



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Exmo. Senhor
Presidente da Comissão
de Assuntos Constitucionais, Direitos
Liberdades e Garantias
Dr. Fernando Negrão
Assembleia da República
Palácio de São Bento
1249-068 Lisboa

N/Referência
99-43/D- Comissão de
Assuntos Constitucionais
Direitos, Liberdades e
Garantias

Of.º n.º
GAVPM/5093/2012

Data
2012.06.06

Assunto: - *Solicitação de parecer sobre o Projecto de Lei 225/XII/1ª (PS)*

Exmo. Senhor,

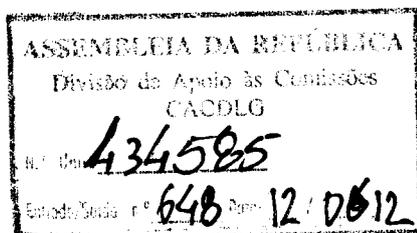
Para os fins tidos por convenientes, tenho a honra de remeter a V.Exa., cópia do Parecer deste Conselho Superior da Magistratura, referente ao assunto supra referido.

Sem outro assunto, apresentamos os nossos melhores cumprimentos *E. F. V. M.*
Consideramos

O Juiz – Secretário,

(Luís Miguel Vaz da Fonseca Martins)

IT



Sede: Rua Mouzinho da Silveira, n.º10, n.º 1269-273 Lisboa · Telefone: +351 213220020 · Fax: +351 213474918
Correio electrónico: csm@csm.org.pt · Internet: www.csm.org.pt

**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

CONC: Em 6 de Junho de 2012, ao Exmo. Vice-Presidente, Conselheiro José Manuel de Sepúlveda Bravo Serra, com informação a V.Exa. de que com referência ao despacho de Fls.485 não entrou nenhum contributo dos Exmos. Senhores Vogais.

A Escrivã - Adjunta

(Isabel Tavares)

Envio cópia do parecer de Fls. 481 a 485 -
ao Exmo. Presidente da Comissão de Assuntos
Constitucionais, Direção-geral de Administração e
Contas da Assembleia da República.

6 de Junho 2012



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

Do Exmo
Vice Presidente do
CSM.
Lisboa, 28/11/2012

DESPACHO:

Solicitado ao Exmo. Sr. Vice-Presidente do CSM, procedendo, a partir de agora, a entrega de cópias do presente parecer (com cópia (de) da decisão da comissão) com a Brevidade possível.

28/11/2012

PARECER

Assunto: Elaboração de Parecer - Projecto de Lei que visa a alteração do Código do Processo Civil, modificando as regras aplicáveis à determinação do valor base da venda dos imóveis em processo de execução.

Ref.: 1999/43-D

1. Objeto

Pelo Exmo. Senhor Presidente da Comissão de Assuntos Constitucionais, Direitos, Liberdades e Garantias foi remetido ao Conselho Superior da Magistratura o presente texto que pretende alterar o Código do Processo Civil, modificando as regras aplicáveis à determinação do valor base da venda dos imóveis em processo de execução.

Por despacho do Excelentíssimo Senhor Vice-Presidente do Conselho Superior da Magistratura, foi determinada a emissão de parecer sobre esta proposta de lei tendo sido recebida, no passado dia 25, a incumbência em causa que ora se concretiza.

2. Âmbito

O projecto de diploma remetido para emissão de parecer, da autoria de um partido político, no caso o Partido Socialista, pretende, no essencial, ajustar o regime aplicável ao



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

processo executivo de venda dos imóveis dados em garantia, no que concerne à avaliação dos mesmos.

Deste modo, no que mais interessa, propõe-se que o valor a anunciar para a venda em processo executivo seja, pelo menos, igual a 85% do valor dos imóveis com o objectivo anunciado de equilibrar de forma mais adequada os vários interesses em presença num momento de particular volatilidade dos valores do mercado imobiliário.

3. Apreciação

Considerando as competências do Conselho Superior da Magistratura, entende-se que o parecer solicitado não deve pronunciar-se valorativamente sobre matérias que constituam mera opção política ou que não contendam directamente com as atribuições do Conselho Superior da Magistratura, na organização judiciária, no quotidiano dos tribunais e na gestão e disciplina dos Magistrados Judiciais. Tal entendimento, aliás, vem sendo sufragado recorrentemente por este Conselho.

Deste enquadramento genérico decorre a asserção segundo a qual a alteração visada (mais uma) do Código do Processo Civil, no caso aos artigos 886.º-A e 889.º, não colide directamente com matéria reservada ao Conselho Superior da Magistratura sobre a qual este deve intervir de modo substancial de modo a salvaguardar o integral exercício das suas respectivas competências legais.

Todavia, como também constitui apanágio deste Conselho, não deixarão de emitir-se alguns considerandos, a benefício do debate em curso em sede de processo legislativo, centrados em questões atinentes naturalmente com o uso da técnica jurídica ou da utilização adequada dos institutos jurídicos que são alvo de intervenção correctora por parte do legislador na perspectiva da análise dos fundamentos que a condicionam e das consequências previsíveis dessa conformação normativa.

Procurando densificar a matéria da presente proposta temos que, analisando a exposição de motivos, é referenciado que os últimos meses têm revelado um aumento muito significativo dos casos de incumprimento no pagamento das prestações de crédito para aquisição de habitação própria e permanente apontando-se a entrega de 25 casas por dia em dação em cumprimento.

Aludindo ao direito fundamental à habitação e enfatizando a necessidade de manter o equilíbrio na relação contratual entre as instituições financeiras e os mutuários, o partido proponente afirma ser particularmente relevante ajustar o regime aplicável ao processo executivo



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

de venda dos imóveis dados em garantia, no que concerne à avaliação dos mesmos, reforçando a protecção dos devedores face ao risco de uma desvalorização adicional e artificial do seu valor.

Assim, em primeiro lugar, na definição do valor de base dos bens imóveis, nos casos em que este não tenha um valor patrimonial tributário decorrente de uma avaliação efectuada há menos de três anos, passa a determinar-se que o valor de base dos imóveis deve ser considerado como idêntico ao seu valor de mercado, salvo nos casos em que este valor for inferior ao seu valor patrimonial tributário, devendo ser esse a ser considerando-se nesses casos.

Desta forma abandona-se a ponderação exclusiva do valor de mercado, salvaguardando-se os casos em que este possa ser inferior ao valor patrimonial tributário, ainda que decorrente de uma avaliação realizada há mais de 3 anos. Neste âmbito, nada se nos afigura dever ressaltar.

Noutra vertente, afirma-se pretender obviar a desvalorizações artificiais do valor do imóvel, decorrentes da mera passagem ao processo executivo. Na legislação vigente, “o artigo 889.º determina que o valor a anunciar para a venda é igual a 70% do valor dos imóveis, o que acarreta uma significativa desvalorização do bem, penalizando o devedor e potenciando a ocorrência de situações em que, após a venda, subsista ainda uma parte substancial da dívida para com a instituição financeira.”

No sentido de corrigir este resultado, propõe-se que o valor a anunciar para a venda seja, pelo menos, igual a 85% do valor dos imóveis.

No caso concreto, ressalta, desde logo, a questão de poder estar em causa um sopesamento do interesse do mutuário mais intenso do que o interesse do credor em obter uma mais plena satisfação coactiva. A ponderação de interesses conflitantes deve ser efectuada pelo poder legislativo no âmbito do processo de decisão política; ponto é que se alerte para esta dimensão da proposta em apreço como, aliás, foi já sublinhado no parecer do Conselho Superior do Ministério Público. Nesse parecer, pode inclusivamente ler-se que “não poderá deixar de antever-se o efeito pernicioso de tais alterações em face do objectivo principal da venda executiva na prestação não cumprida (cfr. art.4º, nº3 do Código do Processo Civil)”.

Sem apreciar do carácter valorativo desta ponderação protectora do mutuário aliás justamente fundamentada na actual situação de profundas dificuldades de muitas famílias portuguesas em solver os seus compromissos bancários, alerta-se, porém, para a dimensão política desta opção entre interesses fundamentalmente divergentes.

Numa outra aproximação atinente com os fundamentos desta medida proposta deve alertar-se para a utilidade concreta da medida que se pretende decretar considerando que,



S. R.

482

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

independentemente do modo da fixação do valor base de venda do imóvel, este apenas poderá ser vendido pelo preço mais alto que um terceiro esteja disponível a pagar.

Por outro lado, como é consabido e vem sendo sublinhado designadamente no Acórdão do Supremo Tribunal de 14 de Março de 2006, disponível no sítio da DGSI, numa execução, “a escolha da modalidade da venda e a fixação do seu preço base (sublinhado nosso) dependem de uma convergência de declarações de vontade dos vários sujeitos processuais, tendencialmente consensual, na prossecução do interesse comum de que os bens sejam vendidos pelo maior preço possível.” E tanto assim é que a própria lei processual prevê a possibilidade de a venda poder, afinal, resultar de uma negociação particular bastando quer a circunstância de o exequente (ou o executado) propor um comprador ou um preço, que é aceite pelo executado (ou o exequente) e demais credores quer ainda os casos, mais numerosos, em que se verifica uma frustração da venda por falta de proponentes.

Ora esta segunda situação será, previsivelmente, tanto mais numerosa quanto o preço base venha a corresponder a valores que contrariem, por excesso, a disponibilidade para a oferta de eventuais compradores retirando, possivelmente, eficácia operativa real à presente sugestão legislativa.

Numa breve referência de Direito Comparado, registre-se como em Espanha, os artigos 571.º a 698.º da Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil aludem a um patamar de venda de valor não inferior a 70% do valor dado ao imóvel, em conformidade com disposto no artigo 666.º. Contudo, paralelamente, opta-se por uma protecção dos devedores assente, no essencial, na reestruturação da dívida hipotecária exigindo-se, porém, que os visados se encontrem em situação profissional e patrimonial que os impeça de cumprir não apenas as suas obrigações hipotecárias como igualmente as suas necessidades básicas de subsistência (consulte-se Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de Março que impõe, nomeadamente, que a dívida relativa à prestação paga pela habitação, que terá de ser permanente e única, seja superior a 60% do rendimento global líquido de todo o agregado familiar).

Finalmente, um considerando derradeiro e que dá nota de uma sentença recente do Tribunal de Portalegre, disponível online, que decidiu, em concreto, que uma dada pretensão de uma instituição bancária – obrigação de pagamento do remanescente da dívida após valor da adjudicação - configuraria uma situação de abuso de direito na modalidade de desequilíbrio no exercício de direito. Neste contexto, importa sucintamente sublinhar, no que ao nosso caso concerne, que o aresto em causa não se debruça expressamente sobre a percentagem mínima adequada para a venda do bem imóvel referindo mesmo, ao invés, que “o acento tónico deste



S. R.

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

GABINETE DE APOIO AO VICE-PRESIDENTE E AOS MEMBROS DO CSM

desequilíbrio no exercício nem está tanto na aquisição por 70% do valor do bem, mas sim pela adjudicação por esse valor ao próprio credor hipotecário do mútuo de escopo, único credor do património comum dos inventariados; conjugado com a sua liberdade de estipulação desse valor no empréstimo e com a conformação desse valor em termos patrimoniais.”

Em síntese conclusiva final, reitera-se o carácter político da opção legislativa em causa na presente proposição legislativa sendo que sobre a mesma não cabe ao Conselho Superior da Magistratura assumir qualquer opção valorativa. Isto dito, são partilhadas algumas notas reflexivas que procuram enquadrar a discussão sobre a proposta de lei no que concerne aos seus fundamentos, eventuais consequências e delimitação temática do âmbito da mesma.

Lisboa, 28 de Maio de 2012

.....
José Manuel Igreja Martins Matos

Juiz de Direito de Circulo

Adjunto do Gabinete de Apoio do Conselho Superior da Magistratura (em acumulação de funções)