

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES | CÍVEL

Acórdão

Processo

Data do documento

Relator

10503/15.7T8VNF-D.G1

2 de junho de 2021

Eduardo Azevedo

DESCRITORES

Embargos de terceiro > Função preventiva > Execução > Contrato promessa com eficácia real

SUMÁRIO

Sumário (do relator):

Cabe embargos de terceiro com função preventiva numa execução em que possa ser exercida a faculdade prevista no artº 831º do CPC.

TEXTO INTEGRAL

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES

Por apenso a execução para pagamento de quantia certa intentada pelo Banco ..., SA - Sociedade Aberta contra L. C. e F. M., por montante entretanto reduzido a 80.000,00€, foram deduzidos estes embargos de terceiro em 26.10.2020, por A. M. esposa M. F..

Pediram: "..., face a todo o supra exposto, deverão ser admitidos os presentes embargos, nos termos do artº 344º e do 2[3]50º ambos do CPC, no respeito pelos princípios da economia e celeridade processuais, sob pena de colocar-se em risco a utilidade de qualquer ato judicial, designadamente o da venda do imóvel sub judice, que apenas se admite sob a forma de venda direta aos embargantes, os quais outorgaram CPCV com eficácia real, devida e tempestivamente registado na CRPredial, ... e subsequentemente, deverá:

- a. sustar a presente execução e dar sem efeito a venda do prédio sub judice sob qualquer outra forma para além da venda directa, pelo valor de € 110.000,00, aos ora embargantes (...);
- b. e subsequentemente, ordenar a venda direta do prédio sub judice à presente penhora, aos ora embargantes – tudo nos termos do artº 831º do CPC e atendendo ao teor do contrato promessa de compra e venda com eficácia real outorgado pelos aqui embargantes, o qual lhes conferiu ainda a posse e

detenção – os quais estes reclamam porquanto as vêm exercendo – venda essa pelo preço de €110.000,00 (valor remanescente do preço de € 115.000,00 consignado contratualmente) ...”.

Alegaram, em síntese: foram notificados pela agente de execução, em 14.09.2020, para efeitos de reclamação de crédito, o que formularam em 21.09.2020; reiteravam agora o seu interesse em adquirir imóvel objeto de Contrato Promessa de Compra e Venda com Eficácia Real, celebrado com o 1º executado, pelo preço global de 115.000,00€, sendo o sinal pago de 5.000,00€ e o fim do prazo para a celebração do contrato definitivo em Novembro de 2022, registado na CRP, antes da penhora dos autos; possuem o prédio; foram notificados credores a fim de se pronunciarem sobre a modalidade de venda do imóvel e respetivo preço tendo requerido a modalidade de venda direta a si e pelo preço de 110.000,00€; foi requerida e deferida a presença policial e arrombamento da habitação a que corresponde o prédio sem que tenham sido notificados previamente; e não querem que o imóvel seja adquirido por terceiro.

Foi proferido despacho:

“A. M. e mulher M. F. deduziram os presentes embargos de terceiro, com os fundamentos constantes da petição inicial apresentada nos autos.

No seu artigo primeiro, os embargantes alegaram, desde logo, que “(...) foram notificados pela Exma. Sra. A.E., nomeada nos presentes autos, em 14.Set.2020, através de notificação remetida, a 10.Set.2020 (cf. doc. 1 em anexo), para efeitos de reclamação de crédito, e a fim de reiterarem o seu interesse em adquirir o imóvel in casu e objeto de Contrato Promessa de Compra e Venda com Eficácia Real (doravante designado apenas CPCV).

Ora, dispõe o art.º 353º, nº 2 do C.P.C. que “o embargante deduz a sua pretensão, mediante petição, nos 30 dias subsequentes àquele em que a diligência foi efetuada ou em que o embargante teve conhecimento da ofensa (...)”.

Neste contexto, tendo os embargantes conhecimento do ato ofensivo do seu putativo direito desde “14.Set.2020”, como alegam, é nosso entendimento que a apresentação dos presentes embargos de terceiro no passado dia 26-10-2020 é claramente extemporânea.

Assim, por serem extemporâneos, rejeito liminarmente os embargos de terceiro em apreço.”.

Os embargantes recorreram, concluindo:

“1. A decisão ora recorrida rejeitou liminarmente os embargos de terceiro apresentados pelos ora recorrentes, com base na extemporaneidade dos mesmos, por terem ultrapassado os 30 dias previstos no “artº 353º, nº 2 do CPC” – o que consubstancia nulidade da sentença recorrida nos termos do artº 615º, nº 1, al c) do CPC – o que se invoca para todos os devidos e legais efeitos;

contudo, e subsidiariamente,

2. Caso tal preceito legal haja sido mencionado por lapso e este seja retificado, substituído pelo artº 344º, nº 2 do CPC, os recorrentes discordam sempre do sentido e fundamentação legal da sentença que rejeita aqueles embargos, e da mesma recorrem sempre, porquanto:

a. os embargos de terceiro apresentados pelos ora recorrentes foram apresentados preventivamente, de forma a evitar a consumação da venda do imóvel

b. venda esta, a qual consumando-se, poderia ofender o exercício da posse e atentar contra a detenção que os recorrentes exercem sobre o dito imóvel, se o mesmo viesse a ser vendido a outrem, olvidando o contrato promessa de compra e venda com eficácia real que os ora recorrentes outorgaram em novembro de 2019, registaram na c. r. predial (com registo prévio à penhora que assiste à exequente), pagaram aqueles as respetivas obrigações tributárias, mais exercendo a posse e a detenção do imóvel, e nele os recorrentes realizaram benfeitorias;

c. a notificação aos embargantes/recorrentes e demais credores, (que não possuidores/detentores, como aqueles), para todos se pronunciarem sobre a modalidade da venda, foi realizada pela AE a 15.10.2020 (refª citius nº 10610350);

d. e intenção preventiva para evitar a venda de tal imóvel de que os recorrentes são titulares de um CPCVCER, em resultado do qual exercem sobre o mesmo a posse e a detenção, foi formulada através dos embargos de terceiro apresentados em 26.10.2020 - os quais a sentença ora recorrida veio a rejeitar liminarmente - o que é inaceitável à luz do supra exposto. pois tais embargos de terceiro foram deduzidos antes da consumação da venda e antes da mesma de esta ser ordenada, sempre preventivamente, e apenas 11 dias após a notificação para se pronunciarem sobre a modalidade da venda do imóvel.

e. de onde se extrai que jamais os presentes embargos de terceiro poderiam ser rejeitados por ultrapassarem os 30 dias previstos na 1ª parte do nº 2 do artº 344º do cpc. assim se concluindo que nunca poderão ser considerados como extemporâneos os embargos de terceiro em apreço deduzidos pelos ora recorrentes, pois os mesmos pretenderam evitar a venda, devendo ser sempre considerados tempestivos e fundados, porque preventivos da ofensa dos direitos que assistem aos recorrentes, como supra alegado à sociedade.

f. e neste sentido os ora recorrentes, invocam,

i. o ac. da RP de 13.06.2019, in www.dgs.pt (proc.º 2586/15.4T8LOU-B.PL):

“i - os embargos de terceiro constituem o meio processual idóneo para a efetivação de qualquer direito do embargante incompatível com uma diligência de cariz executório, não tendo que ter, necessariamente, por fundamento a posse, mas a existência de qualquer direito incompatível com a diligência judicial ordenada.

ii - não tem sido tratada consensualmente a questão de se saber se o contrato-promessa, existindo tradição, transmite para o promitente-comprador a posse sobre o bem que prometeu adquirir.

iii - tal questão deve ser analisada casuisticamente, em função da forma como age o promitente-comprador em relação à coisa objeto do contrato, pressupondo sempre, todavia, a tradição da mesma. ...”

ii. o ac. da RC de 16.2.2017, proc. 149/16.6T8BCL-E.G1: dgsi.net):

“a dedução de embargos de terceiro a título preventivo não se encontra sujeita ao prazo de 30 dias previsto no nº 2 do artº (ex-)353º do cpc, podendo ser apresentados enquanto a diligência ofensiva da posse ou do direito do terceiro não se mostrar executada...”

iii. o ac. da RL de 16.12.2017, proc. 23387-10.2T2SNT-A-L1-6: dgsi.net):

“i - o prazo definido na 1ª parte do nº 2 do artº 344º do CPC não é aplicável aos embargos de terceiro com função preventiva.

ii - é assim porquanto para tal conclusão apontam com nitidez a própria natureza da intervenção processual e o conteúdo da circunstância despoletadora da reação.

iii - nos embargos de terceiro de vocação preventiva há prazo, mas limites processuais a saber: a) dedução após ordem judicial da realização da diligência, b) apresentação antes de efetuada a mesma.

iv - é aplicável aos embargos preventivos a limitação da parte final do nº 2 do artº 244º do CPC que proscree a dedução dos embargos de terceiro de finalidade repressiva depois dos bens visados terem sido judicialmente vendidos ou adjudicados.”

3. E assim decidindo o tribunal ad quem, considerando sempre tempestiva e jamais extemporânea, a apresentação dos embargos de terceiro pelos aqui recorrentes - atendendo à segunda parte do nº 2 do artº 344º do CPC e ao entendimento pacífico da jurisprudência - porquanto foram os mesmos apresentados 11 dias após a notificação para a indicação da modalidade da venda, mas preventivamente e sempre antes desta venda, isto sempre de forma a evitar a prática de atos processualmente inúteis e acautelar os direitos dos recorrentes titulares da posse, detenção e de um contrato promessa de compra e venda com eficácia real outorgado e registado na CRPredial em momento bem anterior ao da penhora constante dos referidos autos executivos, e assim revogando a decisão de rejeição liminar dos ditos embargos de terceiro apresentados pelos aqui recorrentes, admitindo-os liminarmente, bem decidirá o tribunal ad quem e fará justiça. sempre no respeito pelos princípios da economia, celeridade e boa-fé processuais que têm sido derogados na tramitação dos referidos autos executivos.

Nestes termos, e nos melhores de direito que v. exas. doutamente suprirão deverá o presente recurso ser declarado procedente e a decisão recorrida ser sempre considerada nula, ou caso não seja este o v. douto entendimento, deverá ser sempre revogada a sentença recorrida por outra de carácter distinto e oposto - a qual considere que os embargos de terceiro foram apresentados tempestivamente, porque visaram acautelar os direitos dos recorrentes, evitando a venda do imóvel in casu, mais se evitando a prática de atos judiciais inúteis, nos termos supra expostos e de acordo com o entendimento jurisprudencial quanto à aplicação do nº 2 do artº 344º do C.P.C....”.

Não se respondeu.

Admitido o recurso foi proferido despacho:

“Não vislumbro no despacho qualquer irregularidade ou nulidade que sustente a sua alteração.”.

Indagar-se-á da nulidade da decisão e da oportunidade da dedução dos embargos.

A matéria a considerar é a que resulta objetivamente do anterior relatório bem como:

1- Em 21.09.2020, no apenso de reclamação de créditos, em requerimento intitulado como tal os recorrentes pedem:

“Nestes termos, e nos melhores de direito ... suprirá, requer-se que seja declarada procedente a presente reclamação e graduado o crédito/direito real que assiste aos ora reclamantes, e a estes seja reconhecido o direito à aquisição plena do imóvel in casu, livre de ónus e encargos, tal como os reclamantes contrataram e mantém o firme propósito de cumprir todas as obrigações e direitos resultantes daquele contrato promessa de compra e venda com eficácia real outorgado em 28 de novembro de 2019 através de escritura pública.”;

2- Alegaram para tanto que a reclamante como promitente compradora, por escritura pública de 28.11.2019, celebrou com o executado L. C., como promitente vendedor, contrato promessa de compra e venda com eficácia real tendo como objeto o imóvel penhorado (prédio urbano composto por edifício térreo e logradouro, denominado por Lote ..., Empreendimento Urbano e Turístico de ... I, sito em ..., freguesia de ..., concelho de Tavira, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número ..., da freguesia de ..., inscrito na matriz sob o artigo ..., com o valor patrimonial tributário de € 39.331,25), pelo preço de 115.000,00€; a título de sinal foram pagos 5.000,00€; o contrato prometido realizar-se-ia no prazo de 3 anos contados da outorga do contrato promessa; passaram, desde então, como se previa no contrato, a exercer a posse e detenção do imóvel, ali habitando, realizando obras de benfeitoria no imóvel, colhendo os frutos civis e naturais - o que sucedeu e vem acontecendo, publica e pacificamente aos olhos de todos; e são por isso detentores de título bastante que lhes confere o direito, registado na conservatória registo predial em apresentação de 28.11.2019, de reclamar o seu crédito/direito na medida, também, que o direito objeto do contrato integra a esfera patrimonial do casal.

3- A aquisição desse prédio, descrito na conservatória, sob o nº .../19870924, encontra-se inscrita a favor do promitente vendedor, a promessa de alienação em 28.11.2019 e a penhora destes autos de execução em 27.04.2020.

4- Em 10.07.2020 a exequente reduziu a quantia exequenda para 80.000,00€ e requereu a venda judicial do imóvel.

5- Em 21.07.2020 a agente de execução declarou: “procedi a alteração da quantia exequenda.

O valor atual da quantia exequenda é de 80.000,00€.”, assim como “ ...,DECIDE que nesta data podem as diligências que se demonstrem necessárias prosseguir, atenta ao fim da sustação relativamente ao imóvel infra melhor identificado, com os seguintes fundamentos:

- No âmbito dos presentes autos foi promovida a penhora do imóvel infra melhor identificado bem assim, no auto de penhora lavrado em 16/06/2020 (verba 1);

- Nessa data, encontrava-se registada penhora anterior (Ap. 23 de 2005/01/26, razão pela qual decidiu a signatária pela sustação nos termos do disposto no art. 794.º do CPC, tendo as partes sido notificadas em conformidade;

- Nesta data, foi já possível proceder ao cancelamento da penhora anterior;

Assim,

- Conforme certidão predial atualizada, que ora se junta, estão os presentes autos em condições de prosseguir para a cobrança efetiva do montante em causa, promovendo-se as necessárias diligências para a venda do imóvel em questão.

Imóvel:

Prédio urbano correspondente a edifício térreo e logradouro, a confrontar de norte com lote .. e poente com terrenos da “... - Empreendimentos Urbanos e Turísticos, S.A.R.L.”, de sul com lote ... e nascente com arruamento, sito no ..., nº ..., freguesia de ..., concelho Tavira. Está descrito na Conservatória do Registo Predial de Tavira sob o número ... e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de ... sob o artigo

Desta decisão vai ser dado conhecimento às partes, bem assim ao Tribunal.”.

6- Em 10.09.2019 o embargante foi notificado, com cópia do auto de penhora, pela agente de execução

nomeadamente:

“nos termos da alínea b) do artigo 786º e 788º ambos do Código Processo Civil (CPC), para, no prazo de QUINZE DIAS (15) reclamar que crédito, tendo em consideração que a garantia real (Contrato de Promessa de Alienação registado na descrição do imóvel com a AP. 3869) que possa ainda perdurar sobre os bem(s) adiante referido(s).”.

7- Em 15.10.2020 os embargantes foram notificados pela agente de execução:

“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), na qualidade de Mandatário do Credor Reclamante A. M., para, no prazo de 10 (dez) dias, indicar à Signatária qual a modalidade da venda pretendida; valor base do(s) bens a vender e, eventual interesse na formação de lotes (cfr. nº 2 do art. 812.º CPC), do(s) bem(ns) penhorado(s) e melhor identificado(s) no auto de penhora lavrado em 16/06/2020, que se anexa.”.

8- Em 15.10.2020 a agente de execução requereu: “... atenta à venda agendada através de leilão eletrónico ...”.

9- Em 16.10.2020 foi proferido despacho:

“O artigo 757.º, do C.P.C, refere expressamente o seguinte: ...

Como muito resulta do douto aresto citado, pretende-se, desde as alterações legislativas do passado ano de 2003 que a entrada no domicílio por parte do agente de execução seja previamente sindicada pelo tribunal.

Dito isto, atentos fundamentos invocados pelo AE, defere-se o requerido nos termos do disposto no artigo 757.º, n.ºs 1 a 7, do C.P.C.

(...).”.

10- Em 19.10.2020 os recorrentes expuseram, além do mais:

“1. Os ora Requerentes apresentaram a sua Reclamação a 21.Set.2020 nos presentes autos.

2. E de tal Reclamação teve a Exma. Sra. A.E. conhecimento porquanto os notificou para se pronunciarem quanto à modalidade de venda - o que lhes causou alguma perplexidade, face à existência de Contrato Promessa de Compra e Venda (CPCV) com Eficácia Real - apesar de ainda decorrer prazo para se pronunciarem quanto a tal.

Sem embargo, o que ora urge expor a ... é o seguinte:

I. Do eventual arrombamento e das forças policiais

3. Os ali Reclamantes, e ora Requerentes, constataram que a Exma. Sra. AE apesar de ter conhecimento do CPCV supra referido, e que do mesmo resulta o exercício da posse e detenção pelos aqui Requerentes/Reclamantes, requereu em 14.Out.2020 a comparência de forças policiais e arrombamento, notificando o Executado,

4. E tal requerimento foi objeto de V. despacho favorável a 16.Out.2020.

5. Ora, salvo o melhor e devido respeito, além de ser de ser descabido e infundado o ali requerido e objeto de despacho judicial favorável - o certo é que a 14.Out.2020, quer a 16.Out.2020, já constava informação nos autos de que eram os ora Requerentes/Reclamantes os detentores e possuidores do imóvel - tudo em resultado da escritura apresentada por estes a 21.Set.2020 e do articulado que estes submeterem aos

autos.

6. Pelo que de todo o exposto resulta o carácter descabido e infundado quer da comparência policial, quer do arrombamento do imóvel, quer ainda da notificação ao Executado.

7. Pelo que os Requerentes/Reclamantes reservam-se o direito de reclamar responsabilidade por todo e qualquer dano que advenha de tal conduta da Exma. Sra. AE, mesmo e ainda que ordenado judicialmente: porque jamais a mesma poderia ignorar quem exerce a posse e detenção do imóvel em causa.

(...)”.

11- Em 20.10.2020 foi proferido despacho:

“No passado dia 16 de outubro de 2020, foi deferida a autorização da força pública nos termos e para os efeitos peticionados pelo agente de execução.

Após, vieram os credores reclamantes e putativos possuidores do imóvel, A. M. e mulher M. F., reclamar quanto à diligência requerida pelo Tribunal.

Ora, como facilmente se vislumbra nas questões doutamente suscitadas pelos credores reclamantes e putativos possuidores do imóvel, A. M. e mulher M. F., a diligência de arrombamento nesta fase processual e atenta a reclamação de créditos ainda pendente, afigura-se-nos desrazoável e injustificada.

Neste contexto, determino a notificação do agente de execução para suspender a diligência de arrombamento com o auxílio da força pública deferida pelo tribunal no passado dia 15-10-2020, até ordem expressa e inequívoca do tribunal para proceder a essa mesma diligência.”.

12- Em 21.10.2020 a agente de execução expôs:

“(…)”

na sequência do Douto Despacho datado de 20/10/2020:

- A aqui signatária encontra-se e conforme instruções do exequente, a diligenciar pela venda do imóvel que se encontra penhorado nos presentes autos;

- Ora de forma a apurar qual o valor atual do imóvel, para que oportunamente seja possível definir o seu valor base, torna-se necessário a realização do registo de estado de conservação do referido imóvel;

- Razão pela qual foi o, atual proprietário do referido imóvel, notificado para facultar o acesso voluntário ao mesmo, sendo que não tendo sido obtida qualquer resposta, foi efetuado o competente pedido de auxílio de força pública para um possível arrombamento;

-Mais se informa de que não se encontra agendada, até á presente data e contrariamente ao referido, qualquer diligência de acesso coercivo ao imóvel;

Contudo e dando cumprimento ao Douto Despacho supra mencionado, a aqui signatária, não agendará qualquer diligência de arrombamento com o auxílio da força pública até ordem expressa e inequívoca do Douto Tribunal.”.

13- Em 22.10.2020 o credor F. M. requereu:

“... o imóvel ... seja vendido por leilão eletrónico e pelo valor mínimo de €. 115.000,00”.

14- Os recorrentes, com a concordância do citado executado, em 23.10.2020 requereram:

“1. Os Reclamantes/Requerentes já apresentaram aos autos CPCV (Contrato Promessa de Compra e Venda) com Eficácia Real, nos quais são estes promitentes adquirentes;

2. Nos termos do ali consignado o preço de compra prometido foi de €115.000,00 (cento e quinze mil

euros), tendo já sido pago o sinal de €5.000,00 (cinco mil euros), pelo que falta pagar o remanescente de €110.000,00 (cento e dez mil euros).

3. Também nos termos daquele CPCV exercem estes Reclamantes/Requerentes, enquanto promitentes adquirentes a posse e detenção do imóvel in casu, no qual estes realizaram benfeitorias;
4. Ainda nos termos do mesmo CPCV teriam e têm os mesmos Requerentes/Reclamantes ainda prazo bastante para exercer a execução específica;
5. O exercício da execução específica pelos ora Requerentes poria em causa qualquer acto e/ou venda ora praticado que prejudicasse os seus legítimos direitos, e em sede própria demandariam ainda os prejuízos que de tal eventual ato resultasse;
6. Os Requerentes afirmaram nos presentes autos e reiteram que mantêm interesse e o firme propósito de aquisição daquele imóvel nos termos ali contratados.
7. Assim, no respeito pelos princípios da boa-fé, economia e celeridade processuais, e na senda do já exposto nos presentes autos, os Requerentes/Reclamantes reiteram o interesse na aquisição do imóvel pelo preço e condições consignadas no referido CPCV, pagando sempre o remanescente (€110.000,00) do supra referido preço;

Isto posto,

8. Os ora Requerentes, e também Reclamantes, requerem:

- a. a modalidade de venda direta com eles, porque são promitentes adquirentes do imóvel (cf. artº 811, nº 1, al c) do CPC),
- b. a venda de tal imóvel, nestes termos e pelo preço de €110.000,00 (cento e dez mil euros).”.

15- Na mesma data, a exequente declarou:

“ ... notificado para o efeito, vem aos mesmos requerer que o bem imóvel penhorado, melhor identificado no auto de penhora de 16/06/2020, seja vendido mediante leilão eletrónico em conformidade com o disposto no artigo 837.º do CPC, pelo valor base de € 135.300,00, correspondente ao valor de mercado do referido bem imóvel e por referência ao disposto no artigo 812.º, n.º 3 CPC.”.

16- Em 26.10.2020 o credor F. M. opôs-se ao requerido em 23.10.2020 pelos recorrentes.

Da nulidade

Os recorrentes arguem a nulidade prevista no artº 615º, nº 1, alª c), do CPC por se ter invocado “erroneamente o preceito legal que supostamente pretenderia referir para fundamentar tal decisão, qual seja “o artº 353º, nº 2 do CPC”, quando este é aplicável ao Incidente de Habilitação e não aos Embargos de Terceiro”.

Não mencionam qual das vertentes dessa alínea que possa estar em causa (os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade, obscuridade que torne a decisão ininteligível) mas admitindo a eventualidade ter havido lapso na menção pugnam que “seja retificado, substituído pelo artº 344º, nº 2 do CPC” embora, de forma contraditória refiram ainda que “mesmo que tal se impute a mero lapso, seja de escrita, seja por pretender referir-se ao anterior Código de Processo Civil – presunção destas

alegações e como tal meramente especulativa – o certo é que o erro da invocação daquele normativo fere de nulidade a presente sentença, nos termos do artº 615º, nº 1, al c) do CPC, o que se invoca para todos os devidos e legais efeitos. Razão pela qual se recorre.”.

É de forma contraditória que afirmam estes dois vícios em simultâneo já que cada um tem o seu regime e solução legal (artºs 614º, 615º, 617º e 665º do CPC).

Na retificação de erros materiais ou de escrita, ou de cálculo ou de “quaisquer inexatidões devidas a outra omissão ou lapso manifesto” não se conflitua com o modo como foi conhecido o objeto da lide substantivamente.

O que não acarreta qualquer nulidade nos termos do artº 615º do CPC, como quer que seja, o tribunal a quo equivocando-se na citação da numeração do normativo como resulta, patentemente, da transcrição que efetua do teor do nº 2 do artº 344º do CPC, será perante este e no respetivo sentido que será entendida a decisão sob censura.

Os recorrentes entendem que deduziram embargos com função preventiva, nos termos do artº 350º do CPC, diploma a pertencerão as demais normas sem qualquer indicação da sua proveniência (1 - Os embargos de terceiro podem ser deduzidos, a título preventivo, antes de realizada, mas depois de ordenada, a diligência a que se refere o artigo 342.º, observando-se o disposto nos artigos anteriores, com as necessárias adaptações. 2 - A diligência não será efetuada antes de proferida decisão na fase introdutória dos embargos e, sendo estes recebidos, continuará suspensa até à decisão final, podendo o juiz determinar que o embargante preste caução.), “apenas 11 dias após a notificação para se pronunciarem sobre a modalidade da venda do imóvel” para evitarem a consumação da venda do imóvel com “ofensa dos direitos que assistem aos Recorrentes”.

Ao invés, segundo eles, o tribunal a quo entendeu que se estava perante embargos repressivos nos termos do artº 342º (1 - Se a penhora, ou qualquer ato judicialmente ordenado de apreensão ou entrega de bens, ofender a posse ou qualquer direito incompatível com a realização ou o âmbito da diligência, de que seja titular quem não é parte na causa, pode o lesado fazê-lo valer, deduzindo embargos de terceiro. 2 - Não é admitida a dedução de embargos de terceiro relativamente à apreensão de bens realizada no processo de insolvência.) e, por isso, não atendendo, designadamente, a que:

são contraentes de um contrato promessa de compra e venda com eficácia real relativamente ao prédio penhorado objeto de registo anterior ao da penhora;

se estar na fase da venda do bem;

já terem dado conhecimento do contrato e manifestado o propósito de adquirir o imóvel;

não se ter observado o disposto no artº 831º, sob a epígrafe venda direta (Se os bens houverem, por lei, de ser entregues a determinada entidade, ou tiverem sido prometidos vender, com eficácia real, a quem queira exercer o direito de execução específica, a venda é-lhe feita diretamente.); e,

os autos terem antes prosseguido “para notificação aos credores a fim de se pronunciarem sobre a modalidade de venda do imóvel objeto daquela execução e indicação do respetivo preço”, pondo em causa o seu direito adveniente da natureza e efeitos do mesmo contrato, considerando os demais atos que

vierem a ser praticados face às distintas opções manifestadas pela exequente e pelo credor acima referido os quais são, no sentido do “leilão eletrónico, preço base distinto para a venda do imóvel, desde os €135.300,00 a € 110.000,00, não olvidando que o mesmo seria colocado à venda por 85% de qualquer um destes valores”.

Como acima se extratou a pretensão dos recorrentes na petição inicial não coloca em causa a penhora e finalisticamente almeja a dita venda direta ao abrigo do artº 831º, ou seja, noutra fase da execução.

Invocando diretamente o disposto no artº 350º, em regra consubstanciam-na em conformidade com os termos constantes do relatório supra e naqueles que acabaram de ser enfatizados, considerando por isso, ainda, os alegados atos de posse que passaram a exercer em resultado do contrato, a reclamação de créditos que deduziram em 21.09.2020 e a deferida a presença policial e arrombamento da habitação a que corresponde o prédio sem serem notificados previamente.

No despacho liminar, ao abrigo do artº 345º, o tribunal a quo rejeitou os embargos por extemporâneos, com um único fundamento, de já ter decorrido o prazo de 30 dias assinado pelo artº 344º, nº 2, tudo indica, desde que os embargantes tiveram conhecimento da penhora em virtude da sua notificação para deduzirem reclamação de créditos baseados em tal contrato.

Ora, ainda que em 21.07.2020 a agente de execução já se tivesse decidido pela venda, no entanto, perante a panorâmica processual extraída da plataforma Citius (Magistratus), até à notificação de 10.09.2020 os recorrentes apenas se podem considerar notificados da existência da penhora.

Acontece também, em 15.10.2020, data em que foi remetida notificação aos embargantes para se pronunciarem designadamente sobre a modalidade de venda, como que a sua realização já tivesse sido decidida a agente de execução, novamente, aludiu à venda, a qual seria através de leilão eletrónico.

Daqui decorre, atento aos fundamentos dos embargos e às circunstâncias processuais que lhe eram reveladas, que o tribunal a quo deveria necessariamente encarar e perspetivar a esta luz, na fase introdutória, a eventual admissibilidade dos embargos de terceiro.

Não lhe sendo permitido então, sem mais, “convolar” e assim analisar liminarmente, a (in)tempestividade de embargos, que até foram objetivamente propostos com função preventiva, em embargos de cariz repressivo, ao abrigo dos artºs 342º e 344º, nº 2.

Em primeira conclusão, pois, é de encarar que apenas com a argumentação que teceu, o tribunal a quo não podia ter concluído que a apresentação dos embargos no dia 26.10.2020 era “claramente extemporânea”, sendo de rejeitá-los liminarmente.

Deste modo, cabe agora averiguar se os mesmos são admissíveis considerando os termos conjugados dos artºs 350º e 345º, este sob epígrafe de fase introdutória dos embargos determinando que “Sendo apresentada em tempo e não havendo outras razões para o imediato indeferimento da petição de embargos, realizam-se as diligências probatórias necessárias, sendo os embargos recebidos ou rejeitados conforme haja ou não probabilidade séria da existência do direito invocado pelo embargante.”.

Sendo essa averiguação de forma sumária, como antevisto, a mesma incidirá sobre a existência do direito que se invoca e se o mesmo pode, ou não vir a ser perturbado ou afetado pelas diligências processuais tendo em vista a venda do imóvel em conformidade com que os autos revelam até ao momento da propositura dos embargos.

O que envolve, igualmente, saber se para a salvaguarda do direito é admissível meio processual em causa, e, na afirmativa, se podiam ser deduzidos nos termos que foram, atento aos parâmetros definidos no artº 350º, nº 1 para a dedução dos embargos com função preventiva os quais, como é sabido, cingem-se ao período de tempo que decorre entre o momento em que foi ordenada uma das diligências a que se refere o artº 340º e aquele em que a mesma é realizada.

Nesta fase introdutória, dir-se-á desde já, sem se ser definitivo, que face ao alegado quanto a qualquer destas questões é de responder de forma positiva.

É alegado a outorga de um contrato promessa celebrado por escritura pública com eficácia real, nos termos dos artºs 410º e 413º do CC.

Em relação a terceiros a eficácia, tendo como pressuposto o registo, que atribui à obrigação de contratar característica própria dos direitos reais, a oponibilidade erga omnes, traduz-se no facto de tudo se passar como se o contrato prometido já houvesse sido realizado.

Podendo, por isso, ser-lhe reconhecível a natureza de direito real de aquisição de um imóvel, confere ao seu titular a realização do contrato prometido em detrimento de qualquer outro direito real de aquisição ou de garantia se registado antes (artºs 2 e 4º a 6º do CRP), assim, prevalência essa que permite ao titular perseguir o bem mesmo que tenha, entretanto, sido transmitido para terceiro ou tivesse sido objeto de oneração, voluntária ou forçada.

No caso, o registo da penhora foi subsequente.

É suscetível de execução específica (artº 830º do CC) e por ele de se gozar direito de retenção, dada a tradição da coisa (artº 755º, nº 1, alª f) do CC).

Deve ser ponderado a faculdade dos embargantes de lhes ser vendido diretamente o imóvel, ao abrigo do citado artº 831º (artº 811º, nº 1, alª c)).

Os recorrentes deduziram reclamação em 21.09.2020 e aí já tinham manifestado o propósito de cumprirem o contrato adquirindo a propriedade plena do imóvel livre de ónus e encargos.

Como se sabe, este direito dos autores a verem celebrado o aludido contrato de compra e venda embora não se trate de direito de crédito pecuniário não deixa de ser um direito de crédito a uma prestação de facto infungível.

Em 16.10.2020 foi proferido despacho a determinar o concurso das autoridades policiais considerando as diligências necessárias para lograr a venda do imóvel em que inclusivamente já havia decisão para o efeito (artº 812º) e de que os recorrentes, entretanto, tomaram conhecimento.

Por banda da exequente e de credor reclamante foi manifestado propósito diverso dos recorrentes sobre o modo como transmissão do imóvel deveria ocorrer e o valor base.

Em princípio, então, o direito dos recorrentes só pode ser equacionado como incompatível com o âmbito e a forma de concretização das diligências para a venda já anunciada, podendo estes embargos serem deduzidos para impedirem o prosseguimento das respetivas diligências.

Daí que, num contexto em que se pode concluir pela probabilidade séria da existência do direito dos embargantes, não se lobrigam motivos que impeçam na fase introdutória de se entender que os embargos devem ser recebidos, tanto mais, como se expendeu no acórdão da RC de 17.01.2017 (3240/14.1T8CFR-F.C1; www.dgsi.pt):

“Como sustenta Salvador da Costa Os Incidentes da Instância, 5ª ed., Almedina 2008, pág. 241., no que é seguido pela jurisprudência Cfr., entre outros, Acórdão do STJ de 09-02-2006, relatado por Salvador da Costa, do TRL de 14-06-2008, relatado por Salazar Casanova, do TRG de 24-09-2015, relatado por Jorge Teixeira, disponíveis in www.dgsi.pt., a lei não prevê prazo fixo para a dedução deste tipo de embargos, mas tão só dois limites processuais, ou seja, a data do despacho judicial determinante da diligência ofensiva da posse ou de outro direito incompatível com a sua realização ou âmbito, e a data da sua efetivação: o terminus a quo da dedução dos embargos é a data em que for proferida a decisão judicial de cobertura da diligência afetante do direito do embargante, e não aquele em que foi notificada aquela decisão; o terminus ad quem da dedução dos embargos vai até ao momento em que a referida decisão seja executada, ou seja, até ao momento em que se operou a diligência judicial de afetação do direito do embargante, independentemente da data do registo.

(...)

Concluindo, enquanto a diligência não se mostrar executada, os eventuais lesados pela providência encontrar-se-ão em tempo para contra ela reagir mediante a dedução de embargos de terceiro, confirmando-se a não verificação da invocada exceção da caducidade, em conformidade com o decidido na 1ª instância.”.

E nem se argumente que não são admissíveis os embargos em virtude do direito dos recorrentes estar irremediavelmente ligado ao citado mecanismo da venda direta previsto no artº 831º. Assim como, não interessa agora discutir em que medida este preceito se articula com o regime substantivo previsto no Código Civil quanto, por exemplo, à execução específica, ou com outros preceitos adjetivos como o disposto no artº 773º relativamente à eventual penhora do crédito sobre o remanescente do preço.

Com efeito, basta que a diligência ofenda tendencialmente o direito dos recorrentes sobre o imóvel uma vez também que nada se extrai da lei que tal mecanismo é uma das exceções à admissibilidade do incidente, cujo âmbito, de qualquer modo, para além dos fundamentos da posse foi alargado para abranger, precisamente, a efetivação de qualquer direito do embargante obstaculizado por diligências por exemplo de cariz executório.

Sem prejuízo do que já se discorreu, pondere-se o que foi decidido no acórdão da RE de 27.06.2019 (1872/14.7T8SLV-A.E1; www.dgsi.pt):

“A esta tese podemos opor o argumento segundo o qual não será indiferente ao promitente-comprador adquirir o bem no contexto da própria execução ou nos exatos termos contratados. São realidades distintas exercer a faculdade de execução específica do contrato promessa no âmbito da venda direta em execução, com o inerente pagamento imediato do preço ou exercer a faculdade de adquirir o bem, nos exatos termos contratados, nomeadamente com prazo de pagamento do preço que lhe pode ser mais favorável.

Dispõe o art.º 342.º, n.º 1, CPC que se a penhora ou qualquer ato judicialmente ordenado de apreensão ou entrega de bens, ofender a posse ou qualquer direito incompatível com a realização ou o âmbito da diligência, de que seja titular quem não é parte na causa, pode o lesado fazê-lo valer, deduzindo embargos de terceiro.

«O registo de uma promessa de aquisição com eficácia real confere prioridade sobre uma penhora do bem

porque se reporta ao mesmo objeto em termos de incompatibilidade estando protegido pela prioridade registal”.

No confronto dos dois direitos, o direito real de garantia vai ceder perante o direito real de aquisição – assim o determina o regime de prioridade do registo. Uma vez que os dois direitos, no caso concreto, são incompatíveis (a plena prioridade e a penhora não podem coexistir na plenitude dos seus efeitos, já que a penhora pressupõe o direito a ver-se pago através do produto da venda/alienação do bem sobre o qual incide, e o direito de propriedade pleno não pode ser exercido se o bem estiver sujeito a tal “vinculação” (Ac STJ, de 9-1-2018 disponível em www.dgsi.pt).

Sufragamos o entendimento segundo o qual o promitente-comprador poderá deduzir embargos de terceiro contra a penhora do imóvel que prometeu adquirir, para proteger o direito à execução específica do contrato promessa, se as partes tiverem atribuído eficácia real ao contrato promessa e tiver sido efetuado o competente registo antes do registo da penhora (no mesmo sentido Acórdão da RL, de 17-3-2016, proferido no proc. n.º 1690/10.1TBSCR-D e Acórdão da RP, proferido no processo n.º 5619/08.9TBMTS.P1).”. Pelo que se deixa dito, deve proceder o recurso e, assim, ser revogado o despacho recorrido e ordenar-se que os autos prossigam os seus ulteriores termos processuais.

Decisão

Por todo o exposto, acordam os juízes deste Tribunal da Relação de Guimarães em julgar o recurso procedente e, conseqüentemente, revogando-se o despacho recorrido ordenam que os autos prossigam os seus ulteriores termos processuais.

Custas pela parte vencida a final nos embargos.

02-06-2021

Fonte: <http://www.dgsi.pt>