

RODRIGO ALMEIDA DIAS

Sócio

OPINIÃO

A atividade leiloeira



Até à recente aprovação do Decreto-Lei n.º 155/2015 (“DL”), a actividade leiloeira apenas tinha, em Portugal, uma regulamentação escassa e esparsa. Foi essa lacuna que o DL veio procurar suprir.

Fê-lo, todavia, de forma que reputamos de excessivamente ambiciosa, ao procurar abranger realidades tão diversas quanto, por exemplo, bens móveis e imóveis e leilões presenciais e via Internet. Consequentemente, um leilão de um imóvel promovido por um Tribunal ficará submetido à mesma regulamentação que um leilão de antiguidades promovido por uma leiloeira da especialidade.

Será justo começar por reconhecer que o DL tem, como é evidente, aspectos claramente positivos, incluindo, designadamente, ao submeter as leiloeiras a autorização dependente da verificação de determinadas condições de idoneidade, ao impor-lhes um seguro e ao estabelecer o conteúdo mínimo dos contratos que celebram com os clientes. Assim se procurarão evitar abusos, que sabemos têm sucedido, mormente em leilões electrónicos.

Sucedem que as imperfeições do sistema criado também são evidentes. Das mesmas abordaremos, por falta de espaço, apenas um exemplo, que se nos afigura flagrante: nos termos do art.º 16/2/a), está expressamente vedado à leiloeira “intervir como parte interessada em qualquer negócio que incida sobre os bens compreendidos no contrato de leilão de que seja parte, sendo esta proibição igualmente aplicável nos casos em que o interessado no negócio seja sócio ou representante legal da empresa de leilão, ou cônjuge, ascendente ou descendente no 1.º grau”, acrescentando depois o art.º 16/3 que “as proibições referidas no número anterior são extensíveis aos sócios ou representantes legais da empresa leiloeira, aos seus cônjuges e aos ascendentes ou descendentes de qualquer destes”.

Conceptualmente, a ideia parece fazer sentido, como medida para garantir a independência e a isenção.

No entanto, a técnica legislativa não será a melhor, desde logo por a articulação das duas citadas disposições não ser evidente – por exemplo: o n.º 3 abrange descendentes independentemente do grau, por oposição ao n.º 2, que restringe a proibição a descendentes no 1.º grau? E, em caso afirmativo, qual a razão de ser da distinção?

Por outro lado, a proibição, de tão genérica, parece abranger o justo e o pecador, não excepcionando situações em que a dita proibição parece excessiva.

Atentemos nos seguintes exemplos, a pensar nos leilões de antiguidades (são estes últimos que, quer por dever de ofício, quer enquanto colecionador amador, nos interessam mais):

a) Uma leiloeira coloca em praça um bem, que é arrematado. Antes de o comprador pagar, a leiloeira paga ao vendedor, a pedido deste; o comprador não chega a pagar;

b) Uma leiloeira coloca em praça um bem, que é arrematado. O comprador paga, a leiloeira paga ao vendedor e, passados uns meses, o comprador vem provar que havia um erro na descrição do bem, imputável à leiloeira. Esta, sendo uma empresa séria, assume o erro e restitui o preço ao comprador;

c) Uma leiloeira, antes de colocar em praça um bem, danifica-o acidentalmente. A leiloeira, sendo uma empresa séria, assume o erro e indemniza o vendedor, ficando proprietária do “salvado”.

Em qualquer um destes casos, como em vários outros, a leiloeira fica com um bem, que tem todo o interesse em colocar em leilão. A prática, nas grandes leiloeiras internacionais (*Sotheby's*, *Christies* e similares), é assinalar expressamente no catálogo que o bem a leiloar é propriedade da leiloeira. Perante isto, interrogamo-nos se não faria sentido uma obrigação similar, em vez da proibição absoluta de uma leiloeira colocar em praça bens próprios.

Vejamos agora a parte dos sócios e pessoas relacionadas. Um filho de um sócio de uma leiloeira, colecionador de antiguidades, não pode comprar na leiloeira de que o pai é sócio? E um sócio que receba antiguidades em herança tem de as colocar num leilão da concorrência? Também aqui não vislumbramos a razão de ser da proibição legal.

Casos há em que o legislador nacional é prolixo, na sua ânsia de tudo regulamentar. Este não será, em nossa opinião, um deles. No entanto, teremos aqui um exemplo de um legislador precipitado, que não terá ponderado o exacto alcance e todas as implicações do que estava a prever.



Rodrigo Almeida Dias, Sócio FCB desde 2006, coordena o Departamento de Direito Bancário e Mercado de Capitais.

Saiba mais em:

<http://www.fcblegal.com/Rodrigo-Almeida-Dias-e176.htm>

F. CASTELO BRANCO & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS RL

Av. da Liberdade, 249, 1º
1250 - 143 Lisboa
Portugal
fcb@fcblegal.com

Avenida da Boavista, 3265 – 2.8
4100-137 Porto
Portugal
porto@fcblegal.com

Rua de Santo António, 2A – 1º
8000 - 283 Faro
Portugal
algarve@fcblegal.com

Rua Rainha Ginga, Piso Intermédio
Caixa Postal 6262 Luanda
Angola
angola@fcblegal.com

Av. Vladimir Lenine, nº 174 – 1º
Edº Millennium Park Maputo
Mozambique
mozambique@fcblegal.com