



Ana Margarida Ferreira Carvalho

EFEITOS SUBSTANTIVOS DA VENDA EXECUTIVA
DE IMÓVEL ARRENDADO NO ORDENAMENTO
JURÍDICO PORTUGUÊS ACTUAL

Dissertação em Ciências Jurídico-Civilísticas, Menção em Direito Civil

2014



UNIVERSIDADE DE COIMBRA

UNIVERSIDADE DE COIMBRA
FACULDADE DE DIREITO
2º CICLO DE ESTUDOS EM DIREITO

EFEITOS SUBSTANTIVOS DA
VENDA EXECUTIVA DE IMÓVEL
ARRENDADO NO ORDENAMENTO
JURÍDICO PORTUGUÊS ACTUAL

Ana Margarida Ferreira Carvalho

Dissertação apresentada no âmbito do
2.º Ciclo de Estudos em Direito da Faculdade de
Direito da Universidade de Coimbra.
Área de Especialização: Ciências Jurídico-Civilísticas
Menção: Direito Civil
Orientador: Mestre Margarida Costa Andrade

Coimbra
2014

*A ti: Coimbra,
cidade que aprendi a amar.*

*“Perdido no mar negro da memória
Vejo o rumo a seguir.
Traço minha alma em lembrança
Deste abraço que me quer fugir.*

*Oh Sé! Levo a saudade
Que contigo aprendi a chorar.
Feitiço desta cidade!
Vou preso ao me libertar.*

*Sonho em ficar!
Sonhar é partir!*

*Sinto-me em vozes do outrora.
Escondo o pranto. Vou sorrir!
Cantam as cordas a minha hora
No silêncio que me vê partir.*

*Choro a certeza do Passado:
Poema eterno de um instante;
Sonhos, versos, vida... Os receios
De um Fado tão distante.*

*Oh Sé! Levo a saudade
Que contigo aprendi a chorar.
Feitiço desta cidade!
Vou preso ao me libertar.*

*Sonho em ficar!
Sonhar é partir!*

*Sinto-me em vozes do outrora.
Escondo o pranto. Vou sorrir!
Cantam as cordas a minha hora
No silêncio que me vê partir.”*

Balada da Despedida
Monumental Serenata de 4 de Maio de 2012

ÍNDICE

Abreviaturas	4
1. Introdução	8
2. Venda Executiva de Imóvel Arrendado.....	9
2.1. Venda Executiva	17
2.2. Momento da Eficácia da Venda Executiva de Imóvel	19
3. Efeitos Típicos da Venda Executiva	23
3.1. Efeitos Obrigacionais	23
3.2. Efeito Translativo.....	24
3.3. Efeito Extintivo	26
3.4. Efeito Sub-Rogatório	40
3.5. Efeito Registral	43
3.6. Efeito Repristinatório	44
4. Efeitos Específicos da Venda Executiva Quanto à Relação de Arrendamento	45
4.1. Arrendamento Constituído Antes do Imóvel ser Apreendido.....	48
4.1.1. Confronto Entre as Normas-Critério Hipoteticamente Adequadas a Solucionar o Caso-Problema (ou o Art. 824º, n.º 2 CC ou os Arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR).....	49
4.1.1.1. Elemento Gramatical	53
4.1.1.2. Elemento Histórico	56
4.1.1.3. Elemento Sistemático	75
<i>α) O regime da hipoteca (art. 695º CC)</i>	<i>75</i>
<i>β) A dicotomia actos de mera administração e actos de disposição no arrendamento (art. 1024º, n.º 1 CC)</i>	<i>78</i>
<i>γ) A extinção do arrendamento por caducidade (arts. 1051º CC e 18º RAR)...</i>	<i>80</i>

<i>δ) O regime do código da insolvência e da recuperação de empresas (art. 109º, n.º 3 CIRE)</i>	81
<i>ε) As soluções do BGB e do CCI</i>	82
4.1.1.4. Elemento Teleológico	84
4.1.1.5. Juízo Decisório	86
<i>α) Indagação sobre a (in)existência de um regime vinculístico</i>	86
<i>β) Indagação sobre a (in)existência de um regime de actualização do valor das rendas</i>	97
<i>γ) Decisão stricto sensu</i>	100
4.1.2. Mobilização Prática das Normas-Critério Adoptadas no Caso-Problema (Arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR).....	108
4.2. Arrendamento Constituído Depois do Imóvel ser Apreendido.....	112
4.2.1. Arrendamento Celebrado em Prejuízo da Execução	113
4.2.2. Arrendamento Celebrado no Interesse da Execução	115
5. Conclusão.....	118
Bibliografia	120
Jurisprudência	129

A PRESENTE DISSERTAÇÃO ESTÁ REDIGIDA EM CONSONÂNCIA COM O ANTIGO ACORDO ORTOGRÁFICO.

ABREVIATURAS

- CRP** Constituição da República Portuguesa actualizada (aprovada pelo Decreto de 10/04 de 1976 e sucessivamente alterada pelas Lei n.º 1/82, de 30/09, Lei n.º 1/89, de 08/07, Lei n.º 1/92, de 25/11, Lei n.º 1/97, de 20/09, Lei n.º 1/2001, de 12/12, Lei n.º 1/2004, de 24/07 e Lei n.º 1/2005, de 12/08).
- CC** Código Civil actualizado (aprovado pelo DL n.º 47344/66, de 25/11 e alterado sucessivamente pelos DL n.º 67/75, de 19/02, DL n.º 261/75, de 27/05, DL n.º 561/76, de 17/07, DL n.º 605/76, de 24/07, DL n.º 293/77, de 20/07, DL n.º 496/77, de 25/11, DL n.º 200-C/80, de 24/06, DL n.º 236/80, de 18/07, Declaração de 12/08 de 1980, DL n.º 328/81, de 04/12, DL n.º 262/83, de 16/06, DL n.º 225/84, de 06/07, DL n.º 190/85, de 24/06, Lei n.º 46/85, de 20/09, DL n.º 379/86, de 11/11, Declaração de 31/12 de 1986, Lei n.º 24/89, de 01/08, DL n.º 321-B/90, de 15/10, DL n.º 257/91, de 18/07, DL n.º 423/91, de 30/10, DL n.º 185/93, de 22/05, DL n.º 227/94, de 08/09, DL n.º 267/94, de 25/10, DL n.º 163/95, de 13/07, Lei n.º 84/95, de 31/08, DL n.º 329-A/95, de 12/12, DL n.º 14/96, de 06/03, DL n.º 68/96, de 31/05, DL n.º 35/97, de 31/01, DL n.º 120/98, de 08/05, Rectificação n.º 11-C/98, de 30/06, Lei n.º 21/98, de 12/05, Lei n.º 47/98, de 10/08, DL n.º 343/98, de 06/11, Lei n.º 59/99, de 30/06, Lei n.º 16/2001, de 22/06, DL n.º 272/2001, de 13/10, DL n.º 273/2001, de 13/10, Rectificação n.º 20-A/2001, de 30/11, DL n.º 323/2001, de 17/12, DL n.º 38/2003, de 08/03, Lei n.º 31/2003, de 22/08, DL n.º 199/2003, de 10/09, DL n.º 59/2004, de 19/03, Lei n.º 6/2006, de 27/02, Rectificação n.º 24/2006, de 17/04, DL n.º 263-A/2007, de 23/07, Lei n.º 40/2007, de 24/08, DL n.º 324/2007, de 28/09, DL n.º 116/2008, de 04/07, Lei n.º 61/2008, de 31/10, Lei n.º 14/2009, de 01/04, DL n.º 100/2009, de 11/05, Lei n.º 29/2009, de 29/06, Lei n.º 103/2009, de 11/09, Lei n.º 9/2010, de 31/05, Lei n.º 23/2010, de 30/08, Lei n.º 24/2012, de 09/07, Lei n.º 31/2012, de 14/08, Lei n.º 32/2012, de 14/08 e Lei n.º 23/2013, de 05/03).
- CC'06** Código Civil na redacção da Lei n.º 6/2006, de 27/02 e da Rectificação n.º 24/2006, de 17/04.
- CC'77** Código Civil na redacção do DL n.º 496/77, de 25/11.
- CC'66** Código Civil na redacção do DL n.º 47344/66, de 25/11.
- CCS** Código Civil de Seabra (aprovado pela Carta de Lei de 1 de Julho de 1867).
- CCI** Código Civil Italiano actualizado.
- BGB** Código Civil Alemão actualizado.
- NRAU** Novo Regime do Arrendamento Urbano (aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27/02, alterado sucessivamente pela Rectificação n.º 24/2006, de 17/04, pela Lei n.º 31/2012, de 14/08 e pela Rectificação n.º 59-A/2012, de 12/10).

- NRAU'06** Novo Regime do Arrendamento Urbano na redacção da Lei n.º 6/2006, de 27/02 e da Rectificação n.º 24/2006, de 17/04.
- RAU** Regime do Arrendamento Urbano (aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15/10, e sucessivamente alterado pelo DL n.º 278/93, de 10/08, pelo DL n.º 257/95, de 30/09, DL n.º 64-A/2000, de 22/04 e DL n.º 329-B/2000, de 22/12).
- RAR** Regime do Arrendamento Rural actualizado (aprovado pelo DL n.º 294/2009, de 13/10).
- RARAP** Regime do Arrendamento Rural com Fim Agrícola e Pecuário (aprovado pelo DL n.º 385/88, de 25/10).
- RARF** Regime do Arrendamento Rural com Fim Florestal (aprovado pelo DL n.º 394/88, de 8/11).
- LAR** Lei do Arrendamento Rural (aprovada pela Lei n.º 76/77, de 29/09).
- NRJAR** Novo Regime Jurídico do Arrendamento Rural (aprovado pelo DL n.º 201/75, de 15/04).
- CPC** Código de Processo Civil actualizado (aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26/06 e alterado pela Rectificação n.º 36/2913, de 12/08).
- CPC'61** Código de Processo Civil aprovado pelo DL n.º 44 129, de 28/12 de 1961.
- CPC'39** Código de Processo Civil aprovado pelo DL n.º 29:637, de 28/05 de 1939.
- CPC'1876** Código de Processo Civil aprovado pela Carta de Lei de 8/11 de 1876.
- CRPred.** Código de Registo Predial actualizado (aprovado pelo DL n.º 224/84, de 06/07 e sucessivamente alterado pelos Declaração de 31/08 de 1984, Declaração de 29/09 de 1984, DL n.º 355/85, de 02/09, DL n.º 60/90, de 14/02, Declaração de 31/03 de 1990, DL n.º 80/92, de 07/05, DL n.º 30/93, de 12/02, DL n.º 255/93, de 15/07, DL n.º 227/94, de 08/09, DL n.º 267/94, de 25/10, DL n.º 67/96, de 31/05, DL n.º 375-A/99, de 20/09, DL n.º 533/99, de 11/12, Rectificação n.º 5-A/2000, de 29/02, DL n.º 273/2001, de 13/10, DL n.º 322-A/2001, de 14/12, DL n.º 323/2001, de 17/12, DL n.º 38/2003, de 08/03, DL n.º 194/2003, de 23/08, Lei n.º 6/2006, de 27/02, DL n.º 263-A/2007, de 23/07, DL n.º 34/2008, de 26/02, DL n.º 116/2008, de 04/07, Rectificação n.º 47/2008, de 25/08, DL n.º 122/2009, de 21/05, Lei n.º 29/2009, de 29/06, DL n.º 185/2009, de 12/08, DL n.º 209/2012, de 19/09, Lei n.º 23/2013, de 05/03 e DL n.º 125/2013, de 30/08).
- CRPred.'83** Código de Registo Predial aprovado pelo DL n.º 305/83, de 29/07.
- CRPred.'67** Código de Registo Predial aprovado pelo DL n.º 47 611, de 28/03 de 1967.
- CRPred.'59** Código de Registo Predial aprovado pelo DL n.º 42 565, de 8/10 de 1959.
- CRPred.'29** Código de Registo Predial aprovado pelo Decreto n.º 17:070, de 4/07 de 1929.

CRPreds.'28 Códigos de Registo Predial aprovados pelos Decretos n.ºs 15:113, de 6/03 de 1928 e 15:986, de 29/09 de 1928.

CPPT Código de Procedimento e Processo Tributário actualizado (aprovado pelo DL n.º 433/99, de 26/10 e sucessivamente alterado pelos Lei n.º 3-B/2000, de 04/04, Lei n.º 30-G/2000, de 29/12, Lei n.º 15/2001, de 05/06, Lei n.º 109-B/2001, de 27/12, Lei n.º 32-B/2002, de 30/12, DL n.º 38/2003, de 08/03, DL n.º 160/2003, de 19/07, Lei n.º 55-B/2004, de 30/12, Lei n.º 60-A/2005, de 30/12, DL n.º 76-A/2006, de 29/03, DL n.º 238/2006, de 20/12, Lei n.º 53-A/2006, de 29/12, Lei n.º 67-A/2007, de 31/12, DL n.º 34/2008, de 26/02, Lei n.º 40/2008, de 11/08, Lei n.º 64-A/2008, de 31/12, Lei n.º 3-B/2010, de 28/04, Lei n.º 55-A/2010, de 31/12, Lei n.º 64-B/2011, de 30/12, Lei n.º 66-B/2012, de 31/12, DL n.º 6/2013, de 17/01 e Lei n.º 83-C/2013, de 31/12).

CVM Código dos Valores Mobiliários actualizado (aprovado pelo DL n.º 486/99, de 13/11 e sucessivamente alterado pelos Rectificação n.º 23-F/99, de 31/12, Rectificação n.º 1-A/2000, de 10/01, DL n.º 61/2002, de 20/03, DL n.º 38/2003, de 08/03, Rectificação n.º 5-C/2003, de 30/04, DL n.º 107/2003, de 04/06, DL n.º 183/2003, de 19/08, DL n.º 66/2004, de 24/03, DL n.º 52/2006, de 15/03, Rectificação n.º 21/2006, de 30/03, DL n.º 219/2006, de 02/11, DL n.º 357-A/2007, de 31/10, Rectificação n.º 117-A/2007, de 28/12, DL n.º 211-A/2008, de 03/11, Lei n.º 28/2009, de 19/06, DL n.º 185/2009, de 12/08, DL n.º 49/2010, de 19/05, DL n.º 52/2010, de 26/05, DL n.º 71/2010, de 18/06, Lei n.º 46/2011, de 24/06, DL n.º 85/2011, de 29/06, DL n.º 18/2013, de 06/02, DL n.º 63-A/2013, de 10/05, DL n.º 29/2014, de 25/02, DL n.º 40/2014, de 18/03).

CIRE Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas (aprovado pelo DL n.º 53/2004, de 18/03 e sucessivamente alterado pelos DL n.º 200/2004, de 18/08, DL n.º 76-A/2006, de 29/03, DL n.º 282/2007, de 07/08, DL n.º 116/2008, de 04/07, DL n.º 185/2009, de 12/08, Lei n.º 16/2012, de 20/04 e Lei n.º 66-B/2012, de 31/12).

UC Unidade de Conta.

art.(s) Artigo(s).

DL Decreto-Lei.

ed. Edição.

n.º(s) Número(s).

vol. Volume.

ob. cit. Obra Citada.

pág(s). Página(s).

seg(s). Seguintes

Ac. Acórdão.

TC Tribunal Constitucional.

STJ Supremo Tribunal de Justiça.

- RC** Relação de Coimbra.
- RE** Relação de Évora.
- RG** Relação de Guimarães.
- RL** Relação de Lisboa.
- RP** Relação do Porto.
- ROA** Revista da Ordem dos Advogados.
- RDES** Revista de Direito e de Estudos Sociais.
- RLJ** Revista de Legislação e de Jurisprudência.
- BMJ** Boletim do Ministério da Justiça.
- CJ** Colectânea de Jurisprudência.
- CJ-STJ** Colectânea de Jurisprudência, Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça.

1. INTRODUÇÃO

Na presente empresa pretendemos estudar os efeitos substantivos da venda executiva. Mas iremos fazê-lo atendendo a um caso específico: quando em causa esteja um imóvel arrendado. Por outras palavras, desejámos aquilatar qual a influência da venda executiva na relação de arrendamento existente sobre o imóvel alienado executivamente.

Será que o contrato de arrendamento se extingue? Ou será que o contrato de arrendamento é oponível ao terceiro adquirente, constituindo apenas uma mudança subjectiva no lado do senhorio?

No intuito de dar resposta a este caso, iniciaremos o nosso estudo tecendo algumas considerações sobre a venda executiva: enquadraremos a mesma na tramitação executiva e abordaremos o momento da sua eficácia.

Posteriormente, debruçar-nos-emos sobre os efeitos substantivos gerais da venda executiva.

Por fim, abraçaremos o nosso caso-problema, desdobrando-o, atendendo à apreensão do imóvel, em dois: saber o que acontece à relação de arrendamento constituída antes do imóvel ser apreendido com a venda executiva do mesmo; e saber o que acontece à relação de arrendamento constituída depois do imóvel ser apreendido com a venda executiva do mesmo.

2. VENDA EXECUTIVA DE IMÓVEL ARRENDADO¹

As obrigações² nascem para ser cumpridas! Eis um princípio basilar do nosso ordenamento jurídico. E a obrigação cumpre-se, em sentido estrito, sempre que o obrigado à prestação a realiza espontaneamente (art. 762º, n.º 1 CC). Porém, casos existem, em que o devedor não cumpre por livre vontade a prestação a que está adstrito. Nestas situações, a não ser que ocorra outro motivo de extinção das obrigações³, o credor, se munido de um título executivo⁴, pode lançar mão do meio comum de realização coactiva da prestação: a acção executiva⁵ (art. 817º CC)⁶.

Assim, a acção executiva tem sempre como pressuposto material o incumprimento do dever de realizar uma prestação. Mas essa prestação não tem de se fundar, necessariamente, no quadro de um vínculo obrigacional. A acção executiva coloca

¹ Por força do arts. 826º CC e 802º CPC todas as considerações que iremos tecer quanto aos efeitos substantivos da venda executiva aplicam-se à adjudicação de bens e ao direito de remição.

² Utilizamos o termo «obrigações» em sentido lato, abrangendo qualquer relação jurídica cujo conteúdo seja o dever de realizar uma prestação. Segundo o art. 397º CC: “*Obrigação é o vínculo jurídico por virtude do qual uma pessoa fica adstrita para com outra à realização de uma prestação*”. Porém tal preceito apenas se refere um dos lados da relação obrigacional: o débito. *Vide*, neste sentido, J. M. ANTUNES VARELA, (2000); *Das Obrigações em Geral* (10ª ed., vol. 1); Coimbra: Almedina; pág. 63: “O termo obrigação abrange a relação no seu conjunto e não apenas, como sucede na linguagem comum, o seu lado passivo: compreende, portanto, o dever de prestar, que recai sobre uma das partes, bem como o poder de exigir a prestação conferido à outra”.

³ Além do cumprimento voluntário, existem outras causas extintivas das obrigações. São elas: a dação em cumprimento (arts. 837º a 840º CC), a consignação em depósito (arts. 841º a 846º CC), a compensação (arts. 847º a 856º CC), a novação (arts. 857º a 862º CC), a remissão (arts. 863º a 867º CC), a confusão (arts. 868º a 873º CC) e a ineficácia em sentido amplo – que engloba as invalidades (nulidades e anulabilidades (arts. 285º a 294º CC)), a resolução (arts. 432º a 439º CC), a revogação (por exemplo, arts. 1082º CC e 16º RAR), a caducidade por omissão (arts. 296º a 299º e 328º a 333º CC) e a denúncia (por exemplo, arts. 1099º a 1103º CC e 19º RAR). De fora fica a prescrição (arts. 296º a 327º CC) que constitui uma excepção e não uma causa extintiva das obrigações.

⁴ A exequibilidade do direito à prestação está dependente da satisfação de dois tipos de condições: o dever de prestar deve constar de um título executivo e é necessário que a obrigação esteja por cumprir. Quanto à primeira condição, constitui um pressuposto formal que condiciona a exequibilidade do direito de forma externa. Assim, o título executivo constitui uma segurança mínima, considerada pelo nosso ordenamento jurídico como indício suficiente da existência do direito à prestação que se pretende executar. Quanto à segunda condição, constitui um pressuposto material que condiciona a exequibilidade do direito de forma interna. Só há inadimplemento da prestação quando a mesma se mostre certa, exigível e líquida. Porém, a necessidade de incumprimento da prestação só constitui condição da acção executiva quando não resulte já do título executivo (art. 713º CPC). *Vide*, neste sentido, JOSÉ LEBRE DE FREITAS, (2011); *A Acção Executiva, Depois da reforma da reforma* (5ª ed.); Coimbra: Coimbra Editora, págs. 29 a 33. Caso contrário, ou seja, se o credor da prestação não tiver título executivo, terá de recorrer, não à acção executiva (art. 10º, n.º 5 CPC: “*Toda a execução tem por base um título (...)*”), mas à acção declarativa. Esta acção constitui um accertamento sobre a existência e a configuração do direito do credor.

⁵ O direito de acção, ou seja, o direito a desencadear a actividade dos tribunais, é um corolário quer do direito à tutela jurisdicional (arts. 2º, n.º 2 CPC e 20º, n.º 1 CRP), quer da proibição da auto-defesa (art. 1º CPC).

⁶ Excepto se se tratar de uma obrigação natural, pois estas obrigações não são judicialmente exigíveis (arts. 402º e 404 CC).

também a actividade dos tribunais ao serviço de relações jurídicas reais, familiares e sucessórias e dos direitos de personalidade⁷.

É a modalidade da prestação em inadimplemento que influencia a própria tramitação processual da acção executiva⁸. Portanto, se a prestação for de facto⁹, dará lugar à execução para prestação de facto (arts. 828º a 830º CC)¹⁰; se a prestação for de coisa¹¹, dará lugar à execução para entrega de coisa certa (art. 827º CC)¹², excepto se a coisa consistir numa quantia em dinheiro¹³ na modalidade de obrigação de soma ou quantidade, ou na modalidade de moeda específica com cláusula ouro-valor em que o devedor cumpre entregando um quantitativo em moeda corrente pois, nestes casos, dará lugar à execução para pagamento de quantia certa¹⁴.

A execução para pagamento de quantia certa é o tipo de acção executiva mais utilizado nos nossos tribunais, quer porque hoje em dia a grande maioria das prestações em incumprimento constituem obrigações de soma ou quantidade, quer porque se aplica

⁷ Vide, neste sentido, J. P. REMÉDIO MARQUES, (2000); *Curso de Processo Executivo Comum à Face do Código Revisto*; Coimbra: Almedina, pág. 15.

⁸ O direito processual é, não só, um direito instrumental, como um direito adjectivo face ao direito substantivo. É-lhe instrumental porque o realiza; e é-lhe adjectivo porque o torna eficaz.

⁹ São prestações de facto as prestações que se esgotam na prática de um facto, podendo esse facto ser de conteúdo positivo, traduzindo uma acção (prestações de *facere*), ou de conteúdo negativo, traduzindo uma abstenção, omissão ou mera tolerância (prestações de *non facere e pati*).

¹⁰ A execução para prestação de facto está regulada nos arts. 868º a 877º CPC e segue forma única (art. 550º, n.º 4 CPC).

¹¹ São prestações de coisa as prestações que dizem respeito a uma coisa e envolvem ou a transferência do direito real ou a transferência da posse ou a transferência da mera detenção (obrigações de *dare*, entregar e *restituere*).

¹² A execução para entrega de coisa certa está regulada nos arts. 859º a 867º CPC e segue forma única (art. 550º, n.º 4 CPC).

¹³ A prestação a uma quantia em dinheiro ou obrigação pecuniária constitui, em regra, uma obrigação de soma ou quantidade. Porém também pode constituir uma obrigação de moeda específica ou uma obrigação valutária.

Diz-se obrigação de soma ou quantidade, a obrigação em que as partes apenas estipulam a soma ou quantidade que deve ser paga, não especificando em que espécie monetária o cumprimento haja de ser feito; assim presume-se que a soma ou a quantidade diz respeito a moeda que tem curso legal em Portugal (arts. 550º e 551º CC).

Diz-se obrigação em moeda específica, a obrigação em que as partes, além de estipularem a soma ou quantidade, estipulam também que o cumprimento deve ser efectuado ou em moeda metálica (cláusula ouro-efectivo) ou no valor de certa moeda metálica (cláusula ouro-valor), podendo neste último caso – desdobrando-se duas variantes – o devedor cumprir ou entregando um quantitativo em moeda corrente correspondente à moeda metálica ou entregando a moeda metálica correspondente a um quantitativo em moeda corrente (arts. 552º a 557º CC).

Por fim, diz-se obrigação valutária a obrigação em que as partes estipulam além da soma ou quantidade da moeda, também que o cumprimento se fará em moeda estrangeira (art. 558º CC).

¹⁴ A execução para pagamento de quantia certa está regulada nos arts. 724º a 858º CPC e pode adoptar forma ordinária ou forma sumária (art. 550º, n.º 1 a 3 CPC).

subsidiariamente este tipo às execuções para entrega de coisa certa e para prestação de facto¹⁵, quer ainda porque pode converter-se naquele estes tipos¹⁶.

Na execução para pagamento de quantia certa destacam-se, essencialmente, dois grandes momentos: a penhora e o pagamento¹⁷.

A penhora¹⁸ é a anticâmara necessária ao pagamento, pois consiste na apreensão, pelo tribunal, dos bens¹⁹ considerados necessários à concretização do mesmo²⁰.

Em regra, a apreensão recaí sobre o património do devedor – nisto consiste a garantia geral das obrigações (art. 601º CC); ou seja, pelo cumprimento da obrigação respondem todos os bens do devedor susceptíveis de penhora²¹, com excepção dos patrimónios autónomos^{22, 23}. Mas o património do devedor não é só a garantia geral das

¹⁵ Vide art. 551º, n.º 2 CPC.

¹⁶ A execução para entrega de coisa certa converte-se em execução para pagamento de quantia certa quando a coisa já não pode ser entregue ou porque a coisa não é encontrada (por exemplo, foi destruída) ou porque sobre a coisa incide um direito de terceiro incompatível com o do credor e ao mesmo oponível. Nestes casos o credor terá direito ao valor da coisa e ao valor do prejuízo resultante da falta do cumprimento (art. 867º CPC). Diferentemente, na execução para prestação de facto há sempre conversão em execução para pagamento de quantia certa (arts. 869º, 870º, n.º 2, 875º, n.º 2 e 877º, n.º 2 CPC), embora o legislador só na epígrafe do art. 869º CPC se refira à mesma. Assim, quer estejamos perante prestações positivas infungíveis – por natureza ou convenção – quer estejamos perante prestações positivas fungíveis, quer estejamos perante prestações negativas, é necessário sempre converter a execução para prestação de facto em execução para pagamento de quantia certa, pois só através desta se obtém a quantia pecuniária necessária para ou indemnizar o credor pelo não cumprimento (indemnização compensatório) e pagar a sanção pecuniária compulsória; ou indemnizar o credor pela mora no cumprimento (indemnização moratória) e suportar a realização da prestação por terceiro; ou, ainda, indemnizar o credor pelo não cumprimento (indemnização compensatório), suportar a demolição da obra e pagar a sanção pecuniária compulsória. Vide, neste sentido, RUI PINTO, (2013); *Manual da Execução e Despejo*; Coimbra: Coimbra Editora, pág. 55.

¹⁷ Vide, neste sentido, J. P. REMÉDIO MARQUES, (2000); *ob. cit.*; págs. 19 e 20: “(...) o (...) (credor) pretende obter o cumprimento de uma obrigação pecuniária, através da apreensão dos bens do devedor (...) que serão vendidos (...), de jeito a, com o preço obtido, se proceder ao pagamento (...)”.

¹⁸ Vide, para um conceito de penhora, J. M. ANTUNES VARELA, (1997); *Das Obrigações em Geral* (7ª ed., vol. 2); Coimbra: Almedina, pág. 153: “(...) acto de penhora, que consiste na apreensão judicial dos bens do devedor, que ficam daí em adiante afectados aos fins próprios da execução”.

¹⁹ Ressalve-se que a penhora, porque é instrumental à venda executiva e esta transmite direitos, tem como objecto imediato direitos e só mediamente incide sobre bens que constituem o objecto daqueles direitos.

²⁰ Vide JOSÉ LEBRE DE FREITAS; *ob. cit.*; pág. 263: “(...) a penhora é o acto fundamental do processo executivo, de que as restantes fases do processo são como que o desenvolvimento natural. (...) a penhora não esgota em si mesma a sua finalidade: (...) é dirigida aos actos ulteriores de transmissão dos direitos do executado para, através deles, (...) ser satisfeito o interesse do exequente”.

²¹ Vide, NUNO DE LEMOS JORGE, (2002); *Arrendamento de Imóveis Hipotecados: Caducidade do Arrendamento com a Venda Executiva*; Trabalho Apresentado à Cadeira de Direito Civil no Mestrado em Ciências Jurídico-Processuais da FDUC., pág. 1, nota 1: “Só os bens susceptíveis de penhora constituem garantia para os credores, uma vez que só estes podem ser atacados e vendidos em execução”. Nem todos os bens no património do devedor são susceptíveis de penhora. O nosso legislador estabeleceu limites à penhorabilidade, sacrificando o interesse do credor perante motivos ponderosos de ordem moral, social e económica. Esses limites resultam quer da lei substantiva, quer da lei processual.

²² Vide, para uma noção de património autónomo ou separado, CARLOS A. MOTA PINTO, (2005); *Teoria Geral do Direito Civil*, (4ª ed. por MONTEIRO, A. Pinto, e PINTO, P. Mota); Coimbra: Coimbra Editora, pág. 348: “Património autónomo ou separado será, assim, o que «responde por dívidas

obrigações, o património do devedor é também a garantia comum das obrigações (art. 604º CC). Portanto, o seu património responde perante todos os credores em plena igualdade ou proporcionalidade – regra da *par condicio creditorum* –, excepto se um ou alguns deles gozarem de preferência^{24, 25}.

Mas, pode acontecer que a penhora não recaia sobre o património do devedor, ou seja, independentemente da garantia geral das obrigações, as partes podem convencionar garantias especiais²⁶. Nesses casos, a apreensão tanto pode recair sobre bens (o património) de terceiro; como sobre bens específicos – quer estes se encontrem no património do devedor, quer estes se encontrem no património de terceiro. No primeiro caso estamos

próprias», isto é, só responde e responde só ele por certas dívidas. (...) As dívidas pelas quais só o património autónomo responde, sem responder por quaisquer outras, são as dívidas relacionadas com a função específica, com a finalidade ou afectação especial deste património”.

²³ A regra de que o património do devedor é a garantia geral das obrigações sofre limitações. Assim é admissível às partes, quando constituem uma obrigação, limitar a responsabilidade do devedor em caso de incumprimento a alguns bens do património – excepto se se tratar de matéria subtraída da disponibilidade das partes (art. 602º CC). Assim como também é admissível ao autor de uma liberalidade excluir os bens deixados ou doados da responsabilidade do beneficiário-devedor em caso de incumprimento obrigacional – ressalvando-se as legítimas expectativas dos credores (art. 603º CC).

²⁴ Vide, sobre a característica de preferência dos direitos reais, MÓNICA JARDIM, (2013); *Os Direitos Reais e os Direitos Pessoais: Distinções e Aproximações*, publicado em *Cadernos do CENoR - Centro de Estudos Notariais e Registais* (n.º 1), págs. 45 a 82; Coimbra: Coimbra Editora, págs. 58 e 59, nota 19: “Fala-se de preferência para exprimir ou qualificar a prioridade de que beneficia o titular de uma garantia real no pagamento do seu crédito, à custa do valor da coisa que constitui o objecto da garantia, sobre os demais credores do respectivo proprietário que não disponham sobre essa coisa de uma garantia anterior, (...) conferindo preferência no pagamento, em regra, ao credor cuja garantia se tornou eficaz em primeiro lugar. (...) relativamente aos direitos reais de gozo, (...) não é possível a incidência simultânea de dois direitos conflituantes e incompatíveis sobre a mesma coisa, (...) rigorosamente, não se pode falar de preferência. (...) Não obstante o exposto, nada impede que se afirme que a prioridade cronológica ou o princípio prior in tempore potior in iure serve de critério para resolver o problema da concorrência ou da colisão de direitos incompatíveis, manifestando um efeito de preferência (se a coexistência for possível) ou de prevalência/exclusão (se os direitos forem incompatíveis). (...) em Portugal, a eficácia absoluta (ou a oponibilidade erga omnes) e a consequente preferência sofre, em matéria de direitos reais de garantia, múltiplas exceções”.

²⁵ Para impedir que o credor que intentou a acção executiva seja beneficiado face aos outros credores do devedor com garantias reais anteriores à penhora, há lugar – no processo de execução – à convocação dos credores que sejam titulares de direito real de garantia sobre os bens penhorados (art. 786º, n.º 1, alínea b) CPC).

²⁶ Vide, sobre as garantias especiais das obrigações, PEDRO DA CAMARA RODRIGUES DE FREITAS e CARMINDO RODRIGUES FERREIRA, (1939/1940); *Direitos Reais, Súmula das lições proferidas pelo Ex.mo. Prof. DOUTOR LUÍS PINTO COELHO, III ANO*; Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, pág. 104: “(...) o património do devedor é a chamada garantia comum dos créditos, isto é, que o património do devedor responde por igual por todas as suas obrigações. Mas pode muito bem acontecer que esta garantia se torne ineficaz, até porque o devedor se pode desfazer dos seus bens. Sendo assim, (...), pode a expectativa do credor ser frustrada por diversas formas”; NUNO DE LEMOS JORGE; *ob. cit.*, págs. 1 e 2; e LUÍS M. T. MENEZES LEITÃO, (2012); *Garantias das Obrigações*, (3ª ed.); Coimbra: Almedina, pág. 95: “A garantia especial representa um reforço suplementar de segurança atribuído a algum ou alguns dos credores, em relação à garantia comum, que é conferida pelo património do devedor”.

perante garantias pessoais²⁷; no segundo perante garantias reais^{28, 29, 30}. Na verdade, o património de terceiro pode responder em caso de incumprimento da prestação de outrem quando sobre o mesmo recaia uma garantia especial. Mas o património de terceiro não se limita a responder nesta situação. Pode igualmente tal património ser responsabilizado quando seja objecto de acto praticado em prejuízo do credor e que o mesmo haja

²⁷ As garantias pessoais são oferecidas por terceiro, constituindo-o na obrigação de cumprir em vez do devedor, ou seja, têm como objecto o património do garante (a sua garantia geral). Assim, estas constituem direitos de crédito ao serviço de direitos de crédito e têm significado quantitativo, pois aumentam o número de pessoas (e respectivos patrimónios) responsáveis. *Vide*, neste sentido, PEDRO ROMANO MARTINEZ, (2011); *Direito das Obrigações, Programa 2010/2011, Apontamentos* (3ª ed.); Lisboa: Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa, pág. 359: “As garantias pessoais implicam que, para além do património do devedor, exista o património de um terceiro responsabilizado pelo pagamento da mesma dívida, Pressupõe, portanto, uma adjudicação de bens penhoráveis de outro património, que se acrescentam aos que integram o património do devedor”

²⁸ As garantias reais afectam determinado bem, do devedor ou de terceiro, à satisfação do credor. Assim, estas são direitos reais ao serviço dos direitos de crédito e têm importância qualitativa, pois atribuem aos seus titulares uma posição de vantagem face a determinados bens. *Vide*, neste sentido, MANUEL HENRIQUE MESQUITA, (1967); *Direitos Reais*; Coimbra, pág. 53: “Direitos reais de garantia: conferem ao credor o direito de se pagar à custa do valor (ou dos rendimentos) de certos bens, com preferência sobre os demais credores do devedor”; MÓNICA JARDIM, (2013); *Os direitos... ob. cit.*; pág. 52, nota 12; e MARGARIDA COSTA ANDRADE, (2014); *Dois Questões a Propósito do Direito de Retenção do Promitente-Comprador: A Prevalência Sobre a Hipoteca e a Sobrevivência à Execução*, publicado em *Cadernos do CENoR - Centro de Estudos Notariais e Registais* (n.º 2), págs. 39 a 83; Coimbra: Coimbra Editora, pág. 48: “Assim, um direito real de garantia incidirá sempre sobre coisa presente, certa e determinada, que, normalmente, pertence ao devedor (ou a um terceiro que por ele intercedeu), onerando a propriedade deste (voluntariamente ou por permissão da lei) em proveito do credor, que assim fica legitimado à retenção e/ou a requerer a alienação pelo tribunal uma vez verificado o incumprimento da obrigação garantida (é, em geral, um *ius in re aliena*)”.

²⁹ Já no direito romano se distinguia as garantias especiais das obrigações em garantias pessoais e garantias reais. *Vide* A. SANTOS JUSTO, (2006); *Direito Privado Romano - Direito das Obrigações*, (2ª ed., vol. 2); Coimbra: Coimbra Editora, págs. 159: “As garantias pessoais consistem em obligationes constituídas a favor de um credor por pessoas distintas do devedor para reforçar o cumprimento duma obrigação (dita) principal. O garante responde directamente com a sua pessoa e indirectamente com o seu património”; e 166: “As garantias reais constituem um reforço do cumprimento duma obligatio que incide directa e exclusivamente sobre certos bens pertencentes ao devedor ou a terceiro”.

³⁰ Ao lado das tradicionais garantias especiais das obrigações (pessoais e reais) emergem novas formas de garantia. Uma delas – que em nossa opinião destrona a hipoteca como rainha das garantias – consiste na utilização da propriedade em garantia. Nesta encontram-se essencialmente três figuras: a reserva de propriedade (trata-se de um contrato de compra e venda em que a transferência da propriedade apenas ocorre no momento do pagamento do preço ou do evento em relação ao qual as partes determinaram essa verificação – art. 409º CC); a locação financeira (trata-se de uma operação complexa, em que uma empresa creditícia, a pedido e sob as instruções da outra parte, adquire um bem específico, cedendo imediatamente o seu uso à contraparte mediante contraprestação periódica e por prazo determinado e irrevogável; a propriedade só se transmite se a contraparte exercer opção de compra, liquidando todas as rendas e o valor residual fixado – DL n.º 149/95, de 24 de Junho, alterado pelo DL n.º 265/97, de 2 de Outubro, pelo DL n.º 285/2010, de 3 de Novembro e pelo DL n.º 30/2008, de 25 de Fevereiro); e a alienação fiduciária em garantia (trata-se de um contrato segundo o qual um sujeito – o alienante – transmite a outro – o adquirente – a titularidade de um bem ou de um direito, com a finalidade de garantir um crédito, ficando o segundo obrigado – uma vez extinta a finalidade de garantia – a retransmitir-lhe aquela mesma titularidade – DL n.º 105/2004, de 8 de Maio, alterado e republicado pelo DL n.º 85/2011, de 29 de Junho).

procedentemente impugnado (art. 818º CC), ou seja, quando em causa esteja decisão favorável a uma impugnação pauliana³¹.

Com a penhora, os bens são afectados às finalidades da execução, ou seja, pretende-se, por um lado, numa função garantística, beneficiar o exequente face aos demais credores, e por outro lado, numa função conservatória, assegurar a viabilidade da venda executiva dos bens penhorados³².

Por outras palavras, o nosso legislador acautela o direito à execução pela penhora. Fá-lo, em primeiro lugar, constituindo a favor do exequente um direito de preferência, isto é, pela penhora o exequente adquire o direito a ser pago com preferência³³ sobre qualquer outro credor que não tenha garantia real anterior, salvo nos casos especialmente previstos na lei (art. 822º, n.º 1 CC). Fá-lo, em segundo lugar, estabelecendo uma indisponibilidade material absoluta dos bens penhorados, quer dizer, com a penhora o direito do executado é esvaziado dos poderes de gozo³⁴ que o constituem, transferindo-se os mesmos para o

³¹ Vide, neste sentido, PIRES LIMA e ANTUNES VARELA, (2011); *Código Civil Anotado*, (4ª ed., vol. II); Coimbra: Coimbra Editora, págs. 90 e 91: “Julgada procedente a impugnação pauliana, diz este artigo, o credor tem não só direito à restituição dos bens, como à execução deles no património do terceiro adquirente. Não é necessária, pois, a entrada dos bens no património do alienante para aí serem executados. Pode mover-se logo a execução contra o adquirente dos mesmos bens (...)”. A impugnação pauliana não é o único meio de conservação da garantia patrimonial (cifre-se conservação da garantia patrimonial e não do património em si) que o nosso legislador consagra. Ao lado do instituto da impugnação pauliana (arts. 610º a 618º CC) encontramos a declaração de nulidade (art. 605º CC), a sub-rogação do credor ao devedor (arts. 606º a 609º CC) e o arresto (arts. 619º a 622º CC). Assim o legislador pretende proteger o credor contra os actos praticados pelo devedor em prejuízo da garantia patrimonial.

³² Vide, neste sentido, JOSÉ ALBERTO DOS REIS, (1954); *Processo de Execução* (vol. 2º); Coimbra: Coimbra Editora, pág. 90: “(...) a penhora serve para tirar os bens ao devedor, a fim de assegurar a conservação deles em ordem à sua conservação em dinheiro, isto é, a fim de evitar que sejam alterados, deteriorados ou subtraídos” e RUI PINTO, (2013); *ob. cit.*; págs. 685 a 687.

³³ O direito a ser pago com preferência face aos demais credores que não tenham garantia real anterior constitui um direito real de garantia. Vide, neste sentido, designadamente, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, (1979); *Direitos Reais* (vol. II); Lisboa: Imprensa Nacional Casa da Moeda, pág. 1056: “Existe ainda toda uma categoria de direitos reais que tem a sua sede no direito processual civil: trata-se de direitos reais que visam acautelar a situação de certas coisas, tendo em vista a prática de determinados actos processuais que, de outra forma, poderiam ver, na prática, frustrados os seus efeitos. Há, (...), na sede do processo de execução, a penhora (...)”; e MÓNICA JARDIM, (2007); *A Segurança Jurídica Gerada pela Publicidade Registral em Portugal e os Credores que Obtêm o Registo de uma Penhora, de um Arresto ou de uma Hipoteca Judicial* publicado em *Boletim da Faculdade de Direito* (vol. LXXXIII), págs. 383 a 422; Coimbra: Universidade de Coimbra, pág. 409: “Com a penhora, o credor exequente deixa de ser apenas titular de um direito de crédito, torna-se titular de um direito real que visa assegurar a satisfação privilegiada do direito de crédito com base no qual intentou a acção executiva”.

³⁴ Vide, sobre os poderes de gozo, JOSÉ ANDRADE MESQUITA, (1999); *Direitos Pessoais de Gozo*; Coimbra: Almedina, pág. 12: “Um direito de gozo pode abranger vários poderes. (...) usar, fruir e dispor, (...) O primeiro abrange apenas a possibilidade de alguém se servir de uma coisa, tomando-a a ela própria como objecto de satisfação de necessidades; o segundo abrange a utilização da coisa como instrumento para obter bens aptos a satisfazer necessidades; o poder de dispor abrange poderes materiais – de transformação e destruição – e poderes jurídicos, como os de alienar, onerar ou renunciar. Contudo, dentro deste poder de dispor apenas o de transformação é relevante enquanto fenómeno de gozo”.

tribunal³⁵. E fá-lo, em terceiro lugar, instituindo uma indisponibilidade jurídica relativa dos bens penhorados, ou melhor, a partir da penhora, todos os actos de disposição, oneração ou arrendamento, praticados voluntariamente pelo executado sobre os bens penhorados são, apesar de válidos, provisoriamente ineficazes perante a execução, ressalvando-se as regras do registo (arts. 819º e 820º CC).

Todavia, não é só a penhora que implica uma apreensão judicial de bens. Também no arresto há uma apreensão judicial de bens do devedor³⁶, isto é, verificando-se um justo receio de que o devedor inutilize ou venha a ocultar os seus bens com o intuito de gozar o cumprimento coercitivo de uma obrigação sua em inadimplemento, o credor pode lançar mão do arresto³⁷ (art. 619º, n.º 1 CC)³⁸, substantivamente, como meio de conservação da garantia patrimonial e, processualmente, como procedimento cautelar especificado de carácter preventivo³⁹. Ao arresto, por força do art. 622º CC⁴⁰, são extensivos os efeitos da penhora, ou seja, pelo arresto constitui-se, quer um direito de preferência a favor do seu requerente (art. 822º, n.º 2 CC⁴¹), quer uma indisponibilidade material absoluta⁴² e jurídica relativa⁴³ dos bens arrestados.

³⁵ A transferência dos poderes de gozo que constituem o direito só é acompanhada de desapossamento quando a penhora incide sobre objecto corpóreo de direito real (arts. 757º, 764º, 777º, n.º 1 e 778º, n.º 2 CPC).

³⁶ Vide art. 391º, n.º 2 CPC e JOSÉ ALBERTO GONZÁLEZ, (2011); *Código Civil Anotado* (vol. II); Lisboa: Quid Juris, pág. 407: “Por isso se pode asseverar que o arresto representa, tipicamente, uma penhora avançada ou antecipada”.

³⁷ Podem ser arrestados quer os bens do devedor, quer bens de terceiro, que tenham sido adquiridos ao devedor por acto praticado em prejuízo do credor e que hajam sido precedentemente impugnados (arts. 619º e 818º CC).

³⁸ Para que seja decretado o arresto o seu requerente deve cumulativamente (art. 392º, n.º 1 CPC): alegar os factos que, se forem provados, são reveladores da provável existência do crédito; alegar o justificado receio de que venha a perder a garantia patrimonial, excepto se se verificaram alguns dos casos previstos no art. 396º CPC; e relacionar os bens a apreender, por forma a que sejam devidamente identificados, não bastando uma simples referência genérica.

³⁹ Vide, neste sentido, JORGE PAIS DE AMARAL, (2013); *Direito Processual Civil* (11ª ed.); Coimbra: Almedina, pág. 34: “Assim, são conservatórias o arresto, (...) Todas elas têm por finalidade manter a situação existente por forma a que o direito do requerente conserve a susceptibilidade de reintegração”.

⁴⁰ Mas também por força do art. 391º, n.º 2 CPC.

⁴¹ Vide, neste sentido, o art. 762º CPC e J. M. ANTUNES VARELA, (1997); *ob. cit.*, pág. 468, nota 1: “Para eliminar dúvidas quanto à data da preferência concedida ao arrestante, o artigo 822.º, n.º 2, prescreve expressamente que, «tendo os bens do executado sido previamente arrestados, a anterioridade da penhora reporta-se à data do arresto»”.

⁴² Vide, neste sentido, JOSÉ ALBERTO GONZÁLEZ; *ob. cit.*, pág. 407: “O arresto produz comumente os seguintes efeitos: 1.º: em geral, extracção dos poderes de gozo ao arrestado e transferência de alguns deles para o tribunal (...)”.

⁴³ Vide, neste sentido, J. P. REMÉDIO MARQUES, (2009); *Ação Declarativa à Luz do Código Revisto* (2ª ed.); Coimbra: Coimbra Editora, pág. 164: “(...) o seu requerente goza da enorme vantagem inscrita no artigo 819.º do Código Civil, ex vi do artigo 622.º/1 do mesmo Código: são inoponíveis (em relação a ele, requerente do arresto) todos os actos de disposição, oneração ou arrendamento (ou aluguer) do bem arrestado que ocorram depois do arresto”.

Estes três efeitos da apreensão (penhora ou arresto) irão projectar-se na fase do pagamento pois, o objecto da venda executiva coincide com o objecto da apreensão. E o pagamento é efectuado, na grande maioria dos casos, com o produto da venda executiva⁴⁴,
45.

⁴⁴ Vide, neste sentido, J. P. REMÉDIO MARQUES, (2000); *ob. cit.*, pág. 383; MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *Arrendamento Urbano e outros temas de Direito e Processo Civil*; Coimbra: Coimbra Editora, pág. 45: “Não se verificando qualquer das situações que determinam o levantamento da penhora (...), o imóvel penhorado numa acção executiva para pagamento de quantia certa irá, conseqüentemente, ser alienado para, desse modo, ser pago ao credor exequente e eventuais credores reclamantes”; JOSÉ LEBRE DE FREITAS; *ob. cit.*; pág. 325; RUI PINTO, (2013); *ob. cit.*; pág. 911; e EDGAR VALLES, (2013); *Prática Processual Civil com o Novo CPC (7ª ed.)*; Coimbra: Almedina, pág. 271: “A venda dos bens penhorados destina-se a obter a quantia necessária para satisfazer o fim da execução”.

⁴⁵ Todavia, é admissível obter o mesmo com a entrega de dinheiro, a adjudicação de bens ou a consignação de rendimentos (art. 795º, n.º 1 CPC).

A entrega de dinheiro consiste numa transmissão directa sobre os próprios bens em dívida: o dinheiro (art. 798º CPC). Essa transmissão pode ser inicial, no caso de penhora de dinheiro ou pode ser superveniente, no caso de resultar do cumprimento de direitos de crédito penhorados.

A adjudicação de bens consiste na transferência da titularidade dos bens penhorados ao credor (quer ao que intentou a acção executiva: o exequente; quer ao que nela veio reclamar créditos: o credor reclamante – neste caso só quanto aos bens sobre os quais tenha invocado garantia), sem que haja, como contrapartida, a entrega de um preço; porém o nosso ordenamento jurídico consagra limites objectivos à adjudicação (arts. 799º a 802º CPC).

Por fim, a consignação de rendimentos consiste na afectação dos rendimentos de certa coisa ao cumprimento de uma obrigação e/ou ao pagamento de juros (arts. 656º a 665º CC e 803º a 805º CPC).

2.1. VENDA EXECUTIVA

A venda executiva constitui um contrato *sui generis* de compra e venda⁴⁶.

É um contrato de compra e venda porque nela existem duas manifestações de vontade de sentido oposto mas convergente⁴⁷ – a do Estado, no exercício de um poder, e a do adquirente, no exercício de um direito subjectivo⁴⁸ –, ajustando-se na pretensão de produzir um resultado jurídico unitário – a transmissão da titularidade de um direito em contrapartida à transmissão do preço⁴⁹ –, embora com um significado diferente para cada parte.

Mas acaba por receber características que o apartam do contrato de compra e venda voluntária – daí que se qualifique a venda executiva como uma compra e venda *sui generis*. De facto, quem aliena é o Estado, e fá-lo no exercício de um poder de jurisdição executiva (poder de autoridade originário), pelo qual vende o bem do devedor em nome próprio e não em representação ou substituição do mesmo, sobrepondo-se à vontade deste. Depois quem adquire fá-lo de livre vontade, no exercício de um direito subjectivo. A venda executiva é independente da vontade do executado, mas não é independente da vontade do

⁴⁶ Vide, neste sentido, JOSÉ ALBERTO DOS REIS, (1941); *Da Venda no Processo de Execução* publicado em *ROA* (ano 1, vol. 2), págs. 410 a 450; Lisboa, pág. 449: “Tese de Carnelutti: a venda executiva é um contrato, mas um contrato *sui generis*, um contrato de direito público, com caracteres especiais. (...) Parece-nos preferível a tese de Carnelutti”; PEDRO ROMANO MARTINEZ, (1997); *Venda Executiva – Alguns aspectos das alterações legislativas introduzidas na nova versão do Código de Processo Civil* publicado em *Aspectos do Novo Processo Civil*; págs. 325 a 337; Lisboa: Lex, pág. 336: “O vendedor, como sujeito material do negócio, é o executado e o tribunal será o sujeito formal, que actua, não como representante do executado ou do exequente, mas no uso do seu poder de jurisdição executiva. Está-se, assim, perante uma verdadeira compra e venda (...)”; NUNO DE LEMOS JORGE; *ob. cit.*; pág. 9; e JOSÉ LEBRE DE FREITAS; *ob. cit.*; pág. 346. Em sentido contrário vide RUI PINTO, (2013); *ob. cit.*; pág. 946: “(...) no plano jurídico, (...) não se trata de um contrato, mas de uma venda administrativa: uma venda imposta ao executado pelo Estado em exercício do direito do credor à realização coactiva da prestação” e pág. 981: “(...) a venda executiva não é um contrato. (...) é um acto de direito público de transmissão onerosa de direitos privados penhorados em ordem ao pagamento de obrigação exequenda”.

⁴⁷ Vide, para uma noção de contratos ou negócios bilaterais, CARLOS A. MOTA PINTO, (2005); *ob. cit.*; pág. 385: “Nos contratos ou negócios bilaterais há duas ou mais declarações de vontade, de conteúdo oposto, mas convergente, ajustando-se na sua comum pretensão de produzir resultado jurídico unitário, embora com um significado para cada parte”.

⁴⁸ “O direito subjectivo pode definir-se como o poder jurídico (...) de livremente exigir ou pretender de outrem um comportamento positivo (acção) ou negativo (omissão) (...)” – direito subjectivo propriamente dito ou direito *stricto sensu* – “(...) ou de por um acto livre de vontade, só de per si ou integrado por um acto de uma autoridade pública, produzir determinados efeitos jurídicos que inevitavelmente se impõem a outra pessoa (contraparte ou adversário)” – direito potestativo. Vide CARLOS A. MOTA PINTO, (2005); *ob. cit.*; págs. 178 e 179.

⁴⁹ Vide a noção de contrato de compra e venda civil no art. 874º CC.

adquirente. Quem adquire fá-lo porque quer. Logo, para o comprador, não existe nenhuma diferença entre a venda voluntária e a venda executiva⁵⁰.

⁵⁰ *Vide*, para um desenvolvimento aprofundado sobre a venda executiva, JOSÉ ALBERTO DOS REIS, (1941); *ob. cit.*. O autor propõe-se a responder a três perguntas, *vide* pág. 412: “(...) quem é o vendedor, a que título figura na venda e que direito exerce quando vende”. No intuito de solucionar tais questões estabelece uma classificação quadripartida das teorias passíveis de resolução das mesmas, *vide* pág. 413: “Como o quesito fundamental consiste em saber quem é o vendedor, tomaremos como critério de classificação a solução dada a este quesito. E assim temos: a) Teorias segundo as quais o vendedor é o executado, representado pelo exequente; b) Teorias segundo as quais o vendedor é o executado, representado pelo órgão executivo; c) Teorias segundo as quais o vendedor é o exequente; d) Teorias segundo as quais o vendedor é o juiz”. Após uma incursão e análise crítica pelas teorias apresentadas o autor toma posição quanto às duas primeiras questões colocadas, *vide* pág. 431: “(...) dar como resolvidas as duas primeiras questões (...) Quem vende é realmente o juiz; e vende, não como representante ou substituto do devedor, mas como órgão do poder público, ou como representante do Estado, se se julgar preferível. Resta a terceira questão. No uso de que direito é que o juiz efectua a venda?” E o autor toma posição quanto a esta última pergunta, *vide* págs. 442 e 443: “Por virtude de uma providência do órgão executivo, providência de carácter expropriativo, o direito de propriedade transfere-se do executado para o arrematante. (...) Ora a expropriação tem justamente o alcance de paralisar ou anular o factor - «vontade do titular do direito»; torna possível a transmissão sem o concurso deste factor. Desde que assim é, nenhuma repugnância ou impedimento jurídico pode haver em que a transferência, em vez de se realizar em benefício do expropriante, se realize em benefício de terceiro. A questão é que os interesses da ordem jurídica justifiquem este resultado; e não há dúvida de que justificam (...) O executado, deixando de cumprir a obrigação que contraíra, tem de sofrer a sanção necessária e adequada ao restabelecimento da ordem jurídica violada, quer dizer, ficou submetido à responsabilidade executiva. Esta responsabilidade traduz-se na sujeição às medidas que a lei processual autoriza o órgão executivo a tomar para ser dada satisfação ao direito ofendido; uma dessas medidas consiste precisamente na expropriação do património do devedor, na venda coactiva dos seus bens para, com o produto dela, se fazer o pagamento ao credor. (...) O juiz vende ou faz vender os bens do executado, porque não tem à sua disposição outro meio idóneo para dar satisfação ao direito de crédito posto em cheque pela falta de cumprimento da obrigação por parte do devedor, e portanto para restabelecer a ordem jurídica perturbada”.

2.2. MOMENTO DA EFICÁCIA DA VENDA EXECUTIVA DE IMÓVEL⁵¹

Vigora no nosso ordenamento jurídico, em regra, quanto à constituição, à transmissão, à modificação ou à extinção dos direitos reais, o sistema do título⁵², ou seja, para que haja constituição, transmissão, modificação ou extinção de direitos reais⁵³ sobre coisa certa e determinada, basta – é necessário e suficiente – um título de aquisição (*titulus adquirendi*)⁵⁴, não é preciso um modo (*modus adquirendi*)⁵⁵.

Existe um título de aquisição sempre que haja uma justa causa de aquisição, isto é, sempre que exista uma causa, essa causa seja válida e essa causa seja idónea a produzir efeitos reais – princípio da causalidade^{56, 57}. A justa causa de aquisição pode fundar-se ou na lei, ou numa sentença, ou num acto jurídico em sentido amplo⁵⁸.

⁵¹ A venda executiva incide sobre os bens penhorados (objecto mediato da penhora). E esses bens tanto podem ser coisas, móveis ou imóveis, como prestações. Porém, porque o contrato de arrendamento incide sobre coisas imóveis (art. 1023º CC) apenas iremos analisar o momento da eficácia na venda executiva de imóvel.

⁵² Na terminologia romana existem três sistemas: o sistema do título, o sistema do modo e o sistema do título e do modo. O sistema do título, além de vigorar entre nós, aplica-se também, designadamente, nos ordenamentos jurídicos francês, belga, italiano e luxemburguês e dá preferência à regularidade em prejuízo da indiscutibilidade. O sistema do modo aplica-se no Código alemão e dá preferência à indiscutibilidade em prejuízo da regularidade. Por fim, o sistema do título e do modo vigora, nomeadamente, em Espanha, na Suíça, no Brasil e na Áustria, e concilia os interesses de regularidade com os interesses da indiscutibilidade.

⁵³ Associada à transmissão de direito real de propriedade está a transmissão do risco (art. 796º CC). Vide PIRES LIMA e ANTUNES VARELA, (2011); *Código Civil Anotado*, (4ª ed. com a colaboração de H. MESQUITA, vol. I); Coimbra: Coimbra Editora, pág. 375: “O momento da transferência do direito, quando se trate do direito de propriedade, tem importância para a resolução do problema do risco, uma vez que a matéria do risco continua a ser dominada pelo princípio romanista clássico segundo o qual *res suo domino perit*”.

⁵⁴ Vide, para uma noção de título de aquisição, ORLANDO DE CARVALHO, (1977); *Direito das coisas: do direito das coisas em geral*, Sebenta; Coimbra, pág. 254, nota 70: “«Título de aquisição» (*titulus adquirendi*) ou simplesmente «título» não tem aqui, como é óbvio, o sentido de documento, contra o que por vezes ocorre na linguagem corrente”; e MÓNICA JARDIM, (2007); *ob. cit.*, pág. 383: “Título de aquisição tem aqui um sentido de fundamento jurídico ou de causa que justifique a aquisição, podendo abranger, em princípio, todas as razões em que se funda a aquisição de um *ius in re*, quer se trate de lei, quer se trate de sentença, quer de acto jurídico, unilateral ou contratual”.

⁵⁵ Vide, para uma noção de modo, ORLANDO DE CARVALHO, (1977); *ob. cit.*, pág. 257: “(...) modo – o acto pelo qual se realizam efectivamente essa atribuição e essa aquisição (...)”; e MÓNICA JARDIM, (2013); *A actual problemática a propósito do princípio da consensualidade*, disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>, pág. 9: “(...) acto pelo qual se realizam efectivamente a atribuição e a aquisição do direito real ou, se se preferir, um acto ad hoc de produção do efeito real, diferente do acto em que se exprime a vontade de o alcançar”.

⁵⁶ Vide, neste sentido, MÓNICA JARDIM, (2013); *Efeitos substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*; Coimbra: Almedina, pág. 477: “(...) nos direitos reais – ou nos direitos das coisas – convencionalmente estabelecidos, para a produção do efeito real é condição necessária e suficiente um título, mas tal título há-de existir, ser válido e eficaz: o mesmo é dizer, não pode padecer de causas de inexistência, ser inválido ou inapto a produzir efeitos reais”.

⁵⁷ Em sentido oposto ao princípio da causalidade ou da justa causa de aquisição existe o princípio da abstracção, segundo o qual, os vícios no negócio causal não afectam a transferência do direito real.

Especificamente para os contratos, formula o nosso legislador, no art. 408º, n.º 1 CC, como manifestação do sistema do título, o princípio da consensualidade⁵⁹.

Assim, nos contratos há um regime de constituição ou transmissão *solo consensu*, por outras palavras, o direito real constitui-se ou transmite-se por mero efeito do acordo das partes – os contratos são, além de obrigacionais, reais *quoad effectum*^{60, 61} –, excepto nos casos previstos na lei em que se consagra um sistema do título e do modo⁶².

Todavia, o princípio da consensualidade, impondo a constituição ou a transmissão dos direitos reais por mero efeito do contrato, não impõe que as mesmas ocorram em simultâneo com a celebração do contrato, ou seja, que a constituição ou a transmissão seja consequência imediata e instantânea do contrato. Portanto, casos existem em que há uma dissociação entre a celebração do contrato e a constituição ou a transmissão dos direitos reais⁶³ – o que não implica uma dissociação entre a celebração do contrato e os efeitos obrigacionais, nem tão-pouco constitui uma excepção ao princípio da consensualidade⁶⁴.

⁵⁸ Os actos jurídicos em sentido amplo ou factos voluntários constituem manifestações de vontade. Assim englobam quer os negócios jurídicos, quer os simples actos jurídicos ou actos jurídicos propriamente ditos. *Vide*, para mais desenvolvimentos, CARLOS A. MOTA PINTO, (2005); *ob. cit.*, págs. 355 a 358.

⁵⁹ *Vide*, quanto ao princípio da consensualidade, A. SANTOS JUSTO; *ob. cit.*, pág. 35: “(...) não é necessária a tradição da coisa para que se transfira um direito real sobre móveis nem se exige outro acto para os imóveis: basta o contrato, que traduz o consenso das partes”. Porém, a expressão: “princípio da consensualidade” pode ser utilizada com outro sentido. *Vide*, ÁLVARO MOREIRA e CARLOS FRAGA, (1971); *Direitos Reais, Segundo as prelecções do Prof. Doutor C. A. da Mota Pinto ao 4.º Ano Jurídico de 1970-71*; Coimbra: Almedina, pág. 124: “(...) pode a expressão ter outro sentido – dizem-se consensuais os negócios que não carecem, para a sua eficácia, de formalismo especial; aqueles negócios que podem realizar-se por qualquer das formas que as declarações de vontade podem revestir. Neste sentido, aos negócios consensuais opõem-se os negócios formais; nesta especial perspectiva, não se poderia dizer que vigorasse no domínio dos direitos reais o princípio da consensualidade, pois, pelo menos para os negócios sobre imóveis, é exigido um formalismo especial (...)”.

⁶⁰ *Vide*, neste sentido, MÓNICA JARDIM, (2013); *A actual... ob. cit.*, pág. 2: “O contrato que é fonte de efeitos obrigacionais é a própria fonte dos efeitos reais”.

⁶¹ Diferente, existem também contratos reais *quoad constitutionem*. Nestes a entrega da coisa é um elemento constitutivo do contrato, isto é, sem a entrega da coisa não se celebra o negócio jurídico.

⁶² O nosso legislador consagra excepções ao princípio da consensualidade, ou seja, o ordenamento jurídico português excepcionalmente exige, para que o direito real se constitua ou transmita, para além do título de aquisição, um modo. É o que acontece, por exemplo, com o penhor de coisas – só produz efeitos com a entrega da coisa empenhada ou de documento que confira a exclusiva disponibilidade dela (art. 669º, n.º 1 CC); com o penhor de créditos – só produz efeitos desde que seja notificado ao respectivo devedor ou desde que este o aceite, salvo tratando-se de penhor sujeito a registo, pois nestes casos produz os seus efeitos a partir do registo (art. 681º, n.º 2 CC); com a hipoteca – deve ser registada, sob pena de não produzir efeitos mesmo em relação às partes (arts. 687º CC e 4º, n.º 2 CRPred.); com a doação de móveis quando não acompanhada de escrito – só produz efeitos com a tradição da coisa doada (art. 947º, n.º 2CC); e com os títulos ao portador – só produzem efeitos com a entrega do título (art. 101º, n.º 1 CVM). Porém, cifre-se, tais excepções apenas podem resultar de previsão legal e nunca de estipulação convencional.

⁶³ Os casos em que a constituição ou a transferência do direito real é dissociada da celebração do contrato estão previstos nos arts. 408º, n.º 2 e 409º CC: na venda de coisas indeterminadas, na venda de bens futuros, na venda de frutos naturais, na venda de partes componentes ou integrantes e na venda com reserva de propriedade.

Neste sentido, na venda voluntária de imóvel, a transmissão do direito de propriedade, assim como os efeitos obrigacionais, operam por mero acordo das partes (arts. 408º, n.º 1, 874º, 879º e 1317º, alínea a) CC) – a venda é real⁶⁵. Isto é, basta o título para que se produzam os efeitos – reais e obrigacionais – da venda voluntária. E tais efeitos ocorrem imediata e instantaneamente com a celebração do contrato.

Ao invés, na venda executiva de imóvel⁶⁶, apesar de todos os efeitos se constituírem ou transmitirem por mero efeito do título, isto é, do acordo entre o Estado (no exercício de um poder de jurisdição executiva) e o adquirente, só os efeitos obrigacionais se produzem simultaneamente com o contrato. A transmissão do direito de propriedade, assim como a produção dos efeitos específicos da venda executiva⁶⁷, só ocorrem com a emissão, pelo agente de execução, do documento de transmissão do imóvel^{68, 69, 70}

⁶⁴ Vide, neste sentido, MÓNICA JARDIM; *A actual... ob. cit.*, pág. 4: “Portanto, o efeito real verifica-se em virtude do mero contrato, mas nem sempre no momento do contrato. No entanto, tal realidade não se traduz em qualquer excepção à regra consagrada na parte final do n.º 1 do art. 408.º do Código Civil, uma vez que não implica que a produção do efeito real fique dependente, em virtude do acordado pelas partes, da verificação de um qualquer modus adquirendi”.

⁶⁵ Vide, confrontando a venda obrigatória com a venda real, INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, (1948); *Venda Obrigatória e Venda Real*, publicado em *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa* (ano V), págs. 76 a 87; Lisboa, pág. 85: “(...) o pendor dos espíritos no nosso País é tradicionalmente favorável à venda translativa (...) e não se descobre razão suficientemente forte para contrariar essa tendência (...) O sentimento geral é que, comprando-se uma coisa, se fica logo seu proprietário. Sendo possível a transmissão imediata, porque não há-de operar-se, para satisfação desse sentimento?”.

⁶⁶ A venda executiva inicia-se com um despacho do agente de execução (excepto no caso do art. 814º CPC), ouvidos o exequente, o executado e os credores com garantias sobre os bens a vender. É neste despacho que se decide qual a modalidade de venda, o valor base dos bens e a eventual formação de lotes, cabendo recurso dele para o juiz.

A venda executiva de imóvel pode revestir várias modalidades: a venda directa, a venda em leilão electrónico, a venda por negociação particular, a venda em estabelecimento de leilão e a venda mediante propostas em carta fechada.

Na venda executiva, quando estiver integralmente pago o preço (arts. 824º, n.º 2, 825º, 833º, n.º 4 e 834º, n.º 4 CPC e 25º Portaria n.º 282/2013, de 29 de Agosto) – excepto se houver dispensa do depósito do preço (art. 815º CPC) – e satisfeitas as obrigações fiscais inerentes à transmissão – excepto se houver isenção das obrigações fiscais –, o agente de execução adjudica os bens – caso haja lugar à adjudicação dos bens (art. 827º, n.º 1 CPC e 26º da Portaria n.º 282/2013 de 29 de Agosto). Posteriormente, os bens são entregues pelo detentor-depositário (art. 756º CPC) ao adquirente e o agente de execução passa o título de transmissão (art. 827º, n.º 1 CPC). Por fim, com o título, o agente de execução comunica a venda à conservatória do registo predial competente, para que esta inscreva a aquisição a favor do adquirente e cancele as inscrições relativamente aos direitos que caduquem com a venda executiva nos termos do art. 824º, n.º 2 CC (arts. 827º, n.º 2 e 811º, n.º 2).

⁶⁷ Vide *infra* 3.3. EFEITO EXTINTIVO; 3.4. EFEITO SUB-ROGATÓRIO; 3.5. EFEITO REGISTAL e 3.6. EFEITO REPRISTINATÓRIO.

⁶⁸ Vide, neste sentido, MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, (1998); *Acção Executiva Singular*; Lisboa: Lex, pág. 385: “(...) parece dever concluir-se que a transmissão da propriedade do bem vendido só se opera com o pagamento do preço e a passagem pelo tribunal do respectivo título de transmissão”; FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA, (2010); *Curso de Processo de Execução* (13ª ed.); Coimbra: Almedina, pág. 396; e RUI PINTO, (2013); *ob. cit.*, pág. 965. Vide, em sentido divergente, PEDRO ROMANO MARTINEZ, (1997); *ob. cit.*, pág. 337: “Mas, podendo ser o despacho de adjudicação do bem anterior à passagem do título, a transmissão da propriedade precede a emissão deste último”; ISABEL

(designado pelo nosso legislador por título, título de transmissão ou instrumento de venda⁷¹).

Defendemos, saliente-se, que tais efeitos – os reais: transmissão do direito de propriedade e os específicos da venda executiva – só ocorrem com a emissão do documento da transmissão do imóvel pois, seria inconcebível sufragar que tais efeitos se produzem com a adjudicação dos bens ou com o depósito do preço, quando é admissível ao titular do direito de remição⁷² vir à venda executiva preferir após a emissão de tal adjudicação⁷³, ou de tal depósito.

Em suma, a venda executiva não constitui uma excepção ao princípio da consensualidade – ao sistema do título consagrado no nosso ordenamento jurídico. O que existe na venda executiva é um desfazamento entre o momento da celebração do contrato e o momento da produção de determinados efeitos. Mas tais efeitos não deixam de ser consequência do contrato, pois apesar de estarem dependentes da condição suspensiva⁷⁴ de o adquirente pagar integralmente o preço e satisfazer as obrigações fiscais inerentes à transmissão – excepto se existir dispensa e/ou isenção respectivamente –, a verdade é que o contrato os integra no seu esquema negocial⁷⁵.

MENÉRES CAMPOS, (2003); *Da Hipoteca, Caracterização, Constituição e Efeitos*; Coimbra: Almedina, pág. 233: “Mas a transmissão da propriedade para o adquirente só ocorre na venda judicial (...) com o despacho de adjudicação dos bens ou com a outorga do instrumento da venda, no caso de venda por negociação particular”; e JOSÉ LEBRE DE FREITAS; *ob. cit.*, pág. 329.

⁶⁹ Nos bens imóveis, o título de transmissão está para a venda executiva como a escritura pública ou documento particular autenticado está para a venda voluntária.

⁷⁰ Porém, antes da emissão do título de transmissão, o adquirente pode solicitar a inscrição provisória por natureza (art. 92º, n.º 1, alínea h) CRPred.). Tal registo é efectuado com base em comunicação electrónica do agente de execução, com indicação da identificação do proponente, remidor ou preferente e dos bens a que respeitam (art. 48ºA CRPred.).

⁷¹ Vide arts. 827º, 828º aplicável a todas as modalidades da venda pelo 811º, n.º 2 e 833º, n.º 4 CPC.

⁷² Vide, sobre o direito de remição, os arts. 842º a 845º CPC.

⁷³ Vide, neste sentido, Rui PINTO, (2013); *ob. cit.*, pág. 965.

⁷⁴ Vide, sobre a condição suspensiva, o art. 270º CC: “As partes podem subordinar a um acontecimento futuro e incerto a produção dos efeitos do negócio jurídico (...) diz-se suspensiva a condição (...)”. Vide, neste sentido, FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA; *ob. cit.*, pág. 396: “São assim as vendas sobre que nos debruçamos de classificar como vendas sujeitas a condição suspensiva do pagamento do preço”.

⁷⁵ Vide, neste sentido, JOÃO DE CASTRO MENDES, (2012); *Direito Processual Civil* (vol. III); Lisboa: Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa, pág. 331: “A venda executiva, como toda a compra e venda, contrato oneroso, tem correlativamente esta eficácia real transmissiva e esta eficácia obrigacional”. Vide, em sentido divergente, RUI PINTO, (2013); *ob. cit.*, pág. 964: “A venda executiva é uma sequência de actos processuais e não um único evento gerador de eficácia: o depósito do preço, a

3. EFEITOS TÍPICOS DA VENDA EXECUTIVA

3.1. EFEITOS OBRIGACIONAIS

Na venda voluntária o nosso legislador estabelece, essencialmente⁷⁶, dois efeitos obrigacionais do contrato: a obrigação de entregar a coisa e a obrigação de pagar o preço (art. 879º, alíneas b) e c) CC).

Tais efeitos verificam-se também na venda executiva, aplicando-se à mesma, subsidiariamente, o regime da venda voluntária (arts. 874º e segs. CC)⁷⁷.

Assim, quer a obrigação de pagar o preço, quer a obrigação de entregar a coisa, constituem efeitos da venda executiva⁷⁸.

Se assim não fosse, mal se perceberia quer a faculdade concedida ao agente de execução em executar o proponente ou preferente remisso em falta quanto ao depósito do preço⁷⁹, quer a faculdade concedida ao adquirente em executar o detentor em falta quanto à entrega do bem⁸⁰. Como já salientamos *supra*, só há acção executiva quando haja incumprimento de uma obrigação em sentido lato, ou seja, quando o obrigado à prestação não a realize voluntariamente.

adjudicação do bem, a emissão do título de adjudicação, a entrega do bem. Cada acto da cadeia processual é pressuposto de eficácia do acto seguinte”.

⁷⁶ Essencialmente porque existem outros efeitos obrigacionais da venda voluntária. São eles, por exemplo, para o vendedor, a obrigação de emitir factura, os deveres de rotulagem, etiquetagem, instruções e avisos de atenção e a obrigação de entregar os documentos relativos à coisa; e, para o comprador, as despesas com a celebração do contrato e os encargos fiscais relativos à transmissão. *Vide*, neste sentido, LUÍS M. T. MENEZES LEITÃO, (2010); *Direito das Obrigações*, (7ª ed., vol. III); Coimbra: Almedina, págs. 35, 36 e 40.

⁷⁷ *Vide*, neste sentido, designadamente, ISABEL MENÉRES CAMPOS, (2009); *Duas Questões sobre a Efectividade Prática da Hipoteca: A Caducidade do Arrendamento com a Venda Judicial e o Conflito do Direito do Credor Hipotecário com o Direito de Retenção*, publicado em *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita* (vol. I), págs. 309 a 331; Coimbra: Coimbra Editora, pág. 310: “A transmissão em execução é uma venda, sendo o regime deste contrato subsidiariamente aplicável em tudo o que não esteja especialmente determinado na lei processual”; e FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA; *ob. cit.*, pág. 395.

⁷⁸ *Vide*, neste sentido, J. P. REMÉDIO MARQUES, (2000); *ob. cit.*, pág. 403; e JOSÉ LEBRE DE FREITAS; *ob. cit.*, pág. 334: “As particularidades da venda executiva levam a que ela tenha outros efeitos para além dos essenciais da compra e venda em geral” e pág. 334, nota 20:“(…) efeitos obrigacionais de entrega da coisa e pagamento do preço (art. 879 CC)”. *Vide*, em sentido contrário, RUI PINTO, (2013); *ob. cit.*, pág. 947: “O adquirente tem o dever de depositar o preço(…) não se trata de um efeito da venda como sucede contratualmente (...) a entrega do preço é um pressuposto processual da venda executiva: um dos vários actos sequenciais que concorre para que se possa proceder à transmissão do direito. (...) Também a aparente “obrigação” de entregar a coisa apresenta natureza processual. (...) Trata-se de um dos deveres legais de colaboração com a justiça, em geral, e do depositário em especial”.

⁷⁹ *Vide* arts. 825º, n.º 1, alínea c) CPC e 25º Portaria n.º 282/2013, de 29 de Agosto.

⁸⁰ *Vide* art. 828º CPC, aplicável a todas as modalidades da venda por força do art. 811º, n.º 2 CPC.

3.2. EFEITO TRANSLATIVO

O art. 824º, n.º 1 CC, em consonância com o art. 879º, alínea a) CC, estabelece que: “A venda em execução transfere para o adquirente os direitos do executado sobre a coisa vendida”, independentemente da modalidade da venda e da natureza do direito transmitido.

Logo, estamos perante uma aquisição⁸¹ derivada^{82, 83}, ou seja, os direitos transmitidos para o adquirente fundam-se na existência e na extensão dos direitos do transmitente – o executado – sobre a coisa vendida. Assim consagra-se o velho princípio de que ninguém pode transmitir para outrem um direito que não tem ou mais que os direitos que tem (*nemo plus juris ad alium transfere potest quam ipse habet*)⁸⁴.

A aquisição derivada consagrada na venda executiva é, em regra, translativa^{85, 86}, isto é, os direitos adquiridos são os mesmos que já pertenciam ao anterior titular sobre a coisa vendida⁸⁷ – radica a aquisição no direito do executado⁸⁸.

⁸¹ Vide, para uma noção de aquisição de direitos e a sua distinção de constituição de direitos, CARLOS A. MOTA PINTO, (2005); *ob. cit.*, pág. 359.

⁸² Diferentemente, a aquisição também pode ser originária. Há aquisição originária quando não exista dependência da existência ou da extensão do direito anterior. O critério utilizado para distinguir entre a aquisição originária e a aquisição derivada é o da causalidade. Assim, sempre que exista um nexo de causalidade entre a aquisição e a extinção ou diminuição de um direito estamos perante aquisição derivada, caso contrário estamos perante aquisição originária.

⁸³ Com este entendimento se coaduna o próprio elemento literal do preceito: “(...) transfere para o adquirente (...)”. Vide, JOSÉ ALBERTO DOS REIS, (1941); *ob. cit.*, pág. 433: “É fora de dúvida que a aquisição efectuada por via da arrematação ou por qualquer outra modalidade da venda executiva tem nitidamente a natureza duma aquisição derivada, e não de uma aquisição originária. (...) o comprador sucede ao executado, ou por outras palavras, o direito de propriedade que o arrematante adquire é precisamente o que pertencia ao executado, passando deste para aquele sem se interpor nenhum outro titular”; MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, (1998); *ob. cit.*, pág. 384; ISABEL MENÉRES CAMPOS, (2003); *ob. cit.*, pág. 233; e RUI PINTO, (2013); *ob. cit.*, pág. 948.

⁸⁴ Porém, existem excepções ao princípio *nemo plus juris ad alium transfere potest quam ipse habet*. Vide, para mais desenvolvimentos, CARLOS A. MOTA PINTO, (2005); *ob. cit.*, pág. 365 a 371: “Estas excepções significam, pois, que, em certas hipóteses, o adquirente, não obstante a aquisição ser derivada, pode obter um direito que não pertencia ao transmitente ou é mais amplo do que aqueles que pertenciam a este. (...) Vamos considerar de seguida as excepções (...) a) Institutos do registo predial, do registo de automóveis e registos similares (...) b) Da inoponibilidade da simulação a terceiros de boa fé. (...) c) Da eventual inoponibilidade das nulidades e anulabilidades a terceiros de boa fé”.

⁸⁵ Na aquisição derivada translativa designa-se o titular anterior do direito por autor, antecessor ou causante (*causam dans*) e o adquirente por sucessor ou causado (*causam habens*).

⁸⁶ A aquisição derivada também pode ser constitutiva e restitutiva. Estamos perante a primeira quando o direito adquirido se constitui atendendo a um direito do anterior titular – direito esse mais amplo –, ou seja, existe à custa dele, limitando-o ou comprimindo-o. Quanto à segunda, vide *infra* nota 90.

⁸⁷ Vide, para uma caracterização da aquisição derivada translativa, NUNO DE LEMOS JORGE; *ob. cit.*, pág. 7: “O direito do adquirente não é só igual, na sua substância, ao direito do alienante: é o mesmo direito, intocado, apenas encabeçado, após a compra e venda, por outra pessoa”.

Porém, por força do art. 824º, n.º 2 CC, sobre o qual nos debruçaremos *infra*, a aquisição derivada translativa da venda executiva sofre um desvio⁸⁹: os direitos adquiridos sobre a coisa vendida executivamente serão os mesmos que pertenciam ao executado no momento da venda executiva, mas a sua extensão poderá ser maior pois, por efeito da venda executiva, podem extinguir-se direitos reais menores de terceiros que incidam sobre a mesma coisa, ou seja, pode haver uma aquisição derivada restitutiva⁹⁰.

⁸⁸ *Vide*, neste sentido, FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA; *ob. cit.*, pág. 395: “O direito do adquirente, em processo de execução, filia-se no direito do executado (...)”. *Vide*, em sentido divergente, NUNO DE LEMOS JORGE; *ob. cit.*, pág. 11: “(...) radica quer no direito do executado quer no direito do credor hipotecário”.

⁸⁹ De modo similar, defendendo que na venda executiva existe uma aquisição derivada complexa, *vide* NUNO DE LEMOS JORGE; *ob. cit.*, págs. 10 e 11.

⁹⁰ *Vide*, para uma noção de aquisição derivada restitutiva, CARLOS A. MOTA PINTO, (2005); *ob. cit.*, págs. 363 e 364: “De qualquer maneira, qualifica-se de restitutiva a aquisição porque ela vai repor as coisas no estado anterior à constituição do direito real que se extingue”.

3.3. EFEITO EXTINTIVO^{91, 92}

O art. 824º, n.º 2 CC estabelece que: “*Os bens são transmitidos livres dos direitos de garantia que os oneram, bem como dos demais direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, com excepção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros independentemente do registo*”.

O preceito legal distingue os direitos reais de garantia dos demais direitos reais. Nestes últimos podemos diferenciar os direitos reais de gozo menores dos direitos reais de aquisição.

Consideremos, desde já, os direitos reais de garantia⁹³. Estabelece o nosso legislador que os bens alienados executivamente são-no livres dos direitos reais de garantia, ou seja, os direitos reais de garantia – sem distinção⁹⁴ – extinguem-se⁹⁵ com a venda executiva da coisa⁹⁶. Porém, apesar de o legislador não distinguir, é relevante assimilar a diversidade da causa da extinção.

Em primeiro lugar, há extinção da garantia real quando o credor garantido se apresenta, citado para o efeito ou espontaneamente, na execução a reclamar o seu crédito. Neste caso, o direito real de garantia extingue-se, ou com a extinção por pagamento do crédito garantido⁹⁷, ou com a impossibilidade de satisfazer o respectivo crédito, pois o bem

⁹¹ O efeito extintivo a que nos referimos neste ponto diz respeito à extinção dos direitos de terceiros sobre a coisa vendida executivamente e não à extinção do direito do executado sobre a coisa alienada executivamente. A extinção do direito do executado resulta do efeito translativo do art. 824º, n.º 1 CC, *supra* abordado.

⁹² O efeito extintivo deve ser aferido atendendo a cada um dos bens vendidos executivamente, pois o arresto, a penhora ou a garantia que sustentam a acção executiva incidem separadamente sobre cada um deles.

⁹³ *Vide supra*, para uma noção de direitos reais de garantia, a nota 28.

⁹⁴ O que conta é a natureza de direito real de garantia e não o momento da sua constituição (se anterior ou posterior à apreensão), nem – eventualmente – a realização do registo.

⁹⁵ Existe um caso em que os direitos reais de garantia não se extinguem com a venda executiva: se os titulares dos direitos reais de garantia não forem citados para virem ao processo reclamarem os seus créditos e a venda vier a ser anulada porque o exequente foi o exclusivo beneficiário da mesma (art. 786º, n.º 6 CPC).

⁹⁶ Sufragamos que a excepção da parte final do preceito (*vide*: “(...) com a excepção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros independentemente do registo”) – apesar de tal entendimento ser gramaticalmente possível – não se aplica aos direitos reais de garantia. *Vide*, neste sentido, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1985); *Locação de Bens Dados em Garantia, Natureza Jurídica da Locação*, publicado em *ROA* (ano 45, vol. 2), págs. 345 a 390; Lisboa, págs. 352 e 353; e MARGARIDA COSTA ANDRADE; *ob. cit.*, págs. 72 a 76.

⁹⁷ Tal acontece porque os direitos reais de garantia são acessórios ou instrumentais aos direitos de crédito. *Vide*, neste sentido, MÓNICA JARDIM, (2013); *Os Direitos... ob. cit.*, pág. 74: “Existem direitos

alienado executivamente demonstrou-se insuficiente para o efeito. Nesta hipótese, o direito real de garantia extinto transfere-se para o produto da venda.

Em segundo lugar, há extinção da garantia real quando o credor garantido, citado para o efeito, não se apresentar a reclamar o seu crédito na acção executiva. Na execução não se pode atender a créditos que oportunamente não foram reclamados. Sobre o credor titular de direito real de garantia pende o ónus, após ser citado, de vir à execução reclamar o seu crédito. Se não cumpriu tal ónus, sofre a cominação de ver o seu direito real tornar-se ineficaz. Nesta hipótese o direito real de garantia extingue-se por caducidade em sentido próprio. Tal não impedirá o credor, nem de vir instaurar um processo autónomo para coercivamente obter o pagamento do seu crédito – porém, já não gozará da garantia real extinta, desfrutará, tão-só, do direito de preferência conferido pela penhora (art. 822º, n.º 1 CC), nem de, no caso de não ter sido citado para a acção executiva, ver ser-lhe atribuído um direito ao ressarcimento, segundo as regras do enriquecimento sem causa⁹⁸, pelo dano sofrido com a falta de citação – sem prejuízo da responsabilidade civil⁹⁹, nos termos gerais, da pessoa a quem seja imputável a falta de citação¹⁰⁰.

Por fim, em terceiro lugar, há extinção da garantia real quando pela venda executiva se torna o direito real de garantia – que gozava de ineficácia originária por força dos arts. 819º e 622º CC – definitivamente ineficaz. Nesta hipótese o direito real de garantia extingue-se por caducidade em sentido próprio.

Do exposto se deduz que a extinção da garantia não é sinónimo da extinção da relação subjacente garantida.

De seguida, consideremos os direitos reais de gozo¹⁰¹ menores. Quanto a estes defendemos que existem dois regimes: o regime dos direitos não sujeitos a registo e o regime dos direitos sujeitos a registo¹⁰².

reais que são instrumentais em face de direitos de crédito: os direitos reais de garantia, uma vez que são direitos reais que asseguram a satisfação de direitos de crédito, ou seja, o cumprimento das obrigações”.

⁹⁸ O instituto do enriquecimento sem causa, também designado de enriquecimento injusto ou de locupletamento à custa alheia, está previsto nos arts. 473º a 482º CC.

⁹⁹ A responsabilidade civil negocial ou obrigacional está prevista nos arts. 483º a 510º CC e a responsabilidade civil contratual, delitual ou aquiliana nos arts. 798º a 812º CC.

¹⁰⁰ Vide art. 786º, n.º 6 CPC.

¹⁰¹ Vide, para uma noção de direito real de gozo, MANUEL HENRIQUE MESQUITA, (1967); *ob. cit.*, pág. 47: “Direitos reais de gozo: conferem ao titular, sobre a coisa, um direito de uso ou fruição”; e MÓNICA JARDIM, (2013); *Os Direitos... ob. cit.*, pág. 52, nota 12: “Nos direitos reais de gozo sobre coisa alheia, a soberania traduz-se no poder de praticar sobre a coisa determinados actos (de uso, fruição, ou transformação) indicados na lei”.

Quanto aos direitos reais de gozo não sujeitos a registo, ou seja, os direitos que produzem efeitos a partir do momento da sua constituição, importa distinguir várias hipóteses¹⁰³.

Em primeiro lugar, se estivermos perante um direito real de gozo cuja constituição seja anterior a qualquer direito real de garantia¹⁰⁴ invocado¹⁰⁵ ou constituído¹⁰⁶ na execução, o mesmo subsiste. E subsiste tal direito real de gozo com a venda executiva porque quando se realizou a apreensão judicial dos bens (a penhora ou o arresto), esta não pôde incidir sobre o mesmo, pois este já existia na esfera jurídica de terceiro. O objecto da apreensão não pôde incluir esse direito¹⁰⁷. E se a apreensão não pôde atingir esse direito, a venda executiva, que aliena o bem previamente apreendido, também não o pode abarcar¹⁰⁸. Logo subsiste¹⁰⁹.

Em segundo lugar, se estivermos perante um direito real de gozo cuja constituição seja anterior à apreensão (à penhora ou ao arresto), mas posterior ao direito real de garantia do credor exequente, o mesmo extingue-se, transferindo-se para o produto da venda. E extingue-se tal direito real de gozo com a venda executiva porque o direito do exequente

¹⁰² Estão sujeitos a registo os direitos reais (e, eventualmente, outros actos) sobre imóveis e certos móveis.

¹⁰³ Nas várias hipóteses enunciadas em texto o que releva é a data da constituição dos direitos reais de gozo e não a sua prioridade na graduação dos créditos.

¹⁰⁴ Utilizamos em texto a expressão direito real de garantia em sentido amplo, englobando quer as tradicionais garantias das obrigações, quer, como garantias processuais das obrigações, o arresto e a penhora. *Vide*, quanto à classificação do arresto e da penhora como direitos reais de garantia de carácter processual, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, (1979); *ob. cit.*, págs. 1056 e 1101.

¹⁰⁵ Se existir um direito real de garantia anterior mas não for reclamado na execução, ou sendo reclamado, se a decisão não lhe for favorável, esse direito real de garantia não é atendido. Só releva a reclamação de créditos que seja procedente.

¹⁰⁶ Há um direito real de garantia constituído na execução quando um credor comum, intentando uma acção executiva, obtém a penhora. De facto pela penhora o exequente adquire o direito a ser pago com preferência sobre qualquer outro credor que não tenha garantia real anterior, salvo nos casos especialmente previstos na lei (art. 822º, n.º 1 CC).

¹⁰⁷ Se o objecto da apreensão abarcar bens que não pertencem ao executado, estamos perante uma apreensão ilegal por impenhorabilidade subjectiva. Nestes casos o nosso ordenamento jurídico consagra três meios de reacção contra a mesma: a oposição por simples requerimento (arts. 723º, n.º 1, alínea c) e d), 744º, n.º 2 e 764º, n.º 3 CPC), os embargos de terceiro (arts. 1285º CC e 342º a 350º CPC) e a acção de reivindicação (arts. 1311º a 1313º CC e 839º, n.º 1, alínea d), 840º e 841º CPC). Diferente da impenhorabilidade subjectiva é a impenhorabilidade objectiva, ou seja, a ilegalidade da apreensão assenta no facto de se terem ultrapassado os limites objectivos da penhorabilidade.

¹⁰⁸ Há uma correlação entre o objecto da apreensão (penhora ou arresto) e o objecto de venda executiva. Só se vende executivamente o que previamente se penhorou ou arrestou.

¹⁰⁹ *Vide*, neste sentido, FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA; *ob. cit.*, pág. 399: “(...) não ser lícito ao credor, que tem a seu favor uma garantia real, pretender que se extinga um direito real já constituído (...), ao tempo em que ele adquiriu a sua garantia, direito esse que, consequentemente, já reduzira o valor do bem respectivo”.

não pode ser limitado por um direito constituído posteriormente¹¹⁰. O objecto da apreensão abrangue o bem¹¹¹ sem qualquer limitação, logo, na venda executiva, o bem será alienado sem qualquer limitação.

Em terceiro lugar, se estivermos perante um direito real de gozo cuja constituição seja anterior à apreensão (penhora ou arresto), mas posterior ao direito real de garantia de um credor reclamante, o mesmo só se extingue, transferindo-se para o produto da venda, se o credor reclamante, citado para o efeito, requerer a extensão do objecto da apreensão ao objecto da sua garantia e a citação do titular do direito real de gozo¹¹², para tomar a posição do executado no processo. Caso contrário, o direito real de gozo subsiste com a venda executiva. E subsiste tal direito real de gozo porque, no momento da constituição da penhora ou do arresto, o mesmo já existia, não podendo a apreensão ter recaído sobre ele. Ora, se o objecto da apreensão não o englobou, a venda executiva também não o pode fazer – excepto se houver lugar à extensão *supra* referida – logo, subsiste, e o credor reclamante só é pago proporcionalmente ao produto do bem apreendido, conservando o remanescente da sua garantia quanto ao restante.

Por fim, em quarto lugar, se estivermos perante um direito real de gozo cuja constituição seja posterior à penhora ou ao arresto, tal direito extingue-se na venda executiva. E extingue-se porque tratando-se de direito real de gozo constituído por acto voluntário do executado é inoponível ao exequente por força do art. 819º CC (aplicável ao arresto pelo art. 622º CC). Nesta hipótese, o direito real de gozo extingue-se por caducidade em sentido próprio.

Quanto aos direitos reais de gozo sujeitos a registo, a unidade do sistema jurídico impõe-nos que interpretemos o art. 824º, n.º 2 CC em consonância com o registo predial.

O nosso sistema registal é, em regra, meramente declarativo¹¹³. Assim, pelo registo pretende-se consolidar ou confirmar as posições jurídicas emergentes dos actos sujeitos a registo, assegurando-lhes a sua eficácia perante certos e determinados terceiros

¹¹⁰ Porém, há um caso em que o direito do exequente pode ser limitado por um direito real de gozo constituído posteriormente: quando se tratar de um direito potestativo de terceiro. *Vide supra*, para uma noção de direito potestativo, nota 48.

¹¹¹ Em regra, a apreensão (a penhora ou o arresto) incide sobre o bem onerado se o bem dado em garantia for do devedor (art. 752º, n.º 1 CPC) – coincidência entre o objecto da garantia e o objecto da apreensão –, excepto se existir renúncia ou não exercício do direito (art. 54º, n.º 2 e 3 CPC).

¹¹² *Vide*, neste sentido, o art. 54º, n.º 2 CC.

¹¹³ Em regra o registo tem efeito meramente declarativo. Porém, existem no nosso sistema registal manifestações dos efeitos enunciativo, constitutivo e aquisitivo. *Vide* notas *infra*.

(art. 5º, n.º 1 CRPred.)¹¹⁴ pois, *inter partes* a constituição ou a transmissão de direitos reais opera *solo consensu* (art. 4º, n.º 1 CRPred.)¹¹⁵.

Por outras palavras, com o título de aquisição (*titulus adquirendi*), constituem-se ou transmitem-se os direitos reais sobre coisa certa e determinada; com o registo, tornam-se oponíveis, perante certos e determinados terceiros, os factos sujeitos à publicidade registal¹¹⁶ (art. 5º, n.º 1 CRPred.)¹¹⁷.

Logo, o registo nem dá, nem tira direitos. O que o registo faz é proporcionar a publicidade¹¹⁸ necessária para que certos e determinados terceiros, afectados pela eficácia

¹¹⁴ A não ser que estejamos perante um registo enunciativo. Neste caso, o registo limita-se a dar publicidade ou mera notícia dos factos sujeitos a registo. Não é necessário o registo para que os respectivos factos sejam eficazes perante certos e determinados terceiros; ou seja, são eficazes perante certos e determinados terceiros independentemente do registo. É o que acontece com as aquisições originárias (por exemplo, a usucapião), com as servidões aparentes e com os factos relativos a bens indeterminados enquanto estes não forem devidamente especificados ou determinados (art. 5º, n.º 2 CRPred.).

¹¹⁵ A não ser que estejamos perante um registo constitutivo. Neste caso, o registo além de ser condição da eficácia perante certos e determinados terceiros, é também condição de eficácia entre as próprias partes. Antes do registo apenas existe, na esfera jurídica do credor, a faculdade de solicitar a inscrição registal. Só com o registo se constitui o efeito real. Assim, não basta o título de aquisição para surgir o direito real, é necessário um modo: o registo. O nosso sistema registal consagra este efeito constitutivo do registo – o mesmo é dizer, uma excepção ao sistema do título, adoptando o sistema do título e do modo – para a hipoteca (arts. 687º CC e 4º, n.º 2 CRPred.).

¹¹⁶ Os factos que estão sujeitos à publicidade registal são os que constam dos arts. 2º e 3º CRPred. *Vide*, sobre o objecto do registo, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (2012); *Direito Civil, Reais* (5ª ed.); Coimbra: Coimbra Editora, pág. 340: “Importa verificar o que constitui verdadeiramente objecto do registo. Para a visão corrente, o que se regista são direitos. (...) Esta era também a linguagem de textos legais mais antigos. Mas a doutrina observou que os direitos são realidades em si inidóneas para serem registadas, e que o verdadeiro objecto do registo seriam os factos jurídicos, que de qualquer modo influíssem sobre esses direitos”.

¹¹⁷ O nosso sistema registal permite que, na falta de publicidade registal, o titular de um direito sujeito a registo veja ser constituída e registada a favor de terceiro uma situação jurídica total ou parcialmente incompatível com a sua e, assim sendo, ver essa situação jurídica prevalecer sobre a sua porque primeiramente registada (art. 6º CRPred.) – consagração da primeira dimensão da inoponibilidade. Neste caso, o registo do segundo adquirente é atributivo. *Vide* MÓNICA JARDIM, (2007); *ob. cit.*, pág. 389: “(...) o registo apresenta-se como *condictio sine qua non* do efeito aquisitivo, uma vez que o título aquisitivo, sob o plano substancial, é inidóneo a determinar, de per si, a prevalência em face daquele de data mais remota”. E, *vide* a mesma obra, pág. 388: “(...) o direito cujo facto aquisitivo não é registado atempadamente, não fica necessariamente prejudicado in toto, mas na medida em que é incompatível com o direito anteriormente registado”. Porém, saliente-se, a aquisição não resulta exclusivamente do registo, mas deste e de uma justa causa de aquisição (título aquisitivo).

¹¹⁸ *Vide*, sobre a publicidade, ORLANDO DE CARVALHO, (1977); *ob. cit.*, pág. 14: “O princípio da consensualidade requer, como compensador, o princípio da publicidade: o princípio de que, sendo um direito erga omnes, o direito das coisas deve ser conhecido ou cognoscível das pessoas que virtualmente ele afecte, designadamente de terceiros”; e ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, (1979); *Direitos Reais* (vol. I); Lisboa: Imprensa Nacional Casa da Moeda, pág. 363: “Por publicidade pode, genericamente, entender-se o acto ou o efeito de tornar público, de dar a conhecer ao público”. A publicidade, em termos genéricos, pode dar-se de duas formas distintas: pela publicidade espontânea e pela publicidade racionalizada. A primeira consiste no mero funcionamento social da posse, em que os membros da sociedade tomam conhecimento naturalmente. A segunda consiste no registo, no qual o Estado, deliberadamente, pretende dar a conhecer determinada situação jurídica. Alguns autores identificam ainda uma terceira forma de publicidade: a imposição de certo formalismo negocial. *Vide*, neste sentido, A. SANTOS JUSTO, (2009); *Direitos Reais* (2ª

erga omnes dos direitos, tomem conhecimento dos mesmos¹¹⁹, tendo em vista a segurança do comércio jurídico (art. 1º CRPred.). E para que os particulares possam confiar no registo – acreditem que a realidade registal corresponde à realidade substantiva e pratiquem os seus actos atendendo à mesma, isto é, para que o registo goze de fé pública¹²⁰ –, este tem de tutelar os interesses privados. E o registo fá-lo lançando mão de duas presunções registais: a de que existe o direito tal como consta do registo e a de que esse direito pertence ao titular inscrito nos precisos termos em que o registo o define (art. 7º CRPred.)¹²¹.

Porém, se o registo é condição de oponibilidade perante certos e determinados terceiros dos factos sujeitos a registo, é fulcral determinar quem são esses certos e determinados terceiros.

Segundo o art. 5º, n.º 4 CRPred.: “*Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si*”¹²².

Atendendo a este preceito, defendemos¹²³ que o nosso legislador consagrou a concepção restrita de terceiros, ou seja, são terceiros – para efeitos do registo predial¹²⁴ –

ed.); Coimbra: Coimbra Editora, pág. 43: “(...) se destine primordialmente a defender as partes da sua leviandade e da falibilidade da prova testemunhal”. Porém, neste caso, o que se tutela não são os interesses de certos e determinados terceiros afectados pela eficácia *erga omnes* dos direitos, mas as próprias partes, perante os seus próprios actos.

¹¹⁹ Vide, neste sentido, MÓNICA JARDIM, (2013); *Efeitos... ob. cit.*, pág. 497: “Assim, quem intervém num facto jurídico aquisitivo de um direito real torna-se titular do mesmo, independentemente do registo, mas, caso não obtenha a respectiva inscrição definitiva, não consolida a eficácia *erga omnes* do respectivo direito real em face de certos e determinados terceiros que obtenham o registo definitivo”.

¹²⁰ O pilar fundamental da fé pública registal é o princípio da legalidade em sentido amplo. Segundo o mesmo, o conservador não é mero subordinado à lei; o conservador é um “guardião da legalidade”, ou o “crivo” por onde só passam os actos que o ordenamento jurídico consente. Assim, na sua função qualificadora, o conservador deve atender ao art. 68º CRPred.: “*A viabilidade do pedido de registo deve ser apreciada em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando-se especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos actos neles contidos*”.

¹²¹ As presunções são, nos termos do art. 349º CC: “(...) *ilações que a lei ou o julgador tira de um facto conhecido para afirmar um facto desconhecido*”. As presunções derivadas do art. 7º CRPred. – que se fundam quer no princípio da legalidade, quer no princípio do trato sucessivo – são *iuris tantum*, ou seja, presunções que podem ser ilididas mediante prova em contrário (art. 350º, n.º 2, 1ª parte CC). Assim até serem ilididas o titular registal actua no tráfego jurídico e no processo como titular do direito. Quem quiser demonstrar o contrário ou cancelar o registo é que terá ou o ónus da prova – pois as presunções legais invertem o ónus da prova (art. 344º, n.º 1 CC) –, ou de impugnar judicialmente o facto jurídico inscrito (arts. 8º, 10º e 13º CRPred.), respectivamente.

¹²² O art. 5º, n.º 4 CRPred. foi inserido pelo DL n.º 533/99, de 11 de Dezembro.

¹²³ Adoptamos, quanto ao conceito de terceiros previsto no art. 5º, n.º 4 CRPred, a posição defendida pela Prof.^a Doutora Mónica Jardim na sua tese de doutoramento, publicada em MÓNICA JARDIM, (2013); *Efeitos... ob. cit.*

A autora sufraga que o nosso legislador consagrou no art. 5º, n.º 4 CRPred. a concepção restrita de terceiros, não obstante de *iure condendo* defender a concepção ampla de terceiros.

Assim, *vide* pág. 591: “Para efeitos do art. 5º do Cod.Reg.Pred., terceiros são só aqueles que adquiriram do mesmo causante direitos incompatíveis, com base na sua vontade, já não aqueles que, adquirindo direitos ao abrigo da lei, tenham esse causante como sujeito passivo, não obstante ele não ter intervindo nos actos jurídicos de que tais direitos resultaram (cfr. nº 4 do art. 5º Cód.Reg.Pred.)”.

Tradicionalmente era possível distinguir duas concepções de terceiros: a concepção restrita e a concepção ampla. Na primeira são terceiros os actos jurídicos sucessivos praticados por um autor comum. Na segunda são terceiros, não só os actos jurídicos sucessivos praticados por um autor comum, mas também os actos que tenham esse autor como sujeito passivo, ainda que o mesmo não tenha intervindo nesses actos jurídicos.

O art. 5º, nº 4 CRPred. foi inserido pelo DL nº 533/99, de 11 de Dezembro com o intento de colocar fim à divisão. No preâmbulo do mesmo pode ler-se: “*Aproveita-se, tomando partido pela clássica definição de Manuel de Andrade, para inserir no artigo 5.º do Código do Registo Predial o que deve entender-se por terceiros, para efeitos de registo, pondo-se cobro a divergências jurisprudenciais geradoras de insegurança sobre a titularidade dos bens*”.

As divergências jurisprudenciais a que se refere o preâmbulo resultam da existência de dois acórdãos de uniformização de jurisprudência de conteúdo divergente.

O primeiro deles foi o Ac. STJ nº 15/97, de 20 de Maio, publicado em Diário da República, I Série-A, nº 152, de 4 de Julho de 1997. O mesmo definiu: “Terceiros, para efeitos do registo predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito ser arreado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente”. Atendendo a este acórdão, consagrou-se uma concepção amplíssima de terceiros, pois nela cabia quem não tivesse adquirido de um autor comum.

O segundo deles foi o Ac. STJ nº 3/99, de 18 de Maio, publicado em Diário da República, I Série-A, nº 159, de 10 de Julho de 1999. O mesmo definiu: “«Terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5.º do Código do Registo Predial, são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa»”. Considerando este acórdão, e apesar de no mesmo se dizer, *expressis verbis*, que se adere ao conceito restrito de terceiros, o que é facto é que no acórdão também se afirma: “Por força do condicionamento da eficácia, em relação a terceiros, dos factos sujeitos a registo, é evidente que, se alguém vende, sucessivamente, a duas pessoas diferentes a mesma coisa, e é o segundo adquirente quem, desconhecendo a primeira alienação, procede ao registo respectivo, prevalece esta segunda aquisição, por ser esse o efeito essencial do registo. (...) Isto, (...), quer a alienação seja voluntária, isto é, livremente negociada, quer coerciva, ou seja, obtida por via executiva. (...) este modo de alienação, na perspectiva em causa, tem, pelo menos, a mesma eficácia daqueloutra”. Pelo transcrito se percebe que não se adopta a concepção tradicional restrita de terceiros, mas uma concepção distinta, muito menos restritiva.

Assim, nas palavras da autora, pág. 611: “O legislador, através do Dec.-Lei nº 533/99, de 11 de Dezembro, (...) por um lado, afastou claramente a concepção amplíssima de terceiro, (...), mas, por outro, na nossa perspectiva, consagrou, de facto, a concepção restrita de terceiros – (...) – e, assim, também rejeitou a concepção de terceiros adoptada no acórdão uniformizador de 1999. Explicitando, o legislador ao utilizar a expressão autor comum – e não transmitente comum – pretendeu excluir do elenco dos terceiros não só aqueles que não adquiriram de um mesmo autor, mas, ainda, todos aqueles que não adquiriram com base na vontade do sujeito passivo (...)”. E págs. 622 e 623: “De facto, através de uma interpretação literal e histórica da lei e tendo em conta o afirmado pelo legislador, de forma expressa, no preâmbulo do Dec.-Lei 533/99, de 11 de Dezembro, não vemos como negar que foi consagrada e se encontra em vigor a concepção restrita de terceiros. Por isso, na nossa perspectiva, independentemente da situação em concreto, não compete aos tribunais fixar o conteúdo de terceiros. (...) Nesta ordem hierárquica, constitucionalmente estabelecida, os tribunais devem respeitar as concepções normativas claramente reconhecíveis do legislador (...). Não lhes compete, sob pena de eles subverterem o princípio da separação de poderes, colocar a sua razoabilidade ou as suas concepções político-jurídicas no lugar das concepções do legislador”.

E a concepção restrita de terceiros para efeitos do registo não viola a nossa lei fundamental. *Vide*, nesse sentido, Ac. TC nº 345/2009, de 8 de Julho, publicado em Diário da República, II Série, nº 159, de 18 de Agosto de 2009: “(...) a questão validamente colocada ao Tribunal é, somente, a de saber se a norma do nº 4 do artigo 5.º do Código do Registo Predial, na interpretação que já se referiu (o adquirente de um imóvel em venda judicial efectuada em processo executivo não é “terceiro para efeitos de registo” relativamente a um adquirente a quem o executado o haja vendido, anteriormente ao registo da penhora, mas que não tenha registado a aquisição) viola, como afirmam os recorrentes, Os artigos 17.º, 18.º e 62.º da Constituição (garantia constitucional de propriedade); Os artigos 2.º, 3.º e 9.º, alíneas b) e d) da Constituição (princípios da estabilidade, certeza e segurança jurídicas); Os artigos 17.º, 18.º, 62.º e 80.º, alínea c) da Constituição

aqueles que adquiram de um autor comum (*causam dans*) e com base na sua vontade direitos incompatíveis entre si.

Desta forma, não são terceiros, apesar de adquirem de um autor comum, os actos independentes da vontade como, designadamente, a hipoteca judicial ou legal¹²⁵, o arresto, a penhora, a venda executiva e a adjudicação.

Assim, se os actos jurídicos não são terceiros para efeitos do registo predial, os seus efeitos produzem-se *solo consensu*, ou seja, a partir do momento da sua constituição; se, pelo contrário, os actos jurídicos são terceiros para efeitos do registo predial, os seus efeitos produzem-se a partir do momento do registo. Portanto, importa considerar para os direitos reais de gozo sujeitos a registo, tal como fizemos *supra* para os direitos reais de gozo não sujeitos a registo, várias hipóteses.

Em primeiro lugar, se estivermos perante um direito real de gozo cuja constituição seja anterior a qualquer direito real de garantia, importa saber se tal direito foi ou não registado e quando. Se foi registado antes do direito real de garantia, o direito real de gozo subsiste (art. 6.º, n.º 1 CRPred.¹²⁶); se não foi registado ou foi registado posteriormente ao direito real de garantia, importa aferir se o direito real de garantia é ou não é terceiro para

(iniciativa económica privada). (...) improcede o recurso, não se julgando inconstitucional a norma do n.º 4 do artigo 5.º do Código do Registo Predial, interpretado no sentido de que o adquirente de um imóvel em venda judicial efectuada em processo de execução não é “terceiro para efeitos de registo”, relativamente a um adquirente a quem o executado o haja vendido, anteriormente ao registo da penhora, mas que não tenha registado a aquisição, que não viola qualquer das regras e princípios constitucionais invocados pelos recorrentes”.

¹²⁴ Sufragamos, na linha da Escola Coimbra, que não existe no nosso ordenamento jurídico um conceito unitário de terceiros. Assim o conceito de terceiros varia consoante as hipóteses visadas nos preceitos normativos. Para efeitos dos arts. 243º e 291º CC terceiros são, *vide* ORLANDO DE CARVALHO, (1981); *Teoria geral do direito civil, Sumários desenvolvidos para o uso dos alunos do 2.º ano (1ª turma) do curso jurídico de 1980/1981*; Coimbra, pág. 135: “(...) os que, integrando-se numa e mesma cadeia de transmissões, vêm a sua posição afectada por uma ou várias causas de invalidade anteriores ao acto em que foram intervenientes”. Para efeito do art. 17º, n.º 2 CRPred. terceiros são os que, integrando-se numa e mesma cadeia de transmissões, vêm a sua posição afectada por uma invalidade registal anterior ao acto em que foram intervenientes. E por fim, terceiros para efeitos do art. 122º CRPred são os que, integrando-se numa e mesma cadeia de transmissões, vêm a sua posição afectada por inexactidões registais anterior ao acto em que foram intervenientes.

¹²⁵ A hipoteca constitui uma garantia especial real das obrigações que incide sobre coisas imóveis ou coisas móveis que, para este efeito, sejam por lei equiparadas às imóveis. Para produzir efeitos entre as próprias partes a hipoteca necessita, além do título, de um modo: o registo (arts. 687º CC e 4º, n.º 2 CRPred.) – excepção ao nosso sistema do título. Segundo o art. 703º CC, que atende à fonte da hipoteca, existem três tipos: a hipoteca legal, a hipoteca judicial e a hipoteca voluntária. A hipoteca legal (arts. 704º a 709º CC) resulta da lei; a hipoteca judicial (arts. 710º e 711º CC) nasce da sentença que condenar o devedor à realização de uma prestação em dinheiro ou outra coisa fungível; e a hipoteca voluntária (arts. 712º a 717º CC) nasce de um acto de vontade, bilateral ou unilateral. Pelo exposto se percebe que só na hipoteca voluntária há constituição voluntária; logo só esta é terceiro para efeitos do registo.

¹²⁶ *Vide*, sobre o art. 6º, n.º 1 CRPred., PEDRO ROMANO MARTINEZ, (2011); *ob. cit.*, pág. 377: “E, nos termos gerais do registo, a prevalência é determinada em termos temporais: quem regista em primeiro lugar fica melhor colocado; ou seja, tem prioridade (art. 6.º, n.º 1, do Código do Registo Predial) (...)”.

efeitos do registo predial. Se for terceiro, isto é, se se tratar de um direito real de garantia adquirido com base na vontade do executado, o direito real de gozo extingue-se com a venda executiva, transferindo-se para o produto da venda, pois, o momento relevante é o do registo, e este foi posterior (art. 6º, n.º 1 CRPred.). Se, pelo contrário, não for terceiro, isto é, se se tratar de um direito real de garantia adquirido independentemente da vontade do executado, o direito real de gozo subsiste com a venda executiva, pois o momento relevante é o da constituição, e esta foi anterior.

Em segundo lugar, se estivermos perante um direito real de gozo, cuja constituição seja anterior à apreensão (à penhora ou ao arresto), mas posterior ao direito real de garantia do credor exequente, independentemente de ter sido ou não registado, o mesmo extingue-se, transferindo-se para o produto da venda (art. 6º, n.º 1 CRPred.).

Em terceiro lugar, se estivermos perante um direito real de gozo, cuja constituição seja anterior à apreensão (à penhora ou ao arresto), mas posterior ao direito real de garantia de um credor reclamante, independentemente de ter sido ou não registado, o mesmo só se extingue, transferindo-se para o produto da venda, se o credor reclamante, citado para o efeito, requerer a extensão do objecto da apreensão ao objecto da sua garantia e a citação do titular do direito real de gozo para tomar a posição do executado no processo (art. 6º, n.º 1 CRPred.). Caso contrário, o direito real de gozo subsiste com a venda executiva (art. 6º, n.º 1 CRPred.).

Por fim, em quarto lugar, se estivermos perante um direito real de gozo, constituído por acto voluntário do executado posteriormente à apreensão (à penhora ou ao arresto), independentemente de ter sido ou não registado, o direito real de gozo extingue-se com a venda executiva (arts. 819º e 622º CC e 6º, n.º 1 CRPred.)¹²⁷. Nesta hipótese, há caducidade em sentido próprio.

Pelo exposto se percebe que a consideração do sistema registal faz-nos sufragar, num caso específico, uma solução diferente da que resultaria da mera aplicação do art. 824º, n.º 2 CC. Vejamos: se estivermos perante um direito real de gozo constituído antes de qualquer direito real de garantia, mas que não foi registado ou que foi registado posteriormente ao direito real de garantia, segundo o art. 824º, n.º 2 CC, tal direito

¹²⁷ Se o objecto da apreensão abarcar bens que não pertencem ao executado, estamos perante uma apreensão ilegal por impenhorabilidade subjectiva. Nestes casos, além dos meios de reacção *supra* indicados na nota 107, o nosso legislador consagra um meio de reacção específico aos direitos sujeitos a registo: a possibilidade de o titular inscrito vir ao processo, após citação, declarar se o prédio ou direito lhe pertence (art. 119º CRPred.).

extingue-se com a venda executiva. Diferentemente, defendemos *supra*, por força do sistema registal – especificamente do art. 5º, n.º 1 e 4 CRPred. – que tal direito real de gozo só se extingue no caso de se tratar de terceiro para efeitos de registo, ou seja, se se tratar de um direito adquirido com base na vontade do executado, caso contrário tal direito subsiste.

Logo, somos de opinião que o art. 824º, n.º 2 CC, porque parcialmente incompatível com o art. 5º, n.º 1 e 4 CRPred., foi por ele revogado, nos termos do art. 7º, n.º 1 e 2 CC¹²⁸, na exacta medida da incompatibilidade pois, o preceito registal constitui uma norma posterior de maior pendor substantivo.¹²⁹

Por fim, consideremos os direitos reais de aquisição¹³⁰. São direitos reais de aquisição quer as preferências reais – de fonte negocial ou convencional ou de fonte legal – quer as promessas reais¹³¹.

¹²⁸ Vide o art. 7º, n.º 1 e 2 CC: “(...) a lei só deixa de vigorar se for revogada por outra lei. A revogação pode resultar (...) da incompatibilidade entre as novas disposições e as regras precedentes (...)”.

¹²⁹ Vide, neste sentido, MÓNICA JARDIM, (2013); *Efeitos... ob. cit.*, págs. 624 e 625: “(...) o nº 4 do art. 5º do Cód.Reg.Pred. é parcialmente incompatível com o art. 824º, nº2, do Código Civil. De facto, enquanto o art. 5º, nº4, do Cód.Reg.Pred. determina que a aquisição não registada é eficaz face à penhora e posterior venda executiva, o art. 824º, nº2, do Código Civil estatui que o direito adquirido antes do registo da penhora, mas não publicitado, caduca” e págs. 628 e 629: “(...) entendemos, como já referimos, que o nº 2 do art. 824º do Código Civil foi parcialmente revogado pela norma de maior pendor substantivo do Cód.Reg.Pred.: o art. 5º. Portanto, a norma especial (...) foi parcialmente revogada por uma norma especial posterior de carácter substantivo”.

¹³⁰ Vide, para uma noção de direito real de aquisição, MANUEL HENRIQUE MESQUITA, (1967); *ob. cit.*, pág. 54: “Direitos reais de aquisição: conferem ao respectivo titular a faculdade de adquirir, em certos termos, um direito real de gozo sobre uma coisa. São, por outras palavras, direitos que garantem, através da atribuição de um poder actual (em regra, de um direito potestativo), a aquisição futura de um outro direito real”; e MÓNICA JARDIM, (2013); *Os Direitos... ob. cit.*, pág. 52, nota 12: “Nos direitos reais de aquisição, a soberania traduz-se tão somente no facto de o respectivo titular poder adquirir ou constituir determinado direito real sobre uma coisa”.

¹³¹ É controvertida na doutrina a natureza jurídica dos direitos reais de aquisição. São duas as teses que se confrontam: as teses realistas e as teses personalistas.

Para os realistas as preferências reais e as promessas reais constituem direitos reais de aquisição porque, embora não constituindo poderes imediatos sobre a *res*, permitem aos seus titulares obter uma afectação da *res*. Afectação essa que é manifestação da inerência, característica dos direitos reais. Vide, sufragando esta posição, designadamente, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (2012); *ob. cit.*, pág. 567; e LUÍS A. CARVALHO FERNANDES, (2009); *Lições de Direitos Reais* (6ª ed.); Lisboa: Quid Juris, págs. 165 a 171.

Para os personalistas as preferências reais e as promessas reais não constituem direitos reais de aquisição porque não existe nas mesmas um poder directo e imediato sobre a *res*, isto é, não existe uma relação de imediação entre o titular das preferências reais ou das promessas reais e a *res*. Vide, adoptando esta posição, nomeadamente, MANUEL HENRIQUE MESQUITA, (1990); *Obrigações Reais e Ónus Reais*; Coimbra: Gráfica de Coimbra, Lda., pág. 249 e J. M. ANTUNES VARELA, (2000); *ob. cit.*, págs. 175 a 182.

Vide, concluindo sobre a divergência doutrinal, A. SANTOS JUSTO, (2009); *ob. cit.*, pág. 453: “Como se observa, estas doutrinas divergem sobre a natureza jurídica dos direitos “reais” de aquisição, porque defendem conceitos diferentes do direito das coisas: (...)”.

Os titulares dos direitos reais de aquisição, após serem devidamente notificados para o efeito¹³², tanto podem querer exercer o seu direito de aquisição, como podem não querer fazê-lo.

Se optarem por executar o seu direito de aquisição, devem fazê-lo no momento processualmente devido¹³³. Nesta hipótese o direito real de aquisição extingue-se pelo seu exercício.

Diferentemente, se optarem por não exercer o direito real de aquisição, importa atender ao tipo de direito em causa para apurar a respectiva consequência jurídica.

Se se tratar de uma preferência real¹³⁴ de fonte negocial ou convencional¹³⁵, a mesma extingue-se, por caducidade em sentido próprio, se não for exercida no momento processual e substancialmente devido (art. 416º, n.º 2 CC). Tal acontece porque, atendendo à sua origem contratual, este direito real de aquisição só pode ser exercido uma única vez, não se renovando em alienação posterior.

Se se tratar de uma preferência real de fonte legal¹³⁶, a mesma subsiste mesmo que não seja exercida no momento processual e substancialmente devido¹³⁷. E tal acontece porque após a venda executiva, tal direito de aquisição mantém intocada a sua existência pois, derivando da lei, nasce sempre que se preencham os seus pressupostos, podendo ser exercido numa alienação posterior.

¹³² Os titulares dos direitos reais de aquisição são notificados nos termos do art. 819º CPC, aplicável às outras modalidades de venda por força do art. 811º, n.º 2 CPC, com excepção da venda directa em que se aplica o art. 831º CPC. Porém, se não forem notificados, ou se, sendo notificados, não forem atendidos na execução, podem os titulares dos direitos reais de aquisição, intentar uma acção de preferência (arts. 421º, n.º 2 e 1410º CC e 819º, n.º 2 e 4 CPC) ou uma acção de execução específica (art. 830º CC) consoante em causa esteja, respectivamente, uma preferência real ou uma promessa real. A procedência da acção implica que o preterido se substitua ao adquirente na venda executiva, pagando o preço das despesas e da compra (art. 839º, n.º 2 CPC).

¹³³ O momento processual devido para o exercício de um direito real de aquisição ou é o da abertura e aceitação das propostas, quando interpelado para o efeito (art. 823º, n.º 1 CPC, aplicável às outras modalidades da venda executiva por força do art. 811º, n.º 2 CPC, com a excepção da venda directa) ou é o de dez dias após a notificação para o efeito (arts. 149º e 831º CPC). Porém, é ainda admissível exercer o direito de aquisição, no caso específico da venda mediante propostas em carta fechada, no prazo de cinco dias contados do termo do prazo do proponente ou preferente faltoso (art. 825º, n.º 3 CPC).

¹³⁴ Vide, para uma noção de preferência real, A. SANTOS JUSTO, (2009); *ob. cit.*, pág. 449: “Também denominada de opção, preempção, prelação e tanteio, o direito de preferência com eficácia real atribui a uma pessoa a possibilidade de, em certas situações, adquirir uma coisa no caso de o seu proprietário a pretender alienar e o preferente se dispuser a pagar a importância que o terceiro oferece”.

¹³⁵ Vide art. art. 421º, n.º 1 CC.

¹³⁶ As preferências reais de fonte legal graduam-se pela seguinte ordem: comproprietários e contitulares de outros direitos comuns (arts. 1409º, n.º 1 e 1404º CC); proprietário de prédio encravado (art. 1555º CC); arrendatário (art. 1091º, n.º 3 CC) e proprietário do solo (art. 1535º CC). Vide, neste sentido, JORGE ALBERTO ARAGÃO SEIA, (2003); *Arrendamento Urbano* (7ª ed.); Coimbra: Almedina, pág. 314.

¹³⁷ Apesar de não se extinguir a preferência legal, a mesma não pode ser exercida mais naquela acção executiva.

Se se tratar de uma promessa real¹³⁸, esta não se extingue pelo seu não exercício no momento processualmente devido. E isto é assim porque o momento processualmente devido para o exercício do direito não coincide, em regra, nem com o momento substancialmente devido, nem com as condições negocialmente estipuladas –, o promitente-comprador de promessa com eficácia real tem direito de exercer o seu direito de aquisição nos termos contratualmente fixados. Mas, mesmo que não se verifiquem as condições contratualmente fixadas, a venda executiva efectua-se. Neste caso, importará atender ao momento do registo da promessa real.

Em primeiro lugar, se estivermos perante promessa real cujo registo seja anterior a qualquer direito real de garantia, tal direito real de aquisição subsiste perante certos e determinados terceiros e só perante certos e determinados terceiros. De facto, antes do registo, o direito de aquisição goza apenas de eficácia *inter partes* e, só pelo registo, o titular do direito de aquisição adquire oponibilidade perante certos e determinados terceiros. Assim, perante a concepção restrita de terceiros consagrada, mesmo que se registre com prioridade um direito de aquisição, esse direito adquire, e só adquire, oponibilidade perante direitos reais de garantia adquiridos com base na vontade do executado. Nos restantes casos não lhes é oponível, logo extingue-se¹³⁹.

Em segundo lugar, se estivermos perante promessa real cujo registo seja anterior à apreensão (à penhora ou ao arresto), mas posterior ao direito real de garantia do credor exequente, tal direito real de aquisição extingue-se, transferindo-se para o produto da venda.

¹³⁸ Vide, para uma noção de contrato-promessa (regulado nos arts. 410º a 413º CC), JOÃO CALVÃO DA SILVA, (2010); *Sinal e Contrato Promessa* (13ª ed.); Coimbra: Almedina, págs. 17 e 18: “(...) convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo negócio jurídico (...) Do contrato-promessa nasce uma obrigação de prestação de facto positivo, consistente na emissão de uma declaração negocial, a declaração de vontade correspondente a um outro negócio cuja futura realização se pretende assegurar, chamado negócio prometido ou negócio definitivo. Se ambos os contraentes assumem a obrigação de contratar (...) o contrato-promessa diz-se bilateral; se apenas um deles se vincula a firmar o negócio definitivo (...) o contrato-promessa diz-se unilateral (...)”. E vide para uma noção de promessa real, A. SANTOS JUSTO, (2009); *ob. cit.*, pág. 454: “O contrato-promessa dotado de eficácia real é um negócio jurídico em que uma das partes promete transmitir ou constituir um direito real sobre bens imóveis ou móveis sujeitos a registo que, mediante declaração expressa e inscrição registal, goza de eficácia real”.

¹³⁹ Apesar de os direitos reais de aquisição serem sujeitos a registo tal como o são certos direitos reais de gozo *supra* analisados em texto, as soluções sufragadas são diferentes. E diferem tais soluções porque, embora pelo registo se adquira oponibilidade perante certos e determinados terceiros (os terceiros indicados no art. 5º, n.º 4 CRPred); nos direitos de aquisição, antes do registo apenas se goza de eficácia *inter partes*, enquanto que nos direitos reais de gozo sujeitos a registo, antes do registo goza-se de eficácia *erga omnes*. Pelo exposto defendemos que não se aplica aos direitos reais de aquisição a excepção final do art. 824º, n.º 2 CC: “(...) com excepção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros independentemente do registo”.

Em terceiro lugar, se estivermos perante promessa real cujo registo seja anterior à apreensão (à penhora ou ao arresto), mas posterior ao direito real de garantia de um credor reclamante, tal direito real de aquisição extingue-se, transferindo-se para o produto da venda, se o credor reclamante, citado para o efeito, requerer a extensão do objecto da apreensão ao objecto da sua garantia. Caso contrário, a promessa real subsistirá ou extinguir-se-á consoante esteja ou não em causa um conflito de terceiros, respectivamente.

Por fim, em quarto lugar, se estivermos perante promessa real cujo registo seja posterior à apreensão (à penhora ou ao arresto), tal direito real de aquisição extingue-se, por caducidade em sentido próprio, com a venda executiva (arts. 819º CC)¹⁴⁰.

Como resulta da exposição *supra*, a extinção dos direitos reais com a venda executiva pode dar-se, quer por caducidade em sentido próprio¹⁴¹, quer pela transmissão para o produto da venda, quer pelo seu exercício.

A caducidade¹⁴², também designada por preclusão, é uma forma de ineficácia propriamente dita, ou seja, por um motivo legal externo ao negócio jurídico, o mesmo não produz os efeitos jurídicos que, atendendo às declarações das partes, tenderia a produzir – o negócio, apesar de válido, é ineficaz.

¹⁴⁰ *Vide*, em sentido idêntico, PEDRO ROMANO MARTINEZ, (1997); *ob. cit.*, pág. 335: “Estando em causa contratos que confirmam a uma das partes um direito real de aquisição, como a promessa com eficácia real, (...) Enquadrar estes direitos de aquisição de origem contratual na previsão genérica do n.º 2 do art. 824º CC (demais direitos reais), o que implica a sua extinção em moldes idênticos ao dos direitos reais de gozo menores (...) parece ser o caminho mais adequado (...) Importa, pois, quanto a estes direitos reais de aquisição averiguar a prioridade temporal de constituição ou de registo em relação ao arresto, penhora ou constituição de garantia real sobre o mesmo bem”; e J. P. REMÉDIO MARQUES, (2000); *ob. cit.*, págs. 406 e 407.

Vide, em sentido divergente, MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, (1998); *ob. cit.*, pág. 389: “Se o promitente-comprador não o quiser adquirir através daquela venda executiva, esta não pode deixar de se efectuar, pelo que há que entender que o direito daquele promitente se extingue e não se renova em nenhuma alienação posterior do bem”; JOSÉ LEBRE DE FREITAS; *ob. cit.*, pág. 327, nota 3: “(...) adquire, porém, os bens nos termos contratualmente acordados. Não sendo obrigado a adquirir senão nas condições contratuais, tal pode implicar a suspensão da execução, quando a obrigação de celebrar o contrato prometido não tenha ainda vencido (...)”; e RUI PINTO, (2014); *Notas ao Código de Processo Civil*; Coimbra: Coimbra Editora, pág. 647: “Parece-nos por isso que o sentido do artigo 831.º é onerar o promitente-comprador, desde que esteja em condições legais de adquirir (...) a adquirir a coisa prometida mesmo que, com isso, perca o benefício do prazo. Naturalmente que sendo um ónus – não uma obrigação – é lícito o seu não exercício (...) Se o promitente-comprador não quiser exercer a execução específica, pode o agente de execução buscar outros compradores (...) Se a coisa vier a ser comprada caducará o direito real de aquisição, por força do art. 824.º n.º 2, consequência similar à que se abate sobre as garantias reais”.

¹⁴¹ Utilizamos em texto a designação: “caducidade em sentido próprio” para a distinguir do efeito sub-rogatório do art. 824º, n.º 3 CC; não a utilizamos como sinónimo da tradicional caducidade por omissão.

¹⁴² *Vide*, para uma noção de caducidade, INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, (2006); *Novo Regime do Arrendamento Urbano*, publicado em *O Direito* (ano 138, IV), págs. 671 a 683; Coimbra: Almedina, pág. 677: “Na caducidade os efeitos jurídicos desaparecem em consequência de um facto não voluntário; dá-se certo acontecimento e o acto perde automaticamente valor; caduca, no sentido de que cai por si”.

Esta causa de extinção das obrigações¹⁴³ caracteriza-se por operar automaticamente, ou de pleno direito (*ipso iure*)¹⁴⁴, com a superveniência de um facto ou evento^{145, 146} – a venda executiva, e por ser dissolutiva ou extintiva, isto é, produzir efeitos para o futuro (*ex nunc*)^{147, 148}.

¹⁴³ *Vide supra*, quanto às causas da extinção das obrigações, nota 3.

¹⁴⁴ Não opera *ope judicis*. Assim, o recurso aos tribunais apenas pode ter como finalidade a obtenção de uma sentença de simples apreciação.

¹⁴⁵ O que distingue a caducidade da revogação e da rescisão é que, enquanto nestas o facto externo que provoca a destruição dos efeitos jurídicos é um acto voluntário, naquela o facto externo que provoca a destruição dos efeitos jurídicos é um facto *stricto sensu*, ou seja, é objectiva, causal. *Vide*, neste sentido, JOÃO DE MATOS, (1968); *Manual do Arrendamento e do Aluguer* (vol. II); Porto: Livraria Fernando Machado, pág. 166: “Não supõe – como a anulação, a revogação e a rescisão – uma manifestação de vontade destinada a operar o aniquilamento dos efeitos jurídicos; esse aniquilamento é o resultado de um facto jurídico *stricto sensu*”.

¹⁴⁶ É frequente falar-se de caducidade com um significado muito restrito: quando em causa esteja a caducidade pelo decurso de um prazo – a tradicionalmente designada caducidade por omissão. O nosso legislador regula inclusivamente, juntamente com a prescrição, este tipo de caducidade nos arts. 296º a 333º CC. *Vide*, quanto à distinção entre prescrição e caducidade, ANA FILIPA MORAIS ANTUNES, (2008); *Prescrição e Caducidade*; Coimbra: Coimbra Editora, pág. 30: “As fronteiras entre os institutos terão de ser esclarecidas, casuisticamente, à luz da finalidade de cada prazo, cabendo apurar se a intenção do legislador ou das partes foi a de consagrar um prazo de prescrição ou de caducidade”.

¹⁴⁷ A caducidade tanto pode ser superveniente ou resolutiva, como dissolutiva ou extintiva. Estamos perante o primeiro caso quando, *vide* FERNANDO AUGUSTO CUNHA DE SÁ, (1968); *Caducidade do Contrato de Arrendamento*; Lisboa: Centro de Estudos Fiscais da Direcção Geral das Contribuições e Impostos, pág. 57: “(...) os efeitos gerados pelo negócio vêm a ser destruídos retroactivamente; por outras palavras: a não produção de efeitos é referível sempre ao momento da celebração do negócio, pelo que, juridicamente, ele não produz efeitos; o facto determinante da paralisação da eficácia negocial deve ter efeito retroactivo. (...) a resolução é proveniente de um facto secundário impeditivo (...)”. Estamos perante o segundo caso quando, *vide* a mesma obra, pág. 57: “De contrário, não determina a ineficácia (superveniente) do negócio jurídico, que conserva todo o valor no passado – apenas faz cessar para o futuro a sua vigência. Dissolução é, pois, o mesmo que fim ou extinção do negócio jurídico: os efeitos produzem-se, mas, em certa altura, o contrato extingue-se, sem privação ou eliminação ab origine dos seus efeitos. (...) é proveniente (...) a dissolução, de um facto principal extintivo”.

¹⁴⁸ Estamos perante a tradicionalmente designada caducidade por comissão.

3.4. EFEITO SUB-ROGATÓRIO

O art. 824º, n.º 3 CC estabelece que: “*Os direitos de terceiro que caducarem nos termos do número anterior transferem-se para o produto da venda dos respectivos bens*”.

Apesar de o legislador dizer *expressis verbis*: “(...) os direitos (...) que caducarem (...)” verdadeiramente não se trata de uma caducidade. Se um direito caduca, deixa de produzir efeitos, logo não se pode transferir para o produto da venda¹⁴⁹.

Assim consideramos que o termo caducidade é utilizado pelo nosso legislador, quanto a este preceito legal, em sentido impróprio. Verdadeiramente, o que encontramos neste preceito é uma sub-rogação objectiva¹⁵⁰ por imposição legal, ou seja, os direitos reais que recaiam sobre o bem passam a recair sobre o produto da venda do bem (modificação do objecto de incidência), constituindo este um património autónomo¹⁵¹.

Os direitos reais que com a venda executiva se transmitem para o produto da venda no processo de execução são: quanto aos direitos reais de garantia, todos os direitos reclamados na execução e constituídos antes da apreensão (a penhora ou o arresto); quanto aos demais direitos reais, todos os direitos constituídos entre uma garantia invocada ou constituída na execução e a apreensão (a penhora ou o arresto).

A transmissão dos direitos reais para o produto da venda faz-se atendendo a duas finalidades. No caso dos direitos reais de garantia, a uma finalidade solutória: o produto da venda dos bens é utilizado para pagar o crédito garantido. No caso dos demais direitos reais, uma finalidade indemnizatória¹⁵²: o titular do direito real extinto tem direito a ser

¹⁴⁹ Vide, neste sentido, JOÃO DE CASTRO MENDES; *ob. cit.*, pág. 332: “Note-se, porém, que a ideia de caducidade no fundo se opõe à de transferência do objecto (persistência com objecto sub-rogado). Se o direito real se transfere para outro objecto, não caduca; se caduca, não se transfere”.

¹⁵⁰ Vide, neste sentido, PEDRO ROMANO MARTINEZ, (1997); *ob. cit.*, pág. 331; MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, (1998); *ob. cit.*, pág. 393; JOSÉ LEBRE DE FREITAS; *ob. cit.*; pág. 338; e RUI PINTO, (2013); *ob. cit.*, pág. 960.

¹⁵¹ Vide neste sentido, MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, (1998); *ob. cit.*, pág. 393: “O produto da venda para o qual se transferem os direitos extintos está adstrito à realização das finalidades visadas com a sub-rogação estabelecida no artº 824º, nº3, CC e não deve ser utilizado para outras funções antes de aquelas se encontrarem realizadas. Ele constitui, por isso, um património autónomo”. *Vide supra*, para uma noção de património autónomo, nota 22.

¹⁵² Indemnizar em sentido estrito (ou próprio) é tornar o lesado indemne (sem dano), ou seja, colocar o lesado na situação em que estaria se não tivesse ocorrido o dano. Nos danos patrimoniais, mesmo que estejamos perante um ressarcimento por equivalência, não deixamos de estar perante uma verdadeira indemnização, pois existe uma identidade de natureza entre a soma pecuniária e o carácter patrimonial dos bens violados. *Vide*, neste sentido, CARLOS A. MOTA PINTO, (2005); *ob. cit.*, págs. 128 e 129.

ressarcido, quanto aos direitos reais de gozo, pelo valor económico do seu direito, quanto aos direitos reais de aquisição, pelo incumprimento contratual¹⁵³.

Com o produto da venda executiva pagar-se-á, em primeiro lugar, as despesas de execução¹⁵⁴.

De seguida pagar-se-á aos titulares dos direitos reais que se extinguem pela venda executiva e se sub-rogam ao produto da venda: primeiro aos credores do executado titulares de garantias reais reclamadas na execução e constituídas até à apreensão (à penhora ou ao arresto) – o credor exequente e os credores reclamantes – pela ordem da sentença de graduação de créditos; depois aos titulares dos demais direitos reais constituídos entre uma garantia invocada ou constituída na execução e a apreensão (a penhora ou o arresto) pela respectiva ordem de constituição (ou registo).

Por fim, caso exista remanescente do produto da venda¹⁵⁵, o mesmo reverterá para o executado, desde que prove que nada deve à Fazenda Nacional¹⁵⁶.

Porém, é admissível que quer os titulares de quaisquer direitos reais constituídos após a apreensão (a penhora ou o arresto), quer os titulares de direitos reais de garantia que, embora citados para o efeito, não reclamaram os seus créditos na execução, venham propôr uma acção, autónoma da da execução, com o intuito de se pagarem com o remanescente do produto da venda, enquanto património autónomo ao qual os restantes credores comuns não podem concorrer – espécie de sub-rogação objectiva residual. Neste caso os autores terão de provar que o dinheiro a que se arrogam titulares constitui o remanescente do produto da venda do bem sobre o qual detinham direitos reais¹⁵⁷.

¹⁵³ Vide, quanto às funções que desempenha a sub-rogação objectiva, MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, (1998); *ob. cit.*, págs. 394 e 395.

¹⁵⁴ Vide o art. 541º CPC e 45º Portaria 282/2013, de 29 de Agosto.

¹⁵⁵ Será pouco frequente existir remanescente do produto da venda. E isto acontece porque constitui fundamento orientador da apreensão o princípio da proporcionalidade em sentido amplo. Assim, só se deve apreender os bens necessários ao pagamento da dívida exequenda e das despesas previsíveis da execução (arts. 735º, n.º 3 e 813º CPC), ou seja, os bens necessários para pagar aos credores reclamantes graduados antes do credor exequente, ao credor exequente, ao Estado (as custas judiciais em sentido estrito) e ao agente de execução (remunerações e outros pagamentos).

¹⁵⁶ Vide, neste sentido com a epígrafe: “*Restituição do Remanescente nas Execuções*”, o art. 81º CPPT: “1 - O remanescente do produto de quaisquer bens vendidos ou liquidados em processo de execução ou das importâncias nele penhoradas poderá ser aplicado 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. / 2 - Findo o prazo referido no número anterior, o remanescente será restituído ao executado. / 3 - No caso de ter havido transmissão do direito ao remanescente, deverá o interessado provar que está pago ou assegurado o pagamento do tributo que sobre ela recair”.

¹⁵⁷ Vide, neste sentido, MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, (1998); *ob. cit.*, pág. 394; JOSÉ LEBRE DE FREITAS; *ob. cit.*, pág. 340; e RUI PINTO, (2013); *ob. cit.*, págs. 962 e 963. Vide, defendendo

Aqui, tal como na sub-rogação objectiva do art. 824º, n.º 3 CC, os titulares dos direitos reais extintos não concorrem em igualdade ao remanescente do produto da venda. Ter-se-á de atender ao momento da constituição (ou registo) dos direitos reais extintos. E caso esse remanescente seja insuficiente, gozam – tal como qualquer outro credor comum – da garantia geral das obrigações: o património do executado.

que tais direitos podem ser atendidos na acção executiva propriamente dita, J. P. REMÉDIO MARQUES, (2000); *ob. cit.*, pág. 414.

3.5. EFEITO REGISTAL

Realizada a venda executiva deve o agente de execução comunicar a mesma à conservatória do registo competente para que esta proceda ao registo da alienação e ao cancelamento das inscrições relativas aos direitos que tenham caducado nos termos do art. 824º, n.º 2 CC¹⁵⁸.

A comunicação do agente de execução equivale, atendendo ao princípio da instância¹⁵⁹, ao pedido de registo da venda executiva. Este pedido pode efectuar-se pessoalmente, electronicamente ou por correio¹⁶⁰, sendo a segunda via preferível¹⁶¹.

Oficiosamente¹⁶², a conservatória do registo competente deve proceder ao cancelamento das inscrições relativas aos direitos que tenham caducado¹⁶³. Porém, só após o registo da venda executiva se pode proceder ao cancelamento do direito real de garantia invocado ou constituído na execução¹⁶⁴ pois, só assim se assegura que o adquirente goza quer do princípio do trato sucessivo¹⁶⁵, quer da prioridade¹⁶⁶ resultante do registo da penhora ou do arresto¹⁶⁷.

¹⁵⁸ Vide art. 827º, n.º 2 CPC, aplicável a todas as modalidades da venda executiva por força do art. 811º, n.º 2 CPC.

¹⁵⁹ O princípio da instância está plasmado no art. 41º CRPred. Segundo o mesmo: “*O registo efectua-se mediante pedido de quem tenha legitimidade, salvo os casos de oficiosidade previstos na lei*”. O legislador estabelece quem tem legitimidade para efectuar o pedido no art. 36º CRPred. Vide, quanto a este princípio, LUÍS A. CARVALHO FERNANDES; *ob. cit.*, págs. 109 e 110: “(...) deste princípio decorre que os serviços estão à disposição dos interessados, mas a estes cabe a iniciativa de requerer os registos que lhes convenham. (...) Cabe, em suma, às partes o impulso inicial do registo (...)”.

¹⁶⁰ Vide art. 41º-B CRPred.

¹⁶¹ Por aplicação analógica, vide o art. 755º, n.º 1 CPC. Vide, neste sentido, RUI PINTO, (2013); *ob. cit.*, pág. 932.

¹⁶² Esta obrigação de ofício da conservatória do registo competente constitui uma excepção ao princípio da instância.

¹⁶³ Vide o art. 101º, n.º 5 CRPred.: “*A inscrição de aquisição, em processo de execução ou de insolvência, de bens penhorados ou apreendidos determina o averbamento oficioso de cancelamento dos registos dos direitos reais que caducam nos termos do n.º 2 do artigo 824.º do Código Civil*”. É a conservatória de registo predial competente – e não o agente de execução – que tem de aferir, atendendo ao art. 824º, n.º 2 CC, quais os direitos que devem caducar e, conseqüentemente, proceder ao respectivo cancelamento da inscrição.

¹⁶⁴ Vide, neste sentido, art. 58º, n.º 3 CRPred.: “*Nos casos de adjudicação ou de venda judicial em processo de execução de bens penhorados ou arrestados, só após o registo daqueles factos se podem efectuar os cancelamentos referidos no n.º 1º*”.

¹⁶⁵ O princípio do trato sucessivo está plasmado no art. 34º CRPred., sendo que nos n.ºs 1 a 3 a primeira modalidade: a da inscrição prévia; e no n.º 4 a segunda modalidade. Vide, quanto a este princípio, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (2012); *ob. cit.*, pág. 344: “O registo predial pretende patentear a história da situação jurídica da coisa, desde a data da descrição desta até à actualidade. Para isso, exige-se um nexo ininterrupto entre os vários sujeitos que aparecem investidos de poderes sobre a coisa. A isto se chama o princípio do trato sucessivo, que é regulado pelo art. 34.º do Código”.

3.6. EFEITO REPRISTINATÓRIO

Pela venda executiva, alguns direitos reais que anteriormente se tinham extinguido por confusão¹⁶⁸, renascem (art. 724º CC). Porém, tal efeito só é admissível se for compatível com o efeito extintivo da venda executiva, ou seja, se esses direitos, atendendo ao art. 824º, n.º 2 CC, subsistissem após a venda executiva (*vide* art. 724º, n.º 1 CC: “(...) e é atendido em harmonia com as regras legais relativas a essa venda”).

Assim, segundo o efeito repristinatório, se o adquirente de um bem hipotecado já era titular, antes da aquisição, de um direito real sobre esse bem, com a venda executiva esse direito renasce, desde que compatível com o efeito extintivo do art. 824º, n.º 2 CC (art. 724º, n.º 1 CC)¹⁶⁹.

E o mesmo se poderá dizer quanto às servidões. Se um bem hipotecado já beneficiava, antes da aquisição desse bem, de uma servidão, com a venda executiva essa servidão renasce, desde que compatível com o efeito extintivo do art. 824º, n.º 2 CC (arts. 724º, n.º 2 e 1569º, n.º 1, alínea a) CC)¹⁷⁰.

Com o efeito repristinatório – que contraria as regras gerais da extinção por confusão – pretende-se não atribuir ao adquirente na venda executiva mais direitos dos que adquiriria se não fosse a intervenção episódica de um anterior adquirente¹⁷¹.

¹⁶⁶ O princípio da prioridade registal está plasmado no art. 6º CRPred. *Vide supra*, quanto ao princípio da prioridade do registo, nota 126.

¹⁶⁷ *Vide*, neste sentido, art. 58º, n.º 3 CRPred.

¹⁶⁸ *Vide*, sobre uma noção de confusão, J. M. ANTUNES VARELA, (1997); *ob. cit.*, pág. 259. *Vide supra*, quanto às causas da extinção das obrigações, nota 3.

¹⁶⁹ *Vide*, como exemplo, JOÃO DE CASTRO MENDES; *ob. cit.*, págs. 338 e 339: “Suponhamos que o prédio x está dividido em nua propriedade de A e usufruto de B. B hipoteca o seu usufruto (art. 688.º, alínea e) do Código Civil) por uma dívida para com C; e posteriormente cede esse mesmo usufruto a A, que consolida assim nas suas mãos a propriedade plena. A hipoteca subsiste; mas aquilo que está hipotecado é o usufruto. Se C mover contra A acção executiva (...) e fizer penhorar x a venda executiva é só do usufruto e faz renascer a nua propriedade que A tinha”.

¹⁷⁰ *Vide*, como exemplo, MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, (1998); *ob. cit.*, págs. 392 e 393: “Se, por exemplo, o proprietário do prédio serviente comprar o prédio dominante e se este, por estar hipotecado, for vendido numa acção executiva, a servidão do prédio dominante hipotecado renasce com essa venda, ou seja, o adquirente desse prédio passa a beneficiar da servidão que antes se extinguiu”.

¹⁷¹ *Vide*, neste sentido, PIRES LIMA e ANTUNES VARELA, (2011); *ob. cit.* (vol. I), pág. 745.

4. EFEITOS ESPECÍFICOS DA VENDA EXECUTIVA QUANTO À RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Concluída uma pequena incursão sobre os efeitos substantivos da venda executiva em geral, importa agora atender, especificamente, aos efeitos substantivos da venda executiva quanto à relação de arrendamento¹⁷² – seja arrendamento urbano, seja arrendamento rústico¹⁷³.

Por outras palavras, pretendemos aquilatar o que acontece à relação de arrendamento existente sobre o imóvel no momento da venda executiva do mesmo¹⁷⁴: extingue-se com a venda executiva ou é oponível ao terceiro adquirente?¹⁷⁵

O momento da apreensão (penhora ou arresto) do bem – *in casu* coisa imóvel¹⁷⁶ –, enquanto antecâmara necessária à obtenção do pagamento, influenciará as posições

¹⁷² O arrendamento constitui uma espécie de locação. *Vide* os arts. 1022º e 204º CC. Quanto à origem do contrato de arrendamento, *vide* MANUEL JANUÁRIO GOMES, (1980); *Constituição da Relação de Arrendamento Urbano*; Coimbra: Almedina, pág. 125: “A origem da forma jurídica do contrato de arrendamento terá de ser encontrada na locatio do antigo direito romano”.

¹⁷³ O arrendamento admite várias modalidades. Desta forma, se recair sobre prédios urbanos diz-se arrendamento urbano; se recair sobre prédios rústicos diz-se arrendamento rústico (art. 204º, n.º 2 CC). O arrendamento urbano pode ter fim habitacional ou não habitacional e encontra-se actualmente regulado no Código Civil nos arts. 1064º a 1113º. Porém existe um regime transitório, para os contratos de arrendamento urbano mais antigos, previsto nos arts. 26º a 58º do NRAU. O arrendamento rústico pode ser rural – quando estejam em causa fins agrícolas, florestais ou outras actividades de produção de bens ou serviços associados à agricultura, à pecuária e à floresta – ou não rural – quando não estejam em causa aqueles fins – e encontra-se actualmente regulado, respectivamente, no DL n.º 294/2009, de 13 de Outubro e no Código Civil nos arts. 1108º a 1113º CC. Aplicam-se, subsidiariamente, quer ao arrendamento urbano quer ao arrendamento rústico, os arts. 1022º a 1063º CC, referentes ao contrato de locação em geral.

¹⁷⁴ Por simplicidade expositiva, em texto referir-nos-emos ao imóvel alienado executivamente, ou seja, à venda executiva do direito de propriedade do imóvel. Porém é admissível que esteja em causa a alienação executiva do direito de usufruto, do direito de superfície que tenha por objecto uma obra ou plantação existente em prédio alheio ou do direito de habitação periódica, pois qualquer um destes direitos permite que o seu titular celebre um contrato de arrendamento. *Vide*, neste sentido, MANUEL HENRIQUE MESQUITA, (1990); *ob. cit.*, pág. 138, nota 18 e pág. 145.

¹⁷⁵ *Vide*, sobre o problema que pretendemos resolver, NUNO DE LEMOS JORGE; *ob. cit.*, pág. 2: “(...) o tema proposto é, além de dogmaticamente interessante, de indiscutível valor prático (...)”; e MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, pág. 24: “O imóvel em causa assume, nesta hipótese, o duplo estatuto de constituir simultaneamente objecto do contrato de arrendamento (sendo, portanto, objecto directo do gozo do arrendatário) e de ser objecto de penhora e subsequente alienação, sendo estes actos susceptíveis de afectar, em maior ou menor medida, a relação de arrendamento”.

¹⁷⁶ O imóvel pode ser apreendido. Tal apreensão ocorre quer porque o imóvel é propriedade do devedor da relação subjacente em incumprimento (art. 735º, n.º 1 CPC) – como garantia geral das obrigações ou como garantia especial real das obrigações (art. 752º, n.º 1 CPC); quer porque, não sendo o imóvel propriedade do devedor de relação subjacente em incumprimento, ou sobre o mesmo recai um direito de garantia a favor da relação subjacente em incumprimento ou o mesmo é objecto de acto praticado em prejuízo do credor, que este haja precedentemente impugnado (art. 735º, n.º 2 CPC).

A apreensão de imóvel, baseando-se no requerimento executivo (o título), efectua-se ou por comunicação electrónica do agente de execução ou do oficial de justiça ao serviço de registo competente, ou com apresentação naquele serviço de declaração por eles subscrita (arts. 755º, n.º 1 e 722º CPC e 2º, n.º 1,

sufragadas. Assim, atendendo à mesma e ao momento da constituição do contrato de arrendamento, dividimos o nosso estudo em dois grupos: arrendamento constituído antes do imóvel ser apreendido e arrendamento constituído depois do imóvel ser apreendido.

O arrendamento é um contrato formal ou solene pois celebra-se por escrito (arts. 1069º CC e 6º, n.º 1 RAR)^{177, 178} e a inobservância da forma legalmente prescrita gera nulidade¹⁷⁹ (arts. 220º CC e 6º, n.º 2 RAR).

Quanto ao registo, o contrato de arrendamento rural não está sujeito a registo (arts. 6º, n.º 4 RAR e 2º, n.º 1, alínea m), *in fine* CRPred.). Já o contrato de arrendamento urbano, assim como as suas transmissões ou sublocações, está sujeito a registo se se tratar de um contrato com prazo certo de duração superior a 6 anos (2º, n.º 1, alínea m) CRPred.). *A contrario*, – isto é, se se tratar de contrato com prazo certo de duração igual ou inferior a 6 anos ou de contrato de duração indeterminada – já não está sujeito a registo¹⁸⁰.

O nosso legislador estabelece no art. 5º, n.º 5 CRPred. que: “*Não é oponível a terceiros a duração superior a seis anos do arrendamento não registado*”¹⁸¹.

alínea n) e o), 8º-B, n.º 3, alínea c), 48º e 101º, n.º 1, alínea a) CRPred.) – o qual vale, atendendo ao princípio da instância, como pedido de registo. *Vide supra*, sobre o princípio da instância, nota 159. O registo da apreensão (da penhora ou do arresto) é constitutivo. *Vide*, neste sentido quanto à penhora, RUI PINTO, (2013); *ob. cit.*, pág. 601.

Após o registo, o agente de execução ou o oficial de justiça lavra o auto de apreensão e procede à fixação, na porta ou noutro local visível do imóvel penhorado ou arrestado, de um edital, constante de modelo aprovado pela Portaria 282/2013, de 29 de Agosto (arts. 755º, n.º 3 e 722º CPC).

Posteriormente, na execução, há ainda lugar à citação, nos termos do art. 786º, n.º 1 CPC, do cônjuge do executado e dos credores que detenham garantias reais sobre o imóvel apreendido.

A apreensão é assim triplamente publicitada: quer pelo registo – publicidade racionalizada; quer pela fixação de um edital – publicidade espontânea; quer pelas citações – publicidade provocada. *Vide supra*, sobre o princípio da publicidade e as suas formas, nota 118. Com esta publicidade a penhora e o arresto tornam-se conhecidos ou cognoscíveis das pessoas que virtualmente afectam.

¹⁷⁷ Diferentemente do que acontece no arrendamento urbano, no arrendamento rural a forma prescrita deve ser observada não só no momento da celebração do contrato, como também no momento da sua renovação (art. 6º, n.º 2 RAR). *Vide*, neste sentido, ADALBERTO COSTA, (2013); *O Contrato de Arrendamento Rural*; Porto: Vida Económica, pág. 28.

¹⁷⁸ Segundo o art. 12º CC continuam a ser válidos os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo de lei anterior em que vigorasse o princípio da liberdade de forma (art. 219º CC).

¹⁷⁹ A nulidade constitui uma forma de invalidade do negócio jurídico. Esta caracteriza-se, em traços gerais, por: operar *ipso iure* ou *ipsa vi legis*, ou seja, não necessita de nenhuma declaração ou sentença nesse sentido, podendo ser declarada oficiosamente pelo tribunal; ser invocável por qualquer interessado; e ser insanável pelo decurso do tempo ou mediante confirmação (arts. 286º e 288º *a contrario* CC).

¹⁸⁰ *Vide*, criticando a opção legislativa, GABRIEL ÓRFÃO GONÇALVES, (2004); *Temas da Acção Executiva*, publicado em *Themis, Revista da Faculdade de Direito da UNL* (ano 5, n.º 9), págs. 291 a 302; Coimbra: Almedina, págs. 294 e 295: “Parece-nos que a exigência de sujeição ao registo de contrato de arrendamento superior a seis anos, deixando os outros contratos de arrendamento na “clandestinidade”, se afigura como uma grave violação do princípio da igualdade e do princípio da protecção da propriedade”.

¹⁸¹ O art. 5º, n.º 5 CRPred. foi introduzido no CRPred. pelo art. 8º NRAU. Este mesmo diploma legal revogou, no art. 2º, n.º 1, o art. 1029º CC.

Assim, se estivermos perante um conflito de terceiros nos termos do art. 5º, n.º 4 CRPred.¹⁸² e um contrato de arrendamento com prazo certo de duração superior a 6 anos não registado, o mesmo é oponível perante certos e determinados terceiros até à duração de 6 anos (inclusive), isto é, o facto de o contrato não ter sido registado não o torna totalmente inoponível, tão-só torna inoponível a duração superior a 6 anos, pois até essa duração o contrato sujeito a registo não registado é oponível a certos e determinados terceiros^{183, 184}.

¹⁸² Defendemos a concepção restrita de terceiros, ou seja, que são terceiros para efeitos do art. 5º, n.º 4 CRPred. aqueles que adquiram de um autor comum (*causam dans*) e com base na sua vontade direitos incompatíveis entre si.

¹⁸³ Vide, neste sentido, ADRIANO VAZ SERRA, (1957); *Hipoteca*; Lisboa., pág. 168: “No caso de arrendamento sujeito a registo e registado depois do registo da hipoteca, parece que não deve considerar-se o arrendamento inteiramente inoponível ao credor, reduzindo-se ao período por que podia ser feito com eficácia contra o devedor”; ISIDRO MATOS, (1968); *Arrendamento e Aluguer, Breve Cometário ao Capítulo IV, do Título II, do Livro II (Artigos 1022º a 1120º) do Código Civil*; Coimbra: Biblioteca Jurídica Atlântica, págs. 13 e 151; MIGUEL MESQUITA, (2001); *Apreensão de Bens em Processo Executivo e Oposição de Terceiro* (2ª ed.); Coimbra: Almedina, pág. 190; NUNO DE LEMOS JORGE, *ob. cit.*, pág. 31 e LAURINDA GEMAS, ALBERTINA PEDROSO E JOÃO CALDEIRA JORGE, (2006); *Arrendamento Urbano, Novo Regime Anotado e Legislação Complementar*; Lisboa: Quid Juris, pág. 358: “Logo, os arrendatários que celebrem, ou que já tenham celebrado, contrato de arrendamento por prazo superior a 6 anos, deverão ter o cuidado de registar esse contrato, sob pena de, não o fazendo, ficarem impedidos (findo esse prazo) de opor a terceiro os direitos que para si emergem do contrato”.

¹⁸⁴ O nosso legislador no art. 5º n.º 5 CRPred. parece ter consagrado um corolário do princípio da conservação dos negócios jurídicos (*magis ut valeant quam ut pereant*), atendendo, contudo, não à invalidade do negócio jurídico, mas à sua ineficácia ou inoponibilidade.

4.1. ARRENDAMENTO CONSTITUÍDO ANTES DO IMÓVEL SER APREENDIDO

O contrato de arrendamento pode ser constituído pelas partes antes do imóvel ser apreendido¹⁸⁵. Nesta hipótese, verdadeiramente controvertida, confrontam-se, de um lado, o art. 824º, n.º 2 CC¹⁸⁶ e, de outro lado, os arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR¹⁸⁷.

¹⁸⁵ Ou seja, no momento da apreensão do imóvel já existe sobre o mesmo um contrato de arrendamento. Com a penhora ou o arresto do bem imóvel arrendado, além dos três efeitos gerais da apreensão – a saber: a constituição de preferência, a indisponibilidade material absoluta e a indisponibilidade jurídica relativa – verificam-se efeitos específicos quanto à relação de arrendamento. *Vide*, desenvolvidamente, quanto aos efeitos da penhora do imóvel na relação de arrendamento, MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, págs. 29 a 43.

Em primeiro lugar, pela penhora ou arresto o senhorio perde o direito às rendas, ou seja, a apreensão do imóvel arrendado abrange os seus frutos civis: as rendas (art. 212º, n.º 1 e 2 CC), salvo se foram expressamente excluídas ou incida sobre elas algum privilégio (art. 758º, n.º 1 CPC).

Em segundo lugar, estando o imóvel apreendido arrendado, o depositário do mesmo não será, como é regra, o agente de execução ou a pessoa designada pelo oficial de justiça, mas será o arrendatário (art. 756º, n.º 1, alínea b) CPC) – ou, se sobre o imóvel apreendido incidirem várias relações de arrendamento, um dos arrendatários (art. 756º, n.º 2 CPC).

Em terceiro lugar, havendo lugar à modificação subjectiva do arrendatário por *mortis causa* (art. 1106º CC para os arrendamentos urbanos para habitação; art. 1113º, n.º 1 CC para os arrendamentos urbanos para fins não habitacionais; e art. 20º, n.º 2 a 5 RAR para os arrendamentos rurais), o novo arrendatário será também o depositário do imóvel apreendido – só assim não será se incidindo sobre o imóvel apreendido vários contratos de arrendamento, tiver sido outro arrendatário escolhido para depositário (art. 756º, n.º 1, alínea b) e 2 CPC).

Semelhantemente, se a modificação subjectiva do arrendatário for *inter vivos* (art. 1105º CC para os arrendamentos urbanos para habitação; art. 1112º CC para os arrendamentos urbanos para fins não habitacionais; e art. 1059º, n.º 2 CC para arrendamento rural), o novo arrendatário será, em regra, também o depositário do imóvel apreendido.

Por fim, consideremos um caso específico: se o senhorio, exercendo, nos termos do art. 1112º, n.º 4 CC, o seu direito de preferência em caso de trespasse, ingressar na posição do arrendatário. Nesta hipótese, já tendo ocorrido a apreensão, o direito de arrendamento não se extingue imediatamente por confusão. Das duas uma: ou há lugar à venda executiva do direito com base no qual foi celebrado o contrato de arrendamento e o senhorio perde esse direito, mas permanece na posição jurídica de arrendatário; ou não há lugar à venda executiva do direito com base no qual foi celebrado o contrato de arrendamento e o contrato de arrendamento extingue-se por confusão. Assim, a confusão, enquanto causa extintiva das obrigações, após a apreensão do imóvel, fica sujeita à verificação de uma condição suspensiva: a não realização de venda executiva.

¹⁸⁶ *Vide*, por exemplo, o Ac. RP de 22 de Janeiro de 2004 (PIRES CONDESSO), disponível em www.dgsi.pt: “(...) na execução (...) o Banco moveu a Fernando e mulher Maria foi dado à penhora determinado imóvel urbano (...) 24/5/96 foi registada a aquisição do mesmo imóvel a favor de Joaquim Na mesma data e pela mesma apresentação foi registada a constituição de hipoteca a favor do Banco ora exequente. (...) 17/3/00 foi registada a penhora daquele prédio a favor da referida exequente/Banco O referido imóvel, por contrato escrito de 1/5/98, fora dado de arrendamento por aquele Joaquim e mulher Maria G..... aos executados Fernando e Maria, pelo período de um ano mediante a renda mensal de 30.000\$00. Em 12/3/02 foi adjudicada ao Banco/exequente o mesmo imóvel na sequência de venda judicial, adjudicação que transitou em julgado”. *Quid iuris* quanto à relação de arrendamento? Segundo este acórdão caducou nos termos do art. 824º, n.º 2 CC.

¹⁸⁷ *Vide*, por exemplo, o Ac. RL de 15 de Maio de 1997 (FRANCISCO MAGUEIJO), publicado em CJ, ano XXII (1997), tomo III, págs. 87 a 91 – *Venda de Prédio Hipotecado; Não Caducidade do Arrendamento Posterior À Hipoteca*, pág. 88: “Em consequência de um contrato de mútuo, foi constituída

4.1.1. CONFRONTO ENTRE AS NORMAS-CRITÉRIO HIPOTETICAMENTE ADEQUADAS A SOLUCIONAR O CASO-PROBLEMA (OU O ART. 824º, N.º 2 CC OU OS ARTS. 1057º CC E 20º, N.º 1 RAR)

O art. 824º, n.º 2 CC regula o efeito extintivo da venda executiva, ou seja, estipula quais os direitos que, incidindo sobre o bem alienado executivamente, se extinguem com a venda coercitiva do mesmo.

Diferentemente, os arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR, prevêm a modificação subjectiva do locador (*maxime* senhorio) na relação locatícia (*maxime* relação de arrendamento).

O art. 1057º CC, aplicável à locação em geral, *maxime* aos arrendamentos urbanos, dispõe que: “*O adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador, sem prejuízo das regras do registo*”¹⁸⁸; enquanto o art. 20º, n.º 1 RAR, aplicável especificamente aos contratos de arrendamento rural – a *lex specialis derogat generali* (a lei especial derroga a lei geral) –, prescreve que: “*O arrendamento não caduca por morte do senhorio nem pela transmissão do prédio*”¹⁸⁹.

Nestes dois preceitos legais consagra-se o princípio *emptio non tollit locatum* (a compra não afecta a locação)¹⁹⁰, ou seja, há uma transmissão¹⁹¹ contratual forçada¹⁹², por

uma hipoteca a favor da CGDepósitos, sobre o prédio (...). Em 23.2.84 o A adquiriu o referido prédio, por arrematação em hasta pública, no âmbito da acção executiva. Tais factos encontram-se devidamente registados a seu favor. Em data posterior à constituição da referida hipoteca o então proprietário (...) deu de arrendamento ao ora R o 1º andar e sótão com entrada pelo nº 7B do referido prédio”. *Quid iuris* quanto à relação de arrendamento? Segundo este acórdão é oponível ao terceiro adquirente nos termos do art. 1057º CC.

¹⁸⁸ Apesar de o art. 1057º CC se referir ao contrato de locação em geral, como o nosso estudo incide sobre o arrendamento, em texto, por simplicidade expositiva, iremos aludir ao arrendamento em vez de à locação, ao senhorio em vez de ao locador e ao arrendatário em vez de ao locatário.

¹⁸⁹ O art. 20º, n.º 1 RAR *grosso modo*, nada mais é do que uma repetição do art. 1057º CC. Porém, existem três diferenças a assinalar entre os dois preceitos. Primeira: enquanto o art. 1057º CC se aplica tão-só às transmissões *inter vivos*, o art. 20º, n.º 1 RAR refere-se também às transmissões *mortis causa*. Porém, tal referência não se afasta do regime legal da locação em que a sucessão da posição do senhorio se efectua nos termos das sucessões em geral (art. 2024º CC). Segunda: enquanto que o art. 1057º CC se refere ao adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato – não tem se ser, necessariamente, o direito de propriedade –, o art. 20º, n.º 1 RAR refere-se tão-só à transmissão do prédio, ou seja, ao direito de propriedade. Porém, neste caso aplica-se quanto aos demais direitos reais sobre os quais podem incidir o direito de arrendamento a norma geral do art. 1057º CC. Terceira: apenas o art. 1057º CC ressalva as regras do registo, não o fazendo o art. 20º, n.º 1 RAR. Porém, compreende-se a diferença: é que os contratos de arrendamento rural não estão sujeitos a registo (arts. 6º, n.º 4 RAR e 2º, n.º 1, alínea m), *in fine* CRPred.).

¹⁹⁰ Porém, quer o art. 1057º CC, quer o art. 20º, n.º 1 RAR são mais amplos que o princípio *emptio non tollit locatum*, pois aplicam-se a qualquer forma de aquisição derivada do imóvel arrendado, não se limitando à compra como resulta do brocardo. *Vide supra*, para uma noção de aquisição derivada, 3.2. EFEITO TRANSLATIVO.

imposição legal (*ipso jure* ou *ex lege*)¹⁹³, da posição do senhorio para o adquirente¹⁹⁴ do direito¹⁹⁵ com base no qual se celebrou o contrato de arrendamento¹⁹⁶.

Isto é, segundo as normas-critério dos arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR o arrendamento não se extingue com a transmissão do direito com base no qual foi celebrado, sendo oponível ao adquirente¹⁹⁷.

¹⁹¹ Tal preceito legal não se aplica às aquisições originárias. *Vide supra*, para uma noção de aquisição originária, nota 82. *Vide*, neste sentido, MANUEL HENRIQUE MESQUITA, (1990); *ob. cit.*, pág. 139, nota 18.

¹⁹² Também designada sub-rogação legal do contrato; não há aqui, em termos rigorosos, uma cessação da posição contratual. *Vide*, neste sentido, CARLOS A. MOTA PINTO, (2003); *Cessão da Posição Contratual*; Coimbra: Almedina, págs. 86 a 88: “Várias são as manifestações duma sub-rogação legal do contrato. (...), solução estatuída no art. 1057.º do novo Código (...) Onde se manifesta a diferença entre a hipótese referida e os casos de cessão da posição contratual, (...) ? Desde logo, (...) não se exigir (...) o consentimento do locatário (...) A esta diferença adiremos, ainda, uma outra (...) o próprio adquirente da coisa locada tem de aceitar a relação locatícia, (...) apesar de, eventualmente, estar em desacordo com a sua manutenção, (...) Rigorosamente não é, pois, ao campo da cessão do contrato que pertence as consequências do velho princípio *emptio non tollit locatum*”. *Vide*, em sentido contrário, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, (1980); *Da Natureza do Direito do Locatário*, publicado em *ROA* (ano 40, vol. 2), págs. 349 a 415; Lisboa, pág. 358: “A manutenção, nas transmissões da coisa locada, da situação locatícia, não pode ser reconduzida a nenhuma dessas figuras. Assim: (...) a sub-rogação pode dar-se quando o credor recebe a prestação de terceiro (art. 589.º). Parece-nos de apreensão imediata que nada disto ocorre na efectivação do princípio que nos ocupa”.

¹⁹³ O adquirente torna-se imperativamente titular dos direitos e obrigações do senhorio, não podendo tal regra ser afastada antecipadamente (no momento da celebração do contrato) por cláusula contratual. *Vide*, neste sentido, F. M. PEREIRA COELHO, (1987); *Arrendamento, Lições ao curso do 5º ano de Ciências Jurídicas no ano lectivo de 1986-1987*; Coimbra, pág. 202; e CLÁUDIA MADALENO, (2008); *A Vulnerabilidade das Garantias Reais, A Hipoteca Voluntária Face ao Direito de Retenção e ao Direito de Arrendamento*; Coimbra: Coimbra Editora, pág. 296: “Esta é, naturalmente, uma regra injuntiva, que as partes (locador e locatário) não podem afastar do âmbito da sua autonomia privada, no momento da celebração do contrato de locação”. Diferentemente, as partes podem acordar, no momento da transmissão do direito do locador, *maxime* arrendatário, a cessação do contrato (arts. 1082º CC e 16º RAR).

¹⁹⁴ Mesmo que o adquirente desconheça a existência do contrato de arrendamento sobre o direito adquirido. Esse desconhecimento não pode afectar o arrendatário. Tão-só pode dar lugar à anulação do contrato se o adquirente provar que a sua vontade foi viciada, especificamente, por erro-vício ou por dolo (arts. 251º a 254º e 905º CC).

¹⁹⁵ Nesta transmissão apenas se englobam os direitos e obrigações do senhorio respeitantes à futura execução do contrato: nem se incluem no objecto da transmissão os direitos e obrigações respeitantes ao período de arrendamento anterior à mesma – excepto se as partes convencionarem, simultaneamente com a transmissão do direito com base no qual se celebrou o contrato de arrendamento, uma cessão de créditos (arts. 577º a 588º CC) a rendas vencidas anteriormente à transmissão; nem se excluem do objecto da transmissão os direitos ou obrigações do senhorio não vencidos no momento da transmissão (art. 1058º CC). Este regime é explicável atendendo ao facto de o contrato de arrendamento ser constituído por prestações duradouras em sentido estrito, ou seja, em que é o decurso do tempo que influencia a configuração das próprias prestações.

¹⁹⁶ Ou seja, a transmissão não tem de incidir sobre o direito de propriedade, podendo estar em causa o direito real de usufruto, o direito real de superfície que tenha por objecto obra ou árvores existente em terreno alheio ou o direito real de habitação periódica. *Vide*, neste sentido, *supra* a nota 174 e, especificamente, para o direito de usufruto, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, (2011); *Manual do Arrendamento Urbano* (5ª ed., vol. II); Coimbra: Almedina, págs. 611: “A expressão “direito com base no qual foi celebrado o contrato” deve ser entendida em termos amplos. (...) se a alienação da coisa locada se faz separando por diferentes titulares a nua propriedade e o usufruto, é o usufrutuário que sucederá, *ex lege*, na posição contratual do senhorio (...)”.

Porém, existem três exceções.

Primeira: quando o adquirente do direito sobre o qual incide o contrato de arrendamento for o próprio arrendatário. Neste caso há lugar à extinção do arrendamento por confusão (art. 868º CC)¹⁹⁸.

Segunda: quando o arrendatário ainda não tenha iniciado o gozo da coisa. Neste caso há lugar à extinção do arrendamento por caducidade. Sufragamos¹⁹⁹, interpretando restritivamente os arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR, que o critério legal só se aplica quando o arrendatário já tenha iniciado o gozo da coisa. Só esta interpretação nos permite por um lado afastar o perigo de o alienante do imóvel vir posteriormente dá-lo em arrendamento, celebrando um contrato antedatado, por outro lado compatibilizar, de forma mais satisfatória, os interesses em confronto: o do arrendatário à estabilidade e o do adquirente à segurança.

Terceira: quando o funcionamento das regras registais provoque a extinção do contrato de arrendamento. Desde logo, relembre-se, o sistema registal só se aplica aos arrendamentos urbanos com prazo certo superior a 6 anos. E quanto a estes o funcionamento das regras registais não implica sempre a extinção por caducidade do contrato de arrendamento. Vejamos.

Segundo o nosso sistema registal, a duração superior a 6 anos dos arrendamentos urbanos com prazo certo só é oponível perante certos e determinados terceiros²⁰⁰ depois da data do respectivo registo (art. 5º, n.º 1, 4 e 5 CRPred.). *A contrario*, se estivermos perante um contrato de arrendamento urbano com prazo certo de duração superior a 6 anos mas cuja duração efectiva não tenha ultrapassado os 6 anos, ou se não estivermos perante um conflito de terceiros, o contrato de arrendamento é totalmente eficaz perante o adquirente do direito com base no qual se celebrou o mesmo, desde o momento da sua constituição.

¹⁹⁷ O art. 1057º CC (mas também o art. 20º, n.º 1 RAR) reconduz-se a um poder de sequela, ou seja, os seus titulares, *vide* INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, (2010); *Direito das Obrigações* (7ª ed.); Coimbra: Coimbra Editora, pág. 19: “(...) podem reivindicar a coisa sobre que recaem, qualquer que seja a pessoa que a detenha”. A sequela constitui um corolário ou concretização da inerência. E a inerência é característica típica da realidade.

¹⁹⁸ *Vide supra*, quanto à confusão como causa de extinção das obrigações, notas 3 e 168.

¹⁹⁹ *Vide*, neste sentido quanto ao art. 1057º CC, ADRIANO VAZ SERRA, (1958); *Realização Coactiva da Prestação (Execução) (Regime Civil)*; Lisboa, pág. 234: “Parece, portanto, melhor considerar subsistente a locação quando o locatário tinha, na data da penhora, a detenção dos bens locados”; e MANUEL HENRIQUE MESQUITA, (1990); *ob. cit.*, pág. 141, nota 19.

²⁰⁰ Sufragamos que no art. 5º, n.º 4 CRPred. se consagra uma concepção restrita de terceiros, isto é, são terceiros – para efeitos do registo predial – aqueles que adquiram de um autor comum (*causam dans*) e com base na sua vontade direitos incompatíveis entre si. *Vide supra*, para mais desenvolvimentos, 3.3. EFEITO EXTINTIVO.

Logo, só se extinguem os arrendamentos urbanos com prazo certo superior a 6 anos não registados ou registados posteriormente à transmissão do direito sobre o qual incide o contrato de arrendamento, cuja duração efectiva do contrato já tenha ultrapassado os 6 anos, e desde que – condição cumulativa –, essa transmissão, provindo de um autor comum, tenha sido realizada com base na vontade desse autor comum (terceiros para efeitos do registo predial).

Pelo exposto, quer o art. 824º, n.º 2 CC, quer os arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR são critérios hipoteticamente adequados²⁰¹ a regular o nosso caso-problema: saber o que acontece à relação de arrendamento constituída antes do imóvel ser apreendido (penhorado ou arrestado), com a venda executiva do mesmo.

Assim, lancemos mão dos quatro elementos interpretativos dos critérios hipoteticamente aplicáveis *in casu*: o elemento gramatical, o elemento histórico, o elemento sistemático e o elemento teleológico.

Só após a consideração de tais elementos, nos encontraremos preparados para realizar o nosso juízo decisório²⁰².

²⁰¹ Vide, desenvolvidamente neste sentido, A. CASTANHEIRA NEVES, (1993); *Metodologia Jurídica, Problemas fundamentais*; Coimbra: Coimbra Editora, págs. 165 a 176; e FERNANDO JOSÉ BRONZE, (2006); *Lições de Introdução ao Direito* (2ª ed.); Coimbra: Coimbra Editora, pág. 973: “No seu âmbito (na esfera da referida questão-de-direito) e no horizonte de um sistema do tipo do nosso (...), o primeiro passo a dar é o da procura, no corpus iuris vigente, de um critério ou/e de um fundamento que, em vista da respectiva intencionalidade problemática, hipoteticamente se adegue ao – e, portanto, se possa “trazer-à-correspondência” com o – determinado e comprovado problema concretamente decidendo”.

²⁰² Vide, quanto ao juízo decisório, A. CASTANHEIRA NEVES; *ob. cit.*, págs. 165 e 176: “A questão-de-direito em concreto é o problema do próprio juízo concreto que há-de decidir esse caso. E de duas uma: ou se pôde encontrar no sistema jurídico pressuposto uma norma aplicável – e a questão-de-direito em concreto será então resolvida por mediação dessa norma, como seu critério – ou não foi esse o caso e o julgador terá de realizar o juízo jurídico concreto por uma autónoma constituição normativa”; e FERNANDO JOSÉ BRONZE; *ob. cit.*, págs. 973 e 974.

4.1.1.1. ELEMENTO GRAMATICAL

Estudemos o elemento gramatical das nossas normas-critério.

Para tal atentemos, em primeiro lugar, na norma-critério do art. 824º, n.º 2 CC. Este preceito legal refere, na sua letra: “(...) *direitos de garantia (...) demais direitos reais (...)*”. Segundo a mesma, e *a priori*, saber se se aplica tal critério ao nosso caso-problema estaria fortemente conexionado com a *vexata quaestio* da natureza jurídica do arrendamento: se o considerássemos um direito real aplicaríamos tal preceito, se o considerássemos um direito de crédito já não o poderíamos mobilizar²⁰³.

Porém, uma correlação directa entre a *vexata quaestio* da natureza jurídica do arrendamento e a mobilização da norma-critério do art. 824º, n.º 2 CC, além de simplista²⁰⁴, consistiria quer numa inversão metodológica²⁰⁵, quer numa absolutização do texto da norma legal²⁰⁶.

Pelo exposto, apurar se tal norma-critério pode ser utilizada para solucionar o nosso caso-problema, não se prende exclusivamente com a consideração do elemento gramatical, mas atende, igualmente, aos elementos histórico, sistemático e teleológico da interpretação – o elemento gramatical é um, entre outros, a atender.

Assim, tendo em conta o elemento gramatical do art. 824º, n.º 2 CC, sufragamos, que *de per se* o mesmo pode ser mobilizado para a resolução do nosso caso-problema pois, constituindo o arrendamento um direito *tertium genus*²⁰⁷, que não se pode reconduzir à

²⁰³ Vide, neste sentido, o Ac. RG de 14 de Maio de 2009 (ANTÓNIO SOBRINHO), disponível em www.dgsi.pt: “Caso se entenda que o arrendamento é um direito real, a venda executiva determina a sua extinção; Se se entender que não é um direito real, a letra da lei não contempla tal extinção”.

²⁰⁴ Vide, neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, pág. 50.

²⁰⁵ Haveria uma inversão metodológica porque em vez de partirmos do *corpus iuris* para construirmos o conceito doutrinal, partiríamos de um conceito doutrinal para interpretar o *corpus iuris*. Vide, neste sentido, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1985); *ob. cit.*, págs. 346 e 347: “Se partíssemos de alguma conclusão sobre a natureza do direito de arrendamento, dificilmente fugiríamos à inversão metodológica”.

²⁰⁶ Esta absolutização era característica da perspectiva hermenêutico-cognitiva da interpretação, utilizada pelo método positivista, e por nós ultrapassada. Segundo a mesma, vide LUÍS ANTÓNIO MALHEIRO MENESES DO VALE, (2011); *Metodologia do Direito, Guião das aulas práticas*; Coimbra, págs. 239 e 240: “(...) a norma era encarada enquanto texto e numa perspectiva estritamente hermenêutica, o ponto de partida não poderia deixar de ser a letra – a dimensão ou segmento visível desse texto. O elemento gramatical constituía o factor fundamental e determinante (...) Os demais elementos interpretativos (sistemático, teleológico e histórico) só poderiam ser equacionados no âmbito dos significados admissíveis pela letra da lei, para ajudar a determinar qual deles deveria prevalecer.”

²⁰⁷ A *vexata quaestio* da natureza jurídica do arrendamento já fez correr rios de tinta, quer na nossa doutrina, quer na nossa jurisprudência.

Tradicionalmente são três as teses que se confrontam: as teses realistas, as teses personalistas e – a meio caminho entre umas e outras – as teses mitigadas.

pura dicotomia direitos reais vs direitos de crédito, nada obsta à sua utilização no nosso caso-problema²⁰⁸.

Consideremos, em segundo lugar, as normas-critério dos arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR. Estes preceitos legais referem, respectivamente, na sua letra: “*O adquirente do direito (...) sucede (...)*” e “*(...) transmissão do prédio*”.

Entre os defensores das teses realistas temos, nomeadamente, J. DIAS MARQUES, (1960); *Prescrição Aquisitiva* (vol. I); Lisboa: Escolas Profissionais Salesianas, pág. 214 a 220; ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, (1980); *ob. cit.*; J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1985); *ob. cit.*, págs. 366 e 384; GABRIEL ÓRFÃO GONÇALVES; *ob. cit.*, pág. 300, nota 68; e J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (2012); *ob. cit.*, págs. 536 a 538.

Entre os defensores das teses personalistas ou obrigacionais encontramos, designadamente, ADRIANO VAZ SERRA, (1968); *Anotação ao Ac. STJ de 22 de Novembro de 1966 (LOPES CARDOSO)*, publicado em *RLJ* (n.ºs 3334 – 3357, 100º ano [1967-1968]), págs. 200 a 203; Coimbra: Coimbra Editora, pág. 203; FERNANDO AUGUSTO CUNHA DE SÁ; *ob. cit.*, págs. 172 a 174; JOÃO DE MATOS, (1968); *Manual do Arrendamento e do Aluguer* (vol. I); Porto: Livraria Fernando Machado, págs. 28 a 33; MANUEL JANUÁRIO GOMES; *ob. cit.*, pág. 122 a 125; ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, (2000); *A Posse: Perspectivas Dogmáticas Actuais* (3ª ed.); Coimbra: Almedina, págs. 71 a 75; JOSÉ ALBERTO VIEIRA, (2002); *Arrendamento de Imóvel Dado em Garantia*, publicado em *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles* (vol. IV), págs. 437 a 450; Coimbra: Almedina, págs. 440 a 448; CLÁUDIA MADALENO; *ob. cit.*, págs. 275 a 284; A. SANTOS JUSTO, (2009); *ob. cit.*, págs. 111 a 122; JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, (2009); *Manual de Arrendamento Urbano* (5ª ed., vol. I); Coimbra: Almedina, págs. 57 a 74; e LUÍS M. T. MENEZES LEITÃO, (2010); *ob. cit.*, págs. 311 a 313.

Entre os defensores das teses mitigadas deparamos, especialmente, MANUEL HENRIQUE MESQUITA, (1990); *ob. cit.*, pág. 176 e PEDRO ROMANO MARTINEZ, (2011); *ob. cit.*, pág. 41.

Vide na jurisprudência, desenvolvendo o problema, por exemplo, o Ac. STJ de 22 de Novembro de 1966 (LOPES CARDOSO), publicado em *RLJ* n.ºs 3334 – 3357, 100º ano (1967-1968), págs. 197 a 200; ou o Ac. RC de 23 de Outubro de 1979 (FREDERICO BAPTISTA), publicado em *CJ*, ano IV (1979), tomo IV, págs. 1116 a 1118 – Contrato de Arrendamento – Sua Natureza.

Quanto a nós, sufragamos que o contrato de arrendamento é um *tertium genus* (terceiro tipo), não se podendo reconduzir nem aos direitos reais, nem aos direitos de crédito. Não é um direito real porque o arrendamento pressupõe sempre uma relação jurídica entre o senhorio e o arrendatário – é intersubjectivo. Mas também não é um direito de crédito porque o arrendamento pressupõe sempre um poder directo e imediato sobre a coisa – é imediato. *Vide*, neste sentido, JOSÉ ANDRADE MESQUITA; *ob. cit.*, pág. 167: “O enquadramento dos direitos pessoais de gozo quer nos direitos reais, quer nos direitos de crédito, além de conceitualmente defeituoso, origina o equacionamento errado de certas questões e, como consequência disso, respostas incorrectas ou mesmo contraditórias e difíceis de explicar. Só a elaboração da categoria dos direitos pessoais de gozo como um *tertium genus* permite dar uma explicação coerente às várias soluções adoptadas pelo legislador na regulamentação desses direitos”; e MÓNICA JARDIM, (2013); *Os Direitos... ob. cit.*, pág. 68: “Como resulta do exposto, os direitos pessoais de gozo, em sentido estrito ou próprio, não se reconduzem nem aos direitos reais, nem aos direitos de crédito, constituindo, antes, direitos relativos imediatos ou, se se preferir, direitos imediatos relativos que implicam a existência de uma relação jurídica entre o titular e o concedente. Portanto, os direitos em apreço, em sentido estrito ou próprio, são *tertium genus*: não são verdadeiros direitos reais, não se traduzem em figuras de índole exclusivamente creditória”.

²⁰⁸ *Vide*, neste sentido, MANUEL HENRIQUE MESQUITA, (1990); *ob. cit.*, págs. 183 e 184: “E, face a este estatuto dualista, o caminho metodologicamente correcto para esclarecer dúvidas interpretativas ou resolver problemas de regulamentação será o de recurso, nuns casos, aos princípios que disciplinam os direitos reais e, noutros, aos princípios que regem as obrigações, consoante os interesses em jogo, apreciados e valorados à luz das soluções ditadas pelo legislador para os problemas de que directa e expressamente se ocupa”. *Vide*, em sentido divergente, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, (2009); *ob. cit.*, pág. 72.

Segundo a mesma, tais preceitos aplicam-se às aquisições derivadas²⁰⁹. E a venda executiva, constituindo um contrato *sui generis*, é uma aquisição derivada²¹⁰. Logo, quanto ao elemento gramatical, as normas-critério dos arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR também são *de per se* adequadas a solucionar o nosso caso-problema.

²⁰⁹ *Vide supra*, neste sentido, notas 190 e 191.

²¹⁰ *Vide supra*, neste sentido, 2.1. VENDA EXECUTIVA e 3.2. EFEITO TRANSLATIVO.

4.1.1.2. ELEMENTO HISTÓRICO

Efectuemos o excuro histórico sobre as normas-critério hipoteticamente adequadas a solucionar o nosso caso-problema desde o Código Civil de 1867²¹¹, também designado por Código de Seabra.

No Código de Seabra vigorava, em regra²¹², um sistema do título²¹³, estabelecendo-se no art. 715º CCS²¹⁴ o princípio da consensualidade. Assim, o registo – regulado ao tempo no *corpus iuris* do Código de Seabra²¹⁵ – desempenhava, em regra, uma função declarativa, ou seja, pretendia consolidar ou confirmar a oponibilidade perante terceiros, pois *inter partes* bastava o *titulus acquirendi* (art. 951º CCS²¹⁶).

No art. 1619º CCS o nosso legislador previa: “ *O contrato de arrendamento, cuja data for declarada em titulo autentico ou autenticado, não se rescinde por morte do senhorio nem do arrendatário, nem por transmissão da propriedade, quer por titulo universal, quer por titulo singular, salvo o que vae disposto nos artigos subsequentes*”. Os artigos seguintes diziam respeito quer às transmissões resultantes de expropriação por utilidade pública (art. 1620º CCS), quer às transmissões derivadas de execução (art. 1621º CCS).

Pelo exposto se deduz que no art. 1619º CCS o nosso legislador estabelecia a regra: o contrato de arrendamento com data declarada em documento autêntico ou

²¹¹ O Código Civil de Seabra foi aprovado pela Carta de Lei de 1 de Julho de 1867, entrando em vigor em 1 de Janeiro de 1868. Viviam-se em Portugal a terceira vigência da Carta Constitucional de 1826 – Constitucionalismo da Restauração.

²¹² Em regra pois existiam excepções, isto é, existiam casos em que além de um título o nosso ordenamento jurídico exigia um modo.

²¹³ O Código de Seabra consagrou pela primeira vez no nosso ordenamento jurídico o sistema do título. Até então, o sistema vigente entre nós era um sistema do título e do modo, em que o modo era a tradição da *res* (transmissão da posse). Vide, neste sentido, MÓNICA JARDIM, (2013); *Efeitos... ob. cit.*, pág. 349, nota 675.

²¹⁴ Vide o art. 715º CCS: “*Nas alienações de cousas certas e determinadas, a transferencia da propriedade opera-se entre os contrahentes, por mero effeito do contracto, sem dependencia de tradição ou de posse, quer material, quer symbolica, salvo havendo acordo das partes em contrário*”.

²¹⁵ O Código de Seabra, na sua versão originária, regulava o registo no seu *corpus iuris* entre os arts. 949º a 1004º.

²¹⁶ Vide art. 951º CCS: “*A falta de registo dos titulos, e direitos a elle sujeitos, não impede que sejam invocados em juizo entre as proprias partes, os seus herdeiros ou representantes; mas, para com terceiros, os effeitos de taes titulos ou direitos só começam desde o registo (...)*”. Com este preceito se coaduna os arts. 875º, 1459º, §unico, 1471º, 1549º, 1580º, 1591º, 1621º, 1622º, 1646º, 1670º e 1722º CCS.

autenticado²¹⁷ não se extinguia com a transmissão da propriedade²¹⁸; e nos arts. 1620º e 1621º CCS o nosso legislador estabelecia as exceções.

Quanto ao art. 1621º CCS – que é a exceção que releva para o nosso estudo – o legislador estabelecia dois regimes: o regime dos arrendamentos sujeitos a registo e o regime dos arrendamentos não sujeitos a registo.

Atentemos, em primeiro lugar, no regime dos arrendamentos sujeitos a registo.

Quanto a estes, estipulava o art. 1621º CCS: “*Se a transmissão proceder de execução observar-se-ha o seguinte: § 1.º Os arrendamentos sujeitos a registo subsistirão, se estiverem registados anteriormente ao registo do acto ou facto de que a execução resultou*”, completado pelo art. 1622º CCS: “*Estão sujeitos a registo os arrendamentos excedentes a um anno, se houver antecipação de renda, e os excedentes a quatro annos, não a havendo*”. Este preceito legal estava em consonância com o art. 949º CCS onde se estabelecia quais os factos que estavam sujeitos a registo, dizendo-se neste preceito: “*Estão sujeitos ao registo: (...) 2.º os onus reaes; (...) § 2.º Só se reputam onus reaes para os efeitos do n.º 2.º deste artigo: (...) 6.º O arrendamento por mais de um anno, havendo adiantamento de renda, e por mais de quatro não o havendo (...)*”.

É de salientar, desde logo, que o nosso legislador utilizava a expressão ónus reais no art. 949º CCS num sentido amplo e heterogéneo²¹⁹, sem qualquer tipo de preocupação

²¹⁷ A exigência de forma (título autentico ou autenticado – vide arts. 2422º e segs. CCS) quanto à data da celebração do arrendamento explica-se pelo facto de assim o nosso legislador conseguir evitar que se celebrem contratos de arrendamento posteriormente à transmissão da propriedade mas antedatados. Vide, defendendo que é desnecessário tal exigência de forma, ADRIANO VAZ SERRA, (1958); *ob. cit.*, pág. 208: “Mas a exigência de documento autêntico ou autenticado é de mais. Querendo defender-se o adquirente, bastaria exigir a data certa, que é compatível com um documento não autêntico nem autenticado (...) e dá também a garantia de que a locação é anterior à transferência da coisa locada”.

²¹⁸ O art. 1619º CCS, que consagra a regra “*emptio non tollit locatum*”, influenciou-se no art. 1743º do Código Civil Francês de 1804 (o Código Napoleónico): “*Si le bailleur vend la chose louée, l’aquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique, ou dont la date est certaine, à moins qu’il ne soit pas réservé ce droit par le contrat de bail*”. Até ao Código de Seabra vigorava entre nós a regra oposta, que tínhamos herdado do direito romano – “*emptio tollit locatum*” (a compra suprime a locação) – e se manteve no direito medieval – “*Se algum homem vender uma casa ou uma herdade, ou qualquer outra coisa de raiz, a qual ao tempo da venda tinha já arrendada ou alugada a outrem... não é o comprador obrigado a manter o contrato de aluguer ou arrendamento ao dito rendeiro ou alugador, mas pode-lo-á demandar e constringer que lhe deixe a dita coisa, sem embargo do aluguer ou arrendamento, que lhe foi feito*” (Livro IV, Título 9 das Ordenações Filipinas). Porém, ressalve-se, o brocardo do direito romano não é absolutamente correcto porque nem era apenas a compra que suprimia a locação, mas qualquer forma de aquisição, nem havia um suprimento total, pois o locatário tinha o direito a ser indemnizado pelo incumprimento contratual.

²¹⁹ Assim, na sua versão originária, o art. 949º CCS designava por ónus reais quer as propriedades imperfeitas do art. 2189º CCS (que correspondem aos direitos reais de gozo limitados), quer o dote, quer o arrendamento sujeito a registo, quer a consignação de rendimentos. Já na sua versão do Decreto 19 126, de

conceitual precisa²²⁰. A verdade é que o nosso ordenamento jurídico não fornecia na vigência do Código de Seabra, nem fornece no actual Código Civil, uma noção para ónus real²²¹.

Segundo o regime instituído no art. 1621º CCS os arrendamentos sujeitos a registo, registados anteriormente ao registo do acto ou facto de que a execução resultou, não se extinguíam com a venda executiva. Logo, *a contrario*, os arrendamentos sujeitos a registo, não registados ou registados posteriormente ao registo do acto ou facto de que a execução resultou extinguíam-se com a venda executiva. Assim, este artigo, afastando-se da regra do art. 1619º CCS, estava em consonância com os arts. 1022º e 1023º CCS onde se estabelecia, respectivamente: “*Os onus reaes, com registo anterior ao da hypotheca de que resultou a expropriação, ou ao da transmissão mencionada no artigo antecedente*”²²², *acompanham o prédio alienado, e do seu valor total é deduzida a importancia dos onus referidos*” e “*Os onus reaes, com registo posterior ao da hypotheca ou da transmissão,*

16 de Dezembro de 1930, o art. 949º CCS designava por ónus reais quer várias garantias reais, quer o dote, quer o arrendamento sujeito a registo.

²²⁰ Vide, neste sentido, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1962); *As Relações Jurídicas Reais*; Lisboa: Livraria Morais Editora, pág. 226: “Anotemos apenas que a expressão pode entre nós originar confusões, pois foi acriteriosamente utilizada por lei em diversos sentidos”; ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, (1979); *ob. cit.* (vol. I), pág. 506 e MANUEL HENRIQUE MESQUITA, (1990); *ob. cit.*, págs. 38 e 39.

²²¹ Doutrinalmente, encontramos a noção de ónus reais. Assim, vide J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1962); *ob. cit.*, pág. 226: “Ónus real será o direito de exigir prestações positivas periódicas a todo o titular do gozo de determinado prédio”, noção que é adoptada, designadamente, por ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, (1979); *ob. cit.* (vol. I), pág. 507. Porém, a noção de ónus reais a que aderimos é diferente. Vide, quanto à mesma, MANUEL HENRIQUE MESQUITA, (1990); *ob. cit.*, pág. 457: “Para que de um ónus real possa falar-se, relembremos, é mister que o titular de um *ius in re* se encontre vinculado, nessa qualidade, a obrigações que tenham por objecto prestações de dare (uma prestação ou várias e, nessa hipótese, com ou sem carácter de periodicidade) (...)” – exista uma obrigação real, *propter rem* ou *ob rem*, continuando o autor: “(...) e que ao credor assista, em caso de não cumprimento, o direito de realizar o valor da prestação ou das prestações em dívida à custa da coisa onerada, segundo o regime próprio das garantias reais – isto é, podendo executar a coisa seja quem for, à data da execução, o respectivo proprietário e com preferência em relação a todos aqueles que não invoquem sobre ela uma garantia a que deva reconhecer-se prioridade” – exista uma garantia imobiliária. Assim, o ónus real constitui uma figura composta quer por uma obrigação real, *propter rem* ou *ob rem*, quer por uma garantia imobiliária. Esta noção é também a adoptada, designadamente, por MÓNICA JARDIM, (2013); *Os Direitos...* *ob. cit.*, págs. 78 e 79, nota 56.

Diferentemente, o conceito de ónus (jurídico) pode ser utilizado em oposição ao conceito de obrigação ou dever jurídico. Há ónus (jurídico), nesta contraposição, quando existe um sacrifício imposto no interesse próprio, não constituindo a sua violação um facto ilícito; há obrigação ou dever jurídico quando existe um sacrifício imposto no interesse alheio, constituindo a sua violação um facto ilícito. Nesta acepção a sujeição a registo constitui um ónus (jurídico). Vide, neste sentido, J. M. ANTUNES VARELA, (2000); *ob. cit.*, págs. 57 a 61.

O conceito de ónus pode ainda ser utilizado em termos não jurídicos, para designar, por exemplo, o passivo de um património. Vide, neste sentido, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, (1979); *ob. cit.* (vol. I), págs. 505 e 506.

²²² A transmissão a que se refere o art. 1021º CCS diz respeito a qualquer forma de arrematação, adjudicação ou transmissão de um prédio.

não acompanham o prédio”²²³. Porém, o art. 1023º, § único estabelecia um desvio ao registo como condição de oponibilidade perante terceiros: “*Exceptuam-se da disposição deste artigo os onus reais, constituídos antes da promulgação deste código, que forem registados dentro do prazo de um ano, contado desde a mesma promulgação*”. Nesta hipótese os ónus reais podiam ser opostos a terceiros independentemente da publicidade registal²²⁴.

Em síntese, no regime primário do Código de Seabra, os arrendamentos sujeitos a registo só se extinguíam com a venda executiva do imóvel se não fossem registados ou fossem registados posteriormente ao acto ou facto de que a execução resultou.

Atentemos, em segundo lugar, no regime dos arrendamentos não sujeitos a registo. Estipulava o art. 1621º CCS: “*Se a transmissão proceder de execução observar-se-ha o seguinte: § 2.º Os arrendamentos não sujeitos a registo subsistirão, apesar da execução, por todo o tempo por que tiverem sido feitos, salvo se outra coisa se houver estipulado*”.

Não estavam sujeitos a registo, *a contrario*, os arrendamentos cuja duração fosse igual ou inferior a 1 ano, caso houvesse antecipação de renda, e os arrendamentos cuja duração fosse igual ou inferior a 4 anos, caso não houvesse antecipação de renda.

A norma excepcional do art. 1621º CCS, quanto aos arrendamentos não sujeitos a registo, só se afastava da regra geral do art. 1619º CC porque admitia – ao contrário desta que era imperativa – que as partes, atendendo ao princípio da autonomia privada, pudessem convencionar diversamente.

Em síntese, os arrendamentos não sujeitos a registo, no regime primário do Código de Seabra, não se extinguíam com a venda executiva do imóvel arrendado, salvo se as partes convencionassem diferentemente.

²²³ Vide, quanto à segurança do Registo Predial na vigência do Código de Seabra, MÓNICA JARDIM, (2013); *Efeitos... ob. cit.*, pág. 355: “(...) o Registo Predial, (...) só visou assegurar o crédito através da revelação das verdadeiras condições de solvabilidade dos prédios (...) e mesmo em relação aos “ónus” susceptíveis de serem inscritos, o registo (...) limitava-se a provar, de forma indirecta, a não existência dos “ónus” não inscritos”.

²²⁴ Vide, neste sentido, MÓNICA JARDIM, (2013); *Efeitos... ob. cit.*, pág. 360: “Assim, os “ónus” constituídos antes da promulgação do Código, por um lado, acompanhavam o imóvel independentemente de registo e, por outro lado, podiam ser registados quando aproovessem aos seus titulares, independentemente dos registos anteriores já lavrados, gozando de prioridade em face deles”.

Em 1876, aprovou-se o primeiro CPC²²⁵. Com a entrada em vigor deste diploma emergiram algumas dúvidas interpretativas relativamente aos arrendamentos sujeitos a registo. Assim, no CPC'1876 estabelecia-se no art. 856^o²²⁶: “*Os bens serão arrematados livres dos onus reaes que não tiverem registo anterior ao de qualquer penhora, arresto ou hypotheca, salvos comtudo os onus reaes que, tendo sido constituídos em data anterior, subsistirem sem registo. § unico. Em seguida á arrematação, o juiz mandará cancelar os registos dos onus reaes e os das hypothecas, que tiverem caducado nos termos d’este artigo e do § único do artigo 835^o*”.

Este preceito legal estabelecia na sua letra: “*(...) registo anterior ao de qualquer penhora, arresto ou hypotheca (...)*”, enquanto no art. 1621^o, §1^o CCS se continuava a estabelecer: “*(...) registados anteriormente ao registo do acto ou facto de que a execução resultou*” e no art. 1022^o CCS se dizia: “*(...) registo anterior ao da hypotheca de que resultou a expropriação, ou ao da transmissão (...)*”.

Esta diferença literal representava consequências práticas muito significativas. Só a interpretação resultante do art. 856^o CPC'1876 estava em conformidade com o princípio da prioridade registal. Seria inadmissível que, segundo os preceitos do CCS, existindo várias garantias sobre o mesmo imóvel, umas anteriores, outras posteriores ao registo do ónus real, se fizesse derivar a subsistência ou a extinção do respectivo ónus do facto de a execução ser movida pelo titular da garantia posterior ou anterior ao mesmo, respectivamente; isto é, que a subsistência ou a extinção do ónus estivesse dependente de um facto não jurídico, mas fortuito, de ser um ou outro credor a instaurar a execução. Tal solução defraudaria as garantias registadas anteriormente ao ónus reais que não movessem a acção executiva²²⁷.

²²⁵ O primeiro Código de Processo Civil foi aprovado pela Carta de Lei de 8 de Novembro de 1876.

²²⁶ O problema interpretativo analisado em texto resulta igualmente da consideração de outros preceitos legais do CPC'1876. São eles: 535^o, §2^o, 570^o, §5^o, 606^o, §5^o, 721^o, §6^o, 835^o, §único e 879^o.

²²⁷ Vide, exemplificando, DOMINGOS PINTO COELHO, (1892); *Da caducidade dos onus reaes em arrematação judicial*, publicado em *O Direito, Revista de Jurisprudencia e Legislação* (tomo XXIV, ano 24, nº 19), págs. 289 a 294; Lisboa: Typographia do Jornal «Correio da Noite», pág. 289: “O dono do mesmo predio, cujo valor fixaremos em 20 contos, hypothecou-o a A. á segurança de igual quantia; depois arrendou-o a B. por 10 anos a razão de 1 conto por anno e com antecipação total da renda; depois, tornou ainda a hypothecal-o á segurança de mais 5 contos. Os tres actos foram sucessivamente registados. Vem C. – o ultimo credor – e promove execução. Subsiste o onus de arrendamento? Nos presisos termos dos citados artt. 1:022.^o e 1:621.^o subsistiria: visto ter a execução resultado do credito de C. registado posteriormente ao arrendamento. E todavia a subsistência de tal onus importaria ficarem defraudados os direitos do 1.^o credor inscripto com subversão completa de todos os principios em que assenta o registo”.

Pelo exposto sufragou-se²²⁸ que a única solução justa era a que atendia à prioridade de qualquer garantia e não exclusivamente à garantia de que resulta a execução. Logo, os arts. 1621º, §1º e 1022º CCS deviam ser interpretados de acordo com o CPC'1876.

Em 1919, já em tempos republicanos²²⁹, o nosso legislador, pelo Decreto 5:411, de 17 de Abril, pretendendo reunir num único diploma toda a legislação correspondente ao arrendamento – quer urbano, quer rústico –, revogou os arts. 1606º a 1631º CCS e substituiu os arts. 1595º a 1605º CCS²³⁰.

Os arts. 1619º a 1621º CCS deram lugar aos arts. 34º a 36º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919, respectivamente, e o art. 1622º CCS ao art. 27º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919, sem que tenha havido qualquer alteração na redacção dos mesmos.

Assim, apesar desta alteração, as soluções sufragadas, em geral, mantiveram-se: quanto aos arrendamentos sujeitos a registo, só se extinguíam com a venda executiva do imóvel se não fossem registados ou fossem registados posteriormente a qualquer garantia²³¹ constituída sobre o imóvel alienado executivamente; quanto aos arrendamentos não sujeitos a registo, não se extinguíam com a venda executiva do imóvel arrendado, salvo se as partes convencionassem diferentemente.

Todavia o nosso legislador consagrou um desvio: *vide* o art. 58º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919: “*O arrendamento de estabelecimentos comerciais e industriais subsistirá, não obstante a morte do senhorio ou do arrendatário e ainda havendo transmissão, salvo o único caso de expropriação por utilidade pública*”. Pelo exposto, nos arrendamentos de estabelecimentos comerciais e industriais²³² tais contratos nunca se extinguíam com a transmissão do prédio, mesmo que os mesmos não constassem de título autêntico ou autenticado²³³.

²²⁸ *Vide*, neste sentido, DOMINGOS PINTO COELHO; *ob. cit.*, pág. 291: “Parece portanto muito mais pratico aceitar o systema geral do cod. do processo, limitando-se a associação a propôr a modificação d’aquellas disposições quer do cod. civil quer do proprio cod. do processo que com elle collidem”; ADRIANO VAZ SERRA, (1957); *ob. cit.*, pág. 207; e CLÁUDIA MADALENO; *ob. cit.*, págs. 291 e 292.

²²⁹ A Implantação da República ocorreu em 5 de Outubro de 1910. Um ano depois, pela Constituição de 1911, iniciamos o Constitucionalismo Republicano.

²³⁰ *Vide* o art. 120º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919.

²³¹ Pelos motivos *supra* expostos em texto para os arts. 1621º, §1º e 1022º CCS interpretamos o art. 36º, §1º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919, em conformidade com o estatuído no CPC'1876.

²³² Os arrendamentos de estabelecimentos comerciais e industriais incidiam sempre sobre prédios urbanos (art. 52º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919).

²³³ *Vide*, neste sentido, FERNANDO AUGUSTO CUNHA DE SÁ; *ob. cit.*, pág. 169.

Em 1924, pela Lei n.º 1:662, de 4 de Setembro, o nosso legislador voltou a efectuar alterações. Assim, segundo o art. 1º da mesma: “A contar de 6 de Dezembro de 1923, inclusive, o contrato de arrendamento de prédios urbanos, quer tenha sido feito antes, quer depois daquela data e embora não conste de título autêntico ou autenticado, não se considera rescindido nem pela morte do senhorio ou arrendatário, nem pela transmissão do prédio, seja qual fôr a natureza desse transmissão; salvo o disposto no artigo 36.º, §1.º, do decreto n.º 5:411, de 17 de Abril de 1919”.

Tal mudança apenas dizia respeito aos arrendamentos de prédios urbanos, continuando a aplicar-se o regime *supra* exposto do Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919, para os arrendamentos de prédios rústicos.

Quanto aos arrendamentos urbanos, o preceito citado introduziu duas alterações. Primeira: deixou de ser necessário que a data do contrato de arrendamento fosse declarada em título autêntico ou autenticado. Segunda: foi revogada a excepção do art. 36º, §2º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919, ou seja, para os arrendamentos não sujeitos a registo deixou de haver um regime excepcional, logo foi-lhes aplicado o regime-regra: os contratos de arrendamento não se extinguíam com a venda executiva do imóvel²³⁴.

Em 1928 e 1929 aprovou-se os três primeiros Códigos de Registo Predial²³⁵. Em todos eles se identificou, entre os factos sujeitos a registo, como ónus real, o arrendamento por mais de 1 ano, havendo adiantamento de renda e o arrendamento por mais de 4 anos não o havendo²³⁶.

²³⁴ Vide, neste sentido, CARLOS DE MENDONÇA e VASCO DE VASCONCELOS, (1932); *Código do Inquilinato*; Lisboa: Edição dos Autores, pág. 49: “(...) não podemos resistir a salientar a diferença de tratamento havida na Lei n.º 1:662 para com os arrendamentos sujeitos a registo e com os não sujeitos a ele, no caso de execução. (...) no caso de transmissão por execução os arrendamentos não sujeitos a registo se não rescindem, ao passo que os sujeitos a registo, mas não registados anteriormente ao acto de que a execução resultou, se rescindem. Explicamos esta diferença como um castigo ao arrendatário pelo desleixo de não haver feito registar um contrato que a lei sujeita a tal formalidade de garantia”; ANTÓNIO PINTO DE MESQUITA e RUI POLÓNIO SAMPAIO, (1962); *Legislação sobre Arrendamentos*; Coimbra: Almedina, pág. 35: “(...) o art. I.º da Lei n.º I 662 veio (...) estabelecendo o princípio da irrevocabilidade (...) e subtraindo à generalidade desta norma tão somente o § I.º e não o § 2.º deste art. 36.º”; e FERNANDO AUGUSTO CUNHA DE SÁ; *ob. cit.*, pág. 169.

²³⁵ Nesta época emergiu um enorme interesse pelo registo predial. Demonstração disso mesmo foi a existência de três Códigos de Registo Predial no espaço de apenas um ano. O primeiro deles foi aprovado pelo Decreto 15:113, de 6 de Março de 1928 – embora não resultasse da sua letra a designação de “Código”; o segundo pelo Decreto 15:986, de 29 de Setembro de 1928; e o terceiro pelo Decreto 17:070, de 4 de Julho de 1929.

²³⁶ Vide o art. 194º Decreto 15:113, de 6 de Março de 1928; o art. 180º Decreto 15:986, de 29 de Setembro de 1928; e o art. 180º Decreto 17:070, de 4 de Julho de 1929. Embora as redacções dos três códigos se mantivessem inalteradas no que diz respeito ao arrendamento, a verdade é que é de assinalar, essencialmente, duas inovações no CRPred.º29. Primeira: pela primeira vez se utiliza num texto legal do

Em 1930, pelo Decreto 19:129, de 16 de Dezembro, o nosso legislador procedeu a uma reforma ao CCS. Assim, entre as várias alterações, destacamos duas, por relevarem para o nosso estudo.

A primeira diz respeito à introdução de uma nova redacção no art. 949º CCS que estipulava quais os factos sujeitos a registo²³⁷; enquanto a segunda diz respeito a uma nova redacção para o art. 1022º CCS que estipulava quais os ónus reais que não se extinguíam com a venda executiva²³⁸.

Estas novas redacções não foram – ao tempo – verdadeiramente inovadoras, pois apenas vieram harmonizar o CCS com legislação posteriormente aprovada: o art. 949º CCS com o art. 180º CRPred’29 e o art. 1022º CCS com o art. 856º CPC’1876.

Em 1939, já em pleno corporativismo²³⁹, o nosso legislador aprovou, pelo DL n.º 29:637, de 28 de Maio, um novo Código de Processo Civil²⁴⁰. No art. 3º DL n.º 29:637, de 28 de Maio de 1939 estabelecia-se: “*A partir do início da sua vigência fica revogada toda a legislação anterior sobre processo civil e comercial, e designadamente o Código de Processo Civil de 8 de Novembro de 1876 (...)*”. Assim, o art. 856º CPC’1876 veio dar lugar ao art. 907º CPC’39.

No art. 907º CPC’39 dizia-se: “*Os bens serão transmitidos livres dos direitos reais que não tiverem registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou hipoteca, salvos os que, tendo sido constituídos em data anterior, produzam efeito em relação a terceiros independentemente de registo. Em seguida ao pagamento do preço e da sisa serão mandados cancelar os registos dos direitos reais que devam caducar, assim como os*

nosso ordenamento jurídico a expressão: “direitos reais” (*vide*, neste sentido, PIRES LIMA, (1957); *Anotação ao Ac. STJ de 4 de Maio de 1956 (LENCASTRE DA VEIGA)*, publicado em *RLJ* (n.ºs 3070 - 3093, 89º ano [1956-1957]), págs. 278 a 282; Coimbra: Coimbra Editora, pág. 279). Segunda: há uma significativa alteração do que são ónus reais para efeitos dos factos sujeitos a registo: enquanto nas redacções dos CRPreds.’28, em consonância com o art. 949º CCS, se estabelecia que eram ónus reais as várias propriedades imperfeitas do art. 2189º CCS (que correspondem aos direitos reais de gozo limitados), o dote, o arrendamento sujeito a registo e a consignação de rendimentos; já no CRPred.’29 se estabelecia que eram ónus reais várias garantias reais (hipotecas, penhoras, arrestos, penhores, consignações de rendimentos e adjudicações de rendimentos), o dote, e o arrendamento sujeito a registo. Será esta redacção do CRPred.’29 que irá influenciar as alterações ao art. 949º CCS.

²³⁷ Esta nova redacção é igual a do art. 180º CRPred.’29.

²³⁸ *Vide* o art. 1022º CCS na redacção do Decreto 19:129, de 16 de Dezembro de 1930: “*Os ónus reais, com registo anterior ao de qualquer hipotecá, penhora ou arresto ou da transmissão mencionada no artigo antecedente, acompanham o prédio alienado, e do seu valor total é deduzida a importância dos ónus referidos*”.

²³⁹ Em 1933, reflexo de um golpe militar de 1926, entrou em vigor um novo texto fundamental – Constitucionalismo Corporativo.

²⁴⁰ O CPC’39 é também designado por Código de Alberto dos Reais.

*registos de quaisquer arrestos, penhoras, hipotecas, penhões, consignações ou adjudicações de rendimentos ou outros direitos reais de garantia, transferindo-se para o produto da arrematação*²⁴¹ os direitos dos respectivos credores”.

Todavia, é de assinalar uma diferença significativa entre o art. 856º CPC’1876 revogado e o art. 907º CPC’39 que o vem substituir. É que o preceito do CPC’39 deixou de se referir a “ónus reais” e passou a referir-se, em contraposição, quer a “direitos reais”, quer a “direitos reais de garantia”, mantendo-se inalterados os arts. 949º CCS e 180º CRPred.’29 que estabeleciam os factos que estavam sujeitos a registo.

Da comparação entre o art. 907º CPC’39 e os arts. 949º CSC e 180º CRPred.’29 percebeu-se que os arrendamentos sujeitos a registo e os dotes, não constituindo direitos reais mas ónus reais nos termos dos arts. 949º CSC e 180º CRPred.’29, não podiam deixar de ser regulados pelo art. 907º CPC’39²⁴². Assim, defendeu-se que entre os “direitos reais” (art. 907º, 1º parágrafo e 2º parágrafo, 1ª parte CPC’39), ao lado dos direitos de domínio²⁴³, dos direitos que constituem propriedades imperfeitas²⁴⁴ e da mera posse, se incluíam os arrendamentos sujeitos a registo²⁴⁵ e os dotes; enquanto nos “direitos reais de garantia” (art. 907º, 2º parágrafo, 2ª parte CPC’39) se incluíam a hipoteca, a penhora, o arresto, o

²⁴¹ Embora a letra do preceito se referisse unicamente à arrematação, como o mesmo estava inserido nas disposições comuns aplicava-se às outras formas de venda executiva. Vide, neste sentido, MANUEL DE ANDRADE, (1949); *Noções Elementares de Processo Civil, Súmula de lições proferidas ao curso do 4.º ano jurídico de 1948-1949*; Coimbra: Universidade de Coimbra, págs. 172 e 173.

²⁴² Essa era a única solução que assegurava a unidade sistemática do CPC’39. Veja-se, por exemplo, que o art. 864º CPC’39 cita para vir à execução reclamar créditos: “(...) Os credores a favor de quem existir o registo de qualquer ónus sobre os bens penhorados (...)”; ou que o art. 877º CPC’39 determinava que: “Os bens serão adjudicados livres dos ónus e direitos que devam caducar”; ou ainda que o art. 908º CPC’39 dizia: “Reconhecendo-se, depois de feita a venda, a existência de algum ónus real que não fosse tomado em consideração e que não tenha caducado, (...) pode o comprador pedir, no processo de execução, ou a rescisão da venda ou a indemnização do prejuízo que tiver sofrido”.

²⁴³ Vide o art. 2187º CCS que se refere à propriedade perfeita.

²⁴⁴ Vide o art. 2189º CCS que se refere às propriedades imperfeitas: usufruto, uso e habitação, enfiteuse, subenfiteuse, censo, quinhão, compáscuo e servidões.

²⁴⁵ Saliente-se que só se incluíam os arrendamentos sujeitos a registo e não os arrendamentos não sujeitos a registo. Assim, o art. 907º CPC’39 quando referia: “(...) salvos os que, tendo sido constituídos em data anterior, produzam efeito em relação a terceiros independentemente de registo” não englobava os arrendamentos não sujeitos a registo. Nesta transcrição abrangia-se, de acordo com o art. 274º CRPred.’29, tão-só: “(...) 1.º O domínio adquirido por prescrição; 2.º A transmissão de bens indeterminados enquanto por algum modo se não especificam e determinam; 3.º A posse nos casos em que o Código Civil dispensa o respectivo registo; 4.º Os ónus reais de enfiteuse, sub-enfiteuse, censo, quinhão e servidão constituídos antes de 1 de Abril de 1867, nos termos do decreto de 17 de Março de 1887; 5.º As servidões aparentes”. Vide, neste sentido, JOSÉ ALBERTO DOS REIS, (1954); *ob. cit.*, págs. 401 e 402. Pelo exposto não podemos concordar com NUNO DE LEMOS JORGE, *ob. cit.*, pág. 14: “Entendia a doutrina da época que a expressão “direitos reais” abrangia o arrendamento.” e nota 30: “Defendia-se, deste modo, quase unanimemente que o arrendamento continuava previsto no art. 907.º, embora escondido sob a designação de “direitos reais””. O que se defendia era que os arrendamentos sujeitos a registo – e só os arrendamentos sujeitos a registo! – estavam abarcados pela expressão “direitos reais” do art. 907º CPC’39.

penhor, a consignação, e a adjudicação de rendimentos, entre outros que existissem com a mesma função²⁴⁶. Esta solução estava em consonância com o art. 1022º CCS.

Em 1959, pelo DL n.º 42 565, de 8 de Outubro, aprovou-se um novo CRPred²⁴⁷. Com este diploma passaram a estar sujeitos a registo os arrendamentos por mais de 4 anos, bem como as respectivas transmissões e sublocações (art. 2º, n.º 1, alínea k) CRPred.'59).

Dois anos depois, pelo DL n.º 44 129, de 28 de Dezembro de 1961, aprovou-se um novo CPC²⁴⁸. Neste novo código o art. 907º CPC'39 deu lugar ao art. 907º CPC'61²⁴⁹ que introduziu meras alterações formais²⁵⁰.

Em 1962, pela Lei n.º 2114, de 15 de Junho, o nosso legislador estabeleceu uma nova regulação para os arrendamentos rústicos rurais²⁵¹. Assim, quanto a estes, são de destacar três alterações. Primeira: os arrendamentos rústicos rurais não necessitam de ser reduzidos a escrito (Base II, 1 Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962). Segunda: só estão sujeitos a registo os arrendamentos rústicos rurais cujo prazo de duração seja superior a 6 anos (Base III, 1 e V, 1 Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962). Terceira: *vide* Base VII, 1 Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962: “*Os arrendamentos não caducam por morte do senhorio nem pela transmissão do prédio, seja qual for a natureza da transmissão*”, isto é, em regra – sem excepções – o contrato de arrendamento não se extinguiu com a transmissão da propriedade.

²⁴⁶ Vide, neste sentido, FERNANDO OLAVO, (1941); *Caducidade dos Direitos Reais de Goso; Concorrência dos Direitos Reais de Garantia*, publicado em *ROA* (ano 1, vol. 1), págs. 450 a 456; Lisboa, pág. 454; JOSÉ ALBERTO DOS REIS, (1954); *ob. cit.*, págs. 396 a 399; J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1985); *ob. cit.*, pág. 349; e EURICO LOPES CARDOSO, (1996); *Manual da Acção Executiva* (3ª ed.); Coimbra: Almedina, págs. 579, nota 2 e 581.

²⁴⁷ O CRPred'59 entrou em vigor no dia 1 de Janeiro de 1960 (art. 5º DL n.º 42 565, de 8 de Outubro de 1959).

²⁴⁸ O CPC'61 entrou em vigor no dia 24 de Abril de 1962 (DL n.º 44 129, de 28 de Dezembro de 1961).

²⁴⁹ Vide art. 907º CPC'61: “*(Caducidade dos direitos reais e cancelamento dos registos) 1. Os bens são transmitidos livres dos direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou hipoteca, salvos os que, tendo sido constituídos em data anterior, produzam efeito em relação a terceiros independentemente do registo. 2. Em seguida ao pagamento do preço e da sisa são mandados cancelar os registos dos direitos reais que devam caducar, assim como os registos de quaisquer direitos reais de garantia, transferindo-se para o produto da venda os direitos dos respectivos credores*”.

²⁵⁰ Assim, tudo o que defendemos *supra* para o art. 907º CPC'39 se aplica ao art. 907º CPC'61.

²⁵¹ São arrendamentos rústicos rurais os arrendamentos sobre prédios rústicos cuja finalidade seja agrícola, pecuária ou florestal (Base I, 1 Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962).

Assim, façamos uma síntese do regime existente na véspera da aprovação do actual CC²⁵².

A regra era a de que o contrato de arrendamento com data declarada em documento autêntico ou autenticado não se extinguia com a transmissão da propriedade (art. 34º e 58º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919, e Base VII Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962). Porém, esta regra sofreu desvios: tratando-se de arrendamentos urbanos ou de arrendamentos rústicos rurais, não era necessário que a data fosse declarada em documento autêntico ou autenticado (art. 1º Lei n.º 1:662, de 4 de Setembro de 1924, e Base II, 1 Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962).

Diferentemente, o nosso ordenamento jurídico consagrou dois grupos de excepção à regra: as relativas às transmissões resultantes de expropriação por utilidade pública (art. 35º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919) e às relativas às transmissões derivadas de execução (art. 36º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919). Quanto a estas últimas – que são as que relevam no nosso estudo –, tínhamos que distinguir entre os arrendamentos sujeitos a registo e os arrendamentos não sujeitos a registo.

Quanto aos arrendamentos urbanos habitacionais e rústicos não rurais sujeitos a registo – esta excepção não se aplicava nem aos arrendamentos urbanos de estabelecimentos comerciais e industriais (art. 58º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919), nem aos arrendamentos rústicos rurais (Base VII Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962) –, estes só se extinguíam com a venda executiva do imóvel se não fossem registados ou fossem registados posteriormente a qualquer garantia constituída sobre o imóvel alienado executivamente (art. 36º, §1º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919, interpretado em consonância quer com o art. 1022º CCS, quer com o art. 907º CPC'61^{253, 254}).

²⁵² Vide FERNANDO AUGUSTO CUNHA DE SÁ; *ob. cit.*, págs. 170 e 171.

²⁵³ Defendemos, tal como fizemos *supra* em texto para os arts. 1022º e 1621º, §1º CCS relativamente ao art. 856º CPC'1876 e pelos motivos expostos, que o art. 36º, §1º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919, se devia interpretar em consonância primeiro com o art. 907º CPC'39 e depois com o art. 907º CPC'61 que lhe sucedeu. *Vide*, neste sentido, JOSÉ ALBERTO DOS REIS, (1954); *ob. cit.*, págs. 402 a 404.

²⁵⁴ *Vide*, em sentido divergente, defendendo que o art. 36º, §1º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919, foi revogado, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1985); *ob. cit.*, pág. 348; EURICO LOPES CARDOSO; *ob. cit.*, pág. 582: “Tem de se concluir, pois, que o § 1.º do artigo 36.º do Decreto de 1919 deixou de vigorar”; e NUNO DE LEMOS JORGE, *ob. cit.*, pág. 13. *Vide*, diferentemente, defendendo a aplicação literal do art. 36º, §1º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919, FERNANDO OLAVO; *ob. cit.*, pág. 455: “No entanto, pelo que respeita ao arrendamento, há que ter em conta que o preceito geral do art. 907.º do Código de Processo Civil não revoga a disposição especial do §1.º do art. 36.º do Dec. n.º 5.411 – conforme a regra «legi speciali per generalem non derogantur» – e por conseqüência é esta a última disposição que regula a caducidade dos arrendamentos sujeitos a registo ou que constituem onus real”.

Quanto aos arrendamentos rústicos não rurais não sujeitos a registo – esta excepção não se applicava nem aos arrendamentos urbanos (arts. 58º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919, e 1º Lei n.º 1:662, de 4 de Setembro de 1924), nem aos arrendamentos rústicos rurais (Base VII Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962) –, não se extinguíam com a venda executiva do imóvel arrendado, salvo se as partes convencionassem diferentemente (art. 36º, §2º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919)²⁵⁵.

Até que em 1966, pelo DL n.º 47 344, de 25 de Novembro, se aprovou o actual CC²⁵⁶.

A regra de que o contrato de arrendamento não se extingue com a transmissão da propriedade, plasmada nos revogados²⁵⁷ arts. 34º e 58º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919, e Base VII Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962, foi consagrada no art. 1057º, 1ª parte CC²⁵⁸. Assim, estabeleceu o nosso legislador que: “*O adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador (...)*”.

É de ressaltar que se deixou de exigir que a data do contrato de arrendamento fosse declarada em documento autêntico ou autenticado. Porém tal alteração só afectou os arrendamentos rústicos não rurais, pois nos restantes casos já não se exigia tal formalidade (art. 1º Lei n.º 1:662, de 4 de Setembro de 1924, e Base II, 1 Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962)²⁵⁹.

²⁵⁵ Neste sentido, não podemos de deixar de fazer alguns reparos a J. P. REMÉDIO MARQUES, (2000); *ob. cit.*, pág. 410: “Por outro lado, apesar de ter sido revogado o § 2 do artigo 36.º do Decreto n.º 5.411, que impunha, apesar da execução, a subsistência (e oponibilidade a terceiros adquirentes) dos arrendamentos não sujeitos a registo, por todo o tempo que tiveram sido feitos, a parte final do n.º 2 do artigo 824.º do CC (onde esta matéria se contém) ressalva, justamente esses casos”. De facto, foi revogado o art. 36º, §2º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919. Mas foi revogado tão-só no que diz respeito aos arrendamentos urbanos e rústicos rurais, continuando a vigorar para os arrendamentos rústicos não rurais (art. 1º Lei n.º 1:662, de 4 de Setembro de 1924 e Base VII Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962). Assim, mesmo tendo sido revogado quanto aos arrendamentos urbanos e rústicos rurais, não podemos esquecer que este preceito legal constituía uma excepção cuja regra estava regulado no art. 34º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919 (reafirmado em Base VII Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962). Ora revogada a excepção, aplicar-se-á a regra. Não se pode aplicar, como sugere o autor, o art. 907º CPC’39 (corresponde actualmente ao art. 824º, n.º 2 CC) porque este preceito só se applicava a arrendamentos sujeitos a registo e o artigo revogado dizia respeito a arrendamentos não sujeitos a registo.

²⁵⁶ O CC entrou em vigor, embora com algumas excepções, no dia 1 de Junho de 1967 (art. 2º, n.º 1 DL n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966).

²⁵⁷ Vide art. 3º DL n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966: “*Desde que principie a vigorar o novo Código Civil, fica revogada toda a legislação civil relativa às matérias que esse diploma abrange, com ressalva da legislação especial a que se faça expressa referência*”.

²⁵⁸ Vide, neste sentido, PIRES LIMA e ANTUNES VARELA; *ob. cit.*, (vol. II), pág. 400: “A doutrina deste artigo provém do artigo 1619.º do Código de 1867, do artigo 34.º do Decreto n.º 5411 e da Base VII, n.º1, da Lei n.º 2114”.

²⁵⁹ Porém, defendemos, para evitar o perigo de se celebrarem contratos de arrendamento após a transmissão do direito sobre o qual incidem os mesmos mas antedatados, que a regra do art. 1057º CC deve

Quanto ao regime excepcional das transmissões derivadas de execução em que sobre o bem alienado incidiam arrendamentos sujeitos a registo, estabelecia-se no regime pretérito que só se extinguíam com a venda executiva do imóvel os arrendamentos sujeitos a registo que não fossem registados ou fossem registados posteriormente a qualquer garantia constituída sobre o imóvel alienado executivamente (art. 36º, §1º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919 interpretado em consonância quer com o art. 1022º CCS, quer com o art. 907º CPC'61). Tal regime constituía manifestação, tão-só, do funcionamento das regras do registo (*vide*, especialmente, os arts. 949º, 2º, §2º, alínea e) e 1022º CCS e 2º, n.º 1, alínea k) CRPred.'59).

No Código de 1966 esse regime continuou a ser consagrado. Assim, no art. 1057º CC estabeleceu-se a regra: “*O adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador (...)*”, mas também se estabeleceu a excepção: “*(...), sem prejuízo das regras do registo*”. E se atendêssemos quer às regras do registo, essencialmente, ao art. 2º, n.º 1, alínea k) CRPred.'59: “*Estão sujeitos a registo: (...) k) O arrendamento por mais de quatro anos, bem como as respectivas transmissões e sublocações*”; ao art. 7º, n.º 1 CRPred.'59: “*Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo*” e ao art. 9º, n.º 1 CRPred.'59 “*Os direitos em primeiro lugar inscritos prevalecem sobre os que, por ordem da data do respectivo registo, se lhes seguirem relativamente aos mesmos bens (...)*”; quer ao art. 1029º, n.º 1, alínea a) e n.º 2 do CC, onde se estabelecia: “*(...) arrendamentos sujeitos a registo; (...) a falta (...) do registo não impede que o contrato se considere válidamente celebrado e plenamente eficaz pelo prazo máximo por que o poderia ser sem a exigência (...) de registo*”, obtínhamos o regime do revogado art. 36º, §1º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919 interpretado em consonância quer com o art. 1022º CCS, quer com o art. 907º CPC'61²⁶⁰. Portanto, defendemos que o regime excepcional das transmissões

ser interpretada restritivamente, ou seja, a regra do art. 1057º CC só se aplica se o arrendatário já tiver iniciado o gozo da coisa. *Vide supra* 4.1.1. CONFRONTO ENTRE AS NORMAS-CRITÉRIO HIPOTETICAMENTE ADEQUADAS A SOLUCIONAR O CASO-PROBLEMA (OU O ART. 824º, N.º 2 CC OU OS ARTS. 1057º CC E 20º, N.º 1 RAR).

²⁶⁰ O art. 907º CPC'61 mencionado em texto actualmente corresponde ao art. 824º, n.º 2 CPC. Assim, considere-se a sua evolução histórica.

Em 1967, como reflexo da aprovação de um novo Código Civil, o nosso legislador alterou, pelo DL n.º 47 690, de 11 de Maio, a redacção do art. 907º CPC'61.

Em 1980, pelo DL n.º 457/80, de 10 de Outubro, o art. 907º CPC'61 voltou a ter nova redacção.

Mais tarde, em 1995, pelo DL n.º 329-A/95, de 12 de Dezembro, o até então art. 907º CPC'61 é reenumerado, passando a constar do art. 888º CPC'61.

derivadas de execução em que sobre o bem alienado incidiam arrendamentos sujeitos a registo, do Código de Seabra, deu lugar, após a entrada em vigor do actual Código, ao art. 1057º, *in fine* CC²⁶¹.

Quanto ao regime excepcional das transmissões derivadas de execução em que sobre o bem alienado incidem arrendamentos não sujeitos a registo, defendemos que o nosso legislador, com a aprovação do actual CC, quis, propositadamente, afastar-se do regime pretérito.

No ano seguinte, pelo DL n.º 180/96, de 25 de Setembro, o art. 888º CPC'61 adquire nova redacção.

Já em pleno século XXI, em 2003, pelo DL n.º 38/2003, de 8 de Março, o nosso legislador dá novamente nova redacção ao art. 888º CPC'61.

Em 2008, pelo DL n.º 116/2008, de 4 de Julho, o art. 888º CPC'61 é novamente renumerado e passa a corresponder ao art. 900º, n.º 2 CPC'61.

Em 2013, pela Lei n.º 41/2013, de 26 de Junho, aprovasse o actual CPC e o art. 900º, n.º 2 CPC'61 dá lugar ao art. 827º, n.º 2 CPC: “*Seguidamente, o agente de execução comunica a venda ao serviço de registo competente, juntando o respectivo título, e este procede ao registo do facto e, oficiosamente, ao cancelamento das inscrições relativas aos direitos que tenham caducado, nos termos do n.º 2 do artigo 824.º do Código Civil*”.

²⁶¹ Vide, neste sentido, FERNANDO AUGUSTO CUNHA DE SÁ; *ob. cit.*, pág. 172.

Em sentido divergente, vide J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1985); *ob. cit.*, págs. 349 e 350: “Seguiu-se o Código Civil de 1966. Ele passa a regular esta matéria no art. 824.º/2. (...) Também a referência do Código Civil aos «direitos reais» não pode deixar de abranger os dois ónus reais já apontados pela doutrina anterior, o arrendamento sujeito a registo e o dote”; EURICO LOPES CARDOSO; *ob. cit.*, pág. 579, nota (**); J. P. REMÉDIO MARQUES, (2000); *ob. cit.*, pág. 409; NUNO DE LEMOS JORGE; *ob. cit.*, pág. 14 e CLÁUDIA MADALENO; *ob. cit.*, págs. 288 e 289.

Vide também, por exemplo, o Ac. RL de 6 de Março de 2007 (ARNALDO SILVA), disponível em www.dgsi.pt: “(...) constata-se que a expressão a expressão « direitos reais » contida no n.º 2 do art.º 824º do Cód. Civil abrange os contratos de arrendamento sujeitos a registo (...)”, ou o Ac. RC de 1 de Junho de 2010 (MANUEL CAPELO), disponível em www.dgsi.pt: “(...) o dito artigo 907.º constituiu a base do nº2 do artigo 824.º do Código Civil de 1966. Este surgiu como opção pela inclusão em diploma substantivo do que é substantivo, mas sem manifestação de qualquer rompimento com o se vinha entendendo”.

Em suma, defendem que o regime excepcional das transmissões derivadas de execução em que sobre o bem alienado incide arrendamentos sujeitos a registo deu lugar ao art. 824º, n.º 2 CC. Porém, não podemos deixar de discordar desta posição.

De facto, o art. 907º CPC'61 deu lugar ao art. 824º, n.º 2 CC. Vide, neste sentido, PIRES LIMA e ANTUNES VARELA; *ob. cit.* (vol. II), pág. 97: “Os n.ºs 2 e 3 correspondem ao que preceituava no artigo 907.º do Código de Processo Civil”. Mas uma coisa é o art. 824º, n.º 2 CC ter vindo substituir o art. 907º CPC'61, outra diferente é afirmar que o art. 824º, n.º 2 CC veio substituir o regime excepcional das transmissões derivadas de execução em que sobre o bem alienado incide arrendamentos sujeitos a registo (art. 36º, §1º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919). Com isso já não podemos concordar. Quer no art. 907º CPC'39, quer depois no art. 907º CPC'61 que o veio substituir, defendeu-se que na expressão “direitos reais” se devia englobar os arrendamentos sujeitos a registo. Mas sustentou-se tal solução, tão-só porque a unidade sistemática, essencialmente os arts. 36º, §1º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919, 949º e 1022º CCS, o impuseram. Ora com a aprovação do actual CC, tal unidade sistemática já não o impõe, pois o nosso legislador regula as transmissões derivadas de execução em que sobre o bem alienado incide arrendamentos sujeitos a registo no art. 1057º, *in fine* CC.

Mas, mesmo que – hipoteticamente – defendêssemos que as transmissões derivadas de execução em que sobre o bem alienado incide arrendamentos sujeitos a registo se regulavam pelo art. 824º, 2 CC, as soluções sufragadas seriam exactamente as mesmas. Tal aconteceria porque, tratando-se de factos sujeitos a registo, o regime o art. 824º, 2 CC deve ser interpretado em conformidade com as regras registais. Vide *supra*, neste sentido, 3.3. EFEITO EXTINTIVO.

Assim, no regime do Código de Seabra estabelecia-se que os arrendamentos não sujeitos a registo não se extinguíam com a venda executiva do imóvel arrendado, salvo se as partes convencionassem diferentemente (art. 36º, §2º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919). Este regime excepcional só se afastava da regra geral porque admitia que as partes, atendendo ao princípio da autonomia privada, pudessem convencionar diferentemente. A verdade é que, ao tempo da aprovação do CC, este regime excepcional já só se aplicava aos arrendamentos rústicos não rurais.

Pelo exposto, consideramos que o nosso legislador quis retirar tal autonomia às partes. Fê-lo, em primeiro lugar, para os arrendamentos urbanos de estabelecimentos comerciais e industriais (art. 38º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919), fê-lo, em segundo lugar, para os arrendamentos urbanos habitacionais (art. 1º Lei n.º 1:662, de 4 de Setembro de 1924), fê-lo, em terceiro lugar, para os arrendamentos rústicos rurais (Base VII Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962) e sufragamos que, com a aprovação do CC, fê-lo, em quarto lugar e por fim, para os arrendamentos rústicos não rurais.

Ou seja, sustentamos que com a aprovação do Código de Seabra a norma do art. 1057º CC tornou-se imperativa, isto é, não pode ser afastada pela vontade das partes²⁶².

Em 1967, como reflexo da aprovação de um novo Código Civil, o nosso legislador aprovou, pelo DL n.º 47 611, de 28 de Março, um novo Código de Registo Predial²⁶³. É de ressaltar, no âmbito do nosso estudo, uma alteração: passam a estar sujeitos a registo todos²⁶⁴ os arrendamentos por mais de 6 anos, assim como as respectivas transmissões e sublocações (art. 2º, n.º 1, alínea p) CRPred.'67)²⁶⁵. Quanto aos arts. 7º, n.º 1 e 9º, n.º 1 CRPred.'59 deram lugar aos arts. 7º, n.º 1 e 9º, n.º 1 CRPred.'67 respectivamente, com meras alterações formais.

Em 1975, pelo DL n.º 201/75, de 15 de Abril, o nosso legislador afastou o arrendamento rural do *corpus iuris* do CC. Assim, revogou do CC toda a Secção VII:

²⁶² Vide *supra*, quanto à imperatividade do art. 1057º CC, nota 193.

²⁶³ O CRPred.'67 entrou em vigor, tal como o CC (*vide supra* nota 256), no dia 1 de Junho de 1967 (art. 7º DL n.º 47 611, de 28 de Março de 1967).

²⁶⁴ Todos porque no regime pretérito já estavam sujeitos a registo por mais de 6 anos os arrendamentos rústicos rurais (Base III, 1 e V, 1 Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962).

²⁶⁵ Parece-nos que a sujeição a registo dos arrendamentos com duração superior a 6 anos constitui uma consequência do art. 1024º CC, onde se estipula: “A *locação constitui, para o locador, um acto de administração ordinária, excepto quando for celebrada por prazo superior a seis anos*”. Vide, neste sentido, ADRIANO VAZ SERRA, (1957); *ob. cit.*, págs. 167 e 168: “(...) se não está sujeito a registo, é um simples acto de administração (...) arrendamentos não sujeitos a registo, únicos que podem compreender-se dentro de uma administração normal”.

“Arrendamento rural” (arts. 1064º a 1082º CC)²⁶⁶, passando a constar do DL n.º 201/75, de 15 de Abril de 1975, a regulação do arrendamento rural e aplicando-se, subsidiariamente ao mesmo, os arts. 1022º a 1063º CC relativos à locação em geral. Pelo exposto, esta nova regulação, fora do CC, em nada afectou a aplicação aos arrendamentos rurais dos arts. 1029º, n.º 1, alínea a) e n.º 2 e 1057º CC.

De qualquer forma, do NRJAR são de destacar dois preceitos: o art. 2º, n.º 3 que estabelece que os arrendamentos rurais deixam de estar sujeitos a registo²⁶⁷; e o art. 21º, n.º 1 que estabelece a não caducidade do contrato de arrendamento pela transmissão do prédio – quanto a este, nada mais, nada menos que uma (re)afirmação da regra do art. 1057º CC²⁶⁸.

Em 1977²⁶⁹, já na vigência do actual texto fundamental²⁷⁰, o nosso legislador volta a alterar o arrendamento rural. Assim, pela Lei n.º 76/77, de 29 de Setembro, revogou-se toda a legislação existente sobre arrendamento rural²⁷¹ – inclusive o NRJAR – e estabeleceu-se uma nova regulação²⁷². O art. 2º, n.º 3 NRJAR deu lugar ao art. 3º, n.º 5 LAR, enquanto o art. 21º, n.º 1 NRJAR deu lugar ao art. 22º, n.º 1 LAR²⁷³, ambos com meras alterações formais.

Em 1984, entra em vigor o actual Código de Registo Predial²⁷⁴, aprovado pelo DL n.º 224/84, de 6 de Julho²⁷⁵. Este novo diploma, que revogou o CRPred.’67²⁷⁶, estipula no

²⁶⁶ Vide, neste sentido, art. 46º, n.º 1 NRJAR.

²⁶⁷ Com a aprovação deste diploma revoga-se quanto aos arrendamentos rurais o art. 2º, n.º 1, alínea p) CRPred.’67. Vide, neste sentido, PIRES LIMA e ANTUNES VARELA; *ob. cit.* (vol. II), pág. 413.

²⁶⁸ (Re)afirmação até desnecessária, visto que o art. 1057º CC, porque estabelecido entre os artigos gerais à locação, se aplicava aos arrendamentos rurais.

²⁶⁹ Vivia-se o período da chamada Reforma Agrária.

²⁷⁰ O nosso texto fundamental é actualmente a Constituição de 1976. Na origem deste texto fundamental está a Revolução de 25 de Abril de 1974.

²⁷¹ Vide o art. 53º LAR.

²⁷² Estabeleceu também o legislador, no art. 47º LAR, que a LAR não se aplicava aos arrendamentos rurais de fins florestais, pois para esses iria-se aprovar legislação especial. A verdade é que foi primeiro revogada a LAR (art. 40º, n.º 1 RARAP) do que aprovada a lei especial (DL n.º 394/88, de 8 de Novembro).

²⁷³ Embora o art. 22º LAR venha posteriormente a ser alterado pela Lei n.º 76/79, de 3 de Dezembro, para uma redacção que em nada corresponde com a referida em texto, a verdade é que chegamos a idêntica solução pela aplicação da norma-critério do art. 1057º CC que se aplica aos arrendamentos rurais porque pertencente ao regime da locação em geral.

²⁷⁴ O actual CRPred. entrou em vigor no dia 1 de Outubro de 1984 (art. 10º DL n.º 224/84, de 6 de Julho).

²⁷⁵ No ano anterior, em 1983, aprovou-se, pelo DL n.º 305/83, de 29 de Julho, o CRPred.’83. Porém, tal diploma nunca chegou a entrar em vigor. Vide o art. 2º DL n.º 305/83, de 29 de Julho: “A aplicação do Código do Registo Predial fica dependente das condições a fixar por portaria do Ministro da Justiça” – tal portaria nunca foi publicada.

seu art. 2º, n.º 1, alínea m): “*Estão sujeitos a registo: (...) m) O arrendamento por mais de seis anos e as suas transmissões ou sublocações, exceptuando o arrendamento rural*” – consagrou-se no texto do CRPred. o que já resultava inicialmente do art. 2º, n.º 3 NRJAR e posteriormente do art. 3º, n.º 5 LAR: que o arrendamento rural não está sujeito a registo. Quanto aos arts. 7º, n.º 1 e 9º, n.º 1 CRPred.²⁷⁶ deram lugar aos arts. 5º, n.º 1 e 6º, n.º 1 CRPred. respectivamente, com meras alterações formais.

Em 1988 temos novamente novidades para os arrendamentos rurais. O nosso legislador, na sequência da Lei de Bases da Reforma Agrária²⁷⁷, voltou a revogar toda a legislação existente²⁷⁸ e a aprovar, pelo DL n.º 385/88, de 25 de Outubro e pelo DL n.º 394/88, de 8 de Novembro, um regime para os arrendamento rurais para fins agrícolas e pecuários, e um regime para os arrendamentos rurais para fins florestais, respectivamente. Assim, o art. 3º, n.º 5 LAR deu lugar aos arts. 3º, n.º 5 RARAP e 6º, n.º 3 RARF, enquanto o art. 22º, n.º 1 LAR deu lugar aos arts. 22º, n.º 1 RARAP e 19º, n.º 1 RARF, efectuando-se apenas alterações formais.

No ano de 1990, o nosso legislador, à imagem do que já tinha feito em 1975 para os arrendamentos rurais, afastou o arrendamento urbano do *corpus iuris* do CC. Assim, revogou do CC toda a Secção VIII: “*Arrendamento de prédios urbanos e arrendamento de prédios rústicos não abrangidos na secção precedente*” (arts. 1083º a 1020º CC)²⁷⁹, passando a constar do DL n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, a regulação dos arrendamentos urbanos e aplicando-se subsidiariamente ao mesmo os arts. 1022º a 1063º CC relativos à locação em geral. Pelo exposto, esta nova regulação, fora do CC, em nada afectou a aplicação aos arrendamentos urbanos dos arts. 1029º, n.º 1, alínea a) e 2 e 1057º CC.

De qualquer forma, é de destacar do RAU um preceito: o art. 7º, n.º 2, alínea a) e n.º 4 que estabelece que os arrendamentos sujeitos a registo mas não registados são válidos e eficazes pelo prazo máximo por que poderiam ter sido feitos sem registo – nada mais, nada menos que uma (re)afirmação da regra do art. 1029º, n.º 1, alínea a) e n.º 2 CC²⁸⁰.

²⁷⁶ Vide art. 9º DL n.º 224/84, de 6 de Julho.

²⁷⁷ A Lei de Bases da Reforma Agrária é a Lei n.º 109/88, de 26 de Setembro.

²⁷⁸ Vide art. 40º RARAP.

²⁷⁹ Vide art. 3º, n.º 1, alínea a) DL n.º 321-B/90, de 15 de Outubro.

²⁸⁰ (Re)afirmação até desnecessária, visto que o 1029º, n.º 1, alínea a) e n.º 2 CC, porque estabelecido entre os artigos gerais à locação, se aplicava aos arrendamentos urbanos.

Em 1999, após muita discussão, doutrinal e jurisprudencial, sobre a concepção de terceiros para efeitos do registo predial, o nosso legislador, pelo DL n.º 533/99, de 11 de Dezembro, veio introduzir no art. 5.º, n.º 4 CRPred. o conceito de terceiros. Sufragamos²⁸¹ que se trata do conceito restrito de terceiros.

Já em pleno século XXI, em 2006, o legislador, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, modificou profundamente o regime dos arrendamentos urbanos. Assim, além de voltar a introduzir no *corpus iuris* do CC o regime de tais arrendamentos (arts. 1064.º a 1113.º CC), efectuou também algumas alterações ao regime geral da locação²⁸².

Entre todas estas modificações, é de destacar para o nosso estudo, a revogação do art. 1029.º CC e a introdução de um preceito correspondente no art. 5.º, n.º 5 CRPred.²⁸³: “*Não é oponível a terceiros a duração superior a seis anos do arrendamento não registado*”.

Em 2009, pelo DL n.º 294/2009, de 13 de Outubro, o nosso legislador estabeleceu o actual regime dos arrendamentos rurais, revogando para o efeito os anteriores regimes²⁸⁴. Assim, os arts. 3.º, n.º 5 RARAP e 6.º, n.º 3 RARF que estabeleciam que os arrendamentos rurais não estavam sujeitos a registo, deram lugar ao actual art. 6.º, n.º 4 RAR; e os arts. 22.º, n.º 1 RARAP e 19.º, n.º 1 RARF que estabeleciam que o arrendamento rural não caducava pela transmissão do prédio, deram lugar ao actual art. 20.º, n.º 1 RAR²⁸⁵.

Por fim, em 2012, consequência imediata da assinatura, em 17 de Maio de 2011, do memorando de entendimento celebrado entre o Estado Português e o Fundo Monetário Internacional, a Comissão Europeia e o Banco de Portugal²⁸⁶, o arrendamento urbano

²⁸¹ Vide *supra*, sobre a concepção restrita de terceiros adoptada, nota 123.

²⁸² São alterados os artigos 1024.º, 1042.º, 1047.º, 1048.º, 1051.º, e 1053.º a 1055.º CC e revogado o art. 1029.º CC, que se aplicam ao contrato de locação em geral (art. 2.º NRAU'06).

²⁸³ Vide art. 8.º NRAU'06.

²⁸⁴ Vide art. 43.º RAR.

²⁸⁵ Vide, neste sentido, FRANCISCO CABRAL METELLO, (2010); *Novo Regime do Arrendamento Rural, Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de Outubro, Anotado e Comentado, Jurisprudência*; Lisboa: Rei dos Livros, pág. 84: “1. O n.º 1 do artigo em análise tem como fontes inspiradoras a alínea a) do art. 22.º (Caducidade do contrato) (...) da revogada “LAR” – Lei do Arrendamento Rural (Decreto-Lei n.º 385/88, de 25 de Outubro)”.

²⁸⁶ Vide, neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, (2013); *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual* (2ª ed.); Coimbra: Coimbra Editora, págs. 8 e 9: “A legislação do arrendamento urbano, objecto de alteração em 2012, não correspondia a um quadro legal envelhecido, (...) Apesar de se tratar de um quadro legal que merecia extensa crítica, não foi essa a causa imediata da sua remodelação. Tal desiderato prendeu-se, de modo directo, com a necessidade de cumprir o acordado no Memorando de entendimento entre Portugal e o conjunto de instituições internacionais correntemente

voltou a ser alterado, agora pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, adoptando-se o regime actualmente vigente.

Eis-nos chegados à actualidade.

Do excuro histórico levado a cabo²⁸⁷, concluímos que apenas as normas-critério dos arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR são hipoteticamente adequadas a solucionar o nosso caso-problema.

designado por Troika. É, assim, a primeira vez na história da legislação do arrendamento urbano que o regime desta matéria é directamente alterado por imposição de instituições internacionais”.

²⁸⁷ O mesmo é dizer: atendendo exclusivamente ao elemento histórico da interpretação.

4.1.1.3. ELEMENTO SISTEMÁTICO

As soluções sufragadas pelas normas-critério hipoteticamente adequadas a solucionar o nosso caso-problema não podem colocar em causa a unidade sistemática. Pelo exposto, consideremos quer vários preceitos normativos do nosso ordenamento jurídico, quer outros ordenamentos jurídicos.

α) O regime da hipoteca (art. 695º CC)

Atentemos, em primeiro lugar, na hipoteca e em particularidades do seu regime.

A hipoteca constitui uma garantia especial real das obrigações²⁸⁸, ou seja, confere ao seu titular – o credor hipotecário – o direito a pagar-se, caso haja incumprimento da relação subjacente garantida, pelo valor da coisa imóvel (ou equiparada) sobre a qual incide, e com preferência quer sobre os credores comuns, quer sobre os credores titulares de garantias especiais de grau inferior (art. 686º, n.º 1 CC).

Quando se constitui uma hipoteca a favor de determinado credor, atende-se ao valor da coisa hipotecada. O credor sabe que, se o devedor não cumprir a relação subjacente, está garantido pelo valor da coisa hipotecada, isto é, pode promover a venda executiva da coisa e pagar pelo produto dessa venda a obrigação em inadimplemento^{289, 290}.

²⁸⁸ *Vide supra*, para uma noção de direito real de garantia, nota 28.

²⁸⁹ O credor garantido, se o devedor não cumprir a relação subjacente, pode promover a venda executiva da coisa e pagar pelo produto dessa venda a obrigação em inadimplemento. *Vide*, neste sentido, NUNO DE LEMOS JORGE, *ob. cit.*, pág. 32; e ISABEL MENÉRES CAMPOS, (2009); *ob. cit.*, pág. 312: “A finalidade da hipoteca é a garantia do crédito, assegurar que o seu titular, em caso de incumprimento, poderá realizar um determinado valor através da venda executiva da coisa”.

Porém, o credor garantido não pode fazer sua a coisa onerada. Tal impedimento consiste na proibição do pacto comissório e aplica-se directamente à hipoteca (art. 694º CC), mas também, por remissão, ao penhor (art. 678º CC), à consignação de rendimentos (art. 665º CC) e aos privilégios creditórios (art. 753º CC). Diferente do pacto comissório é o pacto marciano. *Vide* ANA MARGARIDA FERREIRA CARVALHO, (2013); *A Alienação Fiduciária em Garantia no Ordenamento Jurídico Português Actual*, Trabalho Apresentado à Cadeira de Direito Civil II no Mestrado em Ciências Jurídico-Civilísticas da FDUC, pág. 16: “Este pacto consiste numa convenção em que se estabelece que em caso de incumprimento da relação garantida a titularidade do bem ou do direito dado em garantia se transfere – ou consolida definitivamente – para o credor, ficando este obrigado a restituir ao devedor o remanescente entre o valor do bem ou do direito e o valor do débito – no caso de o bem ou de o direito dado em garantia ser de valor superior ao do débito. Assim, o pacto marciano não é abrangido pela ratio da proibição do pacto comissório pois não há qualquer vantagem injustificada para o credor, nem nenhum prejuízo para o devedor e seus credores”.

²⁹⁰ Doutrinalmente distinguem-se dois momentos da vida da hipoteca: o momento da segurança e o momento da satisfação ou pagamento. *Vide* neste sentido, NUNO DE LEMOS JORGE, *ob. cit.*, págs. 5 e 6. O momento da segurança existe sempre, correspondendo ao tempo que medeia entre a constituição da hipoteca e a sua extinção ou o incumprimento da relação subjacente garantida. O momento da satisfação ou

Assim, não é admissível ao proprietário da coisa hipotecada praticar actos que depreciem o valor da mesma.

Porém, no art. 695º CC estabelece-se: “*É igualmente nula a convenção que proíba o respectivo dono de alienar ou onerar os bens hipotecados, embora seja lícito convencionar que o crédito hipotecário se vencerá logo que esses bens sejam alienados ou onerados*”²⁹¹, ou seja, o proprietário da coisa hipotecada pode continuar a praticar actos de alienação ou oneração sobre a mesma.

O nosso legislador consagra tal possibilidade porque através dela consegue compatibilizar os interesses do comércio jurídico, os interesses do proprietário da coisa hipotecada e os interesses do credor hipotecário.

Acautela os interesses do comércio jurídico porque não retira o bem imóvel ou equiparado de circulação, estimulando o mercado imobiliário.

Acautela os interesses do proprietário²⁹² da coisa hipotecada – que pode nem sequer ser o devedor da relação subjacente, mas um terceiro – quer porque lhe permite continuar a usar, fruir e dispor²⁹³ de uma coisa que é sua, quer porque previne injustiças e extorsões por parte do credor hipotecário, isto é, se não fosse nula tal cláusula, pela mesma seria fácil extorquir ao proprietário da coisa hipoteca uma vantagem injustificada que o mesmo – ou o devedor da relação subjacente garantida caso não sejam a mesma pessoa –, por se encontrar, em regra, numa situação de carência económica, facilmente aceitaria.

Por fim, acautela os interesses do credor hipotecário porque este não é prejudicado, ou seja, não há uma depreciação do valor do bem hipotecado, nem com a alienação, nem com a oneração do mesmo. Tais poderes jurídicos de disposição não reduzem o valor da coisa hipotecada porque sendo constituídos após o registo constitutivo da hipoteca (arts. 687º CC, 2º, n.º 1, alínea h) e 4º, n.º 2 CRPred.)²⁹⁴ são inoponíveis, por

do pagamento é eventual, só existindo em caso de incumprimento da relação subjacente garantida. Esta fase consiste em o credor hipotecário promover a venda executiva da coisa e pagar-se pelo produto da mesma.

²⁹¹ O nosso legislador consagrou no nosso ordenamento jurídico o art. § 1136º do Código alemão. Vide, neste sentido, ADRIANO VAZ SERRA, (1957); *ob. cit.*, pág. 213: “O Código alemão (§ 1.136.º) tem como nula a convenção pela qual o proprietário se obrigasse para com o credor a não alienar ou a onerar o prédio. (...) Mas é válida a convenção de que o crédito se vence logo que o proprietário aliene ou onere o prédio, (...) A convenção, que o § 1.136.º proíbe, parece dever também ser havida, entre nós, como nula, porque limitaria a disponibilidade dos bens, contra o interesse público, e porque, se fosse válida, poderiam os credores ser levados a impô-la geralmente aos hipotecadores”.

²⁹² Por simplicidade expositiva, em texto referimo-nos ao proprietário da coisa hipotecada, ou seja, à hipoteca constituída sobre o direito de propriedade. Porém é admissível que a hipoteca se constitua sobre o direito de usufruto, sobre o direito de superfície ou sobre o direito de habitação periódica do imóvel.

²⁹³ Vide *supra*, sobre os poderes de usar, fruir e dispor, nota 34.

²⁹⁴ Vide *supra*, sobre o registo constitutivo da hipoteca, nota 115.

força das regras registais, ao credor hipotecário; por outras palavras, os actos de alienação e oneração da coisa hipotecada são válidos mas ineficazes perante o credor hipotecário²⁹⁵.

Se o proprietário da coisa hipotecada pode continuar a praticar actos de alienação ou oneração sobre a mesma, também pode dar de arrendamento a coisa hipotecada após a constituição da hipoteca²⁹⁶.

Porém, importa aferir o que são actos de alienação e de oneração da coisa hipotecada e se dar em arrendamento constitui algum desses actos.

Se atendermos à trilogia clássica *ius utendi, fruendi et abutendi* (direitos de usar, fruir e dispor), os actos de alienação e de oneração dizem respeito aos poderes jurídicos de disposição, enquanto o acto de dar em arrendamento constitui um acto de fruição²⁹⁷, isto é, consiste no poder de retirar da coisa as utilidades que a mesma produz periodicamente, *in casu* um fruto civil: a renda (art. 212º, n.º 2, 2ª parte CC)²⁹⁸.

Todavia, consideramos que o nosso legislador não foi rigoroso ao utilizar, na letra do art. 695º CC, a expressão “onerar”: não a utilizou no sentido técnico-jurídico de ónus

²⁹⁵ Vide, neste sentido, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1985); *ob. cit.*, pág. 359; JOSÉ ALBERTO VIEIRA; *ob. cit.*, págs. 448 e 449: “(...) a contrapartida do direito reconhecido ao proprietário de imóvel hipotecado de poder constituir ónus é a extinção destes na venda judicial. De outro modo, a lei estaria a permitir que a garantia dada ao credor viesse a ser praticamente esvaziada de valor se o proprietário da coisa dada em garantia pudesse constituir posteriormente todos os direitos, reais ou não, que importem uma actuação sobre ela, apesar de esses direitos haverem sido constituídos depois do registo da hipoteca. O proprietário do bem dado em hipoteca pode constituir ónus ou outros direitos após o registo da hipoteca porque estes se extinguem com a venda judicial”; ISABEL MENÉRES CAMPOS, (2003); *ob. cit.*, pág. 234; CLÁUDIA MADALENO; *ob. cit.*, pág. 324; e PIRES LIMA e ANTUNES VARELA; *ob. cit.* (vol. II), pág. 718. Vide, na jurisprudência, nomeadamente, Ac. RP de 6 de Fevereiro de 2007 (EMÍDIO COSTA), disponível em www.dgsi.pt: “(...) quando o legislador permite ao proprietário de imóvel dado em hipoteca, na pendência desta, a constituição sobre ele de ónus – art. 695º do Código Civil –, como seja o arrendamento, é porque oferece em contrapartida ao credor hipotecário o benefício de, na venda executiva, ver tais ónus se extinguirem, por efeito do n.º 2 do art. 824º do Código Civil”.

²⁹⁶ Vide, neste sentido, JOSÉ ALBERTO VIEIRA; *ob. cit.*, pág. 440: “Se o arrendamento é um direito real, a possibilidade legal resulta directamente do art. 695.º do Código Civil, que menciona expressamente a oneração como acto que não pode ser convencionalmente proibido ao proprietário. Se o arrendamento (...) um direito de crédito, a validade da celebração do arrendamento também não levanta dificuldades, pois se a lei permite o mais, a oneração através de um direito real, permite o menos, a constituição (...) de um direito de crédito”.

²⁹⁷ Vide, neste sentido, FERNANDO AUGUSTO CUNHA DE SÁ; *ob. cit.*, págs. 203 e 204: “(...) a locação tem justamente em vista fazer frutificar ou render os bens e, assim, compete-lhe em regra tal qualificação. (...) a celebração de tais arrendamentos não possa, em boa verdade, ser classificada como um acto de disposição (...)”.

²⁹⁸ Com este entendimento, isto é, com o entendimento de que o arrendamento não constitui nem um acto de disposição, nem um acto de oneração, encontramos a letra quer do art. 819º CC, quer do art. 1682º-A CC, que referem lado a lado os actos de disposição, oneração e arrendamento. Vide, neste sentido também o Ac. STJ de 4 de Maio de 1956 (LENCASTRE DA VEIGA), publicado em RLJ n.ºs 3070 - 3093, 89º ano (1956-1957), págs. 276 a 278, pág. 278: “(...) trata-se de um arrendamento, o qual não representa um acto de alienação, de disposição; nem qualquer arrendamento, por si, o representa”.

real²⁹⁹. Utilizou-a, tão-só, numa acepção economicista, como sinónimo de voluntária e significativa depreciação do valor da coisa³⁰⁰.

Pelo exposto, importa ponderar se o proprietário que dá de arrendamento o bem hipotecado, provoca voluntariamente uma significativa desvalorização do valor da coisa hipotecada, *in casu*, o imóvel, que gere a finalidade garantística da hipoteca³⁰¹.

Se a resposta for afirmativa, só a norma-critério do art. 824º, n.º 2 CC será hipoteticamente adequada a solucionar o nosso caso-problema, pois só esta extinguirá todos os arrendamentos constituídos (e registados, caso sejam sujeitos a registo) após a constituição de uma garantia: a hipoteca.

Se a resposta for negativa, quer a norma-critério do art. 824º, n.º 2 CC, quer as normas-critério dos arts. 1057º CC e 20º, n.º 1RAR são hipoteticamente adequadas para solucionar o nosso caso-problema.

Temos de ponderar.

β) A dicotomia actos de mera administração e actos de disposição no arrendamento (art. 1024º, n.º 1 CC)

Em segundo lugar, observemos no regime da locação em geral, *maxime* arrendamento, o que nos diz o art. 1024º, n.º 1 CC: “A locação constitui, para o locador, um acto de administração ordinária, excepto quando for celebrada por prazo superior a seis anos”³⁰². Segundo este preceito legal, constituem actos de mera administração³⁰³ os

²⁹⁹ Vide, neste sentido, MANUEL HENRIQUE MESQUITA, (1990); *ob. cit.*, págs. 411 e 412: “(...) o vocábulo tem uma significação amplíssima, abrangendo todos os direitos reais limitados e ainda certos direitos de crédito e determinados gravames de origem negocial, quando dotados de eficácia erga omnes (...) a que determinada coisa se encontra sujeita. (...) Outros exemplos são-nos fornecidos (...) pelo artigo 695º, onde se declara nula, em matéria de hipoteca, a convenção que proíba o dono dos bens hipotecados de os “alienar ou onerar” (...).” *Vide supra*, para uma noção de ónus real, nota 221.

³⁰⁰ Vide, neste sentido, MANUEL HENRIQUE MESQUITA, (1995); *Acção proposta pelo Banco Mello contra o Banco Pinto & Sotto Mayor e decidida por Acórdão de 31 de Março de 1993*, publicado em *RLJ* (ano 127, n.ºs 3838-3849), págs. 217 a 224; Coimbra: Coimbra Editora, pág. 223: “Coisa onerada, por sua vez, é aquela sobre que incidem, a favor de terceiros, direitos, gravames ou vínculos que a acompanham em caso de transmissão e que excedem os limites normais relativos a coisas da mesma categoria” e NUNO DE LEMOS JORGE; *ob. cit.*, pág. 26: “(...) gravames que diminuem o valor da coisa”.

³⁰¹ Vide, oportunamente, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1985); *ob. cit.*, pág. 361: “Temos de interrogar directamente o art. 695.º, perguntando, à luz dos interesses que tutela, se o arrendamento implica ou não uma oneração dos bens”.

³⁰² Este preceito normativo correspondia ao art. 1597º CCS: “Podem locar todos os que podem contractar e dispor do uso ou fruição da coisa locada”; e ao art. 4º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919: “Podem dar de arrendamento todos os que podem contratar e dispor do uso e fruição do prédio”.

³⁰³ Vide, para uma noção de actos de mera administração, CARLOS A. MOTA PINTO, (2005); *ob. cit.*, págs. 407 e 408: “(...) actos de mera administração ou de ordinária administração serem os

arrendamentos com prazo certo igual ou inferior a 6 anos ou de duração indeterminada; e constituem actos de disposição³⁰⁴ os arrendamentos com prazo certo superior a 6 anos.

Defendemos que este preceito normativo não pode ser mobilizado para o nosso caso-problema. Embora na sua letra distinga entre os actos de mera administração e os actos de disposição, é errado quer estabelecer correlações entre os primeiros e a natureza obrigacional dos mesmos e os segundos e a natureza real dos mesmos³⁰⁵; quer considerar, *a priori*, que os actos de mera administração não provocam uma significativa desvalorização do valor do imóvel arrendado, enquanto os actos de disposição provocam uma significativa desvalorização do valor do imóvel arrendado. Tais conclusões, a existirem, têm de atender ao regime jurídico do arrendamento actualmente vigente e não à regra do art. 1024º, n.º 1 CC.

No art. 1024º, n.º 1 CC o nosso legislador tão-só nos pretende indicar quais as pessoas que têm legitimidade para dar de arrendamento determinado imóvel e, assim sendo, não o devemos mobilizar para aferir o que acontece à relação de arrendamento, constituída antes do imóvel ser penhorado ou arrestado, com a venda executiva do mesmo³⁰⁶ pois, tal preceito normativo não entra em linha de conta com este caso-problema.

correspondentes a uma gestão comedida e limitada, donde estão afastados os actos arriscados, susceptíveis de proporcionar grandes lucros, mas também de causar prejuízos elevados”.

³⁰⁴ *Vide*, para uma noção de actos de disposição, CARLOS A. MOTA PINTO, (2005); *ob. cit.*, pág. 408: “(...) actos de disposição são os que, dizendo respeito à gestão do património administrado, afectam a sua substância, alteram a forma ou a composição do capital administrado, atingem o fundo, a raiz, o casco dos bens.”

³⁰⁵ *Vide*, neste sentido, PIRES LIMA e ANTUNES VARELA; *ob. cit.* (vol. II), pág. 345: “Note-se que a questão da legitimidade para dar de locação a coisa nada tem que ver, em princípio, com a natureza obrigacional ou real da relação locativa. Pode esta ter carácter obrigacional e não real e entender-se, não obstante isso, que a prorrogação especial do arrendamento, nos termos em que a lei a consagra, justifica que se trate o arrendamento como um acto que excede a administração ordinária”.

³⁰⁶ *Vide*, neste sentido, embora com fundamentação diferente, NUNO DE LEMOS JORGE; *ob. cit.*, pág. 20: “Finalmente, não colhe o argumento, (...) de que, nos termos do art. 1024.º, n.º 1 do Código Civil, o arrendamento celebrado por prazo não superior a seis anos constitui, para o locador, mero acto de administração. Por um lado, esta norma não considera em momento algum o peso do vinculismo. Por outro lado, a fixação do prazo, atentas as regras estreitas de denúncia, terá pouca importância, pois grande parte dos contratos de arrendamento findam por caducidade ou resolução. Por último, o facto de se celebrar um arrendamento por seis meses não implica que ele não dure mais de cem anos e prejudique gravemente os fins da garantia”.

γ) A extinção do arrendamento por caducidade (arts. 1051º CC e 18º RAR)

Debrucemo-nos, em terceiro lugar, na extinção do arrendamento por caducidade³⁰⁷. Estabelece o nosso legislador quer no art. 1051º CC, aplicável à locação em geral, *maxime* o arrendamento, quer no art. 18º RAR, aplicável exclusivamente aos arrendamentos rurais, uma enumeração de factos *stricto sensu* que provocam a caducidade³⁰⁸ do arrendamento.

Assim, revela-se fulcral apurar se a enumeração que o nosso legislador efectua é taxativa, ou se, pelo contrário, é exemplificativa³⁰⁹. Se tal enumeração for taxativa³¹⁰, a venda executiva não pode ser considerada como um facto *stricto sensu* que provoque a caducidade do arrendamento e, conseqüentemente, só as normas-critério dos arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR serão adequadas a solucionar o nosso caso-problema. Diferentemente, se defendermos que tal enumeração é exemplificativa³¹¹, já poderá a venda executiva constituir um facto *stricto sensu* apto a produzir a caducidade do arrendamento e, naturalmente, serão adequadas a solucionar o nosso caso-problema quer a norma-critério do art. 824º, n.º 2 CC, quer as normas-critério dos arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR.

Sufragamos³¹² que a enumeração realizada pelo legislador é exemplificativa, pois a letra da lei diz-nos no art. 1051º CC: “*O contrato de locação caduca: (...)*” e no art. 18º,

³⁰⁷ Vide, para uma noção de caducidade do contrato de arrendamento, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, (1988); *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos* (2ª ed.); Coimbra: Almedina, pág. 431: “(...) um contrato de arrendamento (...) caducará quando, tendo sido validamente celebrado, ocorra um evento a que a lei atribui o efeito de extinguir, ex nunc e ipso jure, a sua eficácia jurídica”. Vide *supra*, para uma caracterização geral da caducidade, 3.3. EFEITO EXTINTIVO.

³⁰⁸ Em termos rigorosos, nem todos os factos *stricto sensu* enumerados nos arts. 1051º CC e 18º RAR provocam caducidade em sentido próprio. Isto porque alguns desses factos não operam *ipso iure*, mas tão-só *ope judicis*, ou seja, não há extinção do contrato pelo facto *stricto sensu* que a determina, devendo o senhorio obter declaração judicial da mesma pois se o arrendatário se mantiver no gozo da coisa pelo lapso de um ano, sem oposição do senhorio, o contrato considera-se renovado (art. 1056º CC que se aplica quer ao art. 1051º, alíneas a), b) e g) CC, quer ao art. 18º, alínea a) RAR). Vide, neste sentido, JORGE ALBERTO ARAGÃO SEIA; *ob. cit.*, pág. 477; e CLÁUDIA MADALENO; *ob. cit.*, pág. 293, nota 592.

³⁰⁹ Alguns autores sufragam que entre a tipologia taxativa e a tipologia exemplificativa existe ainda uma tipologia delimitativa. Vide, neste sentido, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1968); *ob. cit.*, págs. 52, 53, 57 e 58.

³¹⁰ Vide, sobre a tipicidade taxativa, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1968); *A Tipicidade dos Direitos Reais*; Lisboa: Editorial Minerva, págs. 51, 52 e 58: “Há tipologia taxativa quando os tipos em que terá de se moldar determinada figura ou conceito, são somente os fixados por norma. (...) a tipologia taxativa exclui toda a forma de analogia”.

³¹¹ Vide, sobre a tipicidade exemplificativa, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1968); *ob. cit.*, págs. 52 e 57: “(...) tipologia exemplificativa reside em os tipos em abstracto previstos não excluírem a criação pelas partes (...) de novas figuras igualmente integradas no conceito, e de que representam uma especificação. (...) A tipologia exemplificativa permite o livre recurso à analogia para a descoberta de novos tipos (...)”.

³¹² Vide, neste sentido, FERNANDO AUGUSTO CUNHA DE SÁ, (1968); *ob. cit.*, págs. 90 e 91: “Nada na lei nos autoriza a defender o carácter taxativo dessa enumeração. O contrato de locação caduca –

n.º 1 RAR: “*O contrato de arrendamento caduca quando (...)*”, não nos diz que o contrato de arrendamento só caduca nas situações que enuncia. Mais: embora a enumeração realizada pelo legislador seja vasta, a realidade demonstra-se sempre mais fértil que a imaginação humana. E, por fim, esta enumeração exemplificativa, que está inclusivamente em consonância com o princípio da liberdade contratual (art. 405º CC), não coloca em causa a segurança jurídica.

Então, a consideração do art. 1051º CC não se revela fértil para a resolução do nosso caso-problema, pois demonstra-se compatível quer com a norma-critério do art. 824º, n.º 2 CC, quer com as normas-critério dos arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR, hipoteticamente adequadas a solucioná-lo.

δ) O regime do código da insolvência e da recuperação de empresas (art. 109º, n.º 3 CIRE)

Olhemos, em quarto lugar, para o art. 109º, n.º 3 CIRE: “*A alienação da coisa locada no processo de insolvência não priva o locatário dos direitos que lhe são reconhecidos pela lei civil em tal circunstância*”, isto é, em caso de alienação do imóvel

diz o artigo 1051.º – mas não diz que só caduca naqueles casos que, a seguir, enuncia. (...) Nem se esqueça a regra geral que o artigo 330.º formula, (...): são válidos os negócios pelos quais se criem casos especiais de caducidade, (...) Concluimos, portanto, pelo carácter meramente exemplificativo da enumeração que o art. 1051º faz (...)”; J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1985); *ob. cit.*, pág. 355; JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, (1988); *ob. cit.*, págs. 432 e 433; JOSÉ ALBERTO VIEIRA; *ob. cit.*, pág. 449; NUNO DE LEMOS JORGE; *ob. cit.*, pág. 19; PEDRO ROMANO MARTINEZ, (2006); *Da Cessão do Contrato* (2ª ed.); Coimbra: Almedina, pág. 327: “*Além das situações constantes do art. 1051.º do CC, que não são taxativas (...)*”; LAURINDA GEMAS, ALBERTINA PEDROSO e JOÃO CALDEIRA JORGE; *ob. cit.*, pág. 86; e CLÁUDIA MADALENO; *ob. cit.*, pág. 324. *Vide*, designadamente, na jurisprudência, o Ac. RP de 13 de Dezembro de 2001 (PIRES CONDESSO), disponível em www.dgsi.pt: “(...) artº 1051º CC--- caducidade do contrato de arrendamento---não coloca nenhuma proposição adverbial excludente de outras causas de caducidade do contrato de locação nele vertida como meramente exemplificativa e não taxativa (...)”; ou o Ac. RC de 26 de Fevereiro de 2013 (MARIA INÊS MOURA), disponível em www.dgsi.pt: “(...) à caducidade do contrato de arrendamento não obsta o disposto no artº 1051 do C.Civil, que se reporta precisamente à caducidade do contrato de locação, na medida em que o elenco das situações aí previstas não é taxativo, existindo outras situações de caducidade do contrato de arrendamento para além das que aí são expressas, mormente o caso de venda em acção executiva de imóvel hipotecado, quando o contrato de arrendamento tenha sido celebrado após o registo da hipoteca (...)”.

Vide, em sentido contrário, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, (1980); *ob. cit.*, págs. 387 e 388: “(...) natureza taxativa do art. 1051.º do Código Civil que, ao enumerar os casos de caducidade da locação, neles não inclui a execução da coisa locada”. *Vide*, na jurisprudência, nomeadamente, Ac. STJ de 20 de Setembro de 2005 (REIS FIGUEIRA), publicado CJ-STJ, ano XIII (2005), tomo III, págs. 29 a 33 – *Caducidade do Arrendado; Oponibilidade do Arrendamento à Execução*: “Não há é razão para que o arrendamento caduque. De facto, comanda aqui também o art. 1.051º do CC, onde se enunciam, a nosso ver de forma típica (...), os casos em que o arrendamento caduca – e neles não se inclui o da venda do prédio em hasta pública de prédio hipotecado, mesmo que arrematante seja o exequente dotado de garantia da hipoteca e esta registada antes do arrendamento. (...) Desta forma, concluimos que a enunciação do art. 1.051º do CC é taxativa (...)”.

sobre o qual incide a locação, *maxime* arrendamento, no processo de insolvência, o locatário, *maxime* arrendatário, tem direito a manter-se na sua posição contratual nos termos dos arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR – o contrato de arrendamento não se extingue – e tem direito de preferência na aquisição do imóvel nos termos dos arts. 1091º CC e 31º RAR³¹³.

Porém, estabelece o nosso legislador uma condição para que se verifiquem tais efeitos: que a coisa já tenha sido entregue ao arrendatário na data da declaração da insolvência³¹⁴, caso contrário, quer o administrador da insolvência, quer o arrendatário, podem extinguir o contrato por resolução (arts. 109º, n.º 2 e 108º, n.º 5 CIRE).

Assim, pelo regime exposto, a posição do arrendatário não é afectada pela insolvência do senhorio e consequente alienação do imóvel sobre o qual incide o contrato de arrendamento. Tal insolvência constitui um facto externo, independente da vontade do arrendatário, não afectando a sua posição contratual.

Sufragamos que, tal como a insolvência do senhorio, a execução do senhorio é um facto estranho ao arrendatário. Pelo exposto, não vislumbramos, *a priori*, motivos suficientes para tratar diferentemente situações semelhantes. E se assim for, só as normas-critério dos arts. 1057º e 20º, n.º 1 RAR são adequadas a solucionar o nosso caso-problema.

Temos de ponderar.

ε) As soluções do BGB e do CCI

Por fim, não podemos deixar de olhar além-fronteiras e atender às soluções sufragadas por dois ordenamentos jurídicos que muito influenciaram o português quanto ao nosso caso-problema: o italiano e o alemão.

³¹³ Vide, defendendo que entre os direitos que são reconhecidos pela lei civil na alienação de coisa locada se encontra a manutenção da posição contratual e o direito de preferência, MARIA DO ROSÁRIO EPIFÂNIO, (2013); *Manual de Direito da Insolvência* (5ªed.); Coimbra: Almedina, pág. 192; LUÍS A. CARVALHO FERNANDES e JOÃO LABAREDA, (2013); *Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas Anotado*, (2ª ed.); Lisboa: Quid Juris, pág. 506; e LUÍS M. T. MENEZES LEITÃO, (2013); *Direito da Insolvência*, (5ª ed.); Coimbra: Almedina, pág. 178. Vide, designadamente, na jurisprudência o Ac. RC de 9 de Outubro de 2012 (ALBERTINA PEDROSO), disponível em www.dgsi.pt: “ (...) no art.º 109.º é dominado pela ideia de tutela do locatário, (...) este preceito garante ao locatário, para o que agora interessa, a manutenção da posição contratual, nos exactos termos em que a mesma lhe é garantida pelo artigo 1057.º do CC, que se refere à transmissão da posição do locador (...)”.

³¹⁴ A condição de que a coisa já tenha sido entregue ao arrendatário na data da declaração da insolvência está em consonância com a interpretação restritiva que *supra* defendemos para os arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR.

No BGB estabelece-se³¹⁵ que o contrato de arrendamento celebrado após a constituição de uma garantia não subsiste com a venda judicial³¹⁶.

Já no Código Civil Italiano, estipula-se³¹⁷ que o contrato de arrendamento é oponível ao adquirente em venda executiva se for celebrado em data certa anterior à penhora³¹⁸. O que nos leva a concluir que, os contratos de locação celebrados posteriormente à penhora, ou em data incerta não são eficazes perante o adquirente em venda executiva³¹⁹.

Pelo exposto, enquanto no BGB os arrendamentos celebrados após a constituição de garantia, *maxime* hipoteca, são ineficazes perante terceiros adquirentes em venda executiva; no CCI tais arrendamentos são oponíveis a terceiros adquirentes em venda executiva.

Logo, a consideração das soluções sufragadas além-fronteiras não se revela apropriada para a resolução do nosso caso-problema pois não são homogêneas: enquanto a solução sufragada no BGB se demonstra compatível com a mobilização da norma-critério do art. 824º, n.º 2 CC, a solução defendida no CCI se demonstra compatível com a mobilização das normas-critério dos arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR.

³¹⁵ Na parte geral do BGB, encontramos o § 137: “*Die Befugnis zur Verfügung über ein veräußerliches Recht kann nicht durch Rechtsgeschäft ausgeschlossen oder beschränkt werden. Die Wirksamkeit einer Verpflichtung, über ein solches Recht nicht zu verfügen, wird durch diese Vorschrift nicht berührt*”, isto é, o poder de disposição dos direitos alienáveis não pode ser excluído ou limitado por previsão legal ou negócio jurídico; porém, o poder de disposição – por exemplo, dar em arrendamento – é ineficaz perante terceiros adquirentes dos direitos.

³¹⁶ Vide, neste sentido, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1985); *ob. cit.*, pág. 357: “Temos assim que no direito alemão as locações pactuadas pelo proprietário após a constituição de uma hipoteca, (...) não subsistem em caso de venda judicial” e CLÁUDIA MADALENO; *ob. cit.*, pág. 305. Vide na jurisprudência o Ac. RP de 7 de Novembro de 2006 (VIEIRA E CUNHA), disponível em www.dgsi.pt: “(...) no direito alemão, da conjugação dos §§ 571 a 577 BGB resultava que as locações pactuadas pelo proprietário após a constituição de uma hipoteca não subsistiam em caso de venda judicial (...)”.

³¹⁷ No CCI, entre os efeitos da venda executiva, encontramos o art. 2923º, 1º parágrafo onde se prescreve: “*Le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento (...)*”, ou seja, os contratos de locação são oponíveis ao adquirente em venda executiva se forem celebrados em data certa (*vide* art. 2704º, n.º 1 CCI) anterior à penhora.

O preceito legal continua: “*(...)salvo che, trattandosi di beni mobili, l'acquirente ne abbia conseguito il possesso in buona fede*”, isto é, salvo se, tratando-se de bens móveis, o adquirente obteve a sua posse de boa fé. Porém, esta parte final do parágrafo não releva para o nosso estudo, pois no nosso ordenamento jurídico não se consagra o princípio “a posse vale título”.

Neste preceito legal o legislador italiano não se afastou do efeito geral da ineficácia dos actos de alienação praticados após a penhora (arts. 2913º e 2914º CCI).

³¹⁸ Este efeito aplica-se também ao arresto por força do art. 2906º CCI.

³¹⁹ Vide, neste sentido, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1985); *ob. cit.*, pág. 356: “As locações são ou não oponíveis ao adquirente em processo executivo consoante têm ou não data certa anterior à penhora” e CLÁUDIA MADALENO; *ob. cit.*, pág. 305.

4.1.1.4. ELEMENTO TELEOLÓGICO

O último elemento interpretativo a considerar, mas não menos importante³²⁰, é o teleológico. Assim, analisemos quais as finalidades das nossas normas-critério.

Quanto à norma-critério do art. 824º, n.º 2 CC³²¹, o nosso legislador pretende – a *ratio* do preceito é – assegurar que o valor do bem vendido executivamente, pelo facto de sobre o mesmo incidirem direitos reais, não sofrerá uma significativa desvalorização ou depreciação em prejuízo dos credores – exequente e reclamantes³²². Quando assim é, ou seja, quando sobre o bem vendido executivamente existam encargos, gravames ou ónus³²³ que provoquem um valor comercial significativamente inferior, estes devem extinguir-se.

Tal solução beneficia os credores – exequente e reclamantes – e os demais titulares dos direitos reais extintos, o devedor e o proprietário do bem sobre o qual incide a garantia – tratando-se de garantia real de terceiro.

Beneficia os titulares dos direitos reais extintos porque assegura um maior produto da venda executiva, valor utilizado quer com uma finalidade solutória, quer com uma finalidade indemnizatória³²⁴.

Beneficia o devedor porque não sacrifica, ou sacrifica em menor medida, o seu património, por outras palavras, maximiza-se as amortizações dos débitos do devedor.

Por fim, beneficia o proprietário do bem sobre o qual incide a garantia porque, aumentando o produto da venda do bem, pode o mesmo adquirir (ou aumentar) o direito ao remanescente.

Porém, saliente-se, o interesse que a teleologia do preceito efectivamente visa acautelar – aquele interesse que fundamenta tal regime – é o dos credores: exequente e

³²⁰ Bem pelo contrário! Hoje em dia a tendência é a de atribuir prevalência ao elemento teleológico da interpretação.

³²¹ O art. 824º, n.º 2 CC é um corolário do património do devedor como garantia geral das obrigações (art. 601º CC).

³²² Vide, neste sentido, ARTUR ANSELMO DE CASTRO, (1977); *A Acção Executiva Singular, Comum e Especial* (3ª ed.); Coimbra: Coimbra Editora, pág. 228: “A razão de ser do princípio da transmissão dos bens livres daqueles direitos reais (...) evitar a depreciação do valor dos bens que resultaria de uma alienação com a subsistência dos encargos (...)”. Vide, defendendo uma *ratio* diferente para o preceito, CLÁUDIA MADALENO; *ob. cit.*, pág. 325: “Julgamos que o objectivo prosseguido por esta disposição não pode deixar de ser a tutela do adquirente da coisa na venda executiva.”

³²³ Em texto utilizamos os termos encargos, gravames ou ónus não num sentido técnico-jurídico, mas num sentido economicista: como depreciação ou desvalorização do valor comercial.

³²⁴ Vide *supra*, quanto às finalidades da transmissão dos direitos reais para o produto da venda, 3.4. EFEITO SUB-ROGATÓRIO.

reclamantes. A *ratio* deste preceito legal, não obstante beneficiar todas as pessoas *supra* referidas, é assegurar que os credores, pela venda executiva, obtêm coercivamente o cumprimento integral dos seus créditos³²⁵.

Quanto às normas-critério dos arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR, o nosso legislador pretende tutelar o interesse do arrendatário à estabilidade na relação de arrendamento³²⁶. Por outras palavras, a manutenção ou extinção do arrendamento, não pode estar dependente da actuação do senhorio; o arrendatário tem de saber com o que conta; não pode um terceiro adquirente vir colocar em causa a relação de arrendamento. Se assim não fosse, o arrendatário estaria sujeito *ab initio* a que uma qualquer alienação do direito fizesse cessar o arrendamento, ou seja, que existisse um mecanismo fácil para gorar o princípio do cumprimento pontual dos contratos (art. 406º, n.º 1 CC).

Porém, o arrendatário só merece esta tutela quando o mesmo já tenha iniciado o gozo da coisa. Caso contrário não há motivos para proteger a estabilidade do arrendatário em detrimento do terceiro adquirente que não tinha como tomar conhecimento do contrato de arrendamento. Nesta hipótese, em que se não sente a necessidade de tutelar o interesse do arrendatário, deve proteger-se o interesse do terceiro adquirente³²⁷.

Pelo exposto, o regime do art. 824º, n.º 2 CC tutela os interesses dos credores, exequente e reclamantes, à obtenção do cumprimento coercivo e integral dos seus créditos, enquanto o regime dos arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR protege os interesses do arrendatário à estabilidade da relação de arrendamento.

Todavia, nenhum dos interesses referidos merece maior tutela jurídica que o outro. Assim, devemos procurar realizar uma concordância prática entre os dois interesses, evitando sacrificar um em benefício do outro; de outro modo, devemos procurar harmonizar os dois interesses, potenciando as suas efectividades³²⁸.

³²⁵ Vide, neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, pág. 53: “O propósito desta disposição é, essencialmente, o de evitar o esvaziamento ou a diminuição da garantia daquele credor conseguindo-se, assim, um valor de venda do imóvel suficiente para assegurar a satisfação daquele crédito.”

³²⁶ Vide, neste sentido, ISABEL MENÈRES CAMPOS, (2003); *ob. cit.*, pág. 237: “(...) os interesses do arrendatário que contratou na convicção de que a venda da coisa não afectaria o seu direito – emptio non tollit locatio (...)”.

³²⁷ Vide, neste sentido, MANUEL HENRIQUE MESQUITA, (1990); *ob. cit.*, pág. 141, nota 19: “(...) no respeitante aos subadquirentes da coisa, também só é razoável impor-lhes o respeito da relação locativa quando eles, à data da celebração do negócio aquisitivo, tenham possibilidade de conhecer a sua existência, precisamente através da relação de gozo que a exterioriza ou lhe confere publicidade”.

³²⁸ Vide, sobre a harmonização prudencial, distinguindo-a da ponderação prudencial, J. J. GOMES CANOTILHO, (2003); *Direito Constitucional e Teoria da Constituição* (7ª ed.); Coimbra: Almedina, pág.

4.1.1.5. JUÍZO DECISÓRIO

Considerados os quatro elementos interpretativos das normas-critério hipoteticamente adequadas a solucionar o nosso caso-problema – saber o que acontece à relação de arrendamento, constituída antes do imóvel ser apreendido (penhorado ou arrestado), com a venda executiva do mesmo – importa efectuar o nosso juízo decisório.

Sufragamos que a chave para a resolução do nosso caso-problema está em saber se dar em arrendamento um imóvel implica uma voluntária e significativa desvalorização do seu valor, gorando as finalidades das garantias previamente constituídas sobre o mesmo.

Em nossa opinião, o facto de o senhorio não poder usar o imóvel, pois sobre o mesmo incide um contrato de arrendamento – embora possa retirar dele uma contrapartida pelo uso de outrem, isto é, possa fruir o imóvel –, não constitui, *de per si*, um factor de desvalorização do valor do mesmo³²⁹. Factores de desvalorização são quer a existência de um regime vinculístico³³⁰, quer a inexistência de um regime de actualização do valor das rendas.

α) Indagação sobre a (in)existência de um regime vinculístico

Assim, analisemos, em primeiro lugar, o regime jurídico do contrato de arrendamento, indagando sobre a (in)existência de um regime vinculístico; sendo que o vinculismo do arrendamento consiste na impossibilidade de o senhorio, por acto unilateral de vontade e independentemente de causa justificativa, extinguir o contrato de arrendamento³³¹.

1241: “Ponderar princípios significa sopesar a fim de se decidir qual dos princípios, num caso concreto, tem maior peso ou valor os princípios conflitantes. Harmonizar princípios equivale a uma temporização ou transacção entre princípios de forma a assegurar, neste caso concreto, a aplicação coexistente dos princípios em conflito”.

³²⁹ Vide, em sentido contrário, NUNO DE LEMOS JORGE; *ob. cit.*, pág. 15: “O imóvel livre de arrendamento (...) tem um valor de mercado muitíssimo superior ao daquele que se encontra limitado por algum daqueles direitos. E porquê? Porque o adquirente sabe que não vai poder gozar a coisa directamente, apenas se limitando a receber uma contrapartida pelo gozo de outrem no seu prédio”.

³³⁰ Vide, neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, pág. 58: “Deverá, assim, concluir-se que quanto mais amplos são os poderes do senhorio para proceder à denúncia do arrendamento, menor será o nível de desvalorização que a subsistência do arrendamento constituirá para o valor da venda do imóvel na acção executiva”.

³³¹ Vide, para uma noção de arrendamentos vinculísticos, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, (1988); *ob. cit.*, pág. 119: “(...) são arrendamentos vinculísticos os dos prédios em que o senhorio não poderá resolver o contrato nos termos gerais, mas vinculado a casos taxativamente enumerados na lei, nem os poderá denunciar no seu termo de duração senão também em condições legalmente fixadas,

Atentemos, desde já, nos arrendamentos urbanos.

No regime primário do CCS³³², não se vislumbrava qualquer traço vinculístico: o senhorio tinha a possibilidade de cessar o contrato de arrendamento no termo do prazo, em regra³³³, através de um pré-aviso de quarenta dias (art. 1626º CCS)³³⁴.

Porém, com a Proclamação da República em 1910, e em consequência do enquadramento ideológico a esta associada, mudou-se de paradigma.

Entre vários diplomas legais, é de destacar o Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919. Embora, *a priori*, se mantivesse neste diploma o estipulado no CCS³³⁵, a verdade é que o regime foi profundamente alterado. No Capítulo V: “*Disposições especiais*”, onde se estabeleceu um regime transitório³³⁶, estipulava-se que os senhorios ficavam proibidos de requerer o despejo do prédio com o fundamento de lhes não convir a continuação do arrendamento (art. 106º, *in fine* Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919).

Desta forma, consagrava o nosso legislador um vinculismo absoluto. Vinculismo esse agravado pelo facto de os contratos de arrendamento, cuja data fosse declarada em

prorrogando-se automaticamente, se o arrendatário não quiser usar em tempo da sua livre faculdade de renúncia” e NUNO DE LEMOS JORGE; *ob. cit.*, pág. 15.

³³² No regime primário do CCS havia um só regime: arrendamento por certo tempo, sem limite temporal para o mesmo (arts. 1595º e 1600º CCS). Na ausência de estipulação das partes quanto à duração do contrato, aplicava-se o regime supletivo: contrato de prazo certo de um semestre ou um ano, consoante o costume da terra (art. 1623º CC).

³³³ Em regra porque *vide* o art. 1625º CCS: “*Nas terras onde se usarem escriptos, haver-se-ha por despedido o arrendatario que os pozer (...)*”

³³⁴ Caso contrário presumia-se renovado o contrato nos termos do arts. 1618º e 1624º CCS.

³³⁵ O senhorio tinha a possibilidade de cessar o contrato de arrendamento no termo do prazo (art. 70º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919); caso contrário presumia-se renovado o contrato (arts. 29º e 30º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919). Todavia com um ligeiro desvio: tratando-se de arrendamento de estabelecimento comercial e industrial com o despejo o senhorio teria de indemnizar o arrendatário (art. 53º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919).

³³⁶ *Vide* o art. 117º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919: “*Fica o Govêrno autorizado a revogar as disposições dos precedentes artigos deste capítulo quando entender que não subsistem as circunstâncias de carácter económico e financeiro que motivaram o decreto n.º 1:079, de 23 de Novembro de 1914*”. As circunstâncias a que se referia o preceito legal foi a crise económico-financeira resultante da 1ª Grande Guerra Mundial (1914-1918). Assim formou-se o caldo cultural do vinculismo arrendatício. *Vide*, neste sentido, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, (2002); *Evolução e Estado do Vinculismo no Arrendamento Urbano*, publicado em *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles* (vol. III), págs. 647 a 680; Coimbra: Almedina, pág. 650: “De começo, foi imperioso assegurar aos mobilizados e suas famílias a conservação da casa de habitação e a estabilidade da renda respectiva. Depois, as devastações da guerra reduziram os parques habitacionais, e a inflação veio afectar a estabilidade das rendas, atingindo a vida das pessoas em domínio reputado essencial”.

título autêntico ou autenticado³³⁷, não se rescindirem por morte do arrendatário (art. 34º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919)³³⁸.

Em 1924, pela Lei n.º 1:662, de 4 de Setembro, o nosso legislador, novamente com carácter transitório³³⁹, reafirma o regime vinculístico do arrendamento urbano: consagra o princípio da irrevocabilidade do contrato de arrendamento (art. 1º Lei n.º 1:662, de 4 de Setembro de 1924); proíbe a propositura de acções de despejo e suspende a execução de sentenças de despejo (art. 5º Lei n.º 1:662, de 4 de Setembro de 1924).

E em 1948, pela Lei n.º 2:030, de 22 de Junho³⁴⁰, o nosso legislador estipulou como regra o que vinha consagrando como excepção: o regime vinculístico. Assim, o senhorio não podia despejar o arrendatário no termo do prazo por acto unilateral de vontade e independentemente de causa justificativa (art. 69º Lei n.º 2:030, de 22 de Junho de 1948). Esta regra da renovação obrigatória do contrato, era agravada pela transmissibilidade do arrendamento em caso de morte do arrendatário³⁴¹.

Este regime vinculístico foi o acolhido em 1966 pelo Código Civil³⁴². Assim, no art. 1095º CC'66 estabelecia-se a regra da renovação obrigatória dos contratos de arrendamento^{343, 344}. Regra essa acentuada pelos arts. 1111º, 1113º e 1119º do CC'66 que permitiam amplamente a transmissão *mortis causa* da posição do arrendatário³⁴⁵.

³³⁷ E se se tratassem de arrendamentos de estabelecimento comercial e industrial, nem sequer era necessário título (art. 58º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919).

³³⁸ Vide, neste sentido, o Ac. RC de 30 de Março de 1993 (BARATA FIGUEIRA), publicado em RDES, ano XXXX (1999), n.º 1, págs. 87 a 94 – *Arrendamento de Prédio Hipotecado; Caducidade do Arrendamento*, pág. 91: “A partir de 1919, o arrendamento tornou-se assim num ónus pesadíssimo, duradouro, que acaba por beneficiar até pessoas diferentes do arrendatário inicial ou dos seus sucessores e familiares, provocando uma correlativa degradação do valor dos bens”.

³³⁹ Vide o art. 13º Lei n.º 1:662, de 4 de Setembro de 1924: “As disposições restritivas desta lei e das leis actualmente em vigor sobre arrendamento de prédios urbanos terminem em 31 de Dezembro de 1925”. Este prazo transitório foi prorrogado por duas vezes: pelo Decreto 10:774, de 19 de Maio de 1925 e pelo Decreto 12:617, de 8 de Novembro de 1926, até que pelo Decreto 14:630, de 28 de Novembro de 1927 o legislador o tornou definitivo.

³⁴⁰ Na ausência de estipulação das partes quanto à duração do contrato, aplicava-se o regime supletivo: arrendamento para habitação pelo prazo de seis meses (art. 36º, n.º 2 Lei n.º 2:030, de 22 de Junho de 1948).

³⁴¹ Em caso de morte do arrendatário, o arrendamento transmitia-se para o cônjuge do arrendatário se se tratasse de arrendamento de estabelecimento comercial e industrial (arts. 44º Lei n.º 2:030, de 22 de Junho de 1948 e 58º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919) ou para o cônjuge não separado de pessoas e bens ou de facto, ou descendentes ou ascendentes que com ele vivesse pelo menos há um ano se se tratasse de arrendamento para habitação (art. 46º Lei n.º 2:030, de 22 de Junho de 1948).

³⁴² No Código Civil de 1966, no regime do arrendamento urbano e de prédios rústicos não rurais, dividem-se os arrendamentos atendendo aos fins do contrato de arrendamento: para habitação, para comércio ou indústria e para o exercício de profissões liberais.

³⁴³ Vide o art. 1095º CC na sua versão originária: “Nos arrendamentos a que esta secção se refere, o senhorio não goza do direito de denúncia, considerando-se o contrato renovado se não for denunciado pelo arrendatário nos termos do artigo 1055º”.

Só mais tarde, o nosso legislador, primeiro em 1990, com DL n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, que aprova o RAU, para os arrendamentos com fins habitacionais, depois em 1995, pelo DL n.º 257/95, de 30 de Setembro, que altera o RAU, para os demais arrendamentos urbanos, estabeleceu, pela primeira vez, a possibilidade de as partes optarem entre dois regimes: ou o regime vinculístico tradicional: contratos de duração ilimitada; ou o regime de arrendamento a prazo com duração mínima de 5 anos: contratos de duração limitada. Estava dado o mote para uma nova mudança de paradigma³⁴⁶.

Assim, nos contratos de duração ilimitada não havia novidades: o senhorio não podia denunciar o contrato por acto unilateral de vontade e independente de causa justificativa (arts. 68º, n.º 2 e 69º RAU³⁴⁷), e continuava a haver uma transmissibilidade *mortis causa* muito ampla (arts. 85º, 86º, 112º e 117º RAU)³⁴⁸, que acentuava o regime vinculístico.

Já no que toca aos contratos de duração limitada, passou a ser admissível a qualquer parte, *maxime* senhorio, opor-se à renovação do contrato de arrendamento, devendo para o efeito fazê-lo com 1 ano de antecedência sobre o fim do prazo ou da sua

³⁴⁴ Vide, procurando justificar a regra da prorrogação forçada dos contratos de arrendamento, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, (2002); *ob. cit.*, pág. 666: “Dir-se-ia que ao legislador de 66 pareceu a coisa mais natural deste mundo impor a definitiva transformação de contratos estipulados por tempo limitado em arrendamentos ultravitalícios, pois os fez perdurar, contra o convencionado pelas partes, para além da própria vida do arrendatário, em favor de pessoas indicadas na lei, desenhando uma figura *sui generis* de arrendamentos fideicomissários”.

³⁴⁵ Vide o art. 1111º CC na sua versão originária, previsto para os arrendamentos para habitação: “O arrendamento não caduca por morte do primitivo arrendatário ou daquele a quem tiver sido cedida a sua posição contratual, se lhe sobreviver cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto, ou deixar parentes ou afins na linha recta que com ele vivessem, pelo menos, há um ano; mas os sucessores podem renunciar à transmissão, comunicando a renúncia ao senhorio no prazo de trinta dias”; vide o art. 1113º CC na sua versão originária, previsto para os arrendamentos para comércio ou indústria: “O arrendamento não caduca por morte do arrendatário, mas os sucessores podem renunciar à transmissão, comunicando a renúncia ao senhorio no prazo de trinta dias”; e vide o art. 1119º CC na sua versão originária, previsto para arrendamentos para o exercício de profissões liberais: “É aplicável ao arrendamento para o exercício de profissões liberais o disposto nos artigos 1113.º a 1117.º”.

O art. 1111º CC foi alterado posteriormente por duas vezes. Na primeira alteração, resultante do DL n.º 293/77, de 20 de Julho, consagrou-se a transmissão ilimitada do arrendamento em caso de morte dos sucessivos arrendatários. Na segunda alteração, resultante do DL n.º 328/81, de 4 de Dezembro, recuou-se e restringiu-se a transmissão aos casos de morte do primitivo arrendatário ou do seu cônjuge.

³⁴⁶ A partir daqui a esmagadora maioria dos arrendamentos passaram a ser celebrados com duração limitada.

³⁴⁷ Vide art. 68º, n.º 2 RAU: “A denúncia do contrato pelo senhorio só é possível nos casos previstos na lei e pela forma nela estabelecida”.

³⁴⁸ Com as Leis n.ºs 6/2001 e 7/2001, de 11 de Maio, o nosso legislador inclui entre os sucessíveis *mortis causa* do arrendatário – alterou o art. 85º RAU – a pessoa que com ele vivia em união de facto ou em economia comum a mais de dois anos.

renovação³⁴⁹. Caso contrário, renovava-se o mesmo automaticamente, ou por períodos mínimos de 3 anos³⁵⁰, ou por um igual período³⁵¹, se outra coisa não estivesse expressamente prevista. A transmissão *mortis causa* da posição do arrendatário não implicava nem a suspensão, nem a interrupção do prazo (art. 99º, n.º 1 RAU), isto é, a duração do contrato de arrendamento não era afectada pela existência de modificações subjectivas, *maxime* do lado do arrendatário.

Em 2006, pelo NRAU, o nosso legislador volta a alterar o regime do arrendamento urbano, consagrando, à semelhança do RAU, dois regimes – o regime dos contratos com duração indeterminada e o regime dos contratos com prazo certo –, aplicável quer aos arrendamentos com fins habitacionais, quer aos arrendamentos com fins não habitacionais³⁵².

Quanto aos contratos com duração indeterminada³⁵³, o nosso legislador afasta-se do regime vinculístico absoluto do RAU e permite que o senhorio denuncie o contrato de arrendamento, independentemente de justificação, por comunicação ao arrendatário com uma antecedência não inferior a 5 anos sobre a data em que pretende a cessação (arts. 1101º, n.º 1, alínea c) e 1110º, n.º 1 CC'06), e desde que confirme a denúncia com uma antecedência máxima de 15 meses e mínima de 12 meses (art. 1104º e 1110º, n.º 1 CC'06).

Quanto aos contratos com prazo certo³⁵⁴, o NRAU não é inovador, consagrando, com ligeiras alterações, regime do RAU³⁵⁵. Assim, o senhorio pode opor-se à renovação do contrato com uma antecedência mínima de 1 ano (arts. 1097º e 1110º, n.º 1 CC'06); caso

³⁴⁹ Vide, neste sentido, o art. 100º, n.º 2 RAU: “A denúncia referida no número anterior deve ser feita pelo senhorio mediante notificação judicial avulsa contra a requerida com um ano de antecedência sobre o fim do prazo ou da sua renovação”. Porém, para os arrendamentos urbanos cujos fins não sejam habitacionais (arts. 121º e 123º, n.º 1 RAU) estabelece o art. 118º, n.º 2 RAU: “As partes podem livremente convencionar um prazo para a denúncia do contrato pelo senhorio, desde que a respectiva cláusula seja reduzida a escrito”.

³⁵⁰ Vide o art. 100º, n.º 1 RAU para arrendamentos com fins habitacionais.

³⁵¹ Vide o art. 118º, n.º 1 RAU para arrendamentos com fins não habitacionais (arts. 121º e 123º, n.º 1 RAU).

³⁵² Nos contratos de arrendamento com fins não habitacionais o nosso legislador permitia às partes estipular livremente o regime dos mesmos (art. 1110º, n.º 1 CC'06).

³⁵³ O contrato com duração indeterminada era o regime supletivo dos arrendamentos para habitação (art. 1094º, n.º 3 CC'06).

³⁵⁴ O contrato com prazo certo por 10 anos era o regime supletivo dos arrendamentos para fins não habitacionais (art. 1110º, n.º 2 CC'06).

³⁵⁵ Os contratos com prazo certo tinham a duração máxima de 30 anos (arts. 1025º e 1095º, n.º 2 CC'06) e, tratando-se de arrendamentos para habitação, duração mínima de 5 anos (art. 1095º, n.º 2 CC'06), excepto se se tratar de um dos contratos previstos no art. 1095º, n.º 3 CC'06.

contrário havia renovação automática pelo período mínimo de 3 anos, se outro não estiver contratualmente previsto³⁵⁶ (arts. 1096º, n.º 1 e 1110º, n.º 1 CC'06).

No NRAU³⁵⁷, o nosso legislador já não consagrava um regime vinculístico. Porém, os prazos de pré-aviso demasiado longos levantavam algumas restrições quer ao exercício da denúncia, quer ao exercício da oposição à renovação pelo senhorio³⁵⁸.

Recentemente, em 2012, pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, o NRAU é alterado, adoptando a redacção actualmente em vigor³⁵⁹. Das alterações levadas a cabo³⁶⁰ destaca-se a redução dos prazos de pré-aviso de rescisão do arrendamento pelo senhorio.

Assim, quanto aos arrendamentos com duração indeterminada, o senhorio pode denunciar os mesmos, por acto unilateral de vontade e independentemente de causa justificativa, com uma antecedência de pelo menos 2 anos (arts. 1101º, alínea c) e 1110º, n.º 1 CC). Quanto aos arrendamentos com prazo certo³⁶¹, o senhorio pode opor-se à renovação do contrato, com uma antecedência de pelo menos 240, 120, 60 dias ou 1/3 do prazo se se tratar, respectivamente, de arrendamentos cujo prazo de duração inicial ou de renovação seja igual ou superior a 6 anos, igual ou superior a 1 ano e inferior a 6 anos, igual ou superior a 6 meses e inferior a 1 ano ou inferior a 6 meses (arts. 1097º e 1110º, n.º 1 CC).

³⁵⁶ E desde que não se tratassem de arrendamentos para habitação não permanente ou para fim especial transitório.

³⁵⁷ Em regra, no regime originário do NRAU, a transmissão *mortis causa* da posição jurídica do arrendatário (arts. 1068º, 1106º, n.º 1 e 2 e 1113º, n.º 1 CC'06) não era prejudicial ao senhorio, dado que não afectava a duração normal do contrato. Porém, havia uma excepção no art. 1106º, n.º 3 CC: “*A morte do arrendatário nos seis meses anteriores à data da cessação do contrato dá ao transmissário o direito de permanecer no local por período não inferior a seis meses a contar do decesso*”.

³⁵⁸ Vide, sobre o art. 1101º, alínea c) CC'06, LUÍS M. T. MENEZES LEITÃO, (2010); *ob. cit.*, pág. 359: “Este fundamento não existia no art. 69.º do RAU e não parece que seja feliz esta inovação. Efectivamente, não é equacionável a celebração de contratos de duração indeterminada em que uma das partes é sujeita a um prazo de pré-aviso de cinco anos, dado que tal constitui um tempo demasiado longo para estabelecer a antecedência mínima de denúncia do contrato. Aliás, essa denúncia, nos termos do art. 1104.º, tem de ser confirmada pelo senhorio entre 15 a 12 meses antes da cessação do contrato, sob pena de ineficácia, o que leva a que o próprio legislador considere que uma denúncia do contrato com uma antecedência de cinco anos não é para levar a sério”.

³⁵⁹ O regime actual dos arrendamentos urbanos aplica-se aos contratos celebrados a partir de 27/06/2006.

³⁶⁰ Embora, em regra, a transmissão *mortis causa* da posição jurídica do arrendatário não seja prejudicial ao senhorio (*vide supra*, embora sem a correspondência actual dos nºs do art., nota 357), saliente-se que o nosso legislador restringiu o direito à transmissão por morte do arrendatário no art. 1106º, n.º 4 CC: “*O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, na área dos conselhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respectivo concelho quanto ao resto do País*”.

³⁶¹ O regime de arrendamento com prazo certo é o regime supletivo, quer para os arrendamentos para fins não habitacionais (art. 1110º, n.º 2 CC), quer, desde a Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, para os arrendamentos com fins habitacionais (art. 1094º, n.º 3 CC).

Logo, não restam dúvidas que no actual regime do arrendamento urbano não há qualquer vinculismo, revelando-se adequados os prazos de pré-aviso.

Porém, paralelamente a este regime, existe actualmente um regime transitório para os contratos de arrendamento antigos. São arrendamentos antigos quer os arrendamentos menos antigos, isto é, os contratos de arrendamento habitacionais celebrados na vigência do RAU³⁶² e os contratos de arrendamento não habitacionais celebrados após o DL n.º 257/95, de 30 de Setembro³⁶³; quer os arrendamentos mais antigos, ou seja, os contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes da vigência do RAU³⁶⁴ e os contratos de arrendamento não habitacionais celebrados antes do DL n.º 257/95, de 30 de Setembro³⁶⁵.

Neste regime transitório, ao contrário do regime aplicável aos contratos de arrendamento actualmente celebrados, ainda existem traços de um regime vinculístico quanto aos arrendamentos com duração indeterminada.

Vejamus: nos contratos de arrendamento mais antigos, o senhorio, em regra³⁶⁶, não pode denunciar os mesmos, por acto unilateral de vontade e independentemente de causa justificativa (art. 28º, n.º 2 NRAU); nos contratos de arrendamento menos antigos o senhorio também não pode fazê-lo se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% (art. 26º, n.º 4, alínea c) NRAU)³⁶⁷. Estes traços vinculísticos são, em regra³⁶⁸, agravados pela transmissão *mortis causa* da posição do arrendatário (arts. 26º, n.º 2, 28º, n.º 1, 57º e 58º NRAU e 25º, n.º 11 DL n.º 157/2006, de 08 de Agosto).

Concentremo-nos, de seguida, nos arrendamentos rurais.

No regime primário do CCS consagrava-se a opção entre dois regimes: ou os contratos celebrados por certo tempo ou os contratos celebrados por tempo indeterminado.

³⁶² Contratos de arrendamento habitacional celebrados entre 15/11/1990 e 26/06/2006.

³⁶³ Contratos de arrendamento não habitacional celebrados entre 30/09/1995 e 26/06/2006.

³⁶⁴ Contratos de arrendamento habitacional celebrados entre 01/06/1967 e 14/11/1990.

³⁶⁵ Contratos de arrendamento não habitacional celebrados entre 01/06/1967 e 29/09/1995.

³⁶⁶ Há uma excepção nos arrendamentos para fins não habitacionais: é permitida a denúncia do senhorio, com uma antecedência elevada para cinco anos, quando, após a entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, ocorrer trespasse, locação de estabelecimento ou cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal ou uma transmissão *inter vivos* da posição ou posições sociais da sociedade arrendatária que determine a alteração da titularidade em mais de 50% (art. 28º, n.º 3 e 4 NRAU).

³⁶⁷ Diferentemente, se não se verificar o circunstancialismo referido em texto, o senhorio poderá denunciar o contrato, devendo para o efeito, comunicar o mesmo ao arrendatário com uma antecedência nunca inferior a 2 anos sobre a data em que pretende a cessação (art. 26º, n.º 4 NRAU e 1101º, alínea c) CC).

³⁶⁸ Em regra porque existem dois casos, previstos no art. 57º, n.º 5 e 6 NRAU, em que a transmissão *mortis causa* da posição jurídica do arrendatário não agrava o vinculismo, pelo contrário, extingue-o.

Para os arrendamentos por certo tempo³⁶⁹, estabelecia-se que os mesmos terminavam no fim do prazo³⁷⁰; para os arrendamentos por tempo indeterminado estabelecia-se que o senhorio que não quisesse continuar com o arrendamento deveria prevenir o arrendatário com a antecipação usada na terra ou, na falta de praxe nesse sentido, sessenta dias antes do fim do ano agrícola (art. 1629º CC).

O Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919, manteve o regime do CCS. Assim, estipulava para os arrendamentos por certo tempo³⁷¹, que o senhorio tinha a possibilidade de despejar o arrendatário no termo do prazo (art. 70º, §4º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919), caso contrário presumia-se renovado o contrato (arts. 29º e 30º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919); e estipulava para os arrendamentos por tempo indeterminado, que o senhorio que não quisesse continuar com o arrendamento deveria prevenir o arrendatário com a antecipação usada na terra ou, na falta de praxe nesse sentido, sessenta dias antes do fim do ano agrícola (art. 70º, §5º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919).

Com a Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962, deixando de ser possível optar entre dois regimes, consagrou-se apenas o regime dos arrendamentos por certo tempo³⁷². Nestes arrendamentos³⁷³, além do regime-regra que estabelecia que o senhorio podia despedir o arrendatário no fim do prazo do contrato no tempo e pela forma designados no CPC'61 – caso contrário o mesmo renovava-se por períodos mínimos de três anos (Base III, 2 e Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962); criou-se um regime excepcional para os arrendamentos ao cultivador directo³⁷⁴: o senhorio só podia despedir o arrendatário no fim do prazo do

³⁶⁹ Os arrendamentos por certo tempo não tinham limite temporal para o mesmo (arts. 1595º e 1600º CCS) e constituíam o regime supletivo. *Vide* art. 1628º CCS: “*Não tendo sido declarado o prazo do arrendamento, entender-se-ha, que este se fizera pelo tempo costumado na terra, e, em caso de duvida acerca de qual é o costume, por não ser uniforme, nunca se presumirá que fosse feito por menos tempo que o necessario para uma sementeira e colheita, conforme a cultura a que tenha sido aplicado*”.

³⁷⁰ Porém, *vide* art. 1618º CCS: “*Se, depois de findar o arrendamento o arrendatario continuar sem opposição na fruição do predio, presumir-se-ha renovado o contracto, nos predios rusticos, por um anno (...)*”.

³⁷¹ Os arrendamentos por certo tempo continuavam a constituir o regime supletivo (*vide* art. 63º Decreto 5:411, de 17 de Abril de 1919 que corresponde ao art. 1628º CCS).

³⁷² O nosso legislador atende neste diploma legal – e continua a fazê-lo até à actualidade – nos fins do contrato de arrendamento rural: ou fim agrícola, ou fim pecuário ou fim florestal (Base I, 1 Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962). Estabeleceu também neste diploma a presunção, adoptada até aos dias de hoje, que se o arrendamento recair sobre prédio rústico, e do contrato e respectivas circunstâncias não resultar o destino atribuído ao prédio, o mesmo presume-se rural (Base I, 2, 1ª parte Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962).

³⁷³ Os arrendamentos rurais a certo tempo tinham como limite mínimo de duração os 6 anos e como limite máximo de duração os 30 anos nos arrendamentos com fins agrícolas e pecuários e os 99 anos nos arrendamentos com fins florestais (Base III, 1 e Base IV Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962).

³⁷⁴ *Vide*, sobre os arrendamentos ao cultivador directo, Base XXII Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962: “*Quando o arrendamento tiver por objectivo um ou mais prédios que o arrendatário explore, exclusiva ou predominantemente, com o seu próprio trabalho ou de pessoas do seu agregado familiar, são*

contrato após as 3 primeiras renovações³⁷⁵ (Base XXIII, 3 Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962). Desta forma, consagrava-se, quanto ao cultivador directo, um vinculismo moderado³⁷⁶. Regime esse agravado pela transmissibilidade *mortis causa* da posição jurídica do arrendatário (Base VII, 2 Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962).

Em 1966, foi o regime instituído na Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962, que o Código Civil adoptou. Assim, os contratos de arrendamento rurais celebravam-se com duração certa³⁷⁷, devendo o senhorio denunciar o contrato³⁷⁸ se pretendesse extinguir o arrendamento – caso contrário o mesmo renovava-se automaticamente por períodos mínimos de 3 anos (art. 1065º, n.º 2 e 3 CC'66). Continuava a haver um regime excepcional, com moderado vinculismo, para os arrendamentos ao cultivador directo (art. 1080º CC'66)³⁷⁹ – vinculismo esse acentuado pela transmissibilidade *mortis causa* do art. 1076º CC'66.

Até que, pelo NRJAR³⁸⁰, há uma nítida mudança de paradigma: o nosso legislador institui um vinculismo absoluto nos arrendamentos rurais. Assim o senhorio deixa de poder denunciar o contrato de arrendamento por acto unilateral de vontade e independentemente de causa justificativa. Regime esse muito agravado por um amplo regime de transmissibilidade *mortis causa* (art. 21º NRJAR).

Mas o NRJAR não teve um longo período de vigência, pois passados dois anos o nosso legislador aprovou a LAR³⁸¹. Neste diploma o legislador recuou quanto ao

imperativamente aplicáveis as disposições das bases seguintes” e Base XXIV Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962.

³⁷⁵ Nos arrendamentos ao cultivador directo o prazo mínimo de celebração dos mesmos é de 1 ano e as renovações são de 1 ano (Base XXIII, 1 e 2 Lei n.º 2114, de 15 de Junho de 1962).

³⁷⁶ Como as renovações se efectuavam por períodos de 1 ano mesmo que a duração inicial do contrato ao cultivador directo tivesse tido duração superior, as três renovações implicavam tão-só o prolongamento do arrendamento por mais 3 anos.

³⁷⁷ Os arrendamentos rurais a certo tempo tinham como limite mínimo de duração os 6 anos (art. 1065º, n.º 1 CC'66) e como limite máximo de duração os 30 anos nos arrendamentos com fins agrícolas e pecuários (art. 1025º CC) e os 99 anos nos arrendamentos com fins florestais (1065º, n.º 4 CC'66).

³⁷⁸ Vide, quanto à antecedência que tinha de observar a denúncia, o art. 1055º CC'66.

³⁷⁹ Nos arrendamentos ao cultivador directo o prazo mínimo de celebração dos mesmos é de 1 ano e as renovações são de 1 ano, não podendo o senhorio denunciar o contrato até às três primeiras renovações anuais.

³⁸⁰ No NRJAR os arrendamentos urbanos tinham, sem distinção de fins, como limite mínimo de duração os 6 anos (art. 5º, n.º 1 NRJAR) e como limite máximo de duração os 30 anos (art. 1025º CC), prorrogando-se automaticamente por períodos de 3 anos se nenhuma das partes o denunciar (art. 5º, n.º 2 NRJAR). Consagrava-se também o regime excepcional dos arrendamentos ao cultivador directo (arts. 1º, n.º 2 e 3 e 5º, n.º 3 NRJAR).

³⁸¹ Na LAR, à semelhança do regime anterior, os arrendamentos rurais tinham como limite mínimo de duração os 6 anos (art. 5º, n.º 1 LAR) e como limite máximo de duração os 30 anos (art. 1025º CC), renovando-se automaticamente por períodos de 3 anos se nenhuma das partes o denunciar (art. 5º, n.º 2 LAR). A LAR aplicou-se quer aos arrendamentos com fins agrícolas e pecuários, quer aos arrendamentos

vinculismo absoluto que tinha consagrado no NRJAR: voltou a ser possível ao senhorio denunciar o contrato de arrendamento, desde que o fizesse com uma antecedência mínima de 18 meses relativamente ao termo do prazo ou da sua renovação (art. 17º, n.º 1, alínea b) LAR). Porém, o regime ainda tinha traços vinculísticos: o senhorio não podia opor-se à primeira renovação (art. 5º, n.º 3 LAR) ou, se se tratasse de arrendamento ao agricultor autónomo³⁸², às 5 primeiras renovações (art. 6º, n.º 3 LAR)³⁸³; e o arrendatário podia impedir a efectivação da denúncia do contrato pelo senhorio se os prédios arrendados se destinassem a novo arrendamento e a denúncia colocasse em risco ou a sua subsistência económica ou a subsistência económica do seu agregado familiar (art. 18º, n.º 1 LAR)³⁸⁴. Este vinculismo moderado era agravado pelo art. 22º LAR³⁸⁵ que estabelecia que o arrendamento poderia não caducar por morte do arrendatário.

Em 1988, a LAR é revogada e dá lugar quer ao RARAP e ao RARF. No RARAP³⁸⁶ era admissível ao senhorio denunciar o contrato, desde que para isso avisasse o arrendatário com uma antecedência mínima de 18 meses relativamente ao termo do prazo ou da sua renovação (art. 18º, n.º 1, alínea b) RARAP), caso contrário o mesmo renovava-se automaticamente por períodos de 3 anos³⁸⁷ ou por períodos de 1 ano nos arrendamentos ao agricultor autónomo (art. 5º, n.º 3 RARAP). Porém, à denúncia do senhorio podia opor-

com fins florestais, apesar de relativamente a estes últimos o art. 47º LAR estabelecer que não se lhe aplicava, pois os mesmos deveriam ser objecto de legislação especial. A verdade é que na vigência da LAR isso não aconteceu.

³⁸² O regime do agricultor autónomo correspondia ao regime do cultivador directo. *Vide*, para uma noção de agricultor autónomo, art. 1º, n.º 2 LAR: “*Considera-se arrendamento ao agricultor autónomo aquele que tem por objecto um ou mais prédios que o arrendatário explore, exclusiva ou predominantemente, com o seu próprio trabalho ou o das pessoas do seu agregado doméstico*”. Os arrendamentos ao agricultor autónomo tinham como limite mínimo de duração 1 ano (art. 6º, n.º 1 LAR), prorrogando-se automaticamente por períodos de 1 ano se nenhuma das partes o denunciasse (art. 6º, n.º 2 LAR).

³⁸³ Com a Lei n.º 76/79, de 3 de Dezembro, alterou-se o regime do agricultor autónomo. Assim, estes contratos deixaram de se renovar automaticamente por períodos de 1 ano, e consequentemente, deixou de se estabelecer que o senhorio não se podia opor às 5 primeiras renovações.

³⁸⁴ O circunstancialismo em que era admissível ao arrendatário impedir a efectivação da denúncia do contrato pelo senhorio foi alterado com a Lei n.º 76/79, de 3 de Dezembro (*vide* os arts. 18º a 19ºB do LAR com as alterações da Lei n.º 76/79, de 3 de Dezembro).

³⁸⁵ Com a Lei n.º 76/79, de 3 de Dezembro, deixou a LAR de fazer referência a qualquer regime de transmissão *mortis causa* da posição jurídica do arrendatário. Assim, constituindo o arrendamento um contrato *intuitu personae* em relação ao arrendatário, o arrendamento caduca com a morte do arrendatário (art. 1051º, alínea d) CC’77), excepto se as partes convencionarem, por escrito, o contrário (art. 1059º, n.º 1 CC).

³⁸⁶ Nos arrendamentos rurais com fins agrícolas e pecuários, os contratos tinham como limite mínimo de duração os 10 anos (art. 5º, n.º 1 RARAP) e como limite máximo de duração os 30 anos (art. 1025º CC). Já no regime excepcional ao agricultor autónomo (art. 3º, n.º 4 Lei de Bases da Reforma Agrária), o contrato de arrendamento tinha uma duração mínima de 7 anos (art. 5º, n.º 2 RARAP).

³⁸⁷ Porém, com o DL n.º 524/99, de 10 de Dezembro, as renovações começaram-se a fazer por períodos de 5 anos.

se o arrendatário se provasse que o despejo colocava em risco sério a sua subsistência económica e a do seu agregado familiar (art. 19º RARAP). Diferentemente, no RARF³⁸⁸ o contrato de arrendamento não se renova automaticamente no final do prazo (art. 21º RARF)³⁸⁹. Pelo exposto, nos arrendamentos agrícolas e pecuários existia um vinculismo moderado – vinculismo esse agravado pela transmissão *mortis causa* da posição jurídica do arrendatário (arts. 23º e 24º RARAP). Já nos arrendamentos florestais não havia vinculismo.

Até que em 2009 se adoptou o RAR, legislação que regula os arrendamentos rurais na actualidade. No RAR os arrendamentos podem ter três finalidades: arrendamentos agrícolas, arrendamentos florestais e arrendamentos de campanha³⁹⁰. Nos arrendamentos agrícolas³⁹¹, os contratos renovam-se automaticamente, no fim do prazo, por sucessivos períodos de, pelo menos, 7 anos, enquanto não forem denunciados (art. 9º, n.º 3 RAR). Já nos arrendamentos florestais³⁹² ou de campanha³⁹³ não existem renovações automáticas no término do prazo, salvo cláusula contratual ou acordo expresso dos contraentes (art. 9º, n.º 6 RAR).

O senhorio pode opôr-se às renovações do contrato de arrendamento³⁹⁴ – automáticas, nos arrendamentos agrícolas, e estipuladas, nos arrendamentos florestais ou de campanha –, com a antecedência de um ano (art. 19º, n.º 3 RAR)³⁹⁵.

³⁸⁸ Nos arrendamentos rurais com fins florestais, os contratos tinham como limite mínimo de duração os 10 anos, excepto se se tratasse de arrendamento para instalação de viveiros (art. 7º, n.º 2 RARF) e como limite máximo de duração os 70 anos (art. 7º, n.º 1 RARF).

³⁸⁹ Salvo cláusula contratual ou acordo expresso dos contraentes.

³⁹⁰ Na ausência de estipulação das partes quanto ao fim do arrendamento rural, o mesmo presume-se agrícola (art. 3º, n.º 3 RAR).

³⁹¹ Os arrendamentos rurais com finalidades agrícolas (art. 5º, alínea g) RAR) têm como prazo mínimo e supletivo os 7 anos (art. 9º, n.º 1 e 2 RAR) e têm como prazo máximo os 30 anos (art. 1025º CC).

³⁹² Os arrendamentos rurais com finalidades florestais (art. 5º, alínea i) RAR) têm como prazo mínimo e supletivo se inferior os 7 anos e como prazo máximo e supletivo se superior os 70 anos (art. 9º, n.º 4 RAR).

³⁹³ Os arrendamentos rurais com finalidades de campanha (art. 5º, alínea h) RAR) não têm prazo mínimo de duração, mas têm prazo máximo e supletivo se superior de duração: os 6 anos; na ausência de estipulação de prazo o mesmo considera-se celebrado por 1 ano (art. 9º, n.º 5 RAR).

³⁹⁴ Caso proceda a oposição à renovação do senhorio, o arrendatário tem direito a ser indemnizado quer pelas benfeitorias realizadas nos termos do art. 23º RAR, quer pelas plantações e melhoramentos fundiários que hajam tornado o prédio mais produtivo e que tenham sido realizadas com o consentimento do senhorio (art. 19º, n.º 10 RAR). Neste caso defendemos que tal direito à indemnização não se trata de um traço vincúlístico do regime, mas tão-só de uma compensação merecida pelo arrendatário pelos melhoramentos levados a cabo no prédio. Se assim não fosse tais melhoramentos consistiriam num enriquecimento injustificado para o senhorio.

³⁹⁵ Porém, vide o art. 15º, n.º 2 RAR: “(...) a restituição do prédio só pode ser exigida no fim do ano agrícola em curso em que se tenham verificado os factos que determinaram a cessação do contrato, com excepção dos prédios arrendados para fins de exploração florestal”.

Porém, o arrendatário pode impedir a oposição à renovação do senhorio se reunir cumulativamente três condições: tenha mais de 55 anos, resida ou utilize o prédio há mais de 30 anos e o rendimento obtido do prédio constitua a principal ou exclusiva fonte de rendimento para o seu agregado familiar (art. 19º, n.º 9 RAR). Assim, só quando se observar tal circunstancialismo, o arrendamento será vinculístico, pois o senhorio não poderá extinguir, no final do prazo, o contrato de arrendamento por acto unilateral de vontade e independentemente de causa justificativa. Este vinculismo excepcional é acentuado pela ampla transmissão *mortis causa* que o nosso legislador consagra no art. 20º, n.º 2 a 6 RAR.

Da explanação efectuada, concluimos que actualmente o nosso ordenamento jurídico não consagra um regime vinculístico, nem nos arrendamentos urbanos, nem nos arrendamentos rurais. Porém, ainda existem casos pontuais cuja regulação apresenta traços vinculísticos, a saber: nos arrendamentos urbanos, os contratos de duração indeterminada antigos; nos arrendamentos rústicos, os contratos com muita duração.

β) Indagação sobre a (in)existência de um regime de actualização do valor das rendas

Examinemos, em segundo lugar, o regime jurídico do contrato de arrendamento, indagando sobre a (in)existência de um regime de actualização do valor das rendas; sabendo que a renda consiste numa obrigação pecuniária³⁹⁶ periódica (arts. 1075º, n.º 1 CC e 11º, n.º 1 RAR), em regra, fixada pelas partes³⁹⁷.

As partes – no âmbito do princípio da autonomia privada – podem convencionar um regime de actualização do valor das rendas (arts. 1077º, n.º 1 CC e 11º, n.º 5, 1ª parte RAR).

Caso não o façam, as rendas actualizam-se anualmente pelo coeficiente de actualização³⁹⁸. Este valor resulta do somatório das variações do índice de preços ao consumidor, sem habitação, dos últimos 12 meses, e para os quais existem valores

³⁹⁶ *Vide supra*, para uma noção de obrigação pecuniária, nota 13.

³⁹⁷ Porém, é admissível que as partes convencionem, para os arrendamentos rurais florestais, que a renda é mista: uma parte fixa e uma parte variável em função da produção do prédio (art. 11º, n.º 3 RAR).

³⁹⁸ Para os arrendamentos rurais pode ainda haver lugar à actualização das rendas quando o senhorio realize obras de beneficiação do prédio (art. 11º, n.º 6 RAR) ou quando ocorram circunstâncias imprevisíveis e anormais (art. 12º RAR).

disponíveis à data de 31 de Agosto, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística e publicado em Diário da República até 30 de Outubro de cada ano (arts. 1077º, n.º 2, alínea a) CC, 24º NRAU e 11º, n.º 5 RAR).

Assim, como o coeficiente de actualização das rendas atende ao índice de preços do consumidor³⁹⁹, e este mede a inflação, à subida contínua e generalizada dos preços dos bens e dos serviços corresponderá sempre a proporcional subida do valor das rendas. Logo, o nosso legislador assegura que o valor das rendas nunca se depreciará.

Todavia, se em causa estiverem arrendamentos urbanos mais antigos, o mais provável é que o valor das rendas esteja desactualizado, pois durante muitos anos à constante inflação não correspondeu o constante aumento do valor das rendas, mas a sua estagnação. Pretendendo colocar cobro a tal desequilíbrio, o nosso legislador criou um processo transitório de actualização do valor dessas rendas⁴⁰⁰.

Nesse processo o valor das rendas é fixado ou através de negociação particular ou – na ausência de acordo – através de critérios legalmente estabelecidos.

Na hipótese de as partes não chegarem acordo, o valor da renda actualizado será o mais alto entre dois: ou o valor correspondente ao duodécimo de 1/15 do valor patrimonial do prédio ou o valor correspondente à aplicação do coeficiente de actualização (arts. 33º, n.º 5, alínea b), 37º, 52º e 54º, n.º 3 NRAU).

Contudo, se estiverem em causa arrendatários cujo rendimento anual bruto corrigido do seu agregado familiar seja inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, se existir no imóvel arrendado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microentidade, se tiver sede no imóvel arrendado uma associação privativa sem fins lucrativos que se dedica à actividade cultural, recreativa ou desportiva não profissional e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou se no imóvel arrendado funcionar uma república de estudantes⁴⁰¹, o processo de actualização do valor das rendas durará 5 anos até estar concluído (arts. 35º, n.º 1 e 54º, n.º 1 NRAU)⁴⁰².

³⁹⁹ O índice de preços no consumidor (IPC) mede um conjunto de bens ou serviços, designado por cabaz, de um ano base (100), e compara-o com o ano seguinte. Uma das principais funções do IPC é calcular a inflação.

⁴⁰⁰ Diferentemente, se em causa estiverem arrendamentos urbanos menos antigos, os mesmos já não gozam do processo transitório de actualização do valor das rendas, aplicando-se-lhes o regime do NRAU, especificamente o art. 24º (art. 26º, n.º 1 NRAU).

⁴⁰¹ O facto de estarem em causa arrendatários cuja idade seja igual ou superior a 65 anos ou que sejam deficientes com grau de incapacidade superior a 60%, *de per se*, não permite aplicar aos mesmos o período transitório de 5 anos na actualização do valor das rendas. Porém, nada obsta que, se esses arrendatários tiverem um rendimento anual bruto corrigido do seu agregado familiar inferior a cinco

Durante esse período transitório de 5 anos, o valor das rendas é fixado uma única vez, mantendo-se, em regra⁴⁰³, inalterado (arts. 35º, n.º 4 e 36º, n.º 7, alínea b) NRAU). Na fixação desse valor atende-se ao valor mais alto entre dois (arts. 35º, n.º 2, 36º, n.º 7, alínea a), 37º e 54º, n.º 2 e 3 NRAU). O primeiro é o valor correspondente ao duodécimo de 1/15 do valor patrimonial do imóvel. Porém, este valor está sujeito a reduções quando estejam em causa arrendatários cujo rendimento anual bruto corrigido do seu agregado familiar seja inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais. Tais reduções efectuam-se em função de três escalões de rendimentos do agregado familiar do arrendatário: se o rendimento for igual ou superior a €1500, o valor da renda corresponderá no máximo a 25% do rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar; se o rendimento for inferior a € 1500 e igual ou superior a €500, o valor da renda corresponderá no máximo a 17% do rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar; e se o rendimento for inferior a €500, o valor da renda corresponderá no máximo a 10% do rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar. O segundo é o valor correspondente à aplicação do coeficiente de actualização.

Findo este período transitório de 5 anos, o valor das rendas será o mais alto entre dois: ou o valor correspondente ao duodécimo de 1/15 do valor patrimonial do prédio – agora já não há possibilidade de reduções – ou o valor correspondente à aplicação do coeficiente de actualização (arts. 35º, n.º 6, 36º, n.º 9, alínea a) e 54º, n.º 6 NRAU).

Da explanação efectuada, concluímos que existe no nosso ordenamento jurídico um regime de actualização do valor das rendas adequado pois, indexando o valor das rendas ao índice de preços do consumidor, permite que as mesmas não se depreciem. Porém, existem casos pontuais, de carácter transitório, em que a actualização do valor das

retribuições mínimas nacionais anuais, invoquem tal facto e gozem, por força do mesmo, do período transitório de 5 anos na actualização do valor das rendas.

⁴⁰² Só assim não será se, estando em causa arrendamentos para fins não habitacionais, o arrendatário não fizer a prova anual de que existe no imóvel arrendado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microentidade, ou de que no imóvel arrendado há a sede de uma associação privativa sem fins lucrativos que se dedica à actividade cultural, recreativa ou desportiva não profissional e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou de que no imóvel arrendado funciona uma república de estudantes. Nestes casos a cominação estabelecida pelo nosso legislador é o término do período transitório. *Vide* art. 54º, n.º 5 NRAU.

⁴⁰³ Em regra, porque é admissível que tal valor varie. É o caso previsto no art. 35º, n.º 5 NRAU, segundo o qual a omissão do arrendatário significa que os seus rendimentos subiram para níveis que não permitem aplicar o art. 35º, n.º 2, alínea c) NRAU. *Vide*, neste sentido, LUÍS M. T. MENEZES LEITÃO, (2013); *Arrendamento Urbano*, (6ª ed.); Coimbra: Almedina, pág. 201: “A nova renda (...) não pode ser actualizada durante os cinco anos referidos, salvo havendo alteração do RABC do agregado familiar do arrendatário (...)”. Mas também é o caso em que se verifique a subida dos rendimentos. *Vide*, neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, (2013); *ob. cit.*, pág. 157.

rendas poderá ficar aquém da inflação, desactualizando as mesmas: quando em causa estejam arrendamentos urbanos mais antigos especialmente tutelados pelo nosso legislador.

γ) Decisão stricto sensu

Em suma, somos da opinião que, no regime actualmente vigente entre nós, dar de arrendamento um imóvel não constitui, *de per si*, um factor de desvalorização do valor do mesmo⁴⁰⁴, pois no nosso ordenamento jurídico, além não existir um regime vinculístico, existe um regime adequado de actualização do valor das rendas.

Assim, defendemos que são adequadas a solucionar o nosso caso-problema – saber o que acontece à relação de arrendamento, constituída antes do imóvel ser apreendido (penhorado ou arrestado), com a venda executiva do mesmo – as normas-critério dos arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR⁴⁰⁵.

⁴⁰⁴ Vide, neste sentido, CLÁUDIA MADALENO; *ob. cit.*, pág. 323: “Assim sendo, julgamos que não é absoluta a afirmação de que o bem arrendado vale menos do que um bem não arrendado”.

Vide, em sentido contrário, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1985); *ob. cit.*, pág. 361: “Devemos ter presente (...) desvalorização dos bens que o arrendamento implica”; NUNO DE LEMOS JORGE; *ob. cit.*, pág. 17; e ISABEL MENÉRES CAMPOS, (2009); *ob. cit.*, pág. 314. Vide na jurisprudência, designadamente, o Ac. STJ de 5 de Junho de 1996 (PEREIRA DA GRAÇA), disponível em www.dgsi.pt: “A oneração de prédio urbano através da celebração posterior de contrato de arrendamento, (...) se vai reflectir no respectivo preço” ou Ac. STJ de 31 de Novembro de 2006 (URBANO DIAS), disponível em www.dgsi.pt: “Temos, pois, por absolutamente seguro que o arrendamento se afigura como um verdadeiro ónus (...)”.

⁴⁰⁵ Vide, neste sentido, ADRIANO VAZ SERRA, (1957); *ob. cit.*, págs. 167 e 168; JOÃO DE MATOS, (1968); *ob. cit.* (vol. II), pág. 308; MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, pág. 55; FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA; *ob. cit.*, pág. 400; e LUÍS M. T. MENEZES LEITÃO, (2013); *Arrendamento... ob. cit.*, pág. 166.

Vide na jurisprudência, designadamente, Ac. STJ de 19 de Abril de 1988 (JOSÉ DE ALBUQUERQUE SOUSA), publicado em BMJ, n.º 376 (Maio de 1988), pág. 646 – *Contrato de Arrendamento: Caducidade; Venda de Prédio*; Ac. STJ de 19 de Janeiro de 1995 (PITA DE VASCONCELOS), publicado em BMJ, n.º 443 (Fevereiro de 1995), pág. 463 – *Arrendamento; Venda, em Execução, do Arrendamento*; Ac. RL de 2 de Novembro de 2000 (JORGE SANTOS), publicado em em CJ, ano XXV (2000), tomo V, págs. 78 a 81 – *Embargos de Terceiro: Penhora de Prédio Arrendado*; Ac. STJ de 19 de Janeiro de 2004 (AFONSO DE MELO), disponível em www.dgsi.pt; e Ac. RL de 16 de Setembro de 2008 (ABRANTES GERALDES), publicado em CJ, ano XXXIII (2008), tomo IV, págs. 80 a 85 – *Execução: Arrendamento; Caducidade e Consignação de Rendimentos*.

Vide, em sentido divergente, defendendo que é adequada a solucionar o nosso caso-problema a norma-critério do art. 824º, n.º 2 CC, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1985); *ob. cit.*, pág. 366; MANUEL HENRIQUE MESQUITA, (1990); *ob. cit.*, pág. 412, nota 23; MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, (1998); *ob. cit.*, pág. 390; A. LUÍS GONÇALVES, (1999); *Anotação ao Ac. RC de 30 de Março de 1993 (BARATA FIGUEIRA)*, publicado em RDES (ano XXXX [1999], n.º 1), págs. 95 a 101; Lisboa: Editorial Verbo, pág. 101; J. P. REMÉDIO MARQUES, (2000); *ob. cit.*, pág. 409; MIGUEL MESQUITA; *ob. cit.*, pág. 179; JOSÉ ALBERTO VIEIRA; *ob. cit.*, pág. 450; NUNO DE LEMOS JORGE, *ob. cit.*, pág. 33; ISABEL MENÉRES CAMPOS, (2003); *ob. cit.*, pág. 244; GABRIEL ÓRFÃO GONÇALVES; *ob. cit.*, págs. 301 e 302; PEDRO ROMANO MARTINEZ, (2006); *ob. cit.*, pág. 327; LAURINDA GEMAS, ALBERTINA PEDROSO, e JOÃO CALDEIRA JORGE; *ob. cit.*, pág. 86; CLÁUDIA MADALENO; *ob. cit.*, pág. 326 e RUI PINTO, (2013); *ob. cit.*, pág. 958.

Em primeiro lugar, sustentamos tal posição porque é a única que se harmoniza com os quatro elementos interpretativos – a saber: gramatical, histórico, sistemático e teleológico.

Harmoniza-se com o elemento gramatical porque da consideração da letra dos arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR concluímos que os mesmos se aplicam às aquisições derivadas e a venda executiva constitui uma aquisição derivada.

Harmoniza-se com o elemento histórico porque, do excuro histórico levado a cabo, concluímos que os arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR sucederam ao regime do CCS onde se regulava *expressis verbis* o nosso caso-problema.

Harmoniza-se com o elemento sistemático porque, não constituindo, *de per si*, a relação de arrendamento sobre um imóvel um factor de desvalorização do valor do mesmo, não é objecto da previsão do art. 695º CC que pressupõe a extinção das onerações na venda executiva do imóvel por força do art. 824º, n.º 2 CC⁴⁰⁶. Mas também porque está em

Vide na jurisprudência, nomeadamente, Ac. STJ de 30 de Março de 1993 (BARATA FIGUEIRA), publicado em BMJ, n.º 425 (Abril de 1993), pág. 634 – *Hipoteca; Arrendamento do Imóvel Hipotecado; Caducidade*; Ac. STJ de 29 de Outubro de 1998 (NASCIMENTO COSTA), disponível em www.dgsi.pt; Ac. STJ de 19 de Novembro de 1998 (PEREIRA DA GRAÇA), disponível em www.dgsi.pt; Ac. STJ de 3 de Dezembro de 1998 (FERREIRA DE ALMEIDA), publicado em BMJ, n.º 482 (Janeiro de 1999), págs. 219 a 226 – *Contrato de Arrendamento; Caducidade; Venda Judicial*; Ac. STJ de 6 de Julho de 2000 (TORRES PAULO), publicado CJ-STJ, ano VIII (2000), tomo II, págs. 150 a 152 – *Venda de Prédio Hipotecado Arrendado e Caducidade do Arrendamento*; Ac. STJ de 14 de Janeiro de 2003 (FERNANDES MAGALHÃES), disponível em www.dgsi.pt; Ac. STJ de 9 de Outubro de 2003 (OLIVEIRA BARROS), disponível em www.dgsi.pt; Ac. STJ de 20 de Novembro de 2003 (MOITINHO DE ALMEIDA), disponível em www.dgsi.pt; Ac. RP de 20 de Dezembro de 2004 (MARQUES PEREIRA), disponível em www.dgsi.pt; Ac. RL de 29 de Setembro de 2005 (SILVA SANTOS), disponível em www.dgsi.pt; Ac. STJ de 6 de Abril de 2006 (OLIVEIRA BARROS), disponível em www.dgsi.pt; Ac. RL de 28 de Setembro de 2006 (ANA LUÍSA GERALDES), publicado em CJ, ano XXXI (2006), tomo IV, págs. 63 a 67 – *Execuções: Venda Judicial em Processo Executivo; Imóvel Hipotecado; Caducidade de Arrendamento Posterior à Constituição do Registo da Hipoteca*; Ac. STJ de 15 de Novembro de 2007 (PEREIRA DA SILVA), disponível em www.dgsi.pt; Ac. RE de 19 de Junho de 2008 (MOURA SANTOS), publicado em CJ, ano XXXII (2008), tomo III, págs. 250 a 253 – *Venda Judicial: Caducidade dos Contratos de Arrendamento*; Ac. RL de 26 de Junho de 2008 (PEREIRA RODRIGUES), publicado em CJ, ano XXXII (2008), tomo III, págs. 117 a 119 – *Venda Judicial: Caducidade dos Contratos de Arrendamento*; Ac. RC de 21 de Outubro de 2008 (HÉLDER ROQUE), disponível em www.dgsi.pt; Ac. STJ de 5 de Fevereiro de 2009 (OLIVEIRA ROCHA), disponível em www.dgsi.pt; Ac. RE de 10 de Março de 2010 (RIBEIRO CARDOSO), disponível em www.dgsi.pt; Ac. STJ de 27 de Maio de 2010 (ÁLVARO RODRIGUES), disponível em www.dgsi.pt; Ac. RP de 5 de Março de 2012 (ANABELA CALAFATE), disponível em www.dgsi.pt; e Ac. RL de 14 de Março de 2013 (FERREIRA DE ALMEIDA), disponível em www.dgsi.pt.

⁴⁰⁶ *Vide*, em sentido contrário, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1985); *ob. cit.*, pág. 351: “Mas é justamente então que se desenha a evolução que leva a que o arrendamento se transforme num ónus pesadíssimo, duradouro, que acaba por beneficiar até pessoas diferentes do arrendatário inicial ou de seus sucessores ou familiares. Cada progresso no sentido da protecção do arrendatário levou a uma degradação correlativa do valor dos bens. E isto não poderá deixar de ser sentido quando se determina qual a posição do arrendamento no processo executivo” e pág. 361: “(...) economicamente, o arrendamento dos bens é sem dúvida uma oneração, é um peso ou gravame que nada distingue dos restantes que foram considerados no art. 695.º”, MANUEL HENRIQUE MESQUITA, (1990); *ob. cit.*, pág. 412: “(...) artigo 695º, onde se declara

consonância com o art. 109º, n.º 3 CIRE que sustenta, para o processo de insolvência, que em caso de alienação do imóvel sobre o qual incide contrato de arrendamento, o mesmo não se extingue⁴⁰⁷.

Por fim, harmoniza-se com o elemento teleológico porque compatibiliza os interesses conflitantes: quer os interesses do arrendatário à estabilidade da relação de arrendamento, pois o arrendamento não é sacrificado, em regra, com a venda executiva do imóvel; quer os interesses dos credores – exequente e reclamantes – à obtenção do cumprimento coercivo e integral dos seus créditos, pois não implicando o arrendamento uma desvalorização do valor do imóvel, não prejudica a venda executiva, isto é, não diminui o preço obtido com a alienação executiva do imóvel⁴⁰⁸. Há uma concordância prática entre os interesses conflitantes.

Em segundo lugar, sustentamos tal posição porque é a adequada mesmo para os casos pontuais em que no nosso ordenamento jurídico ainda se vislumbram traços vinculísticos ou em que o valor das rendas está depreciado.

Vejamos. O nosso legislador, em determinados arrendamentos, impõe-nos traços vinculísticos ou consente uma desactualização temporária do valor das rendas. E fá-lo porque tutela ponderosos interesses sociais. Se esses interesses, que merecem uma tutela jurídica reforçada, devem prevalecer perante os interesses dos senhorios, impondo-lhes relações arrendatícias mesmo contra as suas vontades e/ou rendas baixas, *mutatis mutandis*, esses interesses devem prevalecer perante os interesses dos credores – exequente e reclamantes – na venda executiva⁴⁰⁹.

nula, em matéria de hipoteca, a convenção que proíba o dono dos bens hipotecados de os “alienar ou onerar (...)” e nota 23 correspondente: “A faculdade de oneração que este preceito imperativamente assegura ao dono dos bens hipotecados compreende (...) relação de arrendamento (ou, genericamente, da relação locativa) (...). Só que, se os bens vierem a ser vendidos em execução, as onerações entretanto constituídas caducam, nos termos e com os efeitos indicados no art. 824º (...)” e MANUEL HENRIQUE MESQUITA, (1995); *ob. cit.*, pág. 223: “Constitui ónus, por exemplo, (...) um direito de arrendamento de que o senhorio não possa libertar-se em breve prazo, etc”.

Questionámo-nos se estes Professores Doutores, atendendo às alterações legislativas levadas a cabo recentemente, ainda consideram a relação de arrendamento uma oneração, pois foi com base em tal entendimento que sustentaram a posição da caducidade do contrato de arrendamento no nosso caso-problema.

⁴⁰⁷ Vide, neste sentido, LUÍS M. T. MENEZES LEITÃO, (2013); *Arrendamento... ob. cit.*, pág. 166.

⁴⁰⁸ Vide, em sentido contrário, quanto ao art. 824º, n.º 2 CC, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1985); *ob. cit.*, pág. 364; e ISABEL MENÉRES CAMPOS, (2009); *ob. cit.*, pág. 318: “De outra forma, pôr-se-ia em causa o escopo da lei, de que a venda em execução se faça pelo melhor preço possível”.

⁴⁰⁹ Caso contrário a venda executiva seria um óptimo instituto para contornar os casos excepcionais em que existe vinculismo ou rendas desactualizadas. Bastaria que o senhorio, em conluio com o

Em terceiro lugar, sustentamos tal posição porque é a adequada mesmo para os casos excepcionais – mas que podem acontecer – em que a existência de um arrendamento sobre o imóvel alienado executivamente provoca a desvalorização do valor do mesmo.

É adequada, desde logo, porque o facto de existir uma desvalorização do valor do imóvel, não implica que o valor resultante da venda executiva seja insuficiente para pagar coercivamente as obrigações em incumprimento. E se tal acontecer, isto é, se apesar da desvalorização do valor do imóvel, o produto da venda executiva for suficiente para pagar aos credores – exequente e reclamantes – as obrigações em inadimplemento, sacrificar a relação de arrendamento e, conseqüentemente, os interesses do arrendatário, é um meio desnecessário e inapropriado⁴¹⁰.

Mas também é adequada porque os interesses dos credores – exequente e reclamantes – à obtenção dos cumprimentos coercivos e integrais dos seus créditos não merecem maior tutela jurídica que o interesse do arrendatário à estabilidade na relação de arrendamento. Não devemos prejudicar o interesse do arrendatário em prol do interesse dos credores⁴¹¹. Se o preço resultante do bem alienado executivamente for efectivamente inferior pelo facto de sobre o mesmo incidir um arrendamento e até insuficiente para o ressarcimento coercitivo das obrigações em inadimplemento, tal circunstância só se deverá repercutir na esfera do devedor-executado e nunca na esfera do arrendatário que é estranho à execução. Assim, a desvalorização do valor do imóvel pelo facto de sobre o mesmo incidir um contrato de arrendamento deverá ser suportada, tão-somente, pelo património do devedor-executado, isto é, penhora-se mais bens⁴¹².

credor titular de garantia real sobre o imóvel, combinassem um processo executivo unicamente com a finalidade de fazer extinguir a relação de arrendamento.

⁴¹⁰ Vide, neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, pág. 56: “(...) neste tipo de situações essa caducidade não conferiria qualquer vantagem ao credor e constituiria um injustificado sacrifício para o arrendatário”.

⁴¹¹ Vide, neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, pág. 56: “O interesse do credor em ver satisfeito o seu crédito, pelo valor da alienação do concreto imóvel sobre o qual incide a sua garantia, não encerra em si superioridade valorativa que permita sacrificar a vigência do posterior contrato de arrendamento”.

⁴¹² Vide o Ac. STJ de 27 de Março de 2007 (MOREIRA ALVES), publicado CJ-STJ, ano XV (2007), tomo I, págs. 146 a 151 – *Arrendamento de Prédio Já Penhorado; Ineficácia do Arrendamento*, pág. 148: “É verdade que o arrendamento do prédio hipotecado, diminui o valor deste e conseqüentemente o da garantia, mas não é menos certo que o credor tem à sua disposição meios legais para se proteger contra situações deste género. De facto, tornando-se insuficiente a garantia para a segurança da obrigação, tem o credor o direito de exigir que o devedor a substitua ou reforce, e, não o fazendo, pode o credor exigir o imediato cumprimento da obrigação, ou tratando-se de obrigação futura, registar hipoteca sobre outros bens do devedor (art. 700º, n.º 1, do CC)”.

E a solução sufragada mantém-se inalterada ainda que o arrendatário, quando tomou de arrendamento o imóvel, conhecesse ou tivesse possibilidade de conhecer a existência de uma garantia real sobre o mesmo⁴¹³. De facto, apesar de as garantias reais estarem sujeitas a registo e, conseqüentemente, gozarem de publicidade racionalizada, só os arrendamentos urbanos com prazo certo superior a 6 anos estão sujeitos a registo e, portanto, só para estes funcionam as regras registais. Quanto aos restantes arrendamentos, por um lado, a prática demonstra-nos que os arrendatários não obtêm com facilidade o conhecimento da existência sobre o imóvel de garantias reais⁴¹⁴ – e mesmo que até obtivessem esse conhecimento, os arrendatários não têm como saber se o senhorio cumpre as suas obrigações; e, por outro lado, é lícito aos arrendatários confiarem na protecção conferida pela sequela dos contratos de arrendamento.

Em quarto lugar, sustentamos tal posição porque é a adequada mesmo para os casos excepcionais – mas que podem acontecer – em que a existência de um arrendamento sobre o imóvel alienado executivamente provoca a valorização do valor do mesmo⁴¹⁵.

Se o imóvel alienado executivamente vê o seu valor de mercado subir pelo facto de sobre o mesmo incidir um contrato de arrendamento, não há interesses tuteláveis que nos imponham a extinção do contrato de arrendamento. Nestes casos todos saem beneficiados: quer o arrendatário que não vê claudicar a sua relação de arrendamento, quer os credores – exequente e executados – que obtêm, pela venda executiva, o cumprimento coercitivo dos seus créditos em maior medida.

Em quinto lugar, sustentamos tal posição porque é a adequada se a confrontarmos com os direitos reais de gozo menores.

⁴¹³ *Vide*, em sentido contrário, JOSÉ ALBERTO VIEIRA; *ob. cit.*, pág. 450; NUNO DE LEMOS JORGE; *ob. cit.*, pág. 21: “O arrendatário de prédio hipotecado não é um pobre injustiçado que não teve hipótese de saber da situação hipotecária da coisa que tomou de arrendamento. (...) tudo o que tem a fazer um possível locatário de um imóvel é perder algum tempo numa Conservatória do Registo Predial e olhar para a sua situação registal, averiguando se contempla ou não alguma garantia. A partir daí, saberá com o que pode contar. (...) E note-se: salvaguarda-se o regime da hipoteca sem sacrificar em demasia os interesses do arrendatário, que apenas é obrigado a ser prudente”; GABRIEL ÓRFÃO GONÇALVES; *ob. cit.*, págs. 301 e 302 e ISABEL MENÉRES CAMPOS, (2009); *ob. cit.*, pág. 318.

⁴¹⁴ *Vide*, neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, pág. 56, nota 61: “(...) as normais regras da experiência permitirão concluir que, na prática da contratação, o arrendatário menos familiarizado com questões jurídicas poderá não conhecer facilmente a existência de garantias reais sobre o imóvel”.

⁴¹⁵ *Vide*, neste sentido, ADRIANO VAZ SERRA, (1957); *ob. cit.*, pág. 168: “De resto, o arrendamento pode ser vantajoso e aumentar as probabilidades de o prédio obter um preço elevado na venda em juízo”.

Reflectamos. Os direitos reais de gozo menores são tendencialmente duradouros, pois podem constituir-se vitaliciamente e extinguem-se nas hipóteses legalmente previstas (arts. 1476º, 1485º, 1536º e 1569º CC). Nessas hipóteses não se consagra a possibilidade de extinção, única e exclusivamente, pela vontade do titular do direito.

Diferentemente, os arrendamentos têm carácter transitório ou temporário e podem extinguir-se, salvo casos pontuais, por acto unilateral de vontade do senhorio e independentemente de causa justificativa (arts. 1097º, 1101º, alínea c) e 1110º, n.º 1 CC e 19º, n.º 3 RAR).

Pelo exposto, os arrendamentos não são equiparáveis aos direitos reais de gozo menores, logo não se vislumbram motivos que fundamentem um tratamento idêntico entre os mesmos na venda executiva do imóvel⁴¹⁶.

Em sexto lugar, sustentamos tal posição porque é a adequada mesmo para os casos em que se teme que o devedor, posteriormente à constituição da(s) garantia(s) sobre o imóvel, dê de arrendamento o mesmo só com a finalidade de prejudicar os credores – exequente e reclamantes.

Desde logo, é preciso ter presente que dar de arrendamento um imóvel não constitui, *de per si*, uma desvalorização do valor de mercado do mesmo⁴¹⁷ logo, não prejudica os credores. Bem pelo contrário: dar de arrendamento um imóvel permitirá ao devedor-executado obter rendas, e o valor das rendas poderá ser utilizado para o cumprimento pontual das obrigações.

Depois, não devemos atender aos receios dos credores do devedor-executado, ignorando os receios do arrendatário. De facto, também o arrendatário pode recear que o senhorio e um credor garantido com o imóvel acordem um processo executivo só com a finalidade de extinguir o contrato de arrendamento⁴¹⁸.

⁴¹⁶ Vide, neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, págs. 58 e 59. Vide, em sentido contrário, JOSÉ ALBERTO VIEIRA; *ob. cit.*, pág. 448: “Ora, a não extinção do arrendamento constituído após a hipoteca com a venda judicial representa um peso tão grande na afectação do direito do adquirente como aquela que resulta da oneração por um direito real. É difícil, assim, recusar que a materialidade da situação resultante de arrendamento de bem dado em garantia é em larga parte idêntica à dos direitos reais” e NUNO DE LEMOS JORGE; *ob. cit.*, pág. 19.

⁴¹⁷ Vide, em sentido contrário, GABRIEL ÓRFÃO GONÇALVES; *ob. cit.*, pág. 301; e CLÁUDIA MADALENO; *ob. cit.*, pág. 328: “Ora, o valor económico desta garantia não pode estar à mercê de um acto do devedor posterior à constituição da garantia que a permita simplesmente defraudar”.

⁴¹⁸ Vide, neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, pág. 55: “Deste modo, sempre qualquer proprietário de um imóvel, antes de o dar de arrendamento, poderia “programar” o momento preciso em que lhe interessava que o arrendamento caducasse. Para tal bastaria, que previamente “constituisse” uma hipoteca a favor de alguém da sua confiança para mover a posterior acção executiva,

Por fim, se tal acontecesse o contrato de arrendamento seria nulo⁴¹⁹ por simulação⁴²⁰ absoluta (art. 240º, n.º 2 CC)⁴²¹, invocável pelos credores do devedor (arts. 286º e 605º CC)⁴²².

Em sétimo lugar, sustentamos tal posição porque é a adequada se a compararmos com a solução instituída no CCS, legislação onde se regulava *expressis verbis* o nosso caso-problema.

Vejam os. Existe entre o regime do CCS e o regime actual um paralelismo: em ambas as legislações não se vislumbram, em regra, traços vinculísticos nas relações de arrendamento.

E se no CCS a solução sufragada para o nosso caso-problema era, em traços gerais, nos arrendamentos não sujeitos a registo, a da subsistência dos mesmos por todo o tempo pelo qual foram celebrados e, nos arrendamentos sujeitos a registo, a da subsistência tão-só dos arrendamentos que fossem registados antes da garantia; na legislação actual a solução deverá ser também, quanto aos arrendamentos não sujeitos a registo, a da sua subsistência e, quanto aos arrendamentos sujeitos a registo, a da observância da regra da prioridade registal – nem mais, nem menos, que o regime instituído nas normas-critério dos arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR.

Por fim, sustentamos tal posição porque é a adequada à evolução legislativa efectuada nesta matéria.

Atentemos. O nosso legislador, em 2003, pelo DL n.º 38/2003, de 8 de Março, alterou a redacção do art. 819º CC, estabelecendo que, sem prejuízo das regras do registo, e além dos actos de disposição e de oneração, passavam também a ser inoponíveis perante a

havendo sempre a possibilidade de este requerer a adjudicação do imóvel ou de um familiar do “executado” exercer o direito de remição (...).”

⁴¹⁹ *Vide supra*, sobre a nulidade, nota 179.

⁴²⁰ Para que haja esta divergência entre a vontade e a declaração intencional – a simulação – é necessário preencher cumulativamente três requisitos: acordo entre o declarante e o declaratário (acordo simulatório), intuito de enganar terceiros e intencionalidade da divergência entre a vontade e a declaração (art. 240º, n.º 1 CC).

⁴²¹ *Vide*, para uma noção de simulação absoluta, CARLOS A. MOTA PINTO, (2005); *ob. cit.*, pág. 467: “(...) as partes fingem celebrar um negócio jurídico e na realidade não querem nenhum negócio jurídico. Há apenas o negócio simulado e, por detrás dele, nada mais («colorem habet, substantiam vero nullam»)”.

⁴²² A declaração de nulidade pelos credores é um meio de conservação da garantia patrimonial consagrado pelo nosso legislador. *Vide supra* nota 31. *Vide*, neste sentido, CLÁUDIA MADALENO; *ob. cit.*, pág. 318.

execução, os arrendamentos celebrados após a penhora (ou arresto, por força da remissão do art. 622º CC) dos bens.

À época não era só discutido o efeito da venda executiva quanto à relação de arrendamento constituída após a apreensão (penhora ou arresto), mas também era discutido o efeito da venda executiva no nosso caso-problema, ou seja, quanto à relação de arrendamento constituída antes da apreensão (penhora ou arresto). E o nosso legislador apenas alterou – incluindo o arrendamento – a redacção do art. 819º CC; não alterou nem a redacção do art. 824º, n.º 2 CC, nem a redacção do art. 695º CC.

Desta forma concluímos que o nosso legislador não modificou tais redacções conscientemente, pois não quis sufragar para os arrendamentos celebrados antes da apreensão uma solução idêntica à dos arrendamentos celebrados após a apreensão, isto é, a ineficácia perante à execução⁴²³.

⁴²³ Vide, neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, pág. 59 e Ac. RL de 17 de Outubro de 2006 (PIMENTEL MARCOS), disponível em www.dgsi.pt: “Na verdade, com a venda em acção executiva, o arrendamento celebrado pelo executado após a penhora do imóvel sobre que incide o contrato torna-se totalmente ineficaz. Mas nada na lei nos diz que o mesmo acontece em relação à hipoteca, mesmo que com registo anterior ao contrato de arrendamento”.

4.1.2. MOBILIZAÇÃO PRÁTICA DAS NORMAS-CRITÉRIO ADOPTADAS NO CASO-PROBLEMA (ARTS. 1057º CC E 20º, N.º 1 RAR)

Sufragamos que ao arrendamento constituído antes do imóvel ser apreendido (penhorado ou arrestado) na venda executiva do mesmo aplica-se as normas-critério dos arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR.

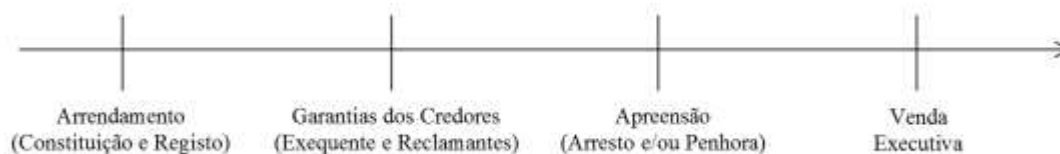
Na aplicação destes preceitos legais temos de distinguir o regime dos arrendamentos não sujeitos a registo, do regime dos arrendamentos sujeitos a registo.

Consideremos, em primeiro lugar, os arrendamentos não sujeitos a registo.

Nestes arrendamentos, a venda executiva do direito sobre o qual se constituiu o contrato de arrendamento não faz, em regra⁴²⁴, extinguir o mesmo, quer o arrendamento tenha sido constituído antes de qualquer garantia dos credores – exequente ou reclamantes; quer o arrendamento tenha sido constituído após a constituição de qualquer garantia dos credores – exequente ou reclamantes. Estes arrendamentos são sempre oponíveis ao adquirente, pela venda executiva, do direito com base no qual foi celebrado o contrato de arrendamento (arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR).

Consideremos, em segundo lugar, os arrendamentos sujeitos a registo (art. 1057º, *in fine* CC). Nestes arrendamentos analisemos quatro hipóteses.

Primeira: o arrendamento sujeito a registo, constituído e registado antes de qualquer direito real de garantia dos credores – exequente ou reclamantes.



Nesta hipótese o arrendamento é oponível ao adquirente, pela venda executiva, do direito com base no qual foi celebrado o contrato de arrendamento (arts. 5º, n.º 1 e 6º, n.º 1 CRPred.).

⁴²⁴ Excepcionalmente pode haver lugar à extinção dos contratos de arrendamento não sujeitos a registo em duas situações: quando o adquirente do direito sobre o qual incide o contrato de arrendamento for o próprio arrendatário, e quando o arrendatário ainda não tenha iniciado o gozo da coisa. *Vide supra*, para mais desenvolvimentos, 4.1.1. CONFRONTO ENTRE AS NORMAS-CRITÉRIO HIPOTETICAMENTE ADEQUADAS A SOLUCIONAR O CASO-PROBLEMA (OU O ART. 824º, N.º 2 CC OU OS ARTS. 1057º CC E 20º, N.º 1 RAR).

Segunda: o arrendamento sujeito a registo, constituído antes de qualquer direito real de garantia dos credores – exequente ou reclamantes –, mas não registado ou registado posteriormente a qualquer garantia dos credores – exequente ou reclamantes⁴²⁵.



Nesta hipótese é necessário diferenciar, se o direito real de garantia dos credores – exequente ou reclamantes – é ou não é terceiro para efeitos do registo predial⁴²⁶.

Se for terceiro, relevante é o momento do registo do arrendamento (art. 5º, n.º 1 CRPred.). Mas além do registo do arrendamento temos ainda de atender à duração efectiva do arrendamento. Assim, até à duração de 6 anos inclusive, o arrendamento é oponível ao terceiro adquirente, pela venda executiva, do direito com base no qual foi celebrado o contrato de arrendamento. Após a duração de 6 anos, o arrendamento extingue-se por caducidade em sentido próprio (arts. 5º, n.º 5 e 6º, n.º 1 CRPred.).

Diferentemente, se não for terceiro, relevante é o momento da constituição do arrendamento. Logo, o contrato de arrendamento é oponível ao adquirente, pela venda executiva, do direito com base no qual foi celebrado o contrato de arrendamento (art. 1057º CC).

Terceira: o arrendamento sujeito a registo, constituído depois de qualquer direito real de garantia dos credores – exequente ou reclamantes⁴²⁷, independentemente de ter sido ou não registado.



⁴²⁵ Partimos do pressuposto que o credor reclamante com garantia constituída previamente, citado para o efeito, requerer a extensão do objecto da apreensão ao objecto da sua garantia. Caso contrário, estamos perante um caso que se subsume na primeira hipótese: um arrendamento sujeito a registo, constituído e registado antes da garantia do credor-exequente.

⁴²⁶ Defendemos a concepção restrita de terceiros. *Vide supra*, para mais desenvolvimentos, 3.3. EFEITO EXTINTIVO.

⁴²⁷ Partimos do pressuposto que o credor reclamante com garantia constituída previamente, citado para o efeito, requerer a extensão do objecto da apreensão ao objecto da sua garantia. Caso contrário, estamos perante um caso que se subsume ou na primeira ou na segunda hipóteses.

Nesta hipótese também temos de atender à duração efectiva do arrendamento. Assim, até à duração de 6 anos inclusive o arrendamento é oponível ao terceiro adquirente, pela venda executiva, do direito com base no qual foi celebrado o contrato de arrendamento (art. 1057º CC). Após a duração de 6 anos, o arrendamento extingue-se por caducidade em sentido próprio (art. 5º, n.º 5 e 6º, n.º 1 CRPred.).

Quarta: o arrendamento sujeito a registo, constituído antes da apreensão (penhora ou arresto), mas não registado ou registado posteriormente à apreensão (penhora ou arresto).



Nesta hipótese é necessário atender ao facto de a apreensão (penhora ou arresto) não constituir terceiro para efeitos do registo predial. Assim, relevante é o momento da constituição do arrendamento. Logo, o contrato de arrendamento é oponível ao adquirente, pela venda executiva, do direito com base no qual foi celebrado o contrato de arrendamento (art. 1057º CC).

Independentemente de o contrato de arrendamento ser ou não ser oponível ao terceiro adquirente pela venda executiva, quer o arrendatário, quer certos familiares do arrendatário, gozam de um direito de preferência real, de fonte legal, na aquisição do direito alienado executivamente⁴²⁸.

O arrendatário tem direito de preferência na venda executiva do direito com base no qual foi celebrado o contrato de arrendamento⁴²⁹, desde que o contrato de arrendamento vigore há mais de 3 anos (art. 1091º, n.º 1, alínea a) CC e 31º, n.º 2 RAR)⁴³⁰.

⁴²⁸ Vide, neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, págs. 60 a 64.

⁴²⁹ Assim defendemos que o arrendatário tem direito de preferência quer em causa esteja a venda executiva do direito de propriedade, quer em causa esteja a venda executiva de um direito real de gozo menor com base no qual se constituiu o contrato de arrendamento. Vide, neste sentido, JORGE ALBERTO ARAGÃO SEIA; *ob. cit.*, págs. 303 e 304.

⁴³⁰ Este direito de preferência não existe nos arrendamentos rurais de campanha (art. 31º, n.º 2 RAR *a contrario*). E quanto aos arrendamentos rurais com fins agrícolas e florestais o exercício deste direito – que só se pode efectuar se não for exercido por co-herdeiro ou comproprietário (art. 31º, n.º 3 RAR) – condiciona, em regra, o arrendatário a explorar o prédio como seu proprietário durante, pelo menos, 5 anos (art. 31º, n.º 4 e 5 RAR).

O cônjuge que não esteja separado judicialmente de pessoas e bens, os descendentes e os ascendentes do arrendatário – por esta ordem –, gozam também de um direito de preferência (a remição) na venda executiva do direito com base no qual foi celebrado o contrato de arrendamento⁴³¹.

Diferente do regime dos arrendamentos sujeitos e não sujeitos a registo *supra* exposto, é o regime dos arrendamentos celebrados pelos titulares de direitos reais de gozo menores.

Assim, se o imóvel for dado em arrendamento pelos titulares de direitos reais de gozo menores – direito de usufruto, direito de superfície que tenha por objecto uma obra ou plantação existente em prédio alheio ou direito de habitação periódica – e com a venda executiva do imóvel houver lugar à extinção de tais direitos por força do art. 824º, n.º 2 CC⁴³², também se extinguem, por caducidade em sentido próprio, os arrendamentos celebrados com base nesses direitos reais, pois findaram os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado (art. 1051º, n.º 1, alínea c) CC)⁴³³. Só assim não será se o arrendamento for celebrado pelo usufrutuário e a propriedade se consolidar na sua mão ou se, sendo o arrendamento celebrado pelo usufrutuário, o mesmo alienar o seu direito ou renunciar a ele, pois nestes casos o contrato só caduca pelo termo normal do usufruto (art. 1052º, alíneas a) e b) CC).

Nesta hipótese, embora o contrato de arrendamento caduque, o arrendatário adquire o direito de preferência na celebração de novo contrato de arrendamento se o proprietário – ou nos 6 meses posteriores à caducidade ou nos 5 anos seguintes à caducidade, consoante se trate, respectivamente, de arrendamento urbano ou rural – pretender celebrar um novo contrato de arrendamento (arts. 1091º, n.º 1, alínea b) e 2 CC e 31º, n.º 1 RAR).

⁴³¹ Vide os arts. 842º e 845º CPC.

⁴³² Vide *supra*, para os direitos reais de gozo menores que se extinguem com a venda executiva do imóvel, 3.3. EFEITO EXTINTIVO.

⁴³³ Vide, neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, (2008); *A Acção Executiva para Entrega de Imóvel Arrendado segundo a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro* (2ª ed.); Coimbra: Coimbra Editora, pág. 20: “Na hipótese de o imóvel ter sido dado de arrendamento por quem tinha poderes temporalmente limitados (ex. usufrutuário, (...), desaparecendo esses poderes, por exemplo, por morte do usufrutuário, o arrendamento caduca, nos termos da alínea c) do artigo 1051.º do CC”.

4.2. ARRENDAMENTO CONSTITUÍDO DEPOIS DO IMÓVEL SER APREENDIDO

O contrato de arrendamento pode ser constituído depois do imóvel ser apreendido. Para tal o imóvel, no momento da apreensão, tem de estar devoluto ou ficar devoluto.

Nesta hipótese vamos considerar⁴³⁴, por um lado, os contratos de arrendamento celebrados pelo executado em prejuízo da execução⁴³⁵ e, por outro lado, os contratos de arrendamento celebrados pelo depositário do imóvel no interesse da execução⁴³⁶.

Quer numa hipótese, quer noutra, estes arrendamentos, sendo constituídos depois do imóvel ser penhorado ou arrestado, estão sujeitos à situação debitória do titular do imóvel.

⁴³⁴ Vide, neste sentido, adoptando a dicotomia: arrendamentos celebrados em prejuízo da execução e arrendamentos celebrados no interesse da execução, MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, págs. 72 e 73.

⁴³⁵ Vide, por exemplo, o Ac. STJ de 19 de Outubro de 1995 (PEREIRA DA GRAÇA), publicado em CJ-STJ, ano III (1995), tomo III, págs. 68 a 70 – *Carência de Prova de Título de Arrendamento; Sua Caducidade; Sua Ineficácia*, pág. 68: “(...) A Autora tem registada a seu favor a aquisição da fracção autónoma (...) Tal fracção foi-lhe adjudicada no decurso de venda judicial que teve lugar em 21-VIII-90 (...) O Réu acordou com a anterior proprietária, (...) tomar de arrendamento a dita fracção, desde o dia 1-XI-86 (...) Em 1-XI-87, a Ré acordou (...) tomar de arrendamento a referida fracção, (...) Desde então os Réus têm vindo a ocupar a referida loja (...) Em 18-IX-86, a fracção foi penhorada em execução (...)”.

⁴³⁶ No nosso estudo não vamos considerar a hipótese em que o imóvel pode ser dado de arrendamento, posteriormente à sua apreensão (penhora ou arresto), pelo credor consignatário ou pelo executado, como principal fonte de satisfação da obrigação exequenda. E não vamos considerar tal hipótese porque na mesma não há lugar à venda executiva do imóvel, sendo o pagamento obtido com o produto da consignação de rendimentos (arts. 656º a 665º CC e 803º a 805º CPC).

Porém, não queremos deixar de tecer algumas considerações quanto aos arrendamentos constituídos posteriormente à apreensão para servirem de consignação de rendimentos. Desde logo é de destacar que tais arrendamentos são constituídos no interesse da execução, isto é, no interesse dos credores exequente e reclamantes; mas beneficiam o executado, pois evitam quer a alienação, quer a adjudicação executivas.

Os imóveis apreendidos são dados em arrendamento pelo agente de execução, com base em critérios objectivos (art. 804º, n.º 2 CPC). Porém, a posição de senhorio não é ocupada pelo agente de execução, mas é ocupada ou pelo credor consignatário (art. 804º, n.º 4 CPC) ou pelo próprio executado (*vide*, neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, pág. 82); sendo certo que só se a posição jurídica de senhorio for ocupada pelo credor consignatário será este o titular das rendas pagas (art. 804º, n.º 3 CPC).

O senhorio-credor consignatário, diferentemente do senhorio-executado, porque não é titular do direito real de gozo sobre o qual se constituiu o contrato de arrendamento, vê os seus poderes de senhorio restringidos aos actos de autorização de gozo do imóvel, não usufruindo nem dos poderes de transformação do imóvel, nem dos poderes de disposição do imóvel – para estes actos necessitará do consentimento do titular do direito real de gozo sobre o qual se constituiu o arrendamento.

Por fim, quanto à extinção, estes arrendamentos, além de cessarem, nos termos gerais, pela vontade do arrendatário ou pela vontade do senhorio quando este seja o titular do direito real de gozo sobre o qual se constituiu o contrato de arrendamento; cessam por caducidade em sentido próprio, ou quando se verificar a extinção da consignação de rendimentos (arts. 664º e 730º CC) – a condição resolutive a que foram subordinados (art. 1051º, alínea b) CC), ou quando, tratando-se o senhorio do credor-consignatário, pela extinção da execução findarem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado (art. 1051º, alínea c) CC).

4.2.1. ARRENDAMENTO CELEBRADO EM PREJUÍZO DA EXECUÇÃO

No art. 819º CC o nosso legislador estabelece que: “*Sem prejuízo das regras do registo, são inoponíveis à execução os actos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados*”⁴³⁷.

Assim, neste preceito legal, ressaltando-se as regras do registo, consagra-se uma indisponibilidade jurídica relativa⁴³⁸ dos actos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados. E tal efeito é extensível ao arresto por força do art. 622º CC.

Ou seja, os actos de disposição, oneração ou arrendamento, praticados voluntariamente pelo executado sobre os bens apreendidos são, apesar de válidos, provisoriamente ineficazes perante – e só perante – a execução⁴³⁹.

Analisemos.

Desde logo devemos ter presente que tal ineficácia não é absoluta, mas é triplamente relativa⁴⁴⁰ – corolário do princípio da proporcionalidade na apreensão (na penhora ou no arresto).

É relativa, em primeiro lugar, porque tais actos são ineficazes perante – e só perante – a execução, ou seja, tais actos só são ineficazes perante os credores – exequente e reclamantes – e o terceiro adquirente.

É relativa, em segundo lugar, porque tais actos só são ineficazes se forem voluntariamente praticados pelo executado⁴⁴¹.

⁴³⁷ A redacção actual do preceito resulta do DL n.º 38/2003, de 8 de Março. A versão originária do art. 819º CC era: “*Sem prejuízo das regras do registo, são ineficazes em relação ao exequente os actos de disposição ou oneração dos bens penhorados*”.

⁴³⁸ A indisponibilidade jurídica relativa, enquanto efeito da penhora, também se manifesta no art. 820º CC aplicável, em regra, à penhora de créditos e de direitos de estrutura relativa.

⁴³⁹ Vide neste sentido, mas atendendo à posse, MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, (1991); *A Penhora de Bens na Posse de Terceiros*, publicado em *ROA* (ano 51, vol. 1), págs. 75 a 85; Lisboa, pág. 75: “Se essa posse foi constituída e registada após a penhora do bem, essa posse é inoponível à execução (art. 819.º CC), pelo que, nessa situação, aquela posse é irrelevante para a execução e a posição do exequente não é afectada por essa posse”.

⁴⁴⁰ Os negócios feridos de ineficácia relativa são algumas vezes apelidados de negócios bifrontes ou negócios com cabeça de Jano (Jano era uma divindade da mitologia latina que tinha duas cabeças), aludindo-se, assim, ao facto de estes negócios produzirem efeitos perante certas pessoas, mas já não produzirem efeitos perante outras.

⁴⁴¹ Diferentemente, são, em regra, oponíveis à execução os direitos de terceiros constituídos depois da penhora sem a vontade do executado. É o caso quer de garantias reais (como por exemplo, a hipoteca legal, a hipoteca judicial, o arresto, e a segunda penhora), quer de preferências reais legais (como por exemplo, o arrendatário que após a penhora completa mais de três anos na vigência do contrato de arrendamento, adquirindo o direito de preferência nos termos do art. 1091º, n.º 1, alínea a) CC); quer de direitos menores de gozo (como por exemplo, os direitos adquiridos por usucapião, amortizações de quotas e por perda ou oneração por efeito de sentença constitutiva). Vide, quanto ao facto de o art. 819º CC pressupor

É relativa, em terceiro lugar, porque em tais actos só são ineficazes os efeitos dispositivo, onerador ou arrendatício⁴⁴².

Depois devemos ter presente que tal ineficácia não é definitiva, mas provisória ou temporária. Assim, se houver lugar ao levantamento da penhora ou do arresto, o acto originariamente ineficaz adquire eficácia retroactivamente à data da sua realização. Diferentemente, se houver lugar à venda executiva, o acto originariamente ineficaz torna-se definitivamente ineficaz, ou seja, extingue-se.

Pelo exposto podemos concluir que os arrendamentos, constituídos por acto voluntário do devedor-executado após a apreensão (a penhora ou o arresto) do imóvel, estejam ou não estejam sujeitos a registo e sejam ou não sejam registados, são ineficazes perante a execução, isto é, extinguem-se por caducidade em sentido próprio⁴⁴³ nos termos do art. 819º CC.

a vontade do executado, MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, (1998); *ob. cit.*, pág. 388: “Excluídos da regra da extinção dos direitos reais de gozo constituídos ou registados depois da penhora estão os direitos impostos por direitos potestativos legais de terceiros. Se, por exemplo, depois da penhora do prédio for constituída uma servidão de passagem a favor de um prédio vizinho (cfr. artº 1550 CC), essa servidão não se extingue com a venda executiva daquele bem”; e JOSÉ LEBRE DE FREITAS; *ob. cit.*, pág. 268: “Assim, a regra da ineficácia relativa não abrange os actos constitutivos de direito real de garantia sobre os bens penhorados em que o titular destes não intervenha. É o que acontece com a penhora (...), com o arresto (...) e com a hipoteca legal ou judicial (...). Do mesmo modo, a usucapião, as sentenças constitutivas proferidas contra o executado, a amortização da sua quota e outros actos independentes da sua vontade estão excluídos da aplicação da regra”.

⁴⁴² Os actos não são, em si mesmos, ineficazes, mas tão-só os seus efeitos de disposição, oneração ou arrendamento. Assim, os restantes efeitos dos actos são eficazes. *Vide*, neste sentido, RUI PINTO, (2013); *ob. cit.*, págs. 703: “Por outras palavras, o que é inoponível é o efeito do acto e não o acto; (...) Por outras palavras, no plano objectivo, a ineficácia é a que for estritamente necessária à salvaguarda do efeito útil da venda, e, portanto, da execução”.

⁴⁴³ *Vide*, neste sentido, designadamente, JOSÉ ALBERTO VIEIRA; *ob. cit.*, pág. 439; MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, pág. 51; ISABEL MENÉRES CAMPOS, (2009); *ob. cit.*, pág. 311: “(...) no que respeita ao arrendamento constituído posteriormente à penhora, a questão é inconcussa à luz da nova redacção do artigo 819.º: os arrendamentos constituídos posteriormente à penhora são inoponíveis à execução, extinguindo-se, por conseguinte, com a venda executiva da coisa penhorada”; FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA; *ob. cit.*, pág. 398.

Vide na jurisprudência, nomeadamente, Ac. STJ de 25 de Fevereiro de 1993 (RAMIRO VIDIGAL), publicado em CJ-STJ, ano I (1993), tomo I, págs. 147 a 150 – *Constituição Posterior do Prédio em Propriedade Horizontal; Manutenção de Arrendamentos*; Ac. STJ de 11 de Abril de 2000 (FERNANDES MAGALHÃES), publicado CJ-STJ, ano VIII (2000), tomo II, pág. 29 – *Registo – Efeitos; Arrendamento Celebrado pelo Executado*; Ac. STJ de 20 de Novembro de 2003 (FERREIRA DE ALMEIDA), disponível em www.dgsi.pt; Ac. STJ de 17 de Abril de 2007 (PEREIRA DA SILVA), disponível em www.dgsi.pt; e Ac. STJ de 5 de Fevereiro de 2009 (JOÃO BERNARDO), disponível em www.dgsi.pt.

4.2.2. ARRENDAMENTO CELEBRADO NO INTERESSE DA EXECUÇÃO

Com a apreensão do imóvel há lugar a uma indisponibilidade material absoluta, isto é, com a penhora ou o arresto os poderes de gozo do imóvel transferem-se para o tribunal, exercendo o mesmo tais poderes através de um depositário, que será, em regra, ou agente de execução ou a pessoa designada pelo oficial de justiça⁴⁴⁴.

Assim, pela apreensão, o tribunal torna-se possuidor em nome próprio⁴⁴⁵, enquanto o depositário torna-se, possuindo em nome do tribunal, mero detentor ou possuidor precário⁴⁴⁶ (art. 1253º, alínea c) CC)⁴⁴⁷.

O depositário, pode, como meio complementar à venda executiva, dar de arrendamento o imóvel⁴⁴⁸. Porém, para o fazer necessita ou do acordo do exequente e do executado ou, em sua substituição, de autorização do juiz⁴⁴⁹.

Tais arrendamentos estão funcionalizados à finalidade de satisfação dos credores⁴⁵⁰, constituindo arrendamentos transitórios, pois só durarão enquanto o imóvel não for alienado executivamente. De qualquer forma, estes arrendamentos não deixam de ser úteis pois representam quer uma forma de rentabilização do imóvel entre a apreensão

⁴⁴⁴ Vide, sobre o depositário, o art. 756º CPC.

⁴⁴⁵ Vide a noção de posse do art. 1251º CC: “*Posse é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real*”

⁴⁴⁶ Vide, para uma noção de detenção, ÁLVARO MOREIRA e CARLOS FRAGA, *ob. cit.*, págs. 181 e 182: “(...) poderes de detenção, ou seja, em guardar a coisa em seu poder, em conservá-la, guardando-a, se é um móvel, ocupando-a, se é imóvel. (...) não é necessário um permanente contacto físico com a coisa. Basta que a coisa esteja virtualmente dentro do âmbito do poder de facto do possuidor. (...) detenção da coisa – esse contacto físico, real ou virtual, que indicamos (...)”.

⁴⁴⁷ Vide, neste sentido, JOSÉ LEBRE DE FREITAS; *ob. cit.*, pág. 264: “(...) a transferência dos poderes de gozo importa uma transferência da posse. Cessa a posse do executado e inicia-se uma nova posse pelo tribunal: o depositário passa, em nome deste, a ter a posse do bem penhorado”. Vide, em sentido divergente, defendendo que a transferência dos poderes de gozo não implica uma transferência da posse, mas a constituição de duas posses: a posse civil e a posse efectiva, RUI PINTO, (2013); *ob. cit.*, págs. 688 e 689: “(...) penhorada uma coisa corpórea não há nem uma transmissão de posse a favor do Estado (...) nem uma extinção da posse do executado acompanhada de constituição de uma outra para o tribunal: sobre o bem passam a incidir duas posses; a civil do executado e a efectiva do Estado”.

⁴⁴⁸ Vide, neste sentido, FERNANDO AUGUSTO CUNHA DE SÁ; *ob. cit.*, pág. 229: “Seja como for, o depositário judicial, como administrador que é dos imóveis penhorados, pode dá-los de arrendamento (...)”. Só assim não será quando o depositário do imóvel seja o previsto nas alíneas a), b) e c) do art. 756º, n.º 1 CPC.

⁴⁴⁹ Vide, neste sentido, o art. 760º, n.º 2 CPC.

⁴⁵⁰ Vide, neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, pág. 71: “(...) têm a respectiva existência dependente da situação debitória do titular do imóvel”.

(penhora ou arresto) e a alienação executiva, quer uma forma de evitar a degradação resultante de um imóvel devoluto⁴⁵¹.

O arrendatário deverá ser escolhido com base em critérios objectivos, que potenciem, por um lado, uma renda mais elevada, e por outro lado, um processo de escolha célere⁴⁵². Não há nestes arrendamentos quaisquer desvios às comuns regras de transmissão da posição contratual do arrendatário, quer *inter vivos*, quer *mortis causa*.

Diferentemente, como a posição jurídica do senhorio é exercida pelo depositário, atendendo aos especiais poderes de administração conferidos pela acção executiva, não é admissível, em regra, nem a transmissão *mortis causa*, nem a transmissão *inter vivos* da sua posição jurídica⁴⁵³. Porém, é admissível a mudança judicial do senhorio-depositário quando o mesmo deixe de cumprir os deveres a seu cargo; quando o mesmo peça, com motivo atendível, escusa do cargo⁴⁵⁴; ou quando, sendo o depositário o agente de execução, o mesmo é destituído do cargo⁴⁵⁵.

As rendas, como frutos civis que são (art. 212º, n.º 1 e 2 CC), são abarcadas no objecto da penhora⁴⁵⁶, pelo que o depositário, embora ocupe a posição jurídica de senhorio na relação de arrendamento, não tem direito a elas.

Como o depositário é senhorio sem, contudo, ser titular do direito real de gozo sobre o qual se constituiu o contrato de arrendamento, apenas tem os poderes de autorização respeitantes ao mero gozo do imóvel, excluindo-se os poderes relativos à

⁴⁵¹ Vide, neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, pág. 76: “Mesmo sendo arrendamentos que, em regra, se extinguem com a alienação executiva servem, todavia, uma franja de mercado onde os interesses dos arrendatários não apresentam vocação de estabilidade ou se satisfazem com um arrendamento de curta duração”.

⁴⁵² Assim sendo, sustentamos, tal como MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, págs. 89 e 90, que se aplica a estes arrendamentos o art. 804º, n.º 2 CPC.

⁴⁵³ Porém, será admissível a modificação da posição jurídica do senhorio caso o arrendamento celebrado pelo depositário em benefício da execução, mas como meio complementar à mesma, passe a ser, pela consignação de rendimentos, o meio principal da satisfação dos credores, pois neste caso extinguindo-se a execução (art. 805º, n.º 1 CPC), extinguem-se os poderes de administração do depositário.

⁴⁵⁴ Vide o art. 761º CPC.

⁴⁵⁵ Vide o art. 720º, n.º 4 CPC. Porém, neste caso não há lugar à caducidade dos poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado (art. 1051º, alínea c) CC). Vide, neste sentido, JORGE ALBERTO ARAGÃO SEIA; *ob. cit.*, págs. 483 e 484: “Quando a lei se refere aos poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado quer-se referir àqueles que em geral a lei confere em determinada situação e são esses os poderes, não subjectivados, com base nos quais se celebra o contrato. É pois a administração e não o administrador que se tem em consideração no aludido preceito da lei. Quer dizer, o regime de caducidade opera não a partir da cessação dos poderes daqueles que, em concreto, no uso desses poderes, deu o prédio de arrendamento, mas quando cessa, em geral, o regime de administração a que o prédio está sujeito e com base no qual se atribuíram esses poderes”.

⁴⁵⁶ Vide o art. 758º, n.º 1 CPC.

transformação do imóvel – se assim não fosse as transformações no imóvel poderiam causar a desvalorização do valor do imóvel em prejuízo dos credores⁴⁵⁷.

Por fim, quanto à extinção, estes arrendamentos além de cessarem, nos termos gerais, pela vontade do arrendatário, cessam também, por caducidade em sentido próprio⁴⁵⁸, quando findaram os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado (1051º, alínea c) CC), isto é, quando haja lugar à extinção da execução⁴⁵⁹. Tal ocorrerá, *maxime* com a venda executiva do imóvel⁴⁶⁰.

Pelo exposto podemos concluir que os arrendamentos, constituídos pelo depositário do imóvel após a sua apreensão (penhora ou arresto), extinguem-se na venda executiva do imóvel, por caducidade em sentido próprio, nos termos do art. 1051º, alínea c) CC⁴⁶¹.

⁴⁵⁷ Vide, neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, (2004); *ob. cit.*, pág. 92.

⁴⁵⁸ Relembramos que utilizamos a expressão: “caducidade em sentido próprio” para a distinguir do efeito sub-rogatório do art. 824º, n.º 3 CC em que o legislador utiliza o conceito caducidade inapropriadamente. Porém, se atendermos à tradicional dicotomia caducidade por omissão (ou caducidade em sentido restrito ou propriamente dita) e caducidade por comissão, o art. 1051º, alínea c) CC constitui uma forma de caducidade por comissão. Vide, neste sentido, PEDRO ROMANO MARTINEZ, (2006); *ob. cit.*, págs. 323 a 325: “Mas nem todas as alíneas do art. 1051.º do CC correspondem a hipóteses de caducidade em sentido estrito, pois há casos em que se podem qualificar como impossibilidade superveniente, integrados na caducidade em sentido amplo. (...) O mesmo se diga da situação prevista na alínea c), onde se estipula que o contrato de locação caduca (...) situação que está também directamente relacionada com a impossibilidade superveniente, não obstante as especificidades desta hipótese de caducidade do contrato”.

⁴⁵⁹ Vide, neste sentido, FERNANDO AUGUSTO CUNHA DE SÁ; *ob. cit.*, pág. 230; JOÃO DE MATOS; *ob. cit.* (vol. II); pág. 172: “Tendo um prédio penhorado sido dado de arrendamento pelo depositário nomeado na respectiva execução, caduca o arrendamento quando cessam as funções daquele”; e MIGUEL MESQUITA; *ob. cit.*, pág. 188.

⁴⁶⁰ Porém, há extinção da execução por muitos outros motivos. Vide arts. 277º e 849º CPC.

⁴⁶¹ Vide, neste sentido, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, (1985); *ob. cit.*, pág. 359: “(...) a lei providenciou no sentido de não permitir a adulteração da garantia assegurada através da penhora. Se o prédio não estava arrendado antes da penhora, os arrendamentos constituídos após esta não são oponíveis ao exequente”; e CLÁUDIA MADALENO; *ob. cit.*, págs. 305 e 306.

Vide na jurisprudência, designadamente, Ac. RC de 14 de Março de 2006 (JAIME FERREIRA), disponível em www.dgsi.pt; e Ac. STJ de 5 de Fevereiro de 2009 (JOÃO BERNARDO), disponível em www.dgsi.pt.

5. CONCLUSÃO

Na presente empresa propusemo-nos dar resposta, atendendo ao *iure constituto*, a dois casos-problema: saber o que acontece à relação de arrendamento constituída antes do imóvel ser apreendido com a venda executiva do mesmo; e saber o que acontece à relação de arrendamento constituída depois do imóvel ser apreendido com a venda executiva do mesmo.

Quanto ao primeiro caso-problema, concluímos que são adequadas a solucioná-lo as normas-critério dos arts. 1057º CC e 20º, n.º 1 RAR. Assim sendo, e atendendo às mesmas, a relação de arrendamento constituída antes do imóvel ser penhorado ou arrestado, em regra, não se extingue pela venda executiva do mesmo, isto é, o arrendamento é oponível ao terceiro adquirente do imóvel pela venda executiva.

Só assim não será, ou seja, a relação de arrendamento constituída antes da penhora ou do arresto do imóvel extinguir-se-á com a alienação executiva, em três situações.

Primeira: quando o adquirente do direito sobre o qual incide o contrato de arrendamento for o próprio arrendatário. Neste caso há lugar à extinção do arrendamento por confusão (art. 868º CC).

Segunda: quando o arrendatário ainda não tenha iniciado o gozo da coisa. Neste caso há lugar à extinção do arrendamento por caducidade.

Terceira: quando, tratando-se de contrato de arrendamento sujeito a registo com duração efectiva superior a 6 anos, estejamos ou perante arrendamento constituído antes de qualquer direito real de garantia dos credores (exequente ou reclamantes) que não foi registado ou foi registado posteriormente a garantia dos credores, constituindo tal garantia terceiro para efeitos do registo predial; ou perante arrendamento que foi constituído depois de qualquer direito real de garantia dos credores (exequente ou reclamantes), independentemente de ter sido ou não registado (arts. 5º, n.º 5 e 6º, n.º 1 CRPred.). Nestes casos, o funcionamento das regras registais implica a extinção do arrendamento por caducidade.

Quanto ao segundo caso-problema, concluímos que são adequadas a solucioná-lo as normas dos arts. 819º e 1051º, alínea c) CC, consoante se trate, respectivamente, de

arrendamento celebrado pelo próprio executado em prejuízo da execução ou de arrendamento celebrado pelo depositário do imóvel em benefício da execução. Assim sendo, e atendendo às mesmas, a relação de arrendamento constituída depois do imóvel ser penhorado ou arrestado extingue-se por caducidade pela venda executiva do mesmo, isto é, o arrendamento não é oponível ao terceiro adquirente do imóvel pela venda executiva.

BIBLIOGRAFIA

- AMARAL, Jorge Pais de**, (2013); *Direito Processual Civil* (11ª ed.); Coimbra: Almedina.
- ANDRADE, Manuel de**, (1949); *Noções Elementares de Processo Civil, Súmula de lições proferidas ao curso do 4.º ano jurídico de 1948-1949*; Coimbra: Universidade de Coimbra.
- ANDRADE, Margarida Costa**, (2014); *Duas Questões a Propósito do Direito de Retenção do Promitente-Comprador: A Prevalência Sobre a Hipoteca e a Sobrevivência à Execução*, publicado em *Cadernos do CENoR - Centro de Estudos Notariais e Registais* (n.º 2), págs. 39 a 83; Coimbra: Coimbra Editora.
- ANTUNES, Ana Filipa Morais**, (2008); *Prescrição e Caducidade*; Coimbra: Coimbra Editora.
- ASCENSÃO, J. Oliveira**, (2012); *Direito Civil, Reais* (5ª ed.); Coimbra: Coimbra Editora.
- ASCENSÃO, J. Oliveira**, (1985); *Locação de Bens Dados em Garantia, Natureza Jurídica da Locação*, publicado em *ROA* (ano 45, vol. 2), págs. 345 a 390; Lisboa.
- ASCENSÃO, J. Oliveira**, (1968); *A Tipicidade dos Direitos Reais*; Lisboa: Editorial Minerva.
- ASCENSÃO, J. Oliveira**, (1962); *As Relações Jurídicas Reais*; Lisboa: Livraria Morais Editora.
- BRONZE, Fernando José**, (2006); *Lições de Introdução ao Direito* (2ª ed.); Coimbra: Coimbra Editora.
- CAMPOS, Isabel Menéres**, (2009); *Duas Questões sobre a Efectividade Prática da Hipoteca: A Caducidade do Arrendamento com a Venda Judicial e o Conflito do Direito do Credor Hipotecário com o Direito de Retenção*, publicado em *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita* (vol. I), págs. 309 a 331; Coimbra: Coimbra Editora.

- CAMPOS, Isabel Menéres**, (2003); *Da Hipoteca, Caracterização, Constituição e Efeitos*; Coimbra: Almedina.
- CANOTILHO, J. J. Gomes**, (2003); *Direito Constitucional e Teoria da Constituição* (7ª ed.); Coimbra: Almedina.
- CARDOSO, Eurico Lopes**, (1996); *Manual da Acção Executiva* (3ª ed.); Coimbra: Almedina.
- CARVALHO, Ana Margarida Ferreira**, (2013); *A Alienação Fiduciária em Garantia no Ordenamento Jurídico Português Actual*, Trabalho Apresentado à Cadeira de Direito Civil II no Mestrado em Ciências Jurídico-Civilísticas da FDUC.
- CARVALHO, Orlando de**, (1981); *Teoria geral do direito civil, Sumários desenvolvidos para o uso dos alunos do 2.º ano (1ª turma) do curso jurídico de 1980/1981*; Coimbra.
- CARVALHO, Orlando de**, (1977); *Direito das coisas: do direito das coisas em geral*, Sebenta; Coimbra.
- CASTRO, Artur Anselmo de**, (1977); *A Acção Executiva Singular, Comum e Especial* (3ª ed.); Coimbra: Coimbra Editora.
- COELHO, Domingos Pinto**, (1892); *Da caducidade dos onus reaes em arrematação judicial*, publicado em *O Direito, Revista de Jurisprudencia e Legislação* (tomo XXIV, ano 24, nº 19), págs. 289 a 294; Lisboa: Typographia do Jornal «Correio da Noite».
- COELHO, F. M. Pereira**, (1987); *Arrendamento, Lições ao curso do 5º ano de Ciências Jurídicas no ano lectivo de 1986-1987*; Coimbra.
- CORDEIRO, António Menezes**, (2000); *A Posse: Perspectivas Dogmáticas Actuais* (3ª ed.); Coimbra: Almedina.
- CORDEIRO, António Menezes**, (1980); *Da Natureza do Direito do Locatário*, publicado em *ROA* (ano 40, vol. 2), págs. 349 a 415; Lisboa.

- CORDEIRO, António Menezes**, (1979); *Direitos Reais* (vol. I); Lisboa: Imprensa Nacional Casa da Moeda.
- CORDEIRO, António Menezes**, (1979); *Direitos Reais* (vol. II); Lisboa: Imprensa Nacional Casa da Moeda.
- COSTA, Adalberto**, (2013); *O Contrato de Arrendamento Rural*; Porto: Vida Económica.
- EPIFÂNIO, Maria do Rosário**, (2013); *Manual de Direito da Insolvência*, (5ªed.); Coimbra: Almedina.
- FERNANDES, Luís A. Carvalho**, (2009); *Lições de Direitos Reais* (6ª ed.); Lisboa: Quid Juris.
- FERNANDES, Luís A. Carvalho e LABAREDA, João**, (2013); *Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas Anotado*, (2ª ed.); Lisboa: Quid Juris.
- FERREIRA, Fernando Amâncio**, (2010); *Curso de Processo de Execução* (13ª ed.); Coimbra: Almedina.
- FREITAS, José Lebre de**, (2011); *A Acção Executiva, Depois da reforma da reforma* (5ª ed.); Coimbra: Coimbra Editora.
- FREITAS, Pedro da Camara Rodrigues de e FERREIRA, Carmindo Rodrigues**, (1939/1940); *Direitos Reais, Súmula das lições proferidas pelo Ex.mº. Prof. DOUTOR LUÍS PINTO COELHO, III ANO*; Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa.
- FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto**, (2011); *Manual do Arrendamento Urbano* (5ª ed., vol. II); Coimbra: Almedina.
- FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto**, (2009); *Manual de Arrendamento Urbano* (5ª ed., vol. I); Coimbra: Almedina.
- FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto**, (2002); *Evolução e Estado do Vinculismo no Arrendamento Urbano*, publicado em *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles* (vol. III), págs. 647 a 680; Coimbra: Almedina.

- FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto**, (1988); *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos* (2ª ed.); Coimbra: Almedina.
- GARCIA, Maria Olinda**, (2013); *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual* (2ª ed.); Coimbra: Coimbra Editora.
- GARCIA, Maria Olinda**, (2008); *A Acção Executiva para Entrega de Imóvel Arrendado segundo a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro* (2ª ed.); Coimbra: Coimbra Editora.
- GARCIA, Maria Olinda**, (2004); *Arrendamento Urbano e outros temas de Direito e Processo Civil*; Coimbra: Coimbra Editora.
- GEMAS, Laurinda, PEDROSO, Albertina e JORGE, João Caldeira**, (2006); *Arrendamento Urbano, Novo Regime Anotado e Legislação Complementar*; Lisboa: Quid Juris.
- GOMES, Manuel Januário**, (1980); *Constituição da Relação de Arrendamento Urbano*; Coimbra: Almedina.
- GONÇALVES, A. Luís**, (1999); *Anotação ao Ac. RC de 30 de Março de 1993 (BARATA FIGUEIRA)*, publicado em *RDES* (ano XXXX [1999], n.º 1), págs. 95 a 101; Lisboa: Editorial Verbo.
- GONÇALVES, Gabriel Órfão**, (2004); *Temas da Acção Executiva*, publicado em *Themis, Revista da Faculdade de Direito da UNL* (ano 5, n.º 9), págs. 291 a 302; Coimbra: Almedina.
- GONZÁLEZ, José Alberto**, (2011); *Código Civil Anotado* (vol. II); Lisboa: Quid Juris.
- JARDIM, Mónica**, (2013); *A actual problemática a propósito do princípio da consensualidade*, disponível em <http://cenor.fd.uc.pt/site/>.
- JARDIM, Mónica**, (2013); *Efeitos substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*; Coimbra: Almedina.
- JARDIM, Mónica**, (2013); *Os Direitos Reais e os Direitos Pessoais: Distinções e Aproximações*, publicado em *Cadernos do CENoR - Centro de Estudos Notariais e Registais* (n.º 1), págs. 45 a 82; Coimbra: Coimbra Editora.

- JARDIM, Mónica**, (2007); *A Segurança Jurídica Gerada pela Publicidade Registral em Portugal e os Credores que Obtêm o Registo de uma Penhora, de um Arresto ou de uma Hipoteca Judicial* publicado em *Boletim da Faculdade de Direito* (vol. LXXXIII), págs. 383 a 422; Coimbra: Universidade de Coimbra.
- JORGE, Nuno de Lemos**, (2002); *Arrendamento de Imóveis Hipotecados: Caducidade do Arrendamento com a Venda Executiva*; Trabalho Apresentado à Cadeira de Direito Civil no Mestrado em Ciências Jurídico-Processuais da FDUC.
- JUSTO, A. Santos**, (2009); *Direitos Reais* (2ª ed.); Coimbra: Coimbra Editora.
- JUSTO, A. Santos**, (2006); *Direito Privado Romano - Direito das Obrigações*, (2ª ed., vol. 2); Coimbra: Coimbra Editora.
- LEITÃO, Luís M. T. Menezes**, (2013); *Arrendamento Urbano*, (6ª ed.); Coimbra: Almedina.
- LEITÃO, Luís M. T. Menezes**, (2013); *Direito da Insolvência*, (5ª ed.); Coimbra: Almedina.
- LEITÃO, Luís M. T. Menezes**, (2012); *Garantias das Obrigações*, (3ª ed.); Coimbra: Almedina.
- LEITÃO, Luís M. T. Menezes**, (2010); *Direito das Obrigações*, (7ª ed., vol. III); Coimbra: Almedina.
- LIMA, Pires**, (1957); *Anotação ao Ac. STJ de 4 de Maio de 1956 (LENCASTRE DA VEIGA)*, publicado em *RLJ* (n.ºs 3070 - 3093, 89º ano [1956-1957]), págs. 278 a 282; Coimbra: Coimbra Editora.
- LIMA, Pires e VARELA, Antunes**, (2011); *Código Civil Anotado*, (4ª ed. com a colaboração de MESQUITA, H., vol. I); Coimbra: Coimbra Editora.
- LIMA, Pires e VARELA, Antunes**, (2011); *Código Civil Anotado*, (4ª ed., vol. II); Coimbra: Coimbra Editora.
- MADALENO, Cláudia**, (2008); *A Vulnerabilidade das Garantias Reais, A Hipoteca Voluntária Face ao Direito de Retenção e ao Direito de Arrendamento*; Coimbra: Coimbra Editora.

- MARQUES, J. Dias**, (1960); *Prescrição Aquisitiva* (vol. I); Lisboa: Escolas Profissionais Salesianas.
- MARQUES, J. P. Remédio**, (2009); *Acção Declarativa à Luz do Código Revisto* (2ª ed.); Coimbra: Coimbra Editora.
- MARQUES, J. P. Remédio**, (2000); *Curso de Processo Executivo Comum à Face do Código Revisto*; Coimbra: Almedina.
- MARTINEZ, Pedro Romano**, (2011); *Direito das Obrigações, Programa 2010/2011, Apontamentos* (3ª ed.); Lisboa: Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa.
- MARTINEZ, Pedro Romano**, (2006); *Da Cessão do Contrato* (2ª ed.); Coimbra: Almedina.
- MARTINEZ, Pedro Romano**, (1997); *Venda Executiva – Alguns aspectos das alterações legislativas introduzidas na nova versão do Código de Processo Civil* publicado em *Aspectos do Novo Processo Civil*; págs. 325 a 337; Lisboa: Lex.
- MATOS, Isidro**, (1968); *Arrendamento e Aluguer, Breve Cometário ao Capítulo IV, do Título II, do Livro II (Artigos 1022º a 1120º) do Código Civil*; Coimbra: Biblioteca Jurídica Atlântica.
- MATOS, João de**, (1968); *Manual do Arrendamento e do Aluguer* (vol. I); Porto: Livraria Fernando Machado.
- MATOS, João de**, (1968); *Manual do Arrendamento e do Aluguer* (vol. II); Porto: Livraria Fernando Machado.
- MENDES, João de Castro**, (2012); *Direito Processual Civil* (vol. III); Lisboa: Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa.
- MENDONÇA, Carlos de e VASCONCELOS, Vasco de**, (1932); *Código do Inquilinato*; Lisboa: Edição dos Autores.
- MESQUITA, António Pinto de e SAMPAIO, Rui Polónio**, (1962); *Legislação sobre Arrendamentos*; Coimbra: Almedina.

- MESQUITA, José Andrade**, (1999); *Direitos Pessoais de Gozo*; Coimbra: Almedina.
- MESQUITA, Manuel Henrique**, (1995); *Acção proposta pelo Banco Mello contra o Banco Pinto & Sotto Mayor e decidida por Acórdão de 31 de Março de 1993*, publicado em *RLJ* (ano 127, n.ºs 3838-3849), págs. 217 a 224; Coimbra: Coimbra Editora.
- MESQUITA, Manuel Henrique**, (1990); *Obrigações Reais e Ónus Reais*; Coimbra: Gráfica de Coimbra, Lda.
- MESQUITA, Manuel Henrique**, (1967); *Direitos Reais*; Coimbra.
- MESQUITA, Miguel**, (2001); *Apreensão de Bens em Processo Executivo e Oposição de Terceiro* (2ª ed.); Coimbra: Almedina.
- METELLO, Francisco Cabral**, (2010); *Novo Regime do Arrendamento Rural, Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de Outubro, Anotado e Comentado, Jurisprudência*; Lisboa: Rei dos Livros.
- MOREIRA, Álvaro e FRAGA, Carlos**, (1971); *Direitos Reais, Segundo as prelecções do Prof. Doutor C. A. da Mota Pinto ao 4.º Ano Jurídico de 1970-71*; Coimbra: Almedina.
- NEVES, A. Castanheira**, (1993); *Metodologia Jurídica, Problemas fundamentais*; Coimbra: Coimbra Editora.
- OLAVO, Fernando**, (1941); *Caducidade dos Direitos Reais de Goso; Concorrência dos Direitos Reais de Garantia*, publicado em *ROA* (ano 1, vol. 1), págs. 450 a 456; Lisboa.
- PINTO, Carlos A. Mota**, (2005); *Teoria Geral do Direito Civil*, (4ª ed. por MONTEIRO, A. Pinto, e PINTO, P. Mota); Coimbra: Coimbra Editora.
- PINTO, Carlos A. Mota**, (2003); *Cessão da Posição Contratual*; Coimbra: Almedina.
- PINTO, Rui**, (2014); *Notas ao Código de Processo Civil*; Coimbra: Coimbra Editora.
- PINTO, Rui**, (2013); *Manual da Execução e Despejo*; Coimbra: Coimbra Editora.

- REIS, José Alberto dos**, (1954); *Processo de Execução* (vol. 2º); Coimbra: Coimbra Editora.
- REIS, José Alberto dos**, (1941); *Da Venda no Processo de Execução* publicado em *ROA* (ano 1, vol. 2), págs. 410 a 450; Lisboa.
- SÁ, Fernando Augusto Cunha de**, (1968); *Caducidade do Contrato de Arrendamento*; Lisboa: Centro de Estudos Fiscais da Direcção Geral das Contribuições e Impostos.
- SEIA, Jorge Alberto Aragão**, (2003); *Arrendamento Urbano* (7ª ed.); Coimbra: Almedina.
- SERRA, Adriano Vaz**, (1968); *Anotação ao Ac. STJ de 22 de Novembro de 1966 (LOPES CARDOSO)*, publicado em *RLJ* (n.ºs 3334 – 3357, 100º ano [1967-1968]), págs. 200 a 203; Coimbra: Coimbra Editora.
- SERRA, Adriano Vaz**, (1958); *Realização Coactiva da Prestação (Execução) (Regime Civil)*; Lisboa.
- SERRA, Adriano Vaz**, (1957); *Hipoteca*; Lisboa.
- SILVA, João Calvão da**, (2010); *Sinal e Contrato Promessa* (13ª ed.); Coimbra: Almedina.
- SOUSA, Miguel Teixeira de**, (1998); *Acção Executiva Singular*; Lisboa: Lex.
- SOUSA, Miguel Teixeira de**, (1991); *A Penhora de Bens na Posse de Terceiros*, publicado em *ROA* (ano 51, vol. 1), págs. 75 a 85; Lisboa.
- TELLES, Inocêncio Galvão**, (2010); *Direito das Obrigações* (7ª ed.); Coimbra: Coimbra Editora.
- TELLES, Inocêncio Galvão**, (2006); *Novo Regime do Arrendamento Urbano*, publicado em *O Direito* (ano 138, IV), págs. 671 a 683; Coimbra: Almedina.

- TELLES, Inocêncio Galvão**, (1948); *Venda Obrigatória e Venda Real*, publicado em *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa* (ano V), págs. 76 a 87; Lisboa.
- VALE, Luís António Malheiro Meneses do**, (2011); *Metodologia do Direito, Guião das aulas práticas*; Coimbra.
- VALLES, Edgar**, (2013); *Prática Processual Civil com o Novo CPC* (7ª ed.); Coimbra: Almedina.
- VARELA, J. M. Antunes**, (2000); *Das Obrigações em Geral* (10ª ed., vol. 1); Coimbra: Almedina.
- VARELA, J. M. Antunes**, (1997); *Das Obrigações em Geral* (7ª ed., vol. 2); Coimbra: Almedina.
- VIEIRA, José Alberto**, (2002); *Arrendamento de Imóvel Dado em Garantia*, publicado em *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles* (vol. IV), págs. 437 a 450; Coimbra: Almedina.

JURISPRUDÊNCIA

Tribunal Constitucional:

Ac. TC n.º 345/2009, de 8 de Julho, publicado em Diário da República, II Série, n.º 159, de 18 de Agosto de 2009.

Supremo Tribunal de Justiça:

Ac. STJ de 27 de Maio de 2010 (ÁLVARO RODRIGUES), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. STJ de 5 de Fevereiro de 2009 (JOÃO BERNARDO), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. STJ de 5 de Fevereiro de 2009 (OLIVEIRA ROCHA), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. STJ de 15 de Novembro de 2007 (PEREIRA DA SILVA), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. STJ de 17 de Abril de 2007 (PEREIRA DA SILVA), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. STJ de 27 de Março de 2007 (MOREIRA ALVES), publicado CJ-STJ, ano XV (2007), tomo I, págs. 146 a 151 – Arrendamento de Prédio Já Penhorado; Ineficácia do Arrendamento.

Ac. STJ de 31 de Novembro de 2006 (URBANO DIAS), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. STJ de 6 de Abril de 2006 (OLIVEIRA BARROS), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. STJ de 20 de Setembro de 2005 (REIS FIGUEIRA), publicado CJ-STJ, ano XIII (2005), tomo III, págs. 29 a 33 – Caducidade do Arrendado; Oponibilidade do Arrendamento à Execução.

Ac. STJ de 19 de Janeiro de 2004 (AFONSO DE MELO), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. STJ de 20 de Novembro de 2003 (FERREIRA DE ALMEIDA), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. STJ de 20 de Novembro de 2003 (MOITINHO DE ALMEIDA), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. STJ de 9 de Outubro de 2003 (OLIVEIRA BARROS), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. STJ de 14 de Janeiro de 2003 (FERNANDES MAGALHÃES), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. STJ de 6 de Julho de 2000 (TORRES PAULO), publicado CJ-STJ, ano VIII (2000), tomo II, págs. 150 a 152 – Venda de Prédio Hipotecado Arrendado e Caducidade do Arrendamento.

- Ac. STJ de 11 de Abril de 2000 (FERNANDES MAGALHÃES), publicado CJ-STJ, ano VIII (2000), tomo II, pág. 29 – Registo – Efeitos; Arrendamento Celebrado pelo Executado.
- Ac. STJ n.º 3/99, de 18 de Maio, publicado em Diário da República, I Série-A, n.º 159, de 10 de Julho de 1999.
- Ac. STJ de 3 de Dezembro de 1998 (FERREIRA DE ALMEIDA), publicado em BMJ, n.º 482 (Janeiro de 1999), págs. 219 a 226 – Contrato de Arrendamento; Caducidade; Venda Judicial.
- Ac. STJ de 19 de Novembro de 1998 (PEREIRA DA GRAÇA), disponível em www.dgsi.pt.
- Ac. STJ de 29 de Outubro de 1998 (NASCIMENTO COSTA), disponível em www.dgsi.pt.
- Ac. STJ n.º 15/97, de 20 de Maio, publicado em Diário da República, I Série-A, n.º 152, de 4 de Julho de 1997.
- Ac. STJ de 5 de Junho de 1996 (PEREIRA DA GRAÇA), disponível em www.dgsi.pt.
- Ac. STJ de 19 de Outubro de 1995 (PEREIRA DA GRAÇA), publicado em CJ-STJ, ano III (1995), tomo III, págs. 68 a 70 – Carência de Prova de Título de Arrendamento; Sua Caducidade; Sua Ineficácia.
- Ac. STJ de 19 de Janeiro de 1995 (PITA DE VASCONCELOS), publicado em BMJ, n.º 443 (Fevereiro de 1995), pág. 463 – Arrendamento; Venda, em Execução, do Arrendamento.
- Ac. STJ de 30 de Março de 1993 (BARATA FIGUEIRA), publicado em BMJ, n.º 425 (Abril de 1993), pág. 634 – Hipoteca; Arrendamento do Imóvel Hipotecado; Caducidade.
- Ac. STJ de 25 de Fevereiro de 1993 (RAMIRO VIDIGAL), publicado em CJ-STJ, ano I (1993), tomo I, págs. 147 a 150 – Constituição Posterior do Prédio em Propriedade Horizontal; Manutenção de Arrendamentos.
- Ac. STJ de 19 de Abril de 1988 (JOSÉ DE ALBUQUERQUE SOUSA), publicado em BMJ, n.º 376 (Maio de 1988), pág. 646 – Contrato de Arrendamento: Caducidade; Venda de Prédio.
- Ac. STJ de 22 de Novembro de 1966 (LOPES CARDOSO), publicado em RLJ n.ºs 3334 – 3357, 100º ano (1967-1968), págs. 197 a 200.

Ac. STJ de 4 de Maio de 1956 (LENCASTRE DA VEIGA), publicado em RLJ n.ºs 3070 - 3093, 89º ano (1956-1957), págs. 276 a 278.

Tribunal da Relação de Coimbra:

Ac. RC de 26 de Fevereiro de 2013 (MARIA INÊS MOURA), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. RC de 9 de Outubro de 2012 (ALBERTINA PEDROSO), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. RC de 1 de Junho de 2010 (MANUEL CAPELO), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. RC de 21 de Outubro de 2008 (HÉLDER ROQUE), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. RC de 14 de Março de 2006 (JAIME FERREIRA), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. RC de 30 de Março de 1993 (BARATA FIGUEIRA), publicado em RDES, ano XXXX (1999), n.º 1, págs. 87 a 94 – Arrendamento de Prédio Hipotecado; Caducidade do Arrendamento.

Ac. RC de 23 de Outubro de 1979 (FREDERICO BAPTISTA), publicado em CJ, ano IV (1979), tomo IV, págs. 1116 a 1118 – Contrato de Arrendamento – Sua Natureza.

Tribunal da Relação de Évora:

Ac. RE de 10 de Março de 2010 (RIBEIRO CARDOSO), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. RE de 19 de Junho de 2008 (MOURA SANTOS), publicado em CJ, ano XXXII (2008), tomo III, págs. 250 a 253 – Venda Judicial: Caducidade dos Contratos de Arrendamento.

Tribunal da Relação de Guimarães:

Ac. RG de 14 de Maio de 2009 (ANTÓNIO SOBRINHO), disponível em www.dgsi.pt.

Tribunal da Relação de Lisboa:

Ac. RL de 14 de Março de 2013 (FERREIRA DE ALMEIDA), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. RL de 16 de Setembro de 2008 (ABRANTES GERALDES), publicado em CJ, ano XXXIII (2008), tomo IV, págs. 80 a 85 – Execução: Arrendamento; Caducidade e Consignação de Rendimentos.

Ac. RL de 26 de Junho de 2008 (PEREIRA RODRIGUES), publicado em CJ, ano XXXII (2008), tomo III, págs. 117 a 119 – Venda Judicial: Caducidade dos Contratos de Arrendamento.

Ac. RL de 6 de Março de 2007 (ARNALDO SILVA), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. RL de 17 de Outubro de 2006 (PIMENTEL MARCOS), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. RL de 28 de Setembro de 2006 (ANA LUÍSA GERALDES), publicado em em CJ, ano XXXI (2006), tomo IV, págs. 63 a 67 – Execuções: Venda Judicial em Processo Executivo; Imóvel Hipotecado; Caducidade de Arrendamento Posterior à Constituição do Registo da Hipoteca.

Ac. RL de 29 de Setembro de 2005 (SILVA SANTOS), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. RL de 2 de Novembro de 2000 (JORGE SANTOS), publicado em CJ, ano XXV (2000), tomo V, págs. 78 a 81 – Embargos de Terceiro: Penhora de Prédio Arrendado.

Ac. RL de 15 de Maio de 1997 (FRANCISCO MAGUEIJO), publicado em CJ, ano XXII (1997), tomo III, págs. 87 a 91 – Venda de Prédio Hipotecado; Não Caducidade do Arrendamento Posterior À Hipoteca.

Tribunal da Relação do Porto:

Ac. RP de 5 de Março de 2012 (ANABELA CALAFATE), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. RP de 6 de Fevereiro de 2007 (EMÍDIO COSTA), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. RP de 7 de Novembro de 2006 (VIEIRA E CUNHA), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. RP de 20 de Dezembro de 2004 (MARQUES PEREIRA), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. RP de 22 de Janeiro de 2004 (PIRES CONDESSO), disponível em www.dgsi.pt.

Ac. RP de 13 de Dezembro de 2001 (PIRES CONDESSO), disponível em www.dgsi.pt.

