDACTED] com o artigo [REDACTED] e descrito na CRP de [REDACTED] sob o nº [REDACTED] da freguesia de [REDACTED].		
Total							43823,45

15	Verbas	16	Executado
1			

17	Verbas que são bens comuns do casal	
	Cônjuge do executado	

18	Observações	Penhora registada pela Ap. [REDACTED]. O valor indicado é o valor patrimonial.
----	-------------	--

O Agente de Execução
TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA a)
Cédula Profissional: [REDACTED]

a) Comunicação enviada em conformidade com o disposto no artigo 5º da Portaria 282/2013 de 29 de Agosto.

Figura 10 – Decisão judicial a ordenar à A.E. que extinguisse a presente execução mediante sustação integral (Anexo X)

Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Sala de Audiências - Juiz 2
Rua São João de Deus

UPDF
www.updf.com

Certificação Citius: elaborado em [REDACTED]

[REDACTED]

Exmo(a) Senhor(a)
Sol(a). TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA
[REDACTED]

Processo: [REDACTED]	Execução Ordinária (Ag.Execução)	N/Referência: [REDACTED] Data: [REDACTED]
Exequente: [REDACTED]		
Executado: [REDACTED]		

Agente de Execução (Sol.): Sol(a). TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA, NIF - [REDACTED] BI - [REDACTED]
Cartão profissional - [REDACTED], Endereço: R [REDACTED]
[REDACTED]

Assunto: Despacho

Fica notificado, na qualidade de Agente de Execução (Sol.), relativamente ao processo supra identificado, do conteúdo do despacho anexo.

O Oficial de Justiça,

[REDACTED]

Notas:

- Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento



Processo: [REDACTED]
Referência: [REDACTED]

Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2
Palácio da Justiça - Rua São João de Deus

Execução Ordinária (Ag.Execução)

A AE decidiu a [REDACTED], nos termos do art. 794º, do CPC, proceder à sustação da execução quanto ao imóvel penhorado, em virtude da existência de penhora anterior.

Ora, o pressuposto da SUSTAÇÃO é pender “*mais de uma execução sobre os mesmos bens*”¹.

Nestes termos, não tendo a exequente desistido da aludida penhora e não prevendo o art.º 794, do CPC, a ponderação sobre a insuficiência desse bem, determino:

- que a AE cumpra o despacho de 25-3-2021, ou seja, proceda à extinção da presente execução mediante SUSTAÇÃO **integral**, nos moldes do preceituado no art.º. 794, n.º. 4, do Código de Processo Civil.

Notifique.

**

*

A Juíza de Direito

[REDACTED]

¹ V. ainda Rui Pinto, in “Manual da Execução e Despejo”, Cª. ed. Agosto de 2013, p. 863.

* assinatura eletrónica.

Figura 11 - Requerimento para saber se houve oposição à penhora (Anexo XI)

 **TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA**
Agente de Execução

Exmo(a) Senhor(a)
Juiz de Direito
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra Juízo de Execução de
Soure - Juiz 2
Via Telemática

Exequente: [REDACTED]
Executado: [REDACTED]

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]

LOCAL E DATA
[REDACTED]
Requerimento
TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA, Agente de Execução nos presentes autos vem solicitar, com vista ao prosseguimento das diligências nos presentes autos, que se dignem informar se houve oposição à penhora.

O Agente de Execução
TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA a)
Cédula Profissional: [REDACTED]

a) Comunicação enviada em conformidade com o disposto no artigo 5º da Portaria 282/2013 de 29 de Agosto.

Figura 12 - A mandatária requereu o prosseguimento da presente execução através da penhora das rendas resultantes do arrendamento do referido imóvel (Anexo XII)



Exma Sra
Tânia Freitas de Oliveira
Agente de Execução



Execução nº: [REDACTED]
Exequente: [REDACTED]
Executados: [REDACTED]
V/Ref. Interna: [REDACTED]

Exma. Senhora:

A presente execução foi instaurada em [REDACTED] para cobrança da quantia de 29.867,84€ acrescida de juros até integral e efetivo pagamento.

Para cobrança do crédito exequendo foi penhorado um prédio urbano sito na [REDACTED], concelho de [REDACTED].

Face à existência de penhora anterior foi a execução sustada relativamente ao imóvel, tendo a exequente reclamado os seus créditos na execução onde se realizou a primeira penhora.

Sucede, porém, que até à presente data não foi ainda vendido o imóvel na referida execução, não tendo a exequente recebido qualquer valor.

A quantia exequenda ascende atualmente a 35.522,20€ acrescida de juros vincendos até integral e efetivo pagamento, o valor de mercado do imóvel penhorado ascende a 34.000€ conforme avaliação efetuada por técnicos em [REDACTED], sendo que em venda o mesmo poderá ser vendido por 85% do valor de mercado (28.900€), valor esse manifestamente insuficiente para o ressarcimento da quantia exequenda.

Face à manifesta insuficiência do imóvel penhorado para o ressarcimento da quantia exequenda, (cfr nº 1 do art. 752º do CPC), e tendo a Exequente tido conhecimento que o imóvel penhorado se encontra arrendado a terceiros, vem requerer nos termos do nº 5 do art. 850º do CPC o prosseguimento da presente execução através da penhora das rendas resultantes do arrendamento do referido imóvel

Com os melhores cumprimentos

A ADVOGADA



Figura 13 - Notificação para Penhora de Crédito (Anexo XIII)

 UPDF www.updf.com FREITAS DE OLIVEIRA Agente de Execução		NOTIFICAÇÃO PARA PENHORA DE CRÉDITO PROCESSO: [REDACTED] Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra Juízo de Execução de Soure - Juiz 2	
Exequente: [REDACTED] Executado: [REDACTED]		 [REDACTED] Exmo(a) Senhor(a) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	
Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]			
FUNDAMENTO DA NOTIFICAÇÃO Fica(m) pela presente formalmente notificado(s) que, nos termos do 773º do Código do Processo Civil (CPC), se considera <u>penhorado o crédito</u> que o executado [REDACTED] detém em consequência do contrato de arrendamento do imóvel destinado a estabelecimento de comércio sito na Rua [REDACTED], ficando este à ordem do signatário, até ao montante de 29.867,84€.			
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES No prazo de DEZ DIAS deve(m) declarar se o crédito existe, quais as garantias que o acompanham, em que data se vence e quaisquer outras circunstâncias que possam interessar à execução. Não podendo ser feitas no ato da notificação, serão as declarações prestadas, por meio de termo ou de simples requerimento dirigido ao signatário, no prazo de DEZ DIAS, prorrogável com fundamento justificado. Fica(m) advertidos do seguinte: a) Se nada disser(em), entende-se que reconhece(m) a existência da obrigação, nos termos da indicação do crédito à penhora. b) Se faltar(em) conscientemente à verdade, incorre(m) na responsabilidade do litigante de má fé.			
ADVERTÊNCIAS Mais se adverte nos termos do n.º 3 do artigo 777.º do Código do Processo Civil, "não sendo cumprida a obrigação, pode o exequente ou o adquirente exigir, nos próprios autos da execução, a prestação, servindo de título executivo a declaração de reconhecimento do devedor, a notificação efetuada e a falta de declaração ou o título de aquisição do crédito.			
ANEXOS			
DATA E ASSINATURA [REDACTED] [REDACTED]			
PAGAMENTOS			
 Pagamento por multibanco Entidade: [REDACTED] Referência: [REDACTED] O talão emitido pela Caixa Automática faz prova do pagamento. Conserve-o.		A entrega de valores é feita exclusivamente através de uma referência de pagamento: a) Para as Entidades Públicas com conta aberta no IGCP, através da referência DUC indicada à margem, utilizando a funcionalidade Pagamentos ao Estado disponibilizada no HB-IGCP b) Para as restantes entidades através da referência multibanco indicada à margem, podendo ser paga na rede multibanco (pagamento de serviços), ou por entrega em dinheiro ou cheque junto de qualquer agência do Millennium BCP, devendo neste caso fazer-se acompanhar de uma cópia desta notificação.	
 Pagamento DUC DUC: [REDACTED] Exclusivamente para Entidades Públicas com conta no IGCP		Após o pagamento deve conservar o comprovativo, só sendo necessário fazer prova do pagamento caso lhe seja solicitado pelo agente de execução.	



PROVA DE LEGITIMIDADE

Nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 37º da Portaria 282/2013 de 29 de agosto, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução certifica que este documento foi gerado através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução (SISAAE), fazendo assim prova de que o agente de execução **TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA**, cédula [REDACTED], nif [REDACTED], com domicílio profissional na R [REDACTED], se encontra designado no processo [REDACTED], Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, Juízo de Execução de Soure - Juiz 2 (valor do processo: 29867.84 euros) em que é Exequente [REDACTED], e Executado [REDACTED].

Este documento foi emitido no dia [REDACTED], podendo ser consultado o seu suporte eletrónico através da página de internet www.solicitador.org, utilizando a opção "validar documentos", inserindo o identificador do documento [REDACTED].
Caso verifique desconformidade entre o documento em papel e o suporte eletrónico contacte os serviços da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução para o email geral@osae.pt.

Figura 14 – Decisão judicial a ordenar o levantamento da sustação da penhora registada (Anexo XIV)



Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2
Palácio da Justiça - Rua São João de Deus

Processo: [REDACTED]	Execução Ordinária (Ag.Execução)	Referência: [REDACTED] Data: [REDACTED]
Exequente: [REDACTED]	[REDACTED]	
Executado: [REDACTED]	[REDACTED]	

NOTIFICAÇÃO

Fica Vª Exª notificado(a) neste processo de todo o conteúdo do despacho que se anexa

Procurador da República Dr(a). [REDACTED]
Oficial de Justiça [REDACTED]



Processo: [REDACTED]
Referência: [REDACTED]

Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2
Palácio da Justiça - Rua São João de Deus

Execução Ordinária (Ag.Execução)

*

**

A exequente, em [REDACTED] veio solicitar autorização para levantamento da sustação e prosseguimento da presente execução, com a consequente citação de credores e diligências de venda do imóvel penhorado.

O executado, notificado, não veio deduzir oposição a essa pretensão.

Apreciando.

*

A questão que importa responder reside no facto de se averiguar se deve ser (ou não) levantada a sustação da execução quanto ao imóvel aqui penhorado.

Ora, o IGFSS informou a exequente que, após a venda por propostas em carta fechada que ficou deserta, o processo não prosseguiu para venda por negociação particular.

Decorridas diversas insistências da aqui exequente junto do IGFSS, obteve a seguinte resposta: "Atendendo a que não se prevê a marcação da venda do imóvel em causa no âmbito do presente processo de execução, informamos a que não nos opomos a que prossiga a vossa execução, apesar da nossa penhora se encontrar registada em data anterior à vossa.

Devem, caso o pretendam, dar esta informação ao M. Juiz junto ao tribunal onde corre o processo para os devidos efeitos."

Deste modo, uma vez que a venda do imóvel está parada na penhora prioritária, vista a concordância dessa credora no prosseguimento desta execução e venda do imóvel nesta sede, tal venda deverá ser aqui promovida, dado que a exequente se encontra em situação similar à prevista no art.º 850º, n.º 2, do CPC.

Nestes termos, atendendo à fundamentação antes expendida, decido que:

- perante a informação prestada pela execução prioritária e ao facto de a exequente **pretender legitimamente exercer o seu direito de crédito sobre o executado**, de acordo com o disposto no art.º 850, n.º 5, do CPC, a AE **deverá proceder ao LEVANTAMENTO da SUSTAÇÃO da penhora registada** sobre o imóvel penhorado, prosseguindo os autos com a citação de credores nos termos do art. 786º do CPC.

Notifique e comunique.

**

*

A Juíza de Direito

[REDACTED]

* assinatura eletrónica.

Figura 15 - Citação para Reclamação de Créditos: Fazenda Nacional (Anexo XV)

 ANIA FREITAS DE OLIVEIRA Agente de Execução Telefone: [REDACTED] Email: [REDACTED] Segunda-Feira a Sexta-Feira das 10H00 às 12H30 e 14H30 às 17H00 N.º 247472956 Exequente: [REDACTED] Executado: [REDACTED]	CITAÇÃO PARA RECLAMAÇÃO DE CRÉDITOS – FAZENDA NACIONAL PROCESSO: [REDACTED] Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra Juízo de Execução de Soure - Juiz 2 Exmo(a) Senhor(a) Autoridade Tributária e Aduaneira (Fazenda Nacional) Via Telemática
---	--

Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]

FUNDAMENTO DA CITAÇÃO
Nos termos do nº 2 do artigo 786.º e 788.º ambos do Código do Processo Civil (CPC), fica pela presente citado para, no prazo de QUINZE DIAS (15) reclamar créditos cuja reclamação possa ser admitida. Deve ter em atenção que nos termos do nº 4 do artigo 788.º do CPC, não é admitida a reclamação do credor com privilégio creditório geral, mobiliário ou imobiliário, quando: a) A penhora tenha incidido sobre bem só parcialmente penhorável, nos termos do artigo 738.º do CPC, renda, outro rendimento periódico, veículo automóvel, ou bens móveis de valor inferior a 25 UC; ou b) Sendo o crédito do exequente inferior a 190 UC, a penhora tenha incidido sobre moeda corrente, nacional ou estrangeira, depósito bancário em dinheiro; ou c) Sendo o crédito do exequente inferior a 190 UC, este requeira precedentemente a consignação de rendimentos, ou a adjudicação, em dação em cumprimento, do direito de crédito no qual a penhora tenha incidido, antes de convocados os credores.
EXECUTADO
[REDACTED], com domicílio em [REDACTED], [REDACTED], contribuinte fiscal nº [REDACTED]
COMINAÇÕES
Não sendo apresentada reclamação o seu crédito não será graduado.
BEM(S) PENHORADO(S)
Os constantes do auto(s) de penhora anexo(s).
MEIOS DE OPOSIÇÃO/EMBARGOS
Nos termos do disposto no artigo 58.º do CPC é obrigatória a constituição de Advogado quando o valor da execução seja superior à alçada do tribunal de primeira instância (5.000,00 euros). A reclamação tem por base um título exequível e é deduzida diretamente ao Tribunal, havendo lugar ao pagamento de taxa de justiça.



PRAZOS E DILAÇÕES

- 1 — A citação realizada considera -se efetuada na data em que a entidade citanda procede, pela primeira vez, à consulta da citação e tem-se por efetuada na própria pessoa do citando.
- 2 - Nos casos em que a primeira consulta da citação não seja efetuada nos primeiros quatro dias após a data da disponibilização da citação, esta presume -se efetuada na própria pessoa do citando no 5.º dia posterior àquela data.
- 3 — Nos casos referidos no número anterior, e para todos os efeitos legais, presume -se, igualmente, que o citado teve oportuno conhecimento dos elementos que lhe foram disponibilizados.
- 4 — Ao prazo poderá ainda acrescer uma das seguintes dilações:
 - a. 5 dias — quando destinatário resida fora da área da comarca sede do tribunal onde pende a ação (nº 1 do artigo 245º);
 - b. 15 dias — quando o destinatário resida no território das Regiões Autónomas, correndo a ação no continente ou em outra ilha, ou vice-versa (nº2 do artigo 245º);
 - c. 30 dias — quando o destinatário resida no estrangeiro; tenha sido citado por via edital; ou tenha sido concretizada por carta em depósito, quando o destinatário seja pessoa coletiva obrigatoriamente constante do Registo Nacional de Pessoas Coletivas (nº 3 do artigo 245º).
- 5 — A citação/notificação pode ainda ser praticada nos 3 dias úteis subsequentes ao término do prazo mediante o pagamento de multa nos termos do artigo 139º nº5.
- 6- O prazo processual, estabelecido por lei ou fixado por despacho do juiz, é contínuo, suspendendo-se, no entanto, durante as férias judiciais (que decorrem de 22 de Dezembro a 3 de Janeiro, do domingo de Ramos à segunda -feira de Páscoa e de 16 de Julho a 31 de Agosto) salvo se a sua duração for igual ou superior a seis meses ou se tratar de atos a praticar em processos que a lei considere urgentes.
- 7 - Quando o prazo para a prática do ato processual terminar em dia em que os tribunais estiverem encerrados, transfere-se o seu termo para o primeiro dia útil seguinte.
- 8 - Os tribunais consideram-se encerrados quando for concedida tolerância de ponto (Conferir artigos 137.º e 138.º) o artigo 12º da Lei n.º 3/99, de 13 de Janeiro, com a redação dada pela Lei n.º 43/2010 de 3 de Setembro).

DOCUMENTOS ANEXOS

Auto de penhora.
 Auto de Penhora Editável
 Auto de Penhora Editável - Anexo UnidAloj-GP-2178-83443-060703-004069.pdf

DATA E ASSINATURA

O Agente de Execução
TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA a)
 Cédula Profissional: [REDACTED]

a) Comunicação enviada em conformidade com o disposto no artigo 5.º da Portaria 282/2013 de 29 de Agosto.



PROVA DE LEGITIMIDADE

Nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 37º da Portaria 282/2013 de 29 de agosto, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução certifica que este documento foi gerado através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução (SISAAE), fazendo assim prova de que o agente de execução **TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA**, cédula: [REDACTED] ni [REDACTED], com domicílio profissional na [REDACTED], se encontra designado no processo [REDACTED] Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, Juízo de Execução de Soure - Juiz 2 (valor do processo: [REDACTED]) em que é Exequente [REDACTED], e Executado [REDACTED].

Este documento foi emitido no dia [REDACTED] podendo ser consultado o seu suporte eletrónico através da página de internet www.solicitador.org, utilizando a opção "validar documentos", inserindo o identificador do documento [REDACTED].
Caso verifique desconformidade entre o documento em papel e o suporte eletrónico contacte os serviços da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução para o email geral@osae.pt.

Figura 16 - Citação para Reclamação de Créditos: Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social I.P. (Anexo XVI)

UPDF
WWW.UPDF.COM

FREITAS DE OLIVEIRA
gente de Execução

Exequente: [REDACTED]
Executado: [REDACTED]

CITAÇÃO CREDOR Nº2 DO 786º

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exmo(a) Senhor(a)
 Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social I.P.
 Via Telemática

Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]

FUNDAMENTO DA CITAÇÃO
Nos termos do nº 2 do artigo 786.º e 788.º ambos do Código do Processo Civil (CPC), fica pela presente citado para, no prazo de QUINZE DIAS (15) reclamar créditos cuja reclamação possa ser admitida. Deve ter em atenção que nos termos do nº 4 do artigo 788.º do CPC, não é admitida a reclamação do credor com privilégio creditório geral, mobiliário ou imobiliário, quando: a) A penhora tenha incidido sobre bem só parcialmente penhorável, nos termos do artigo 738.º do CPC, renda, outro rendimento periódico, veículo automóvel, ou bens móveis de valor inferior a 25 UC; ou b) Sendo o crédito do exequente inferior a 190 UC, a penhora tenha incidido sobre moeda corrente, nacional ou estrangeira, depósito bancário em dinheiro; ou c) Sendo o crédito do exequente inferior a 190 UC, este requeira procedentemente a consignação de rendimentos, ou a adjudicação, em dação em cumprimento, do direito de crédito no qual a penhora tenha incidido, antes de convocados os credores.
EXECUTADO
[REDACTED] com domicílio em Rua [REDACTED], [REDACTED], contribuinte fiscal nº [REDACTED]
COMINAÇÕES
Não sendo apresentada reclamação o seu crédito não será graduado.
BEM(S) PENHORADO(S)
Os constantes do auto(s) de penhora anexo(s).
MEIOS DE OPOSIÇÃO/EMBARGOS
Nos termos do disposto no artigo 58.º do CPC é obrigatória a constituição de Advogado quando o valor da execução seja superior à alçada do tribunal de primeira instância (5.000,00 euros). A reclamação tem por base um título exequível e é deduzida diretamente ao Tribunal, havendo lugar ao pagamento de taxa de justiça.



PRAZOS E DILAÇÕES

- 1 — A citação realizada considera -se efetuada na data em que a entidade citanda procede, pela primeira vez, à consulta da citação e tem-se por efetuada na própria pessoa do citando.
- 2 - Nos casos em que a primeira consulta da citação não seja efetuada nos primeiros quatro dias após a data da disponibilização da citação, esta presume -se efetuada na própria pessoa do citando no 5.º dia posterior àquela data.
- 3 — Nos casos referidos no número anterior, e para todos os efeitos legais, presume -se, igualmente, que o citado teve oportuno conhecimento dos elementos que lhe foram disponibilizados.
- 4 — Ao prazo poderá ainda acrescer uma das seguintes dilações:
 - a. 5 dias — quando destinatário resida fora da área da comarca sede do tribunal onde pende a ação (nº 1 do artigo 245.º);
 - b. 15 dias — quando o destinatário resida no território das Regiões Autónomas, correndo a ação no continente ou em outra ilha, ou vice-versa (nº2 do artigo 245º);
 - c. 30 dias — quando o destinatário resida no estrangeiro; tenha sido citado por via edital; ou tenha sido concretizada por carta em depósito, quando o destinatário seja pessoa coletiva obrigatoriamente constante do Registo Nacional de Pessoas Coletivas (nº 3 do artigo 245.º).
- 5 — A citação/notificação pode ainda ser praticada nos 3 dias úteis subsequentes ao término do prazo mediante o pagamento de multa nos termos do artigo 139º n.º.
- 6- O prazo processual, estabelecido por lei ou fixado por despacho do juiz, é contínuo, suspendendo-se, no entanto, durante as férias judiciais (que decorrem de 22 de Dezembro a 3 de Janeiro, do domingo de Ramos à segunda -feira de Páscoa e de 16 de Julho a 31 de Agosto) salvo se a sua duração for igual ou superior a seis meses ou se tratar de atos a praticar em processos que a lei considere urgentes.
- 7 - Quando o prazo para a prática do ato processual terminar em dia em que os tribunais estiverem encerrados, transfere-se o seu termo para o primeiro dia útil seguinte.
- 8 - Os tribunais consideram-se encerrados quando for concedida tolerância de ponto (Conferir artigos 137.º e 138.º) o artigo 12º da Lei n.º 3/99, de 13 de Janeiro, com a redação dada pela Lei n.º 43/2010 de 3 de Setembro).

DOCUMENTOS ANEXOS

Auto de penhora.
 Auto de Penhora Editável
 Auto de Penhora Editável - Anexo UnidAloj-GP-2178-83443-060703-004069.pdf

DATA E ASSINATURA

O Agente de Execução
TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA a)
 Cédula Profissional: [REDACTED]

a) Comunicação enviada em conformidade com o disposto no artigo 5º da Portaria 282/2013 de 29 de Agosto.



PROVA DE LEGITIMIDADE

Nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 37º da Portaria 282/2013 de 29 de agosto, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução certifica que este documento foi gerado através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução (SISAAE), fazendo assim prova de que o agente de execução **TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA**, cédula [REDACTED], nif [REDACTED], com domicílio profissional na [REDACTED], se encontra designado no processo [REDACTED], Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, Juízo de Execução de Soure - Juiz 2 (valor do processo: 29867.84 euros) em que é Exequente [REDACTED], e Executado [REDACTED].

Este documento foi emitido no dia [REDACTED], podendo ser consultado o seu suporte eletrónico através da página de internet www.solicitador.org, utilizando a opção "validar documentos", inserindo o identificador do documento [REDACTED]. Caso verifique desconformidade entre o documento em papel e o suporte eletrónico contacte os serviços da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução para o email geral@osae.pt.

Figura 17 - Notificação para indicar qual a modalidade de venda pretendida (Anexo XVII)



FREITAS DE OLIVEIRA
Agente de Execução

Exequente: [REDACTED]
Executado: [REDACTED]

NOTIFICAÇÃO

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exmo(a) Senhor(a)
[REDACTED]

Data: [REDACTED]

Documento: [REDACTED]

Referência interna do processo: [REDACTED]

FUNDAMENTO DA NOTIFICAÇÃO
Nos termos e para os efeitos do disposto no nº 1 do artigo 812º do Código do Processo Civil (CPC), fica V. Exa. notificado(a), para, no prazo de 10 (dez) dias, indicar ao signatário qual a modalidade da venda pretendida.
DOCUMENTOS ANEXOS
Auto de Penhora
DATA E ASSINATURA
[REDACTED]



PROVA DE LEGITIMIDADE

Nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 37º da Portaria 282/2013 de 29 de agosto, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução certifica que este documento foi gerado através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução (SISAAE), fazendo assim prova de que o agente de execução **TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA**, cédula [REDACTED], nif [REDACTED], com domicílio profissional na R [REDACTED], se encontra designado no processo [REDACTED] Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, Juízo de Execução de Soure - Juiz 2 (valor do processo: 29867.84 euros) em que é Exequente [REDACTED] e Executado [REDACTED].

Este documento foi emitido no dia [REDACTED], podendo ser consultado o seu suporte eletrónico através da página de internet www.solicitador.org, utilizando a opção "validar documentos", inserindo o identificador do documento [REDACTED].

Caso verifique desconformidade entre o documento em papel e o suporte eletrónico contacte os serviços da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução para o email geral@osae.pt.

Figura 18 - Notificação para indicar qual a modalidade de venda pretendida (Anexo XVIII)

 **FREITAS DE OLIVEIRA**
Agente de Execução

NOTIFICAÇÃO

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exmo(a) Senhor(a)
Ministério Público
Palácio da Justiça - Largo dos Anjos
3140-273

Exequente: [REDACTED]
Executado: [REDACTED]

Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]

FUNDAMENTO DA NOTIFICAÇÃO
Nos termos e para os efeitos do disposto no nº 1 do artigo 812º do Código do Processo Civil (CPC), fica V. Exa. notificado(a), para, no prazo de 10 (dez) dias, indicar ao signatário qual a modalidade da venda pretendida.
DOCUMENTOS ANEXOS
Auto de Penhora
DATA E ASSINATURA
[REDACTED]



PROVA DE LEGITIMIDADE

Nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 37º da Portaria 282/2013 de 29 de agosto, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução certifica que este documento foi gerado através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução (SISAAE), fazendo assim prova de que o agente de execução **TANIA FREITAS DE OLIVEIRA**, cédula [REDACTED], nif [REDACTED], com domicílio profissional na R [REDACTED], se encontra designado no processo [REDACTED], Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, Juízo de Execução de Soure - Juiz 2 (valor do processo: 29867.84 euros) em que é Exequente [REDACTED], e Executado [REDACTED].

Este documento foi emitido no dia [REDACTED], podendo ser consultado o seu suporte eletrónico através da página de internet www.solicitador.org, utilizando a opção "validar documentos", inserindo o identificador do documento [REDACTED].

Caso verifique desconformidade entre o documento em papel e o suporte eletrónico contacte os serviços da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução para o email geral@osae.pt.

Figura 19 - Notificação para enviar cópia do contrato de arrendamento (Anexo XIX)

UPDF
 www.updf.com

TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA
 Agente de Execução

Notificação

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exmo(a) Senhor(a)
 [REDACTED]

Exequente: [REDACTED]
Executado: [REDACTED]

Data: [REDACTED] **Documento:** [REDACTED] **Referência interna do processo:** [REDACTED]

OBJETO E FUNDAMENTO DA NOTIFICAÇÃO
Fica V.ª Exa. pela presente notificado, para no prazo de 10 dias, enviar à Agente de execução cópia do contrato de arrendamento do imóvel constante do auto de penhora que anexo, por forma a aferir a existência de direito de preferência na venda do mesmo. Mais informo que o imóvel dentro de poucas semanas será colocado em venda.
DOCUMENTOS ANEXOS
Auto de Penhora Editável Auto de Penhora Editável - Anexo UnidAloj-GP-2178-83443-060703-004069.pdf
DATA E ASSINATURA
[REDACTED]

PROVA DE LEGITIMIDADE

Nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 37º da Portaria 282/2013 de 29 de agosto, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução certifica que este documento foi gerado através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução (SISAAE), fazendo assim prova de que o agente de execução **TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA**, cédula [REDACTED], nif [REDACTED], com domicílio profissional na R [REDACTED], se encontra designado no processo [REDACTED] Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, Juízo de Execução de Soure - Juiz 2 (valor do processo: 29867.84 euros) em que é Exequente [REDACTED] e Executado [REDACTED].

Este documento foi emitido no dia [REDACTED] podendo ser consultado o seu suporte eletrónico através da página de internet www.solicitador.org, utilizando a opção "validar documentos", inserindo o identificador do documento [REDACTED].

Caso verifique desconformidade entre o documento em papel e o suporte eletrónico contacte os serviços da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução para o email geral@osae.pt.

Figura 20 - Decisão da Agente de Execução sobre a modalidade de venda e o valor (Anexo XX)



Exma Sra
Tânia Freitas Oliveira
Agente de Execução



Execução nº: [REDACTED]

Exequente: [REDACTED]

Executados: [REDACTED]

V/Ref. Interna: [REDACTED]

Exma. Senhora:

Notificada nos termos e para os efeitos do disposto no nº1 do art. 812º do CPC vem sugerir que a venda do imóvel penhorado seja efetuada na modalidade de leilão eletrónico pelo valor base de 20.000€, sendo o valor a anunciar correspondente a 85% do valor base.

Com os melhores cumprimentos

A ADVOGADA



Figura 21 - Notificação da Decisão de Venda (Anexo XXI)



TANIA FREITAS DE OLIVEIRA
 Agente de Execução

Exequente: [REDACTED]
 Executado: [REDACTED]

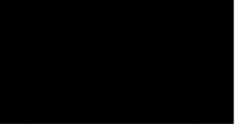
NOTIFICAÇÃO

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2



Exmo(a) Senhor(a)
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]

FUNDAMENTO DA NOTIFICAÇÃO
Nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 812º do Código do Processo Civil (C.P.C.), fica V.Exa. notificado da decisão da venda.
DOCUMENTOS ANEXOS
Decisão de venda Decisão da venda
DATA E ASSINATURA




PROVA DE LEGITIMIDADE

Nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 37º da Portaria 282/2013 de 29 de agosto, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução certifica que este documento foi gerado através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução (SISAAE), fazendo assim prova de que o agente de execução **TANIA FREITAS DE OLIVEIRA**, cédula [REDACTED], nif [REDACTED], com domicílio profissional na R [REDACTED], se encontra designado no processo [REDACTED], Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, Juízo de Execução de Soure - Juiz 2 (valor do processo: 29867.84 euros) em que é Exequente [REDACTED] e Executado [REDACTED].

Este documento foi emitido no dia [REDACTED], podendo ser consultado o seu suporte eletrónico através da página de internet www.solicitador.org, utilizando a opção "validar documentos", inserindo o identificador do documento [REDACTED].

Caso verifique desconformidade entre o documento em papel e o suporte eletrónico contacte os serviços da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução para o email geral@osae.pt.



FREITAS DE OLIVEIRA
Agente de Execução

DECISÃO DA VENDA

PROCESSO: [REDACTED]
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exequente: [REDACTED]
Executado: [REDACTED]

Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]

DECISÃO
Nos termos do artigo 812º do Código Processo Civil, depois de ouvidas as partes, declara que tomou a seguinte decisão:
BENS A VENDER
Os constantes do auto de penhora elaborado em 18/01/2021.
MODALIDADE DE VENDA
Venda mediante leilão electrónico.
VALOR DE VENDA
Serão aceites propostas iguais ou superiores a 85% do valor de base de 43,823,45€.
CONSTITUIÇÃO DE LOTES
Não há lugar à constituição de lotes.
ENCARREGADO DA VENDA
Não é aplicável ao caso em apreço.
INFORMAÇÕES ADICIONAIS
Não existem informações adicionais.
DOCUMENTOS ANEXOS
Sem anexos.
DATA E ASSINATURA
[REDACTED]

Figura 22 - Notificação do Ministério Público sobre a Decisão de Venda (Anexo XXII)

UPDF
www.updf.com

FREITAS DE OLIVEIRA
Agente de Execução

Exequente: [REDACTED]
Executado: [REDACTED]

NOTIFICAÇÃO

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exmo(a) Senhor(a)
Ministério Público
Palácio da Justiça - Largo dos Anjos
3140-273

Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]

FUNDAMENTO DA NOTIFICAÇÃO
Nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 812º do Código do Processo Civil (C.P.C.), fica V.Exa. notificado da decisão da venda.
DOCUMENTOS ANEXOS
Decisão de venda Decisão da venda
DATA E ASSINATURA
[REDACTED]

PROVA DE LEGITIMIDADE

Nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 37º da Portaria 282/2013 de 29 de agosto, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução certifica que este documento foi gerado através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução (SISAAE), fazendo assim prova de que o agente de execução **TANIA FREITAS DE OLIVEIRA**, cédula [REDACTED], nif [REDACTED], com domicílio profissional na R [REDACTED], se encontra designado no processo [REDACTED] Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, Juízo de Execução de Soure - Juiz 2 (valor do processo: 29867.84 euros) em que é Exequente [REDACTED], e Executado [REDACTED].

Este documento foi emitido no dia [REDACTED], podendo ser consultado o seu suporte eletrónico através da página de internet www.solicitador.org, utilizando a opção "validar documentos", inserindo o identificador do documento [REDACTED].

Caso verifique desconformidade entre o documento em papel e o suporte eletrónico contacte os serviços da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução para o email geral@osae.pt.



FREITAS DE OLIVEIRA
gente de Execução

DECISÃO DA VENDA

PROCESSO: [REDACTED]
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exequente: [REDACTED]
Executado: [REDACTED]

Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]

DECISÃO
Nos termos do artigo 812º do Código Processo Civil, depois de ouvidas as partes, declara que tomou a seguinte decisão:
BENS A VENDER
Os constantes do auto de penhora elaborado em 18/01/2021.
MODALIDADE DE VENDA
Venda mediante leilão electrónico.
VALOR DE VENDA
Serão aceites propostas iguais ou superiores a 85% do valor de base de 43,823,45€.
CONSTITUIÇÃO DE LOTES
Não há lugar à constituição de lotes.
ENCARREGADO DA VENDA
Não é aplicável ao caso em apreço.
INFORMAÇÕES ADICIONAIS
Não existem informações adicionais.
DOCUMENTOS ANEXOS
Sem anexos.
DATA E ASSINATURA
[REDACTED]

Figura 23 - Notificação de dia e hora da abertura de propostas (Anexo XXIII)



FREITAS DE OLIVEIRA
 gente de Execução

Exequente: [REDACTED]
 Executado: [REDACTED]

**NOTIFICAÇÃO DE DIA E HORA
 DA ABERTURA DE PROPOSTAS**

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exmo(a) Senhor(a)
 [REDACTED]

Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]

FUNDAMENTO DA NOTIFICAÇÃO
Fica V. Ex^a. pela presente notificado/a que estão abertas licitações até ao dia 21-02-2022, pelas 10:00 horas, e que a cerimónia de encerramento ocorrerá no mesmo dia pelas 14:30 horas, a respeito do bem penhorado a 18-01-2021 nos presentes autos, melhor identificado na verba 1 do Auto de Penhora que se anexa, que se encontra à venda através do site www.e-leiloes.pt, mais especificamente no link que ora segue: https://e-leiloes.pt/info.aspx?lo=LO-[REDACTED]
DOCUMENTOS ANEXOS
O acima descrito. NOT - dia e hora da abertura de propostas - Anexo Auto de Penhora Editável NOT - dia e hora da abertura de propostas - Anexo Auto de Penhora Editável - Anexo UnidAloj-GP-[REDACTED].pdf
DATA E ASSINATURA

Figura 24 - Notificação da Mandatária e do exequente da Certidão de Encerramento do Leilão Eletrónico (Anexo XXIV)

 **FREITAS DE OLIVEIRA**
Agente de Execução

Exmo(a) Senhor(a)
Dr(a) [Redacted]
Ilustre Mandatário(a)
Via Telemática

Notificação

PROCESSO: [Redacted]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exequente: [Redacted]
Executado: [Redacted]

Data: [Redacted] Documento: [Redacted] Referência interna do processo: [Redacted]

OBJETO E FUNDAMENTO DA NOTIFICAÇÃO
Fica V. Ex ^a . notificado(a), na qualidade de Mandatário/Executado, da Certidão de Encerramento do Leilão Eletrónico, que ora anexo, com proposta aceite por ser superior ao valor mínimo.
DOCUMENTOS ANEXOS
Certidão de Encerramento do Leilão Eletrónico CCF19052022.pdf
DATA E ASSINATURA
[Redacted Signature]



FREITAS DE OLIVEIRA
Agente de Execução

Notificação

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exequente: [REDACTED]
Executado: [REDACTED]



Exmo(a) Senhor(a)

Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]

OBJETO E FUNDAMENTO DA NOTIFICAÇÃO
Fica V. Ex ^a . notificado(a), na qualidade de Mandatário/Executado, da Certidão de Encerramento do Leilão Electrónico, que ora anexo, com proposta aceite por ser superior ao valor mínimo.
DOCUMENTOS ANEXOS
Certidão de Encerramento do Leilão Electrónico CCF19052022.pdf
DATA E ASSINATURA
[REDACTED]



UPDF
www.updf.com

COMPROVATIVO DE REGISTO DE PROPOSTA EM NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

A IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO / LEILÃO E DO BEM EM VENDA			
1	Processo:		2 Tribunal: Comarca de Coimbra Coimbra - Inst. Central - Secção de Execução - J2
2	Agente de Execução:	TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA	
3	Identificação do anúncio:		
4	Identificação do bem:	Prédio Urbano, em regime de propriedade horizontal, destinado a estabelecimento de comércio, prestação de serviços ou pequena indústria, com a área de 266 m2, sito na Rua inscrito na caderneta predial urbana da unidade de freguesias de com o artigo e descrito na CRP de sob o nº da freguesia de 	
5	Valor base:	43823,45 €	6 Valor mínimo (85% do base): 37249,93 € 7 Valor de abertura (50% do base): 21911,73 €
B DATA DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE			
8	N.º da proposta:		9 Data de submissão: 10 Hora de submissão:
11	Identificação do utente:		
12	Identificação do representado:		
13	Valor da proposta:	37950,00 €	
C OBSERVAÇÕES			
14	O presente documento é o comprovativo de submissão, através da plataforma <i>e-leiloes.pt</i>, de uma proposta de compra de um bem ali publicado em negociação particular. Pode ser exigida a formalização da proposta com a formalidade prevista no Código Processo Civil, ou seja, através de comunicação em suporte de papel contendo a assinatura do proponente e, caso este se apresente em representação de terceiro, demonstre formalmente os poderes de representação. O utente acima identificado encontra-se autenticado na plataforma <i>e-leiloes.pt</i> nos termos previstos no Despacho da Ministra da Justiça n.º 12624/2015, publicado em Diário da República, 2.ª série N.º 219, de 9 de novembro de 2015. Qualquer questão relacionada com a apresentação da presente proposta deve ser suscitada junto do agente de execução titular do processo. A morada e contactos do agente de execução podem ser consultados no sítio de internet http://osae.pt/ na opção "Pesquisa de Associados", selecionando a opção "Agente de Execução" ou "Sociedades".		

Figura 25 - Notificação da Mandatária da Certidão de Encerramento (Anexo XXV)

 UPDF www.updf.com	FREITAS DE OLIVEIRA Agente de Execução	Notificação
PROCESO: [REDACTED] Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra Juízo de Execução de Soure - Juiz 2		
Exmo(a) Senhor(a) Dr(a) [REDACTED] Ilustre Mandatário(a) Via Telemática		
Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]		
OBJETO E FUNDAMENTO DA NOTIFICAÇÃO		
Fica V. Exª notificado(a), na qualidade de Mandatário, da Certidão de Encerramento do Leilão Electrónico, que ora anexo. Fica ainda V. Exª notificado(a) de que não havendo oposição, por qualquer uma das partes, no prazo de 10 (DEZ) dias, fica desde já designado que a venda segue por negociação particular sendo a Agente de Execução nomeada encarregada de venda.		
DOCUMENTOS ANEXOS		
Certidão de Encerramento do Leilão Electrónico Junção de documentos - Anexo CCF28042022.pdf		
DATA E ASSINATURA		
[REDACTED] [REDACTED]		

		ORDEN DOS SOLICITADORES E DOS AGENTES DE EXECUÇÃO		CERTIDÃO DE ENCERRAMENTO DE LEILÃO			
				INDIVIDUAL (agente de execução)			

A IDENTIFICAÇÃO DO LEILÃO							
1	ID do Leilão:		2	Processo:			
3	ID da Cerimónia:		4	Data hora(cerimónia):			
5	Data prevista de fecho		6	Data efetiva de fecho:			
7	Resultado:	☐ Deserto ☒ Inferior ao mínimo ☐ Superior ao mínimo					
8	Valor da melhor proposta:	34717,26 €		9	Valor mínimo:	37249,93 €	
10	Local de encerramento:	Coimbra - Juízo Cível		11	AE que presidiu:		

B BEM SUBMETIDO A LEILÃO							
1	Tipo	Imóvel		2	Subtipo	Loja	
3	Descrição:	Prédio Urbano, em regime de propriedade horizontal, destinado a estabelecimento de comércio, prestação de serviços ou pequena indústria, com a área de 266 m2, sito na Rua [redacted] Inscrito na cademeta predial urbana da União de freguesias de [redacted] com o artigo [redacted] e descrito na CRP de [redacted] sob o nº [redacted] da freguesia de [redacted]					
4	Localização:	Rua [redacted]					
5	Agente de Execução:	TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA					
6	Dados do Processo:	Nº [redacted] T: Comarca de Coimbra, UD: Coimbra - Inst. Central - Secção de Execução - J2					
7	Executados/Requeridos:	[redacted]					

C IDENTIFICAÇÃO DA MELHOR PROPOSTA							
1	Id da Proposta	[redacted]		2	Data hora da proposta	[redacted]	
3	Identificação do utente:	Nome: [redacted] NIF: [redacted] NIC: [redacted] E-mail: [redacted] IBAN: [redacted] Conjuge: [redacted] Morada: [redacted] Localidade: [redacted] C.NIF: [redacted] E.Civil: [redacted] C.Regime: [redacted]					
4	Identificação dos representados:						

D 10 MELHORES PROPOSTAS							
	Id da Proposta		Data Hora:		Valor		
#1	[redacted]		[redacted]		34717,26 €		
#2	[redacted]		[redacted]		34373,52 €		
#3	[redacted]		[redacted]		34033,19 €		
#4	[redacted]		[redacted]		33696,23 €		
#5	[redacted]		[redacted]		33362,60 €		
#6	[redacted]		[redacted]		33032,28 €		
#7	[redacted]		[redacted]		32705,23 €		
#8	[redacted]		[redacted]		32381,42 €		
#9	[redacted]		[redacted]		32060,81 €		
#10	[redacted]		[redacted]		31743,38 €		

Figura 26 - Notificação dos arrendatários para o exercício do Direito de Preferência (Anexo XXVI)

 **UPDF**
www.updf.com

FREITAS DE OLIVEIRA
Agente de Execução

Notificação

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exmo(a) Senhor(a)
[REDACTED]

Exequente: [REDACTED]
Executado: [REDACTED]

Data: [REDACTED] **Documento:** [REDACTED] **Referência interna do processo:** [REDACTED]

OBJETO E FUNDAMENTO DA NOTIFICAÇÃO
Fica V.ª Exa pela presente notificada para, no prazo de 8 dias (artigo 416º do Código Civil) contados da presente notificação, exercer, querendo, o direito de preferência que possa beneficiar na venda do bem constante da certidão de encerramento de leilão eletrónico que se anexa. Caso entenda exercer o direito de preferência deverá fazê-lo através de comunicação escrita dirigida ao aqui agente de execução, entregue em mão, remetida por correio registado ou, tendo mandatário judicial, através de comunicação eletrónica no portal http://www.citius.mj.pt, evocando qual o direito de preferência e juntando prova que sustente esse direito. Havendo mais do que um preferente com igual prevalência, será aberta licitações entre este (nº2 do artigo 823º do CPC). Caso venha a ser reconhecido o direito de preferência, será oportunamente notificado para depósito do preço e para demonstrar o cumprimento das obrigações fiscais. O prazo do preço é de 15 dias contados da data em que seja notificado para o efeito.
DOCUMENTOS ANEXOS
DATA E ASSINATURA
[REDACTED] [REDACTED]



PROVA DE LEGITIMIDADE

Nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 37º da Portaria 282/2013 de 29 de agosto, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução certifica que este documento foi gerado através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução (SISAAE), fazendo assim prova de que o agente de execução **TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA**, cédula [REDACTED], nif [REDACTED], com domicílio profissional na R [REDACTED], se encontra designado no processo [REDACTED], Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, Juízo de Execução de Soure - Juiz 2 (valor do processo: 29867.84 euros) em que é Exequente [REDACTED], e Executado [REDACTED].

Este documento foi emitido no dia [REDACTED], podendo ser consultado o seu suporte eletrónico através da página de internet www.solicitador.org, utilizando a opção "validar documentos", inserindo o identificador do documento [REDACTED].

Caso verifique desconformidade entre o documento em papel e o suporte eletrónico contacte os serviços da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução para o email geral@osae.pt.

Figura 27 - Notificação do proponente de que a proposta não foi aceite (Anexo XXVII)

 **FREITAS DE OLIVEIRA**
Agente de Execução

Notificação

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exequente: [REDACTED]
Executado: [REDACTED]

 [REDACTED]

Exmo(a) Senhor(a)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]

OBJETO E FUNDAMENTO DA NOTIFICAÇÃO
Fica V.ª Exa. pela presente notificado de que a proposta de compra apresentada para o imóvel penhorado no âmbito dos presentes autos, não é aceite, em virtude de ter sido exercido o direito de preferência pelo inquilino.
DOCUMENTOS ANEXOS
DATA E ASSINATURA
[REDACTED]

Figura 28 - Certidão com a Declaração para liquidação do Imposto de Selo / I.M.T (Anexo XXVIII)

 UPDF www.updf.com	TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA Agente de Execução	CERTIDÃO
Exequente: [REDACTED] Executado: [REDACTED]		PROCESSO: [REDACTED] Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra Juízo de Execução de Soure - Juiz 2
Data: [REDACTED]	Documento: [REDACTED]	Referência interna do processo: [REDACTED]
Declaração para liquidação do Imposto de Selo / I.M.T Tânia Freitas de Oliveira, Agente de Execução, com cédula profissional n.º [REDACTED], declara para os devidos efeitos fiscais que, arrematou judicialmente, no dia [REDACTED], mediante venda por negociação particular, em razão de direito de preferência exercido por [REDACTED], NIPX [REDACTED], com sede na [REDACTED], nos autos supra identificados, o bem abaixo indicado: - Prédio Urbano, em regime de propriedade horizontal, destinado a estabelecimento de comércio, prestação de serviços ou pequena indústria, com a área de 266 m2, sita na Rua [REDACTED]. Inscrita na caderneta predial urbana da União de freguesias de [REDACTED] com o artigo [REDACTED] e descrita na Conservatória do Registo Predial de [REDACTED] sob o nº [REDACTED] da freguesia de [REDACTED]. Valor da venda: 37.950,00 euros (trinta e sete mil, novecentos e cinquenta euros). Executado: [REDACTED] NIF: [REDACTED].		
DATA E ASSINATURA		
[REDACTED] O Agente de Execução TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA Cédula Profissional: [REDACTED]		

Figura 29 - Ofício (Anexo XXIX)

 FREITAS DE OLIVEIRA Agente de Execução	OFÍCIO PROCESSO: [REDACTED] Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra Juízo de Execução de Soure - Juiz 2	
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Exequente: [REDACTED] Executado: [REDACTED]	Exmo(a) Senhor(a) Dr(a). [REDACTED] Ilustre Mandatário(a) Via Telemática	
Data: [REDACTED]	Documento: [REDACTED]	Referência interna do processo: [REDACTED]

DETALHE
Exma Dra. Com a venda do imóvel nos presentes autos, ficou em dívida, a quantia de 1.699,39€. O executado apenas é possuidor de um terreno para construção com hipoteca e penhora do IGF. Seg social, conforme consulta que anexo, no entanto, sei que todos os últimos anos de rendas do imóvel que foi agora vendido, que eram depositadas por conta desta penhora na segurança social, pelo que, o valor em dívida já não deve ser o indicado na penhora. Pelo que, questiono se pretende a penhora do imóvel e se pretende tentativa de penhora de saldos bancários. Aguardo as suas prezadas notícias. Com os meus melhores cumprimentos.
DATA E ASSINATURA
[REDACTED]



PROVA DE LEGITIMIDADE

Nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 37º da Portaria 282/2013 de 29 de agosto, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução certifica que este documento foi gerado através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução (SISAAE), fazendo assim prova de que o agente de execução **TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA**, cédula [REDACTED], nif [REDACTED], com domicílio profissional na R [REDACTED], se encontra designado no processo [REDACTED] Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, Juízo de Execução de Soure - Juiz 2 (valor do processo: 29867.84 euros) em que é Exequirente [REDACTED], e Executado [REDACTED].

Este documento foi emitido no dia [REDACTED], podendo ser consultado o seu suporte eletrónico através da página de internet www.solicitador.org, utilizando a opção "validar documentos", inserindo o identificador do documento [REDACTED].
Caso verifique desconformidade entre o documento em papel e o suporte eletrónico contacte os serviços da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução para o email geral@osae.pt.



PRÉDIO URBANO

FREGUESIA: [REDACTED] UNIÃO DAS FREGUESIAS DE [REDACTED]

ARTIGO MATRICIAL: [REDACTED] FRACÇÃO:

TIPO DE PRÉDIO: TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO

AFECTAÇÃO: HABITAÇÃO

LOCALIZAÇÃO: [REDACTED]

AVALIADO NOS TERMOS NO CÓDIGO IMI: SIM

VALOR PATRIMONIAL ACTUAL: €35.240,80

PRÉDIO URBANO

FREGUESIA: [REDACTED] UNIÃO DAS FREGUESIAS DE [REDACTED]

ARTIGO MATRICIAL: [REDACTED] FRACÇÃO:

TIPO DE PRÉDIO: TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO

AFECTAÇÃO: HABITAÇÃO

LOCALIZAÇÃO: [REDACTED]

AVALIADO NOS TERMOS NO CÓDIGO IMI: SIM

VALOR PATRIMONIAL ACTUAL: €35.240,80

DADOS DE ACTIVIDADE ECONÓMICA

DATA INÍCIO/REINÍCIO ACTIVIDADE: 2000-08-01

CÓDIGO ACTIVIDADE PRINCIPAL: 06621 - ACTIVIDADES DE AVALIAÇÃO DE RISCOS E DANOS

CÓDIGO ACTIVIDADE SECUNDÁRIA: 09609 - ACTIVIDADES DE TATUAGEM E SIMILARES

DECLARAÇÃO RENDIMENTOS

ANO ÚLTIMA DECLARAÇÃO IRS: 2020

CATEGORIAS IRS: RENDIMENTOS PREDIAIS

HERANÇAS NAS QUAIS O CONTRIBUINTE CONSTA COMO HERDEIRO

NIF	DATA DE INICIO
[REDACTED]	2008-09-13

Estes dados destinam-se a fins de instrução de autos no âmbito do processo nº [REDACTED] não podendo ser utilizados para outro efeito.

Página 2



Consulta ao Registo Predial - Por Descrição Predial

Processo Tribunal: TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA
Descrição Predial: [REDACTED]

Data: [REDACTED]
Conservatória: [REDACTED]
Código Freguesia: [REDACTED]
Fracção: [REDACTED]

Conservatória	Descrição Predial	Freguesia	Fracção	Fracção Temporária	Estado Registo
[REDACTED] SIFF - Conservatória do Registo Predial de [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			Activo

Conservatória do Registo Predial de Freguesia [REDACTED]
UPDF
WWW.UPDF.COM

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: LOTE Nº [REDACTED]

SITUADO EM: [REDACTED]

ÁREA TOTAL: 273,27 M2

ÁREA DESCOBERTA: 273,27 M2

MATRIZ nº: [REDACTED] NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: [REDACTED]

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Lote de terreno destinado a construção.

Norte, [REDACTED]; Sul, [REDACTED]; Nascente, [REDACTED]; e Poente, [REDACTED].

ATUALIZADA, quanto à situação matricial.

O(A) Ajudante, em substituição
[REDACTED]

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. [REDACTED] - Autorização de Loteamento

Alvará nº [REDACTED], com obras de urbanização- AUTORIZADA a criação de 72 lotes de terreno para construção, numerados de 1 a 72- LOTE 1 - 196,24m2, destinado a habitação, com a área de implantação: 91,87m2; área de construção: 183,74m2; composto por r/chão + 1 e 1 fogo. LOTE 2 - 210,44m2, destinado a habitação; área de implantação: 91,87m2; área de construção: 183,74m2; composto por r/chão +1 e 1 fogo. LOTE 3- 224, 65m2, destinado a habitação; área de implantação 91,87m2; área de construção: 183,74m2; composto por r/chão +1 e 1 fogo. LOTE 4 - 199,80m2; destinado a habitação; área de implantação: 91,87m2; área de construção: 183,74m2, composto por r/chão + 1 e 1 fogo. LOTE 5- 214m2, destinado a habitação; área de implantação: 91,87m2; área de construção: 183,74m2; composto por r/chão +1 e 1 fogo; LOTE 6- 228,20m2, destinado a habitação; área de implantação: 91,87m2; área de construção: 183,74m2; composto por r/chão +1 e 1 fogo. LOTE 7- 242,40m2 destinado a habitação; área de implantação: 91,87m2; área de construção: 183,74m2, composto por r/chão +1 e 1 fogo. LOTES 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21 ; 22; 23; 24 e 25 todos com a área de 273,27m2 destinados a habitação; área de implantação: 117,37m2; área de construção: 234,74m2; composto por r/chão +1 e 1 fogo. LOTES 26, 27 e 28 todos com a área de 234,23m2; destinados a habitação; área de implantação: 117,37m2; área de construção: 234,74m2; compostos por r/chão +1 e 1 fogo. LOTE 29- 523,51m2; destinado a habitação; área de implantação: 120m2; área de construção: 240m2; composto por r/chão +1 e 1 fogo. LOTES: 30; 35; 37; 38 e 46 - todos com a área de 511,75m2, destinado a habitação com a área de implantação de 120m2; área de construção: 240m2; composto por r/chão +1 e 1 fogo. LOTES 31; 32; 33 e 34 - todos com a área de 191,25m2; destinados a habitação; área de implantação: 91,87m2; área de construção: 183,75m2; composto por r/chão +1 e 1 fogo. LOTE 36- 509m2, destinados a habitação; com a área de implantação: 120m2; área de construção: 240m2; composto por r/chão +1 e 1 fogo. LOTES nº39, 40 e 43- todos com a área de 508,05m2- destinada a habitação; área de implantação: 120m2; área de construção: 240m2; compostos por r/chão +1 e 1 fogo. LOTES 41 e 42- ambos com a área de 465,33m2, destinada a habitação; área de implantação: 120m2; área de construção: 240m2; composto por r/chão +1 e 1 fogo . LOTE 44- 500,09m2; destinado a habitação; área de implantação: 120m2; área de construção: 240m2; composto por r/chão +1 e 1 fogo. LOTE 45- 512,64m2; destinado a habitação :área de implantação: 120m2; área de construção: 240m2; composto por r/chão +1 e 1 fogo.



Conservatória do Registo Predial de

Freguesia

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

LOTE 47- 462,12m2, destinado a habitação com a área de implantação de 101,96m2; área de construção: 203,92m2; composto por r/chão +1 e 1 fogo. LOTE 48- 348,76m2; destinado a habitação com a área de implantação de 101,96m2 e a área de construção de 203,92m2; composto por r/chão +1 e 1 fogo. LOTE 49 - 549,89m2 destinado a habitação; área de implantação: 127,48m2; área de construção: 254,96m2; composto por r/chão +1 e 1 fogo. LOTE 50- 604,84m2, destinado a habitação; área de implantação: 120m2; área de construção: 240m2; composto por r/chão +1 e 1 fogo. LOTES 51; 52; 53 e 54 - todos com 600m2, destinados a habitação; com a área de implantação de 120m2; área de construção: 240m2; composto por r/chão +1 e 1 fogo. LOTES 55; 56; 57; 60; 61; 64; 65; 68 e 69- todos com a área de 207,60m2 destinados a habitação com a área de implantação de 207,60m2; área de construção: 560,52m2; composto por cave + r/chão + 2 e 6 fogos. LOTES 58, 62 e 66- todos com a área de 198m2; destinados a habitação/comércio; área de implantação: 198m2; área de construção: 336,60m2; compostos por cave + r/chão + 2 e 4/2 fogos respectivamente. LOTES 59 e 63 ambos com a área de 327,60m2; destinados a habitação; área de implantação: 327,60m2; área de construção: 884,52m2; composto por cave + r/chão +2 e 6 fogos. LOTE 67 - 267,60m2; destinado a habitação; área de implantação: 267,60m2; área de construção: 722,52m2; composto por cave + r/chão +2 e 6 fogos; LOTES 70,71,72 - todos com a área de 186,40m2; destinados a habitação; área de implantação: 186,40m2; área de construção: 503,28m2; composto por cave + r/chão +1 e 4 fogos. São cedidas à Câmara Municipal para integração no domínio público 17828,91 m2 de terreno destinados a arruamentos (5134,38m2), passeios (2761,52m2), estacionamento públicos (2240,50m2), equipamento de utilização colectiva (1846,95m2) e espaços verdes de utilização colectiva (5845,56m2). Para conclusão das obras de urbanização é fixado o prazo de 720 dias. Foi prestada a caução a que se referem os artigos 24º e 30º do Decreto-Lei nº 448/91, de 29 de Novembro , com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 334/95 de 28 de Dezembro, e lei nº 26/96, de 1 de Agosto, no valor de 125000000\$00 (cento e vinte e cinco milhões de escudos), mediante hipoteca dos lotes 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 e 69, destinada a assegurar a boa e regular execução das obras de urbanização. O registo de hipoteca dos lotes dados como garantia, deverá ser feito no prazo máximo de 30 dias após o registo de autorização de loteamento.

Reprodução da insc. F-1 do prédio nº

O(A) Escriurário(a) Superior

AP. - Alteração do Alvará de Loteamento

Aditamento de ao alvará de loteamento nº - Novas especificações: área de implantação, área de construção, número de pisos, número máximo de fogos e unidades de comércio. LOTES 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28 - 117,40m2; 234,80m2. Cave + r/chão +1 e 1 fogo; LOTES 29, 44 e 45 - 128,60m2; 257,20m2; cave + r/chão +1 e 1 fogo; LOTES 30, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 46 - 136,90m2; 273,80m2; cave + r/chão +1 e 1 fogo; LOTES 31, 32, 33 e 34 - 113,15m2, 226,30m2, cave + r/chão +1 e 1 fogo; LOTES 41 e 42 - 120m2; 240m2, cave + r/chão + 1 e 1 fogo; LOTE 47 - 202,60m2; 547m2; cave + r/chão +2 e 6 fogos; LOTE 48: 157,20m2; 424,44m2; cave + r/chão +2 e 6 fogos. LOTE 49- 123,45m2; 246,90m2, cave + r/chão +1 e 1 fogo. LOTES 50, 51, 52, 53 e 54 - 150m2; 300m2; cave + r/chão + 1, 1 fogo. LOTES 55, 61, 65 e 69 - 207,60m2; 688,50m2; cave + r/chão +2 + recuado, 8 fogos. LOTES 56, 60, 64 e 68 - 207,60m2, 700,65m2, cave + r/chão +2 + recuado e 8 fogos; LOTE 57- 207,60m2; 698,22m2, cave + r/chão + 2 + recuado: 8 fogos. LOTE 58 - 198m2, 668,25m2, cave + r/chão + 2 + recuado, 6 fogos e 4 unidades de comércio. LOTES 59 e 63 - 327,60m2; 1117,80m2; cave + r/chão + 2 + recuado, 11 fogos. LOTES 62 e 66- 198m2, 688,25m2, cave + r /chão + 2 + recuado, 6 fogos, 4 unidades de comércio. LOTE 67- 267,60m2, 903,15m2, cave + r/chão + 2 + recuado, 11 fogos.



Conservatória do Registo Predial de

Freguesia

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

LOTES 70 e 72- 186,40m2, 616,95m2, cave + r/chão + 2 + recuado, 8 fogos. LOTE 71- 186,40m2, 629,10m2, cave + r/chão + 2 + recuado, 8 fogos. São cedidos à Câmara Municipal para integração no domínio público 22855,41m2 de área de terreno destinada a : arruamentos, 6181,26m2, passeios, 6651m2, estacionamento públicos: 2330m2, equipamentos de utilização colectiva: 1846,95m2 e espaços verdes de utilização colectiva, 5846,20m2.

Abrange 72 prédios.

Reprodução da insc. F-1.

O(A) Escriurário(a) Superior

AP. - Aquisição

HISTÓRICO

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

**
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

**
[Redacted]
** [Redacted]
** [Redacted]
** [Redacted]
** [Redacted]
** [Redacted]
** [Redacted]
** [Redacted]
** [Redacted]
** [Redacted]

Reprodução por extractação da insc. G-2.

O(A) Escriurário(a) Superior

Conservatória do Registo Predial de

AP. UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Partilha Subsequente a Divórcio

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

**
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

**
[Redacted]



Conservatória do Registo Predial de

Freguesia

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Ajudante, em substituição

Conservatória do Registo Predial de
AP. UTC - Hipoteca Legal
Registado no Sistema em: UTC
ABRANGE 1 PRÉDIOS E 1 FRAÇÕES

CAPITAL: 51.815,05 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 57.101,91 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** I.G.F.S.S. - INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA DA SEGURANÇA SOCIAL, I.P.

NIPC 500715505

Sede: Avenida Dr. Manuel da Maia, nº 58

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

**

Garantia da quantia exequenda no Processo de Execução Fiscal nº e apensos da
Secção de Processo Executivo de Coimbra, a que acrescem juros moratórios de 4.345,71 euros e
custas de 941,15 euros.

O(A) Notário(a) Afeto(a)

Conservatória do Registo Predial de
AP. UTC - Penhora
Registado no Sistema em: UTC
ABRANGE 1 PRÉDIOS E 1 FRAÇÕES

DATA DA PENHORA: 2018/05/16

QUANTIA EXEQUENDA: 47.761,08 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** I.G.F.S.S.-INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA DA SEGURANÇA SOCIAL, I.P.

NIPC 500715505

Sede: Av.Dr. Manuel da Maia, nº 58

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

**

Proc.exec.fiscal nº e apensos da Secção de Processo de Execução fiscal de
Coimbra.

O(A) Notário(a) Afeto(a)



Registo Predial de

Freguesia

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Figura 30 - Notificação para indicação de bens à penhora (Anexo XXX)

 www.updf.com	FREITAS DE OLIVEIRA Agente de Execução	NOTIFICAÇÃO PARA INDICAÇÃO DE BENS A PENHORA
[Redacted]		PROCESSO: [Redacted]
[Redacted]		Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
[Redacted]		Juízo de Execução de Soure - Juiz 2
Exequente: [Redacted]		Exmo(a) Senhor(a)
Executado: [Redacted]		Dr(a). [Redacted]
		Ilustre Mandatário(a)
		Via Telemática
Data: [Redacted] Documento: [Redacted] Referência interna do processo: [Redacted]		
FUNDAMENTO DA NOTIFICAÇÃO		
Não tendo sido possível determinar a existência de bens penhoráveis, deve proceder à sua indicação no prazo de DEZ DIAS, nos termos do artigo 750º do Código do Processo Civil (CPC), requerendo o que tiver conveniente.		
DOCUMENTOS ANEXOS		
Sem documentos.		
DATA E ASSINATURA		
[Redacted Signature]		

Figura 31 - Notificação para indicação de bens à penhora (Anexo XXXI)



FREITAS DE OLIVEIRA
Agente de Execução

Exequente: [Redacted]
Executado: [Redacted]

NOTIFICAÇÃO PARA INDICAÇÃO DE BENS À PENHORA

PROCESSO: [Redacted]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exmo(a) Senhor(a)
Dr(a). [Redacted]
Ilustre Mandatário(a)
Via Telemática

Data: [Redacted] Documento: [Redacted] Referência interna do processo: [Redacted]

FUNDAMENTO DA NOTIFICAÇÃO	
Fica V. Ex.A notificado(a), nos termos do artigo 750º do Código do Processo Civil (CPC), para no prazo de 10 dias, indicar bens à penhora, com a cominação de que, em caso de omissão ou falsa declaração, fica sujeito à aplicação de sanção pecuniária compulsória, no montante de 5% da dívida ao mês, com o limite mínimo global de 10 UC, se ocorrer ulterior renovação da instância executiva e aí se apurar a existência de bens penhoráveis. Fica pela presente notificado do seguinte: a) Caso não seja paga a dívida (valor provisoriamente apurado em [indicar o valor]) ou indicados bens à penhora, o processo vai ser extinto; b) Decorrido o prazo de 10 dias, o seu nome vai ser incluído na lista pública de execuções publicada no sítio de Internet www.citius.mj.pt; c) Poderá evitar a sua inclusão na lista pública: i) Pagando o valor em dívida, utilizando para o efeito as referências de pagamento constantes deste documento; ii) Aderindo a um plano de pagamento elaborado com o auxílio de uma das entidades reconhecidas pelo Ministério da Justiça para prestar apoio a pessoas sobreendividadas (para aderir a um plano de pagamento da dívida pode dirigir-se a qualquer das entidades reconhecidas pelo Ministério da Justiça para prestar apoio a sobreendividadas, caso se encontre numa situação de sobreendividamento reconhecida por uma dessas entidades. Veja quem são essas entidades e os seus contactos através da Internet, em www.dgpj.mj.pt, ou através do número de telefone 217 924 000). A presente notificação é enviada de acordo com o disposto nos artigos 16.º-A e 16.º-B do Decreto-Lei n.º 201/2003, de 10 de setembro.	
DOCUMENTOS ANEXOS	
Sem documentos.	

PAGAMENTOS	
 Pagamento por multibanco Entidade: [Redacted] Referência: [Redacted] O talão emitido pela Caixa Automática faz prova do pagamento. Conserve-o.	A entrega de valores é feita exclusivamente através de uma referência de pagamento: a) Para as Entidades Públicas com conta aberta no IGCP, através da referência DUC indicada à margem, utilizando a funcionalidade Pagamentos ao Estado disponibilizada no HB-IGCP b) Para as restantes entidades através da referência multibanco indicada à margem, podendo ser paga na rede multibanco (pagamento de serviços), ou por entrega em dinheiro ou cheque junto de qualquer agência do Millennium BCP, devendo neste caso fazer-se acompanhar de uma cópia desta notificação.
 Pagamento DUC DUC: [Redacted] Exclusivamente para Entidades Públicas com conta no IGCP	Após o pagamento deve conservar o comprovativo, só sendo necessário fazer prova do pagamento caso lhe seja solicitado pelo agente de execução. * Ao montante constante na referência multibanco, poderá, quando aplicável, incluir os custos dos serviços bancários da liquidação, no valor de 0,66 € acrescido de IVA a taxa legal, de acordo com o disposto no n.º 5 do artigo 52 da Portaria 282/2013.



DATA E ASSINATURA

[Redacted signature area]



PROVA DE LEGITIMIDADE

Nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 37º da Portaria 282/2013 de 29 de agosto, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução certifica que este documento foi gerado através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução (SISAAE), fazendo assim prova de que o agente de execução **TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA**, cédula [redacted], nif [redacted], com domicílio profissional na R [redacted], se encontra designado no processo [redacted] Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, Juízo de Execução de Soure - Juiz 2 (valor do processo: 29867.84 euros) em que é Exequente [redacted], e Executado [redacted].

Este documento foi emitido no dia [redacted], podendo ser consultado o seu suporte eletrónico através da página de internet www.solicitador.org, utilizando a opção "validar documentos", inserindo o identificador do documento [redacted]. Caso verifique desconformidade entre o documento em papel e o suporte eletrónico contacte os serviços da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução para o email geral@osae.pt.

Figura 32 - Notificação da decisão de extinção (Anexo XXXII)

 **FREITAS DE OLIVEIRA**
Agente de Execução

Notificação

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exmo(a) Senhor(a)
Ministério Público

Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]

OBJETO E FUNDAMENTO DA NOTIFICAÇÃO
Tânia Freitas de Oliveira, Agente de Execução nos autos supra referenciados, vem pela presente notificar V. Ex ^a , na qualidade de Credor, da extinção da execução nos termos do artigo 849º nº 1 al. c) do Código de Processo Civil, por inexistência de bens.
DOCUMENTOS ANEXOS
Decisão de Extinção. Dec A.E. - Extinção da Instância
DATA E ASSINATURA
[REDACTED]



FREITAS DE OLIVEIRA
Agente de Execução

PROCESSO: [REDACTED]
Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra
Juízo de Execução de Soure - Juiz 2

Exequente: [REDACTED]
Executado: [REDACTED]

Data: [REDACTED]

Documento: [REDACTED]

Referência interna do processo: [REDACTED]

DECISÃO DO AGENTE DE EXECUÇÃO
[REDACTED]
DECISÃO
Extingue-se a presente execução tendo em consideração que: Nem o exequente nem o executado indicaram bens penhoráveis, extinguindo-se a execução, nos termos do art. 750º n.º 2 do Código de Processo Civil. Para junção.

O Agente de Execução

TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA a)

Cédula Profissional: [REDACTED]

a) Comunicação enviada em conformidade com o disposto no artigo 5º da Portaria 282/2013 de 29 de Agosto.

Figura 33 - Resposta ao pedido de relatório/estado (Anexo XXXIII)

 FREITAS DE OLIVEIRA Agente de Execução	Juiz - Resposta a pedido de relatório/estado				
Exequente: [REDACTED] Executado: [REDACTED]	PROCESSO: [REDACTED] Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra Juízo de Execução de Soure - Juiz 2				
	Exmo(a) Senhor(a) Juiz de Direito Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra Juízo de Execução de Soure - Juiz 2 Via Telemática				
Data: [REDACTED]	Documento: [REDACTED]	Referência interna do processo: [REDACTED]			
<table border="1"><thead><tr><th>LOCAL E DATA</th></tr></thead><tbody><tr><td>[REDACTED]</td></tr><tr><td>TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA, Agente de Execução nos presentes autos, vem informar estado das diligências: o processo encontra-se extinto e arquivado.</td></tr></tbody></table>			LOCAL E DATA	[REDACTED]	TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA, Agente de Execução nos presentes autos, vem informar estado das diligências: o processo encontra-se extinto e arquivado.
LOCAL E DATA					
[REDACTED]					
TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA, Agente de Execução nos presentes autos, vem informar estado das diligências: o processo encontra-se extinto e arquivado.					
O Agente de Execução TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA a) Cédula Profissional: 5683					
a) Comunicação enviada em conformidade com o disposto no artigo 5º da Portaria 282/2013 de 29 de Agosto.					

Figura 34 - Resposta ao pedido de relatório/estado (Anexo XXXIV)

 UPDF www.updf.com	TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA Agente de Execução	Juiz - Resposta a pedido de relatório/estado
PROCESO: [REDACTED] Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra Juízo de Execução de Soure - Juiz 2		
Exmo(a) Senhor(a) Juiz de Direito Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra Juízo de Execução de Soure - Juiz 2 Via Telemática		
Data: [REDACTED] Documento: [REDACTED] Referência interna do processo: [REDACTED]		
LOCAL E DATA		
[REDACTED], [REDACTED]		
TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA, Agente de Execução nos presentes autos, vem informar estado das diligências: - Conforme dito anteriormente, o processo encontra-se extinto nos termos do artigo 750º do CPC e arquivado.		
O Agente de Execução TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA a) Cédula Profissional: [REDACTED]		
a) Comunicação enviada em conformidade com o disposto no artigo 5º da Portaria 282/2013 de 29 de Agosto.		

