



VENDA POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

Art. 719.º, 811.º, 818.º, 827.º, 832.º e 833.º do Código de Processo Civil

Página 1 de 4

COMPETÊNCIA

Cabe ao **agente de execução** efetuar todas as diligências do processo executivo que não estejam atribuídas à secretaria ou sejam da competência do juiz, incluindo, nomeadamente, citações, notificações, publicações, consultas de bases de dados, penhoras e seus registos, liquidações e pagamentos.

DETERMINAÇÃO DA MODALIDADE DE VENDA E DO VALOR BASE DOS BENS

Quando a lei não disponha diversamente, a decisão sobre a venda cabe ao agente de execução, ouvidos o exequente, o executado e os credores com garantia sobre os bens a vender.

A decisão tem como objeto: **a)** A modalidade da venda, relativamente a todos ou a cada categoria de bens penhorados; **b)** O valor base dos bens a vender; **c)** A eventual formação de lotes, com vista à venda em conjunto de bens penhorados.

O valor de base dos bens imóveis corresponde ao maior dos seguintes valores: **a)** Valor patrimonial tributário, nos termos de avaliação efetuada há menos de seis anos; **b)** Valor de mercado.

Em relação aos bens não referidos no número anterior, o agente de execução fixa o seu valor de base de acordo com o valor de mercado. Neste caso o agente de execução pode promover as diligências necessárias à fixação do valor do bem de acordo com o valor de mercado, quando o considere vantajoso ou algum dos interessados o pretenda.

A decisão é notificada pelo agente de execução ao exequente, ao executado e aos credores reclamantes de créditos com garantia sobre os bens a vender, preferencialmente por meios eletrónicos. Se algum deles discordar da decisão, cabe ao juiz decidir; da decisão deste não há recurso.

CASOS EM QUE SE PROCEDE À VENDA POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

A venda é feita por negociação particular:

- a)** Quando o exequente propõe um comprador ou um preço, que é aceite pelo executado e demais credores;
- b)** Quando o executado propõe um comprador ou um preço, que é aceite pelo exequente e demais credores;
- c)** Quando haja urgência na realização da venda, reconhecida pelo juiz, (ver art. 814.º do CPC);
- d)** Quando se frustrar a venda por propostas em carta fechada, por falta de proponentes, não aceitação das propostas ou falta de depósito do preço pelo proponente aceite;
- e)** Quando se frustrar a venda em depósito público ou equiparado, por falta de proponentes ou não aceitação das propostas e, atenta a natureza dos bens, tal seja aconselhável;
- f)** Quando se frustrar a venda em leilão eletrónico por falta de proponentes;
- g)** Quando o bem em causa tenha um valor inferior a 4 UC.

REALIZAÇÃO DA VENDA POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

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

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

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

No caso de venda antecipada a venda é efetuada pelo depositário ou pelo agente de execução, nos casos em que o executado tenha assumido as funções de depositário.



VENDA POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

Art. 719.º, 811.º, 818.º, 827.º, 832.º e 833.º do Código de Processo Civil

Página 2 de 4

OBRIGAÇÃO DE MOSTRAR OS BENS

O depositário é obrigado a mostrar os bens a quem pretenda examiná-los, podendo este fixar as horas em que, durante o dia, faculta a inspeção.

CONDIÇÕES GERAIS PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

1. Compete ao Agente de Execução garantir e regular o desenvolvimento do processo de venda, nos termos previstos no Código de Processo Civil, sendo o sítio eletrónico " <http://www.4770emanuelsilva.com> " um meio para divulgação dos bens penhorados nos diversos processos executivos e nomeadamente para apresentação de propostas, sujeitas ao cumprimento do disposto nas presentes condições gerais;
2. No ato de submissão das propostas, os proponentes estão a declarar de forma expressa que conhecem e aceitam as presentes condições gerais;
3. Os proponentes assumem todas as obrigações e responsabilidades decorrentes da proposta que apresentem, nomeadamente, a procederem à aquisição dos bens, imóveis e/ou móveis, pelo valor oferecido, em conformidade com o estabelecido na lei e nestas condições;
4. Presume-se que o proponente tem conhecimento do estado e das características em que se encontram os bens, cabendo-lhe, caso o entenda e sendo possível, verificar os mesmos, pelo que se declina qualquer responsabilidade pelo seu estado de conservação ou funcionamento;
5. A proposta deverá indicar o nome, o endereço completo e o número da identificação civil e fiscal do proponente, a identificação do processo, bem como indicar claramente o(s) bens que se propõe adquirir;
6. A(s) proposta(s) apresentada(s) serão notificadas ao exequente, executado e credores reclamantes de créditos com garantia sobre os bens a vender que têm o poder de as aceitar ou recusar;
7. Se por motivos alheios ao Agente de Execução, a venda for considerada sem efeito, por quem de Direito, as quantias recebidas serão devolvidas em singelo;
8. O Agente de Execução, na qualidade de encarregado da venda, reserva-se aos seguintes direitos:
 - a) Excluir, e como tal não considerar, as propostas de compra que sejam apresentadas por pessoas singulares ou coletivas que, em vendas anteriores, tenham incumprido com qualquer um dos deveres destas Condições de Venda ou disposições legais com equivalente cominação;
 - b) Não aceitar as propostas de valor inferior a 85% do valor base dos bens indicado para a venda, salvo se o exequente, o executado e todos os credores reclamantes de créditos com garantia sobre os bens a vender acordarem na sua aceitação.
 - c) Não adjudicar à melhor oferta, caso seja exercido o direito de remição ou qualquer outro direito legal de preferência;
 - d) Exigir que os pagamentos sejam efetuados por meio de guia com referência Multibanco;
 - e) Exigir, caso entenda, uma caução, através de um cheque visado e/ou bancário, à ordem do agente de execução, no montante correspondente a 20 % do valor base de venda dos bens, ou garantia bancária no mesmo valor;
 - f) O Agente de Execução não é responsável por prejuízos que resultem de falhas informáticas, bem como por quaisquer eventos imprevisíveis e insuperáveis, alheios à sua vontade ou controlo, que o impeçam, total ou parcialmente, definitiva ou temporariamente, de cumprir as obrigações do contrato e/ou que resultem do incumprimento, mora ou cumprimento defeituoso que não sejam imputáveis, a título de dolo ou de culpa grave, ao Agente de Execução, ou aos seus colaboradores;
 - g) Em caso de incumprimento ou desistência do proponente:
 - I. A venda será considerada sem efeito;
 - II. Perderá o valor da caução prestada;
 - III. Não poderá concorrer a nova venda;
 - IV. Responderá criminalmente;
 - V. Poderá ser executado no próprio processo para pagamento do valor e acréscimos;
 - VI. Poderá ver os seus bens arrestados.



VENDA POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

Art. 719.º, 811.º, 818.º, 827.º, 832.º e 833.º do Código de Processo Civil

Página 3 de 4

9. Os bens serão vendidos no estado físico e jurídico em que se encontram, pelo que o Agente de Execução declina qualquer responsabilidade relativamente ao seu estado de conservação ou funcionamento;
10. O proponente pagará, no prazo de 15 dias a contar da data da notificação, a totalidade do valor oferecido;
11. Pago o preço o Agente de Execução emite um título de transmissão e/ou promove as diligências inerentes à outorga da escritura pública de compra e venda;
12. As chaves dos imóveis serão entregues ao adquirente depois da adjudicação e/ou no ato da outorga da escritura pública de compra e venda;
13. O adquirente será notificado do dia, hora e identificação do Cartório Notarial em que se efetuará a competente escritura pública de compra e venda com uma antecedência de, pelo menos, 10 dias;
14. A outorga da escritura será efetuada em nome do proponente originário;
15. Todas as despesas, nomeadamente com escrituras, registos, impostos e outras que vierem a ter lugar para a ultimate da compra e venda do bem adjudicado, correrão por conta exclusiva do adjudicatário e/ou comprador;
16. É da responsabilidade do adquirente a demonstração do pagamento das obrigações fiscais, designadamente, IVA (bens móveis) e IMT e Imposto do Selo (bens imóveis), se a eles houver lugar, sendo que nos casos de isenção caber-lhe-á assegurar o respetivo processo de reconhecimento e comprovação da isenção que seja atribuída pela(s) entidade(s) competente(s);
17. O adquirente compromete-se a proceder ao registo da aquisição dos bens no prazo máximo de 90 dias;
18. Após a posse efetiva do bem pelo adquirente, o cumprimento das obrigações fiscais serão suportados na íntegra por aquele;
19. Após pagamento do preço, o comprador assume a posse do(s) bens, ficando responsável pelo seu levantamento no prazo de 30 dias, sob pena de, ultrapassado esse prazo, serem considerados abandonados.
20. A responsabilidade pela guarda e segurança do(s) bens transfere-se para o comprador no momento do pagamento integral do preço, ou no prazo de 10 dias a contar da data da adjudicação, conforme o que se verificar primeiro.
21. Os dados fornecidos não serão cedidos a terceiras entidades sem prévia autorização do proponente;
22. A todas as questões não reguladas expressamente nas presentes condições aplicar-se-á o direito português em vigor.

EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Aceite alguma proposta, são notificados os titulares do direito de preferência para que declarem se querem exercer o seu direito.

DEPÓSITO DO PREÇO

Aceite alguma proposta, o proponente ou preferente é notificado para, no prazo de 15 dias, depositar a totalidade ou a parte do preço em falta.

Tenha em atenção que se não depositar o preço no prazo legal poderá ver os seus bens arrestados, perder a caução entregue, sem prejuízo de poder, ainda, responder criminalmente e, simultaneamente, ser executado no próprio processo para pagamento daquele valor e acréscimos.

No mesmo prazo deverá liquidar as obrigações fiscais, designadamente IMT e Imposto de Selo (para os bens imóveis) e IVA (para os bens móveis).



VENDA POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

Art. 719.º, 811.º, 818.º, 827.º, 832.º e 833.º do Código de Processo Civil

Página 4 de 4

ADJUDICAÇÃO E REGISTO

Mostrando-se integralmente pago o preço e satisfeitas as obrigações fiscais inerentes à transmissão:

- a) Os bens móveis são adjudicados e entregues ao proponente ou preferente, emitindo o Agente de Execução o título de transmissão a seu favor.
- b) Os bens imóveis são transmitidos por escritura pública cuja venda será, posteriormente, comunicada ao serviço de registo competente para que este proceda ao registo do facto e, oficiosamente, ao cancelamento das inscrições relativas aos direitos que tenham caducado com a venda.

DIREITO DE REMIÇÃO E PREDOMÍNIO SOBRE O DIREITO DE PREFERÊNCIA

O direito de remição pode ser exercido até à emissão do título da transmissão dos bens para o proponente ou à outorga da escritura pública de compra e venda e prevalece sobre o direito de preferência.

ANULAÇÃO DA VENDA E INDEMNIZAÇÃO DO COMPRADOR

Se, depois da venda, se reconhecer a existência de algum ónus ou limitação que não fosse tomado em consideração e que exceda os limites normais inerentes aos direitos da mesma categoria, ou de erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado, o comprador pode pedir, na execução, a anulação da venda e a indemnização a que tenha direito.

A questão prevista no número anterior é decidida pelo juiz, depois de ouvidos o exequente, o executado e os credores interessados e de examinadas as provas que se produzirem.

CASOS EM QUE A VENDA FICA SEM EFEITO

A venda só fica sem efeito:

- a) Se for anulada ou revogada a sentença que se executou ou se a oposição à execução ou à penhora for julgada procedente, salvo quando, sendo parcial a revogação ou a procedência, a subsistência da venda for compatível com a decisão tomada;
- b) Se toda a execução for anulada por falta ou nulidade da citação do executado, que tenha sido revel;
- c) Se for anulado o ato da venda;
- d) Se a coisa vendida não pertencia ao executado e foi reivindicada pelo dono.

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

Quaisquer informações ou esclarecimentos podem ser obtidos junto do Agente de Execução.