

§ 1º INTRODUÇÃO

1. Direito positivo

1. No plano positivo, o regime da venda executiva chama à colação **o art. 824º CC e os arts. 908º a 911º**, essencialmente.

Um e outro desses regimes são **aplicáveis tanto à adjudicação, como à remição de bens** graças aos arts. 826º CC e art. 878º (na parte em que remete para os arts. 908º a 911º).

2. Natureza jurídica

1. Metodologicamente, uma tomada de posição sobre a natureza jurídica da venda deveria ser deixada para depois de análise do respectivo regime.

Porém, preferimos neste ensejo, tomar posição prévia, já que assim se poderá, no plano didático, entender melhor algumas soluções.

2. Não é pacífica a natureza jurídica da venda executiva.

→ Para **REMÉDIO MARQUES** a venda executiva **“importa a transmissão da propriedade, por isso se trata de um contrato que reveste natureza real”**¹.

→ Já **antes ANSELMO DE CASTRO** considerara que a regulamentação e regime da venda executiva “nada apresentam de substancialmente diverso em relação à venda privada, quer quanto à *forma de negociação* (...), quer quanto à *própria estrutura*”². Também haveria identidade com a venda privada, quanto aos *efeitos*, de aquisição derivada: aquisição translativa do lado do adquirente, acto translativo directo

¹ *CPEXC* cit., 403; cf., ainda, *ibidem*, 404.

² *AExS* cit., 252.

e imediato do lado do executado ³. Concluía qualificando a venda executiva como um contrato “misto, público em relação ao vendedor [o qual seria o Estado, por meio do tribunal, e não, nem o executado, bem o exequente], privado em relação ao adquirente” ⁴.

→ **LEBRE DE FREITAS** encontra **significativas especificidades** quando contraposta com o regime do contrato de compra venda — nomeadamente, a quase irrelevância da vontade do executado, o peso da vontade do Estado e a aquisição pelo comprador de mais do que o executado lhe poderia transmitir, *ex vi* art. 824º nº 2 CC e os regimes de anulação e pagamento do preço.

Mas apesar disso conclui que “a sujeição da venda executiva (...) ao regime geral da compra e venda (...) leva a caracterizá-la como um **contrato especial de compra e venda** com características de direito público”.⁵

3. O que pensar?

Parece-nos que a venda executiva não constitui uma modalidade ou subespécie do contrato de compra e venda. O contrato supõe um acordo de vontades entre vendedor e comprador, o qual está, **manifestamente**, ausente da venda executiva.

Do lado do transmissário, há uma vontade de adquirir, própria do princípio geral do direito patrimonial privado de que ninguém pode adquirir contra sua vontade.

Do lado transmitente, nenhuma vontade pode ser imputada ao executado, ainda que em substituição. A autoria do acto processual de venda não é sua e eventuais vícios sobre a coisa ou quanto a ónus ocultos também apenas podem ser assacados ao autor do acto processual. Se alguma vontade do executado podessemos ver como estando a ser suprida na execução seria a de *cumprimento* da prestação exequenda, e não a de venda de património.

Nisso há uma profunda diferença do que, ao invés, sucede na **execução específica do art. 830º nº 1 CC**. Nesta acção há um acto processual — a sentença

³ AExS cit., 252.

⁴ AExS cit., 255.

⁵ AEx cit., 346.

— que vem substituir uma declaração negocial em falta. Mas já na venda executiva nenhuma declaração negocial falta, pois que dela se dispensa. Não é ela o objecto da prestação exequenda.

4. Esta posição é coerente com uma outra, global, que se deve tomar sobre a natureza jurídica dos actos de penhora, venda e pagamento: são actos do executado, subrogado pelo exequente, ou são actos coactivos do Estado?

5. Contra dir-se-ia que a venda executiva pode ser vista como fonte de efeitos, em parte “obrigacionais”, arrolados no art. 879º CC: a transmissão da propriedade, a obrigação de entregar a coisa e a de entregar o preço⁶.

E seguramente que a venda executiva é, ainda e sempre, no plano económico, uma transmissão de propriedade ou outro direito mediante um preço.

No entanto, no plano jurídico, não se trata de um contrato, mas de uma venda administrativa: é uma venda imposta ao executado pelo Estado em exercício do direito do credor à realização coactiva da prestação.

É essa natureza que permite explicar tanto um regime de efeitos que, em muitos aspectos essenciais, não está presente na venda voluntária e um regime de vícios que só em parte é o da venda negocial e que determinam a sua anulação ou a sua ineficácia.

Destarte se é adequado o entendimento de que subsidiariamente lhe valem as regras do Código Civil⁷ em bom rigor elas valem naquilo em que não contrariem a funcionalidade estritamente processual e executiva da mesma.

→ Muito pelo contrário, dão-se outros efeitos que são absolutamente alheios a um estrito negócio de transmissão onerosa de um direito patrimonial

⁶ Assim, nomeadamente, CASTRO MENDES, *DPC* III cit., 463 e REMÉDIO MARQUES, *CPEXC* cit., 403.

⁷ Assim, PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *CCanot* II cit., 99.

privado: a extinção das garantias reais e dos direitos reais de gozo menores e a subrogação no remanescente do produto da venda.

6. Em suma: o regime da venda executiva, mesmo quando moldado sobre o regime da venda civil, não absorve a natureza jurídica.

Trata-se de um acto complexo de direito público de transmissão onerosa de direitos a sujeitos privados com efeitos sobre os direitos privados de transmitente e transmissário⁸.

Acto, afinal, de exercício do direito à garantia patrimonial, ao abrigo do art. 817º CC, o qual não se pode exercer privadamente.

§ 2º EFEITOS

1. Pretensos “efeitos obrigacionais”; sua natureza processual

→ **O adquirente tem o dever de depositar o preço, nos termos art. 897º.**

No entanto, não se trata de um *efeito* da venda como sucede contratualmente, em sede de art. 879º al. c) CC⁹.

Pelo contrário, a **entrega do preço é um requisito processual da venda executiva: um dos vários actos sequenciais que concorre para que se possa proceder à transmissão do direito.** Veja-se: **se o preço não for depositado** na sua totalidade, a venda (i.e., a aceitação da proposta) o agente de execução pode determinar que a venda *fica sem efeito* (cf. als. a) e b) do art. 898º nº 1), salvo se optar pela execução forçada do dívida do adquirente ao abrigo da al. c) do nº 1 do art. 898º.

⁸ Nesta linha, RP **19-Dez-1991/ 9150422 (LOPES FURTADO)**, “a arrematação em processo executivo é um acto misto, de direito público em relação ao vendedor, e de direito privado, em relação ao adquirente”.

⁹ Diversamente, vendo aqui a típica eficácia obrigacional da compra e venda, CASTRO MENDES, *DPC* III cit., 463 e REMÉDIO MARQUES, *CPEXC* cit., 403, que qualifica como “vínculos obrigacionais” a entrega da coisa ao adquirente e este pagar o preço.

→ Também a **aparente “obrigação” de entregar a coisa apresenta natureza processual.** Transmitido o direito, o depositário — agente de execução, executado ou terceiro — ou qualquer detentor deve entregar a coisa (cf. art. 901º).

Trata-se de *deveres* legais de colaboração com a justiça, em geral, e do depositário em especial.

2. Efeitos materiais principais

A. Efeito translativo

→ “**A venda em execução transfere para o adquirente os direitos do executado sobre a coisa vendida**”, dita o nº 1 do art.824º CC ¹⁰.

→ Naturalmente que a **posse respectiva também se transmite ¹¹, mas no momento da entrega material (cf. art. 1263º al. b) CC).**

→ Transmitida a titularidade do direito, transmite-se com ela o risco de perda ou deterioração da coisa.

A este propósito parece ser compatível com os fins da execução a aplicabilidade do regime geral do art. **796º CC.**

Deste modo, o perecimento ou deterioração da coisa por causa não imputável ao Estado corre por conta do adquirente.

Mas se coisa tiver continuado em poder do Estado em consequência de termo

¹⁰ Em termos próximos, cf.o art. 291 primeira parte do *Código Civile* italiano contendo **o effetto traslativo della vendita forzata.**

¹¹ Relembramos que esta ainda se mantivera depois da penhora,embora como posse civil.cf. supra XXX

constituído a seu favor, o risco só se transfere com o vencimento do termo ou a entrega da coisa, salvo mora do adquirente

→ 2. Trata-se de uma **aquisição derivada, como sugere a letra da lei** —**“transfere”**. podem manter-se direitos anteriores à primeira garantia, como decorre do art. 824º nº 2 primeira parte *a contrario* CC, além de direitos de fonte legal

Portanto, o estado em que o direito é recebido não tem que ser o da pura desoneração.

→ Mas a esta aquisição derivada, corresponde a **extinção do direito do executado** ¹² **sobre o bem** ¹³ **e, bem assim, da respectiva posse, esta por cedência (cf.art. 1267º nº 1 al. c) CC** ¹⁴).

Por outro lado, a titularidade do direito transmitido forçadamente justifica que o executado possa vir a ficar com **o eventual remanescente** sobante *depois* de pagos os credores e os sujeitos identificados no nº 3 do art. 824º ¹⁵, porque *o seu* direito foi objecto da venda executiva.

¹² Esse executado que vê o seu direito extinguir-se, tanto pode ser o devedor, como um terceiro sobre cuja propriedade incida garantia real, maxime, uma hipoteca — por isso, citado ao abrigo do art. 56º nº 2

¹³ Assim, TEIXEIRA DE SOUSA, *AExS* cit., 385.

¹⁴ Para o ac. STJ **24-Mai-1988/076112 (CURA MARIANO)** seria o próprio acto de arrematação em **hasta publica**.

¹⁵ Portanto, ele não é um *terceiro* para efeitos desse nº 3, i.e., um sujeito cujo direito (não objecto da penhora) caducou e se transferiu para o produto da venda e a ser pago pelo remanescente sobante do pagamento aos credores exequente e reclamantes. Ele é *executado*, com direito ao remanescente do remanescente enquanto produto da venda do que era seu. Diversamente, fundando o direito ao remanescente, do executado que era terceiro à dívida, no art. 824º: STJ **30-Mar-1993/ 083575** (PAIS DE SOUSA).

B. Efeito extintivo das garantias reais

1.

→ “Os bens são transmitidos livres dos direitos de garantia que os onerarem”
enuncia o art.824º nº 2 primeira parte CC.

- Abrangem-se

- a. **todas as causas legítimas de preferência, tenham ou não registo** ¹⁶, *maxime*, a consignação de rendimentos, o penhor, a hipoteca, o privilégio e o direito de retenção, além de outras legalmente previstas.

A norma não admite, nomeadamente, uma *sobrevida* do direito de retenção do promitente-comprador ¹⁷ que, aliás, deve ser feito valer na reclamação de créditos.

- b. **a penhora e o arresto**, causas legítimas de reclamação de créditos, estão aqui incluídas.

- Já as **garantias reais ineficazes** por força do art. 819º CC — v.g., um penhor voluntário de direitos, uma hipoteca voluntária— estão excluídas da previsão da norma, pois, pura e simplesmente, **não oneram**.

Elas extinguem-se em razão de a originária ineficácia do acto jurídico se tornar definitiva ¹⁸.

2.

¹⁶ CASTRO MENDES, *DPC* III cit., 464.

¹⁷ Assim, RL **17-Nov-1992/ 0060071 (AFONSO DE MELO)**. Contra, MENEZES CORDEIRO, *Da retenção do promitente na venda executiva*, *ROA* 57 (1997), 560 ss.

¹⁸ Diversamente, para CASTRO MENDES, *DPC* III cit., 464–465 essas garantias, já ineficazes, *caducam*, nos termos deste art. 824º nº 2, no que é seguido por REMÉDIO MARQUES, *CPCEXC* cit., 405 e LEBRE DE FREITAS, *AEx* cit., 335

Para TEIXEIRA DE SOUSA, *AExS* cit., 248, elas extinguem-se.

No plano lógico-normativo esta a perda de objecto determina a caducidade da garantia real e no plano substantivo, corresponde a uma “forçada resolução do contrato respectivo”, ensinava, ainda, ANSELMO DE CASTRO ¹⁹.

Mas importa distinguir, entre uma caducidade imediata e uma caducidade deferida: as garantias reais que caducam *ipso facto* com o acto processual da venda executiva são as não reclamadas; as restantes caducam com o acto processual do pagamento, por alguma daquelas razões ²⁰.

→ É **que o direito de garantia não se extinguirá com a venda se o credor garantido reclamar o crédito²¹, citado ou espontaneamente, o credor beneficiará do efeito subrogatório fixado no n.º 3 do art. 824.º:** a garantia *transfere-se para o produto da venda dos respectivos bens, não caducando* pois “se o direito real se transfere para outro objecto, não caduca” (CASTRO MENDES) ²². É esse *efeito subrogatório* que vem legitima o pagamento aos reclamantes.

→ Ao contrário, será **a falta de reclamação pelo credor com garantia real (e sem prejuiz do disposto no art. 864.º n.º 11), que conduzirá à caducidade dessa garantia ²³.**

C. Efeito extintivo dos direitos reais de gozo menores e ónus reais posteriores à garantia prioritária e anteriores à penhora

DIREITOS REAIS MENORES DE GOZO

→ **1. Os bens são ainda “transmitidos livres dos demais direitos reais que não tenham registo anterior [ou constituição ²⁴] ao de qualquer arresto, penhora ou garantia” (art. 824.º n.º 2 segunda parte).**

¹⁹ AExS cit., 226.

²⁰ Assim, CASTRO MENDES, DPC III cit., 465–466, incluindo nota 440.

²¹ Como bem sulbinha ANSELMO DE CASTRO, AExS cit., 226.

²² DPC III cit., 464.

²³ **STJ 3-Out-1995/086996 (RAMIRO VIDGAL) e RP 2-Nov-2004/ 0424298 (ALZIRO CARDOSO).**

→ **ANTERIOR À GARANTIA TEMPORALMENTE PRIORITÁRIA:**

Em concreto, quanto aos direitos reais de gozo menores, estes sendo constituídos ²⁵/registados antes de todas as garantias executadas, seja pelo exequente, seja pelos reclamantes ²⁶, não caducam e, por isso, os bens são transmitidos com essas operações ²⁷.

Exemplo: se A tem uma casa dada em usufruto a B em Fevereiro de 2001 e a hipoteca em Fevereiro de 2002 a favor do Banco X, a execução da hipoteca não atinge esse direito, pois ele está excluído do âmbito objectivo da penhora — esta apenas pode ter por objecto a propriedade de raiz ²⁸; igualmente, se C tem um terreno dado em arrendamento rural no final dos anos 80 a D, e se 2005 constituiu hipoteca voluntária sobre o mesmo a favor do Banco Y, a execução da hipoteca não atinge esse direito — a penhora somente pode ter por objecto a propriedade restringida.

→ **POSTERIOR À GARANTIA TEMPORALMENTE PRIORITÁRIA:**

Diversamente, caducam ²⁹ os direitos reais de gozo menores constituídos/registados depois de garantia executada, os bens são transmitidos livres dos direitos reais que não tenham registo ou consituição temporalmente anterior aquela,

Exemplo: se A tem uma casa M dada em hipoteca ao Banco X em Maio de 2006; depois, em Outubro do mesmo ano constitui sobre ela usufruto a favor de B; a execução da hipoteca atinge esse direito que será vendido como propriedade plena e não como propriedade onerada

²⁴ Não haja lugar a registo. Cf. ANSELMO DE CASTRO, *AExS* cit., 229.

²⁵ Ainda que por usucapião apenas invocada em data posterior à da garantia, para LEBRE DE FREITAS, *AEx* cit., 335, nota 22.

²⁶ Como bem nota CASTRO MENDES, *DPC* III cit., 470.

²⁷ Identicamente, REMÉDIO MARQUES, *CPEXC* cit., 407.

Esta doutrina vale ainda para os direitos constituídos antes da penhora, mas não registados, *maxime*, uma compra do bem ou a oneração com um usufruto, não levados a registo. É que, como já sabemos, no regime predial actual do art. 5º nº 4 CRPd eles são oponíveis à execução, tanto perante uma penhora (a despeito do art. 819º CC) como perante, por exemplo, uma hipoteca posterior salvo se voluntária (pois aí os direitos em conflito teriam sido constituídos pelo mesmo autor). Imagine-se que há uma casa de A vendida e não registada; se o for antes de hipoteca ela será oponível.

²⁸ CASTRO MENDES, *DPC* III cit., 467-468.

²⁹ Também, REMÉDIO MARQUES, *CPEXC* cit., 407-408.

ÓNUS REAIS

→ **Idêntico regime legal estão sujeitos os ónus reais legais:**

- a. reserva do doador a certa quantia sobre os bens penhorados (cf. art. 959º nº 1 CC),
- b. apanágio do cônjuge sobrevivente (cf. art. 2018º nº 1 CC), das obrigações *propter rem* (cf., *por ex.*, as prestações de quotas de condóminos³⁰)
- c. obrigações sucessória com garantia imobiliária — *v.g.*, o ónus de redução das doações sujeitas a colação do art. 2118º nº 2 CC

→ **Diversamente, os ónus reais constituídos voluntariamente apenas subsistirão se se tiverem constituído ou sido registados antes da garantia prioritária.**

D. (Continuação): extensão à locação

O direito de locação, e o arrendamento, em particular, merecem considerações especiais em razão da regra da *emptio non tollit locationem* enunciada no art. 1057º CC.

Na verdade, no plano processual o preceito substantivo implica que se dê à locação um tratamento semelhante ao de um direito real de gozo menor em sede de relação com a venda executiva. Em termos simples: a locação não pode ter um regime mais favorável, nem mais desfavorável que um direito real de gozo menor.

³⁰ E ainda, entre outras, as prestações dos titulares de direito real de habitação periódica ao proprietário ou do usufrutuário para pagar as reparações ordinárias indispensáveis (REMÉDIO MARQUES, *CPEXC* cit., 413).

Assim, se a locação do bem penhorado for *anterior à garantia prioritária* o art. 1057º CC dita a permanência da locação mesmo após a venda executiva. Por isso, o adquirente passará a ser o novo locatário, como ónus sobre o prédio.

Já se a locação for *posterior à garantia prioritária*, caducará *ex vi* art. 824º nº2 ³¹

STJ 31-Out-2006/06A3241 (URBANO DIAS)

“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”.

E. (Continuação): exclusão dos direitos reais de aquisição

Os direitos de aquisição respectivos **escapam**, por diversas razões, à aplicação do art. 824º nº 2, seja porque não se extinguem, seja porque já estão extintos no momento da venda.

→ Efectivamente, **os direitos reais de preferência de fonte *negocial*** (cf. art. 421º CC) **caducam imediatamente ao seu não exercício no momento processualmente devido** (cf. art. 896º nº 2) que é também, *ex vi* art. 416º nº 2 CC, o momento substantivamente devido.

Assim, vimos suceder com a promessa real: ela caduca pelo seu não exercício no momento processualmente devido (cf. art. 903º nº 2) que é também o momento substantivamente devido ³².

→ Já se forem ***de fonte legal*** a **caducidade, no mesmo momento, do ónus processual do seu exercício, nada tange na sua existência** ³³. Ou seja: o preferente legal exerce quando quiser e se quiser, embora com os limites processuais.

³¹ Com resultados essencialmente semelhantes, REMÉDIO MARQUES, *CPExC* cit., 410-411.

³² Supra XXX

³³ Neste sentido, REMÉDIO MARQUES, *CPExC* cit., 406-407.

Pode, assim, preferir em futura e eventual venda ou dação do bem adquirido pelo terceiro, negocial ou executiva.

F. (Continuação): distinção em função do titular da garantia prioritária

1. Nos casos de caducidade do direito real menor de gozo (ou da locação), deve-se ainda distinguir se a garantia prioritária é a executada pelo credor *exequente* ou se é do credor *reclamante*.

→ **Se a garantia prioritária é a executada pelo credor exequente, em regra, salvo renúncia ou não exercício**³⁴, a penhora começa necessariamente pelo bem onerado, nos termos do art.835º e do art. 697º CC, se o bem dado em garantia for do devedor³⁵. *O objecto da penhora coincide com o objecto da garantia.*

→ Diversamente, **se a garantia prioritária é a executada pelo credor reclamante, o exequente é um credor comum** que irá obter uma prevalência pela própria penhora (cf. art.822º CC) ou tem uma garantida temporalmente posterior àquele reclamante — v.g.,uma segunda hipoteca — a sua penhora apresentará um objecto mais restrito que o objecto da *garantia prioritária*.

Exemplo: se A tem uma casa M dada em hipoteca ao Banco X em Maio de 2006; depois, em Outubro do mesmo ano constitui sobre ela usufruto a favor de B; se o B promover execução contra A apenas poderá penhorar a propriedade de raiz que este tem sobre a casa.

Poderá requerer a extensão, com citação dos terceiros com direitos reais de gozo. nos termos do art. 52ºnº 4³⁶.

³⁴ Cf.o que escrevemos atrás a propósito do art. 56ºnº2 XXX

³⁵ Ou poderá, facultativamente, começar por esse bem, se o bem dado em garantia é de terceiro (cf. art.697º CC a contrario).

³⁶ LEBRE DE FREITAS, *AEx* cit., 338, invoca o art. 56º nº 2,mas com o devido respeito, assim não pode ser, como vamos já explicar adiante.

3. Efeitos materiais acessórios

A. Efeito extintivo indirecto dos direitos reais e locação posteriores à penhora e dos direitos pessoais de gozo

→ quanto aos *direitos reais* posteriores à penhora, *maxime* os direitos reais menores de gozo e direitos reais de aquisição de fonte voluntária que sejam ineficazes³⁷, eles já eram ineficazes *ex vi* art. 819º CC e, por isso, *inoponíveis* à penhora

→ extinguir-se-ão com a venda executiva³⁸ por a originária ineficácia do acto jurídico se tornar definitiva.

→ *Idêntica solução vigora para os direitos pessoais de gozo: vale, não o art. 824º nº 2, mas o regime da impossibilidade culposa do art. 801º*. O terceiro “não está adstrito ao cumprimento”, como escreve REMÉDIO MARQUES³⁹.

B. Efeito subrogatório

1. “Os direitos de terceiro que caducarem nos termos do nº 2 do art.824º transferem-se para o produto da venda dos respectivos bens”, por força do nº3 do mesmo artigo.

³⁷ Sobre a admissibilidade de direitos reais de aquisição posteriores à penhora e eficazes, todavia, ver atrás o ponto XXX.

³⁸ Caducam: CASTRO MENDES, *DPC* III cit.,467.

³⁹ *CPEXC* cit., 408.

→ TEIXEIRA DE SOUSA⁴⁰ e LEBRE DE FREITAS⁴¹ qualificam este efeito como uma **subrogação objectiva** em que os direitos que desonoram, por efeito da venda executiva, o direito transmitido, passa a onerar um **património autónomo**⁴²: o produto da venda. Por conseguinte, eles não caducam⁴³, como, aliás, já tínhamos antecipado relativamente às garantias reais.

É ainda de uma consequência da **natureza real** dos direitos a que se refere o nº 2 do art. 824º.

→ Quais direitos?

Em nosso entendimento serão, os

- a. **direitos reais de garantia**, ex vi art. 824º nº 2 primeira parte, **reclamados**;
- b. **direitos reais de gozo menor**, ex vi art. 824º nº 2 segunda parte⁴⁴, **ónus reais e a locação** por equiparação: os que caducam por serem posteriores à garantia mais antiga, embora anteriores à penhora;

Os **direitos pessoais de gozo** **não** beneficiam desta subrogação⁴⁵.

As **garantias não reclamadas** também **não** beneficiam desta subrogação: elas caducaram no momento da sua não invocação processual.

⁴⁰ AExS cit., 393.

⁴¹ AEx cit., 338.

⁴² TEIXEIRA DE SOUSA, AExS cit., 393.

⁴³ LEBRE DE FREITAS, AEx cit., 338.

⁴⁴ Neste sentido, ANSELMO DE CASTRO, AExS cit., 228–229; PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, CCanot II cit., 99.; TEIXEIRA DE SOUSA, AExS cit., 393.

⁴⁵ CASTRO MENDES, DPC III cit., 465 e 467 e GERMANO MARQUES DA SILVA, LDPC cit., 187. Contra, TEIXEIRA DE SOUSA, AExS cit., 393 e REMÉDIO MARQUES, CPExC cit., 413: também os titulares de direitos pessoais de gozo beneficiam da subrogação.

2. Por que ordem?

FACTORES A PONDERAR

→ Os *direitos reais que caducando beneficiam do efeito subrogatório não concorrem entre si em igualdade*. Não se misturam, por exemplos, usufrutos, arrendamento e garantias indistintamente.

→ A transferência para o produto da venda deve considerar a sua **qualidade substantiva — de garantia ou de gozo — e regras de preclusão processual**.

Só depois de **cumprida a respectiva sentença de graduação** é que se deve apurar se ainda há produto da venda para os demais direitos.

→ O executado terá direito ao remanescente, enquanto produto da venda de um bem que era da sua *titularidade*.

RESULTADO

1º direitos reais de garantia, ordenados entre si pela sentença de graduação de créditos, cobrindo-se, por conseguinte, o arresto, penhora do exequente ou de terceiro ou hipoteca judicial posteriores à penhora ⁴⁶;

2º direitos reais menores de gozo e locação “pela ordem decorrente das datas de constituição (ou registo)” (LEBRE DE FREITAS) ⁴⁷;

3º O eventual remanescente sobranse — remanescente do remanescente — deve ser entregue ao executado.

⁴⁶ LEBRE DE FREITAS, *AEx* cit., 339. Contra, CASTRO MENDES, *DPC* III cit., 465 e 467.

⁴⁷ *AEx* cit., 339.

Exemplo relativo a um apartamento:

1º o **banco** reclamante B com *hipoteca de 2001*, seria pago em primeiro lugar;

2º depois, será pago o **exequente** com penhora;

do produto sobranete seria entregue a

- C *usufrutuário desde 2005* posterior em data à hipoteca, no valor do seu objecto;

- depois D com segunda hipoteca posterior ao C (necessariamente sobre a nua propriedade) ou, em termos equivalentes, D com segunda penhora (também sobre a nua propriedade);

- finalmente E executado, receberá o valor sobranete ⁴⁸.

REMANESCENTE

Mas importa não esquecer que o art. 81º nº 1 CPPT impõe que esse remanescente seja utilizado 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 ⁴⁹. Findo esse prazo é que o remanescente será restituído ao executado.

Claro que se o executado apresentar certidão de não dívida ao Fisco obterá a restituição do remanescente de imediato.

⁴⁸ Ver REMÉDIO MARQUES, *CPEXC* cit., 414, nota 1181.

⁴⁹ Cf. a crítica certa de LEBRE DE FREITAS, *AEx* cit., 350, incluindo a nota 7.

ATENÇÃO → SUBROGAÇÃO GERAL SOBRE O REMANESCENTE

, LEBRE DE FREITAS defende que os **titulares de direitos reais posteriores à penhora**⁵⁰ e, bem assim, **credores com garantias não reclamadas** poderiam ainda **invocar em especial uma subrogação sobre esse remanescente, enquanto tal,** visto os seus direitos já poderem ser exercidos tendo sido satisfeitos os credores exequente e reclamantes, para LEBRE DE FREITAS⁵¹

Ou seja: como a indisponibilidade jurídica é relativa, uma vez atingido o fim da execução, ressurgiria um princípio geral de subrogação (cf. arts. 692º, 823º, 1478-1481º e 1539º nº 2 CC, segundo LEBRE DE FREITAS)⁵².

Em sentido próximo, no pensamento de TEIXEIRA DE SOUSA a consideração do produto da venda como património autónomo permite aos credores com garantias não reclamadas executarem o remanescente deste como credores comuns.

Esses direitos far-se-iam valer em acção autónoma e não na execução⁵³ e apenas enquanto o **remanescente não fosse entregue ao executado**, salvo se se provar a origem do dinheiro⁵⁴.

C. Efeito repositório (art. 724º CC)

1. CASTRO MENDES apontava ainda, como efeito da venda, um fenómeno que TEIXEIRA DE SOUSA veio denominar como **efeito repositório.**

Veja-se o art. 724º nº 1 CC: se o adquirente, maxime, por cessão, da coisa hipotecada tinha, anteriormente à aquisição, algum direito real — seja de gozo, de

⁵⁰ Também, PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *CCanot* II cit., 99.

⁵¹ *AEx* cit., 340.

⁵² *AEx* cit., 339-340.

⁵³ TEIXEIRA DE SOUSA, *AExS* cit., 394 e LEBRE DE FREITAS, *AEx* cit., 340. Contra, defendendo a satisfação na própria execução, REMÉDIO MARQUES, *CPExC* cit., 414.

⁵⁴ *AEx* cit., 340.

garantia ou de aquisição ⁵⁵ — sobre ela, esse direito renasce no caso de venda em processo de execução ou de expurgação da hipoteca e é atendido em harmonia com as regras legais relativas a essa venda.

Exemplos: (1) Se, aquando do registo da penhora, já fora efectuado o registo da hipoteca e, embora mais tarde o bem hipotecado tenha sido dado em cumprimento ao titular do crédito hipotecário, então este crédito já existia antes pelo que, ordenada a venda judicial, o direito real de garantia renascesse por força daquele preceito ⁵⁶; (2) dividido um prédio entre A e B, nú-proprietário e usufrutuário, respectivamente, tendo, depois, B hipotecado o seu usufruto a favor do Banco X se depois B cede o usufruto a A que recupera a propriedade plena, se o Banco X demandar o A, em execução da hipoteca, a qual se manteve ainda e só sobre o usufruto, a penhora será também apenas sobre esse usufruto, objecto da garantia, e vendido executivamente o usufruto renascerá a nua propriedade na esfera do A ⁵⁷.

2. Mas, do nº2 do mesmo art. 724º CC decorre que se renascem direitos, do mesmo modo são incluídas na venda, as servidões que, à data do registo da hipoteca, oneravam algum prédio do terceiro adquirente em benefício do prédio hipotecado.

Exemplo: no mesmo exemplo anterior, se o A tinha o prédio 2 para onde se passava para o prédio 1, quando deu este em usufruto, constituiu-se servidão a favor do prédio 1 sobre o prédio 2; naturalmente que esta servidão, extinta após a aquisição do usufruto ao B, vai renascer após a venda: o terceiro comprador terá direito a passar pelo prédio 2 para exercer o usufruto ⁵⁸.

4. Momento da eficácia

1. A venda executiva é uma sequência de actos processuais e não um único evento gerador de eficácia. Cada acto da cadeia processual é pressuposto de eficácia do acto seguinte.

Importa, assim, perceber qual é, nessa cadeia de actos, o acto gerador dos efeitos materiais.

⁵⁵ STJ 23-Mar-1995/086463 (JOAQUIM DE MATOS).

⁵⁶ STJ 23-Mar-1995/086463 (JOAQUIM DE MATOS).

⁵⁷ CASTRO MENDES, *DPC* III cit.,474.

⁵⁸ CASTRO MENDES, *DPC* III cit.,474.

→ **LEBRE DE FREITAS** entende que a venda produz os seus efeitos com o depósito do preço da venda, efectuado segundo os termos disposto no art. 897º nº 2⁵⁹. Este depósito corresponderia àquilo que no art.900º nº1 se designa “a data em que os bens foram adjudicados” e seria um *elemento constitutivo* da venda executiva⁶⁰.

→ **REMÉDIO MARQUES** “o legislador parece ter querido autonomizar dois momentos: o da conclusão do contrato e o da aquisição da propriedade”. Por isso, o contrato estaria concluído com a aceitação da melhor proposta, mas a propriedade só se transmitiria verificada a condição de depósito do preço e satisfação das obrigações integrais, pois “só nesse momento é lavrado o despacho de adjudicação do bem ao comprador [cf. art. 900º nº 1] e emitido o título de transmissão”⁶¹.

→ **ANSELMO DE CASTRO**⁶² e alguma jurisprudência⁶³ defendem que é com o despacho de adjudicação que a venda produz os seus efeitos reais. Por conseguinte, este despacho seria uma coisa e o depósito do preço seria outra.

⁵⁹ *AEx cit.*, 329. Todavia, nota **LEBRE DE FREITAS**, *Ob. e loc. cit.*, o agente de execução ainda poderá ditar que a ineficácia desta venda, por falta desse depósito (cf. art. 898º nº 1 als. a) e b)) o que, para a questão em apreço, só levanta dúvidas: aparentemente a venda teria efeito pela notificação para depositar. Parece que isto quer dizer é que a *aceitação da proposta* fica sem efeito.

⁶⁰ *AEx cit.*, 329. Todavia, nota **LEBRE DE FREITAS**, *Ob. e loc. cit.*, o agente de execução ainda poderá ditar que a ineficácia desta venda, por falta desse depósito (cf. art. 898º nº 1 als. a) e b)) o que, para a questão em apreço, só levanta dúvidas: aparentemente a venda teria efeito pela notificação para depositar. Parece que isto quer dizer é que a *aceitação da proposta* fica sem efeito.

⁶¹ *CPEXC cit.*, 404.

⁶² *AExS cit.*, 202.

⁶³ “A venda judicial, de imóvel penhorado, só se consuma, e só se consolida definitivamente, após o despacho de adjudicação dos bens” (RP 7–Mai–2001 / 9950329 (COUTO PEREIRA)). No mesmo sentido, RG 6–Out–2004 / 649/04–1 (ANTÓNIO MAGALHÃES) e, na doutrina, **ANSELMO DE CASTRO**, *AExS cit.*, 202.

→ **POSIÇÃO PESSOAL: o regime temporal do exercício do direito de remissão delimita o momento translativo da venda ou adjudicação.**

A ser assim não se entenderia como o direito de remissão pode ser exercido na venda mediante propostas em carta fechada, *mesmo depois* do despacho de adjudicação, até à emissão do título da transmissão dos bens para o proponente (cf. art. 913º nº 1 al. a).

Por isto, parece-nos que os efeitos da venda executiva

- se dão com a passagem do título de transmissão e não o despacho de adjudicação, anterior a este ⁶⁴, tratando-se de coisa vendida em proposta em carta fechada.

- com entrega dos bens ou da assinatura do título que a comprova, nas demais modalidades de venda executiva

§ 3º VICIOS MATERIAIS

1. Introdução. Invalidades absolutas

→ **1. O acto de venda judicial pode ser impugnado por *invalidade material*, *invalidade processual* e por *ineficácia superveniente*, consoante tenha lugar um vício de violação de normas materiais ou processuais ou tenha lugar uma ausência de efeitos sem violação normativa.**

Para tal devem, *prima facie*, ser chamados à colação os arts. 908º a 912º.

⁶⁴ No essencial, nesta linha TEIXEIRA DE SOUSA, *AExS* cit., 385.

⁶⁷ Assim, ANSELMO DE CASTRO, *AExS* cit., 236, REMÉDIO MARQUES, *CPExC* cit., 419-420, LEBRE DE FREITAS, *AEx* cit., 343 e, com, RIBEIRO MENDES, *CPCanot* III cit., 612. Contra, STJ 9-Jan-1979, BMJ 283, 196.

→ Mas deve ir-se a **outros lugares normativos** para completar o quadro legal relevante? Efectivamente, na **Teoria Geral do Direito Civil** as **invalidades substantivas** respeitam, nomeadamente, a vícios de

- a. *falta de personalidade ou de capacidade, ainda que accidental;*
- b. *erro e vício na formação da vontade;*
- c. *divergência entre a vontade real e a vontade declarada;*
- d. *venda de coisa alheia;*
- e. *impossibilidade física ou legal*
- f. *contrariedade ou inadmissibilidade legal*, v.g., violação da proibição do art.579º CC (cf. a sanção de nulidade no art. 580º CC).
- g. *contrariedade à ordem publica ou aos bons costumes.*

Ora, o regime processual civil, trata de apenas parte daquelas invalidades, pelo que, fora do âmbito respectivo dir-se-ia que **valem os fundamentos e os regimes gerais do Código Civil**, por o comprador executivo merecer tanta protecção como se fora negocial ⁶⁷.

Todavia, importa considerar que o regime processual civil de invalidades tem uma capacidade expansiva maior do que decorre do seu teor literal e que os regimes gerais civis não podem ser aplicados, sem consideração dos princípios públicos do processo civil e da venda executiva.

Na realidade, o regime civil comporta aspectos que supõem uma igualdade entre os interesses das partes, que nos parece algo postergada por um favor creditoris, compensado pelo baixo de aquisição executiva dos bens. **Em suma: quem compra executivamente, compra com risco.**

2. Deste modo, diríamos que há *invalidades materiais absolutas* que na ausência de norma processual especial não podem deixar regidas pelo Código Civil: a *falta de personalidade ou de capacidade jurídicas* ⁶⁸ — do terceiro, não da parte, pois para esta valem as regras processuais —, *a venda de coisa alheia, a impossibilidade*

⁶⁸ Assim, ANSELMO DE CASTRO, *AExS* cit., 236; REMÉDIO MARQUES, *CPEXC* cit., 419; LEBRE DE FREITAS/RIBEIRO MENDES, *CPCanot* III cit., 612.

física ou legal, a contrariedade ou inadmissibilidade legal e a contrariedade à ordem pública ou aos bons costumes.

3. Ao contrário, o erro e o vício na formação da vontade e a divergência entre a vontade real e a vontade declarada merecem uma cuidada ponderação de interesses entre a execução e o terceiro.

Vamos, por isso, de seguida ver o que processo civil rege e o que pode ser deixado ao direito substantivo.

2. Erro na formação da vontade

1. No direito civil o *erro na formação da vontade* do adquirente do bem na acção executiva pode decorrer de *coacção moral*, conforme o art. 255º CC⁶⁹, erro sobre os *motivos*, regulado pelo art. 252º CC, e erro sobre o *objecto*, tratado nos arts. 247º e 251º CC.

Ora, podem configurar-se actos de venda praticados por *coacção moral* sobre o terceiro, sujeitos às regras gerais. A relevância da vontade concreta do aquirente no acto impõe a sua consideração.

Mas já é mais duvidoso que se possam relevar no processo os *motivos* — económicos, pessoais — da aquisição por terceiro. Se o agente de execução sabia que o terceiro só compraria um livro antigo por pensar ser exemplar único, não parece que a ulterior descoberta de mais exemplares possa autorizar uma anulação.

Para uma e outros valem aqueles regimes civis gerais, embora nos pareça que somente a primeira.

2. Já relativamente ao *erro sobre o objecto*, o art. 908º e 910º prevê normas especiais em matéria de existência, titularidade, conteúdo e objecto do direito transmitido.

Costuma ser enunciado na jurisprudência que a compra que na execução vier a ter lugar não assegura ao comprador direito mais extenso ou mais consistente do

⁶⁹ Assim, REMÉDIO MARQUES, *CPEXC* cit., 419 e LEBRE DE FREITAS/RIBEIRO MENDES, *CPCanot* III cit., 612.

que o que realmente existe, *correndo por conta deste comprador* o risco da incerteza que se verificar ⁷⁰.

Todavia, o art. 908º nº 1 determina que a venda executiva pode ser anulada se se reconhecer a existência de

- a. *Ónus oculto*: *ónus ou limitação* que, sendo eficaz em face da penhora (cf. art. 819º CC) — *v.g.*, direito real de gozo, direito real de aquisição, redução de doação —, não fosse tomado em consideração, i.e., de que não foi dado conhecimento ao credor — ainda que estivesse registado — ⁷¹, e que exceda os limites normais inerentes aos direitos da mesma categoria, não se exigindo vício adicional na vontade⁷²; apesar da aproximação à primeira parte do art. 905º CC, não se exige como na segunda parte desse preceito, o elemento subjectivo psicológico do erro ou dolo ⁷³;

Exemplo: permanência do direito de uso e habitação após venda da propriedade do bem penhorado ⁷⁴; pendência de acção — declarativa ⁷⁵, de embargos de terceiro ⁷⁶ ou outra — ou recurso ⁷⁷, em que esteja em litígio o direito a vender

Incluem-se os ónus ou limitações *temporários*, maxime, que caducam com a venda (cf.art. 824º nºs 1 e 2 CC), pois não só a lei não distingue ⁷⁸, como ainda a sua presença tem em norma associados riscos *normais* (mas que não podem

⁷⁰ STJ **14-Jan-1998/97A983 (RIBEIRO COELHO)**. **Por isso, prossegue o mesmo aresto, se o direito ao arrendamento já não fizer parte do estabelecimento penhorado, a compra não dá ao respectivo comprador qualquer direito contra o senhorio ou contra o actual arrendatário**

⁷¹ LEBRE DE FREITAS / RIBEIRO MENDES, *CPCanot 3* cit., 611.

⁷² Cf. o lugar paralelo do art. 905º CC. “Para a anulação da venda judicial, nos termos do artigo 908 do Código de Processo Civil, basta que o ónus ou limitação não tenha sido tomado em consideração ou que a identidade ou as qualidades da coisa vendida divirjam das que tiverem sido anunciadas, não sendo necessária a verificação dos requisitos gerais da anulabilidade do negócio jurídico por erro ou dolo” **RP 4-Dez-1998/ 9721249 (AFONSO CORREIA)**

⁷³ LEBRE DE FREITAS / RIBEIRO MENDES, *CPCanot 3* cit., 609. Contra, desconsiderando a clara intenção objectivista e simplifcadora dos requisitos do legislador processual, ANSELMO DE CASTRO, *AExS* it., 233, exige esses requiaisitos de o dolo ou erro, aplicando o art.905º CC,pois “os pretendentes aos bens em execução aparecem nela exactamente na mesma posição que na venda privada e lhes deve, por isso, ser assegurada tutela em tudo igual, nem melhor, nem pior, na aquisição dos bens”.

⁷⁴ **RP 4-Dez-1998/ 9721249 (AFONSO CORREIA)**

⁷⁵ LEBRE DE FREITAS/RIBEIRO MENDES, *CPCanot III* cit., 611.

⁷⁶ RC 20-Mai-1997, BMJ 467, 641

⁷⁷ LEBRE DE FREITAS/RIBEIRO MENDES, *CPCanot III* cit., 611.

⁷⁸ Já LEBRE DE FREITAS/RIBEIRO MENDES, *CPCanot III* cit., 610, entendem que o arrendamento deve ser anunciado por ser um “direito pessoal de gozo (...) eficaz em relação ao comprador”. Contra, RP 21-Mai-2001/0150499 (COUTO PEREIRA) a “lei não exige que dos anúncios conste que tal imóvel se encontra arrendado”.

ser ocultados) *de gastos e prejuízos que o terceiro adquirente deverá ter em conta*, decorrentes seja da recusa de entregar do imóvel (cf. art. 901º), seja de embargos de terceiro deduzidos entre o momento do edital e o momento da efectiva aquisição (cf. art. 353º nº 2), seja da ineficácia superveniente da venda (cf. art. 909º nº1 al. a) primeira parte) por procedência de oposição à execução deduzida pelo arrendatário citado, nos termos do art. 56º nº4 (v.g., por invocação da prescrição);

Exemplos: se, conhecida no processo ao tempo da emissão dos anúncios a que se reporta o nº 4 do artigo 890º, a informação da arrogância de terceiro de ser arrendatário comercial do prédio a vender e não foi neles inserida essa informação, a venda pode ser anulada pois aquele conhecimento releva para a formação da vontade de adquirir por parte dos interessados⁷⁹, mesmo que se trate de arrendamento que caduque com a venda *ex vi* art. 824º nº 2 CC; o mesmo sucede relativamente a promessa de compra e venda sem eficácia e direito de preferência⁸⁰.

- b. *falta de conformidade* com o que foi anunciado⁸¹, tanto quanto à identidade como quanto à qualidade da coisa⁸², incluindo o *defeito*⁸³.

Exemplo: divergências entre a descrição do prédio a vender feita no registo predial e incluída nos anúncios e editais que publicitaram tal venda, e a real composição do mesmo prédio⁸⁴.

3. É *somente* naquele nº 1 do art.908º que devem procurar os requisitos e efeitos do erro sobre o objecto⁸⁵, não no Código Civil.

Efectivamente, tanto no caso de ónus oculto, como de desconformidade objectiva, o erro sobre o objecto vendido não apresenta, nomeadamente, o requisito geral *subjectivo* (cf. art. 247º CC e, ainda, o art. 251º CC) da *cognoscibilidade para o declarante* — agente de execução — *da essencialidade para o declaratário* —

⁷⁹ STJ **28-Abr-2009/ 3827/1990.S1 SALVADOR DA COSTA**).

⁸⁰ Contra, LEBRE DE FREITAS/RIBEIRO MENDES, *CPCanot* III cit., 610.

⁸¹ Cf. o lugar paralelo do art. 251º CC

⁸² ANSELMO DE CASTRO, *AExS* cit., 234.

⁸³ Assim, TEIXEIRA DE SOUSA, *AExS* cit., 397, acompanhando o tratamento comum que o art. 913º CC dá tanto à falta da qualidade anunciada, como ao defeito, dado o “paralelismo substancial”.

⁸⁴ RL 31-Out-1995/0094281 (PEREIRA DA SILVA).

⁸⁵ Colocando muitas reticências a essa solução restritiva da admissibilidade do erro, ANSELMO DE CASTRO, *AExS* cit., 233-234.

adquirente — *do elemento sobre que incidiu o erro* em questão por parte do declaratório ⁸⁶. Isto porque o interesse do adquirente prevalece sobre o interesse do exequente ou do credor reclamante.

Mas já não é claro em que medida o regime do ónus oculto e o regime da desconformidade do objecto, recebem e esgotam os âmbitos dos regimes civis da venda de coisa onerada (cf. arts. 905º ss CC) e da venda de coisa defeituosa (cf. arts. 913º ss CC).

4. No caso de *ónus oculto*, não se exige como na segunda parte do art. 905º CC, o elemento subjectivo psicológico do erro ou dolo. No mais, os interesses em presença tornaram duvidosamente aplicáveis algumas regras substantivas sobre a venda de bens onerados dos arts. 906º e ss CC: a da redução do preço (cf. art. 911º CC) ou da obrigação de convalescença (cf. art. 907º) não estarão fora da economia não privada da venda executiva? Pelo contrário, o art. 908º nº 1 *in fine* apenas admite a aplicação do art. 906º CC e das regras indemnizatórias, sedidas nos arts. 908º e 909º CC.

No caso da *falta de conformidade* com o que foi anunciado não abrangerá o mesmo o âmbito do regime civil da venda de coisas defeituosas, dos arts. 913º ss CC ^{87?}

3. Vício na formação da vontade

1. Por seu turno, o *vício na formação da vontade* do adquirente, como o dolo ⁸⁸ (cf. arts. 253º e 254º CC) parece ter uma autonomia menor do parceria à primeira vista.

É que se o adquirente foi informado dolosamente, *maxime*, pelo agente de execução com intenção de potenciar a venda do bem, de duas uma: ou a actuação dolosa consubstancia um vício processual em si mesma — *por ex.*, a não mostra presencial do bem — ou uma omissão de ónus ou limitações reais ou um erro de

⁸⁶ TEIXEIRA DE SOUSA, *AExS* cit., 396; REMÉDIO MARQUES, *CPEXC* cit., 419; LEBRE DE FREITAS, *AEx* cit., 342 e, com RIBEIRO MENDES, *CPCanot* III cit., 609. Contra, ANSELMO DE CASTRO, *AExS* cit., 233, pugnando pela relevância da essencialidade do erro, “embora já não, por incomodáveis a uma venda judicial, requisitos como o do artigo 247º”.

⁸⁷ REMÉDIO MARQUES, *CPEXC* cit., 420, admite-o, mas com dúvidas, parece-nos.

⁸⁸ Admitido por REMÉDIO MARQUES, *CPEXC* cit., 419 e LEBRE DE FREITAS/RIBEIRO MENDES, *CPCanot* III cit., 612.

conformidade com o que foi anunciado. Na primeira hipótese rege o art. 909º nº 1 al. c) e na segunda o art. 908º nº 1.

No entanto, se residualmente a vontade do declarante tiver sido determinada por dolo e não cai naquelas situações, não deixará a venda de ser anulável nos termos do art. 254º nº 1 CC.

2. Mais: pode haver *simulação* entre as partes e os terceiros, maxime entre executado e terceiro.

Recorde-se que no direito pretérito o art. 909º nº 1 al. e) previa como causa de ineficácia da venda o conluio na hasta pública. Retirada essa causa, porventura porque foi suprimida também a venda por hasta pública, o problema mantém-se, em nossa opinião.

Não cremos porém que o conluio tenha passado a ser admitido na acção executiva. Pelo contrário, constitui simulação com desvalor patente no art. 240º CC que não pode deixar de vigorar, aqui ⁸⁹.

4. Divergência na vontade

A doutrina é, ainda, relativamente significativa em aceitar a relevância da *divergência entre a vontade real e a vontade declarada* no procedimento executivo de venda ⁹⁰.

Antes de mais, valem na execução os termos gerais do art. 246º CC: o erro advir de, ao praticar os actos processuais de aquisição do bem, o adquirente apresentar *falta de consciência da declaração* ou estar sob *coacção física*.

Mas pode, por outro lado, pode ainda o erro decorrer, ainda, de *erro na declaração*, conforme o art. 247º CC.

⁸⁹ Diversamente para REMÉDIO MARQUES, *CPEXC* cit., 423, não faz sentido “atribuir-se qualquer desvalor ao conluio, (...) porque a adjudicação de bens pode ser feita em compropriedade (art. 893º nº2)” . Muito pelo contrário: esta última é um acto lícito, o que é uma realidade axiológica completamente diversa.

⁹⁰ ANSELMO DE CASTRO, *AExS* cit., 239; TEIXEIRA DE SOUSA, *AExS* cit., 398; REMÉDIO MARQUES, *CPEXC* cit., 419, quanto à coacção.

5. Procedimento

1. No plano literal, dir-se-ia que somente os casos de *ónus oculto e de erro sobre a coisa* regulam-se procedimentalmente, pelo regime do art. 908º.

Porém, tem sido defendido que esse regime procedimental vale para a invocação de qualquer fundamento de anulação⁹¹, salva a venda de coisa alheia, que se rege pelos arts. 910º e 911º.

Portanto, as invalidades substantivas — absolutas e relativas — podem ser invocadas na própria execução.

2. O comprador no prazo-regra de um ano a contar do conhecimento do vício (cf. art. 287º nº 1 CC) pode pedir, *no próprio processo de execução*⁹²,

- i. anulação da venda, e
- ii. indemnização a que tenha direito, conforme as regras gerais dos arts. 908º e 909º CC⁹³.

Todavia, ressalva-se sempre a possibilidade de sanção da anulabilidade conforme o disposto no art. 906.º CC⁹⁴, por desaparecimento do ónus ou limitação, por qualquer modo.

3. São depois ouvidos o exequente, o executado e os credores interessados, examinadas as provas que se produzirem e a questão decidida pelo juiz de execução.

Exemplo: verificando-se que a base fáctica da reclamação do comprador não assenta sobre qualquer desconformidade entre o bem anunciado e o que adquiriu na arrematação, há total falta de fundamento para a anulação requerida⁹⁵.

⁹¹ REMÉDIO MARQUES, *CPEXC* cit., 420 e LEBRE DE FREITAS, *AEx* cit., 343.

⁹² . RP **2-Jun-1997/9651119 (COUTO PEREIRA)**.

⁹³ A saber: se houve *dolo* a indemnização cobre o prejuízo que o adquirente não sofreria se não tivesse havido a venda, maxime, o preço de aquisição e as **custas da venda (ANSELMO DE CASTRO, *AExS* cit., 238)**; se *não houve dolo*, cobre apenas os danos emergentes, ainda que sem culpa, i.e., o preço de aquisição.

⁹⁴ Por desaparecimento do ónus ou limitação, por qualquer modo.

⁹⁵ RP **2-Jun-1997/9651119 (COUTO PEREIRA)**.

Se o pedido de anulação do negócio e de indemnização do comprador for feito *antes* de ser levantado o produto da venda, este não será entregue sem a prestação de caução.

4. Se os elementos probatórios apresentados forem *insuficientes*, *i.e.*, o juiz permanecer com dúvidas ⁹⁶ sobre os factos, ou se a questão for *complexa* ⁹⁷, o juiz remete o comprador para *acção de anulação autónoma* ⁹⁸.

Esta deve ser intentada contra o credor ou credores a quem tenha sido ou deva ser atribuído o preço da venda.

Ora, como entretanto o prazo de caducidade do art. 287º nº 1 CC, já começara a correr, e visto que, por despacho judicial, o comprador ainda não alcança uma decisão de mérito sobre o seu pedido, o termo do prazo de um ano deve ser contado nos termos dos regimes dos arts. 332º nº 1 e 327º nº 3 CC, para onde aquele remete.

Assim, o despacho do juiz de execução deve equivaler à absolvição da instância de modo a que se o prazo de caducidade “tiver entretanto terminado ou terminar nos dois meses imediatos ao trânsito em julgado da decisão ou da verificação do facto que torna ineficaz o compromisso” não se considerar completada a caducidade antes de findarem estes dois meses ⁹⁹.

5. A caução entretanto prestada pela parte com direito ao produto da venda será levantada, se a acção não for proposta dentro de 30 dias ou estiver parada, por negligência do autor, durante três meses.

6. Venda de coisa alheia: especialidades

1. O Código de Processo Civil prevê nos arts. 910º e 911º um regime especial quando a *coisa vendida não pertencia ao executado* e foi *reivindicada*, precedentemente, pelo dono, *i.e.*, vendeu-se *coisa alheia* à esfera jurídica do

⁹⁶ RP 2–Jun–1997/9651119 (COUTO PEREIRA).

⁹⁷ LEBRE DE FREITAS, *AEx* cit., 343.

⁹⁸ Corre por apenso à execução, segundo REMÉDIO MARQUES, *CPEXC* cit., 420.

⁹⁹ A solução é de ANSELMO DE CASTRO, *AExS* cit., 238 embora, parece, contando os 2 meses da instauração da acção autónoma: “deve fazer-se corresponder a acção subsequente a uma absolvição da instância”.

executado. Este regime deve ser articulado com o regime dos efeitos da acção de reivindicação do art. 1311º ss. CC.

Uns e outros foram já objecto do nosso estudo, anteriormente neste trabalho, importando, apenas, lembrar que o terceiro, além da acção de reivindicação, pode muito bem ter lançado mão, antes de efectuada a venda do meio avulso de *protesto pela reivindicação da coisa* previsto no art. 910º de qual tivemos já ensejo de abordar atrás ¹⁰⁰.

2. Transitada em julgada a sentença favorável de reivindicação, o terceiro proprietário requererá a anulação da venda, nos termos da al. d) do nº 1 do art. 909º ¹⁰¹.

Os efeitos processuais e materiais desta intervenção foram já expostos por nós, como já dissemos:

- a. o terceiro vitorioso da acção deverá intervir na execução pedindo a restituição do seu bem junto do agente de execução ou junto do adquirente, se o bem já foi transmitido;
- b. restituído o bem, o art. 825º nº 1 CC determina que o adquirente, no caso de execução de coisa alheia, pode *exigir que o preço lhe seja restituído* por aqueles a quem foi atribuído — i.e., os credores — e que *os danos sejam reparados* pelos credores e pelo executado que hajam procedido com culpa, nas condições do art. 894º CC; mas se o adquirente conhecia do protesto, já não lhe é lícito pedir a reparação dos danos, salvo se os credores ou o devedor se tiverem responsabilizado pela indemnização (cf. art. 825º nº 2 CC)
- c. no caso da reivindicação de *bens móveis* se o terceiro proprietário havia já deduzido protesto pela reivindicação no acto da venda ou anteriormente — ou se não houve protesto prévio, caso se haja verificado o condicionalismo do art. 911º — o adquirente pode não restituir de imediato o bem, pois fica com um direito de retenção da coisa comprada, enquanto lhe não for restituído o preço e poderá, por isso, o proprietário reavê-lo dos responsáveis, se houver de o satisfazer para obter a entrega da coisa reivindicada.

¹⁰⁰ Supra XXX

¹⁰¹ Não deve ser considera a aparente mera ineficácia da venda que a letra desta alínea utiliza.

3. Poderá o próprio adquirente, por equiparação ao fundamento típico da existência de ónus oculto, do art.908º nº 1 primeira parte, requerer a anulação da venda com o fundamento de *a coisa vendida não pertencer ao executado*?

A resposta é afirmativa ¹⁰²: sem dependência da diligência processual do dono em sede de acção de reivindicação, o adquirente de modo autónomo vale-se, procedimentalmente, do regime do nºs 2 a 4 do art. 908º.

§ 4º VICIOS PROCESSUAIS

1. Nulidades processuais

1. O acto processual da venda pode ser anulado nos termos do artigo 201.º; conforme a al. c) do nº 1 do art. 909º. Basta para tanto que seja processualmente inválido algum dos actos que compõem a fase da venda ¹⁰³.

Vícios que podem ocorrer, determinando a anulação da venda do bem, entretanto consumada, serão, entre outros:

- a. *falta ou irregularidade da notificação do despacho* que ordenou a venda em acção executiva, ex vi art. 886º-A nº 4 ¹⁰⁴, maxime, por *falta de identificação dos bens e valor base* (cf. art. 886º-A nº 3) ou *falta de notificação de reclamantes e exequentes* (cf. art. 886º-A nº 6);
- b. *nulidade da publicidade* da venda, maxime, por: (1) omissão de publicação de anúncios ¹⁰⁵, (2) com antecedência legalmente exigida ¹⁰⁶; (3) omissão de afixação nos locais devidos ¹⁰⁷ ou (4) o jornal que não se publicar na

¹⁰² ANSELMO DE CASTRO, *AExS* cit., 235.

¹⁰³ É ocioso distinguir entre nulidade do próprio acto de venda e nulidade indirecta como consequência de anulação de actos anteriores:

¹⁰⁴ STJ **25-Jun-1998/ 25-06-1998 (SOUSA INES)**.

¹⁰⁵ STJ **30-Jun-1988/ 076490 (MENÉRES PIMENTEL)**, STJ **16-Fev-1993/ 082480 (PEREIRA CARDIGOS)** e RG 3-Jul-2002/186/02-2 (AMILCAR ANDRADE).

¹⁰⁶ Cf. STJ **15-Dez-1998/98A1180 (SILVA PAIXÃO)**.

¹⁰⁷ STJ **07-Abr-1992/ 082167 (BROCHADO BRANDÃO)**.

localidade da situação dos bens a vender ¹⁰⁸, já que tal vício é susceptível de influenciar o preço obtido em hasta pública e, conseqüentemente, prejudica as partes e credores reclamantes ¹⁰⁹.

c. *Omissão de notificação de preferentes* (cf. art. 892º nº 1);

d. *Ausência do juiz na abertura das propostas* (cf. art. 893º nº 1).

2. O regime procedimental será o dos arts. 202º ss.

Assim, estas nulidades não são de conhecimento oficioso, apenas podendo ser invocadas pelo *interessado* ¹¹⁰ na observância da formalidade ou na repetição ou eliminação do acto (cf. arts. 202º segunda parte e 203º nº 1).

Exemplo: a executada não tem legitimidade para invocar a falta de notificação de eventuais preferentes, do despacho que ordenou a venda em hasta pública dos bens penhorados, dado não ter a qualidade de preferente ¹¹¹.

Mas não pode arguir a nulidade processual a parte que lhe deu causa ou que, expressa ou tacitamente, renunciou à arguição, conforme determina o nº 2 do art. 203º.

Exemplo: a legitimidade para arguir a nulidade da publicidade da venda, por se aferir segundo o art. 203º, cabe aos proponentes, ao executado, ao exequente e a qualquer credor ¹¹², mas não a quem causou a nulidade ¹¹³.

Por outro lado, o prazo de arguição e o momento do conhecimento da reclamação pelo juiz, regem-se pelos arts. 205º ¹¹⁴ e 206º nº 3, respectivamente.

Impõe-se, ainda, a audiência da parte contrária, em regra, *i.e.*, dos sujeitos directamente afectados pelo acto processual

¹⁰⁸ RP 24–Nov–1998/ [9820371 \(LUÍS ANTAS DE BARROS\)](#).

¹⁰⁹ STJ [30–Jun–1988/ 076490 \(MENÉRES PIMENTEL\)](#).

¹¹⁰ Negando que esse interessado não possa ser parte no processo executivo, cf. STJ [16–Fev–1993/ 082480 \(PEREIRA CARDIGOS\)](#).

¹¹¹ STJ [17–Mar–1994/085224 \(COSTA RAPOSO\)](#).

¹¹² Ac. RG 3–Jul–2002/186/02–2 (AMILCAR ANDRADE). Por isso, segundo o mesmo aresto carece de legitimidade quem não demonstre ser titular de interesse relevante.

¹¹³ STJ [16–Fev–1993/ 082480 \(PEREIRA CARDIGOS\)](#) e RE [13–03–2008/ 823/07–2 \(TAVARES DE PAIVA\)](#).

¹¹⁴ Neste sentido, RE [13–03–2008/ 823/07–2 \(TAVARES DE PAIVA\)](#).

Exemplo: arguida a nulidade da venda por hasta pública tem de ouvir-se a parte contrária, designadamente o adquirente arrematante, sem o que sucedeu outra nulidade origem da anulação de actos processuais ¹¹⁵.

3. Decretada a nulidade pelo juiz, a venda anulada não pode ser renovada se já expirou o prazo dentro do qual devia ser praticado, salvo o caso de a renovação aproveitar a quem não tenha responsabilidade na nulidade cometida.

A restituição dos bens terá de ser pedida no prazo de 30 dias, a contar da decisão definitiva, devendo o comprador ser embolsado ¹¹⁶previamente do preço e das despesas de compra; se a restituição não for pedida no prazo indicado, o vencedor só tem direito a receber o preço (cf. art. 909º nº 2).

ANSELMO DE CASTRO defende, e com razão, que “além da restituição dos bens ou do seu preço (...) há que reconhecer ao executado direito aos rendimentos da coisa posteriores à entrega ou à venda” ¹¹⁷. Parece-nos que será sempre quem teve título para a sua percepção que os deverá devolver, *maxime*, o adquirente ou credor exequente adjudicatário ¹¹⁸.

2. Ineficácia superveniente

1. Ainda que o acto processual seja em si mesmo intrinsecamente válido ¹¹⁹, a venda executiva pode ficar sem efeito supervenientemente, em consequência da anulação de acto processual de outras *fases da execução* que lhe sejam procedimental e logicamente anteriores (cf. art. 201º nº 2 primeira parte).

Isso sucederá segundo o nº1 do art.909º ¹²⁰, se

¹¹⁵ STJ **07-Abr-1992/ 082167 (BROCHADO BRANDÃO)**.

¹¹⁶ Esse reembolso será por restituição do preço depositado pelo comprador ou, se já fora levantado para pagar ao exequente, terá este de devolver a quantia. Mas nesta segunda hipótese, nos casos da al. a) do nº 1 do art. 909º (Se for anulada ou revogada a sentença que se executou ou se a oposição à execução ou à penhora for julgada procedente), a caução prestada pelo exequente como impõem os arts. 47º nº 3 818º nº4 poderá ser levantada para pagar o valor a restituir.

¹¹⁷ *AExS* cit., 245-246.

¹¹⁸ Para ANSELMO DE CASTRO, *AExS* cit., 245, seria sempre o exequente.

¹¹⁹ Diversamente, vendo aqui situações de invalidade, TEIXEIRA DE SOUSA, *AExS* cit., 401.

¹²⁰ No CPC/61 previa-se numa al.e) do mesmo art.909º nº 1 o conluio entre concorrentes à hasta pública — cf. *AExS* cit., 246-247.

- a. for *anulada ou revogada*, incluindo em recurso extraordinário ¹²¹, a *sentença* que se executou, ou *for procedente a oposição à execução* ou *for procedente a oposição à penhora*, salvo quando, sendo parcial a revogação ou a procedência, a subsistência da venda for compatível com a decisão tomada ¹²²;
- b. *toda a execução for anulada* por falta ou nulidade da citação do executado, que tenha sido revel, conforme o regime do art.921º, salvo o disposto no n.º 4 do mesmo artigo ¹²³.

Mas deve ser dito que a venda fica ainda sem efeito, apesar de válida em si mesma, se

- a. *toda a penhora for anulada*

Exemplo: penhorados numa execução bens móveis que já haviam sido penhorados anteriormente noutra execução, sem que tenha sido cumprido o disposto no artigo 871º e vendidos aqueles, deverá anular-se ¹²⁴ a venda entretanto efectuada, por omissão de suspensão da execução para aquele bem.

- b. *perder o seu objecto*

Exemplo: é ineficaz, por falta de objecto, a ulterior venda de um *direito ao arrendamento comercial* extinto por resolução do senhorio, após a penhora ¹²⁵; deixa de ser eficaz a adjudicação da *expectativa de aquisição de um prédio urbano* — em rigor um direito

¹²¹ Neste sentido, ANSELMO DE CASTRO, *AExS* cit., 240

¹²² Cf. as críticas de ANSELMO DE CASTRO, *AExS* cit., 240, a esta possibilidade ampla de ineficácia da venda com fundamento pondo em causa a segurança da venda. O AUTOR defendia um regime mais restrito de fundamentos e de sujeitos da ineficácia, admitindo o prosseguimento a favor dos credores com garantia real.

¹²³ A ressalva é feita para o limite temporal balizado pela superveniência da usucapião e não para o nº 3. Cf. o que escreveu sobre aquela matéria, *supra* XXXX

¹²⁴ RP **20-Out-1998/ 9820733 (TERESA MONTENEGRO).**

¹²⁵ “Tendo o senhorio e proprietário do prédio dado de arrendamento obtido sentença, na acção respectiva, que decretou o despejo do arrendatário, isto anteriormente à venda do estabelecimento comercial (direito de trespasse e arrendamento), em processo de execução, onde esse direito de trespasse fora penhorado, venda que foi efectuada apesar do protesto lavrado por aquele senhorio e proprietário, tal negócio jurídico é ineficaz em relação a ele” (STJ **16-Jun-1992/082490 (MARTINS DA FONSECA).**)

litigioso ¹²⁶ — por o executado ter intentado acção de reconhecimento em acção com fundamento em usucapião, que veio a perder ou de cuja instância desistiu ¹²⁷.

c. for um caso avulsamente tipificado: *v.g.*, art. 864º nº 10.

2. Decretada a ineficácia pelo juiz, a restituição dos bens tem de ser pedida no prazo de 30 dias, a contar da decisão definitiva. O comprador deve ser embolsado previamente do preço e das despesas de compra.

Se a restituição não for pedida no prazo indicado, o vencedor só tem direito a receber o preço (cf. art. 909º nº 2).

Em qualquer caso, terá ainda direito aos rendimentos da coisa posteriores à entrega ou à venda, nos termos já referidos ¹²⁸.

3. Substituição do comprador por terceiro preferente ou remidor

Quando, posteriormente à venda, for julgada procedente qualquer acção de preferência ou for deferida a remição de bens, o preferente ou o remidor substituir-se-ão ao comprador, pagando o preço e as despesas da compra.

É esse o estabelecido no nº 2 do art. 909º.

Não há aqui, portanto, ineficácia da venda, mas alteração superveniente do adquirente.

¹²⁶ STJ **8-Out-2009/ 26/2002.S1 (BETTENCOURT DE FARIA).**

¹²⁷ STJ **8-Out-2009/ 26/2002.S1 (BETTENCOURT DE FARIA).**

¹²⁸ ANSELMO DE CASTRO, *AExS* cit., 245-246.