



CAROLINA LAIRES FRAGA SIMÕES BISPO

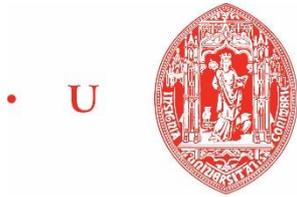
EFEITOS DA VENDA EXECUTIVA NA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra no âmbito do 2.º Ciclo de Estudos em Direito
(conducente ao grau de Mestre), na Área de Especialização em Ciências Jurídico-Forenses
Orientadora: Professora Doutora Maria Olinda Silva Nunes Garcia

Coimbra, 2018



UNIVERSIDADE DE COIMBRA



• U

C •

FDUC FACULDADE DE DIREITO
UNIVERSIDADE DE COIMBRA

CAROLINA LAIRES FRAGA SIMÕES BISPO

EFEITOS DA VENDA EXECUTIVA NA RELAÇÃO DE ARRENDAMENTO

EFFECTS OF EXECUTIVE SALES IN THE LEASE RELATIONSHIP

*Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da
Universidade de Coimbra no âmbito do 2.º Ciclo de
Estudos em Direito (conducente ao grau de Mestre), na
Área de Especialização em Ciências Jurídico-Forenses*

Orientadora: Professora Doutora Maria Olinda Silva
Nunes Garcia

Coimbra, 2018

*Aos meus Pais e Irmão, pelo apoio incondicional e incentivo.
À minha Orientadora, Professora Doutora Maria Olinda
Garcia, pela disponibilidade e por toda a ajuda prestada.*

Resumo:

Com o presente trabalho pretende-se averiguar se no caso de um arrendamento ter sido constituído em momento posterior a uma hipoteca, mas anterior a uma penhora, se tal conduz, na venda executiva, à sua caducidade. A pertinência desta investigação prende-se com a acentuada controvérsia quer doutrinal quer jurisprudencial, pelo que se afigura apropriado uma análise e tomada de posição face aos argumentos esgrimidos de forma a poder dar resposta a este problema.

Palavras-chave: arrendamento; hipoteca; penhora; venda executiva; caducidade

Abstract:

The current work aims at exploring whether in the case of a lease, which has been established after a mortgage took place, but before a garnishment, this leads, in executive sales, to its cessation. The pertinence of this research relates to the increased controversy, both doctrinal and jurisprudential, by which an analysis and clear positioning in face of the wielded arguments become appropriate in order to provide an answer to this problem.

Key-words: lease, mortgage, garnishment, executive sale, cessation.

Lista de siglas e abreviaturas

Ac.	—	Acórdão
Al.	—	Alínea
Art.	—	Artigo
BMJ	—	Boletim do Ministério da Justiça
CC	—	Código Civil
Cfr.	—	Confrontar/Conferir
CIRE	—	Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas
C.P.C	—	Código de Processo Civil
CPPT	—	Código de Procedimento e de Processo Tributário
CRP	—	Constituição da República Portuguesa
CRPred.	—	Código de Registo Predial
DL	—	Decreto-Lei
Ed.	—	Edição
n.º/ n. ^{os}	—	Número/Números
Ob. cit	—	Obra citada
Pág.	—	Página
RDES	—	Revista de Direito e Estudos Sociais
RLJ	—	Revista de Legislação e Jurisprudência
ROA	—	Revista da Ordem dos Advogados
ss.	—	Seguintes
STA	—	Supremo Tribunal Administrativo
STJ	—	Supremo Tribunal de Justiça
TCAN	—	Tribunal Central Administrativo Norte
TCAS	—	Tribunal Central Administrativo Sul
TRC	—	Tribunal da Relação de Coimbra
TRE	—	Tribunal da Relação de Évora
TRG	—	Tribunal da Relação de Guimarães
TRL	—	Tribunal da Relação de Lisboa
TRP	—	Tribunal da Relação do Porto

V. — Vide/Ver
v.g. — Verbi gratia (por exemplo)
Vol. — Volume

Índice

1. Introdução.....	7
2. Hipoteca.....	10
3. Arrendamento urbano.....	14
4. Acção executiva para pagamento de quantia certa.....	17
4.1. Penhora.....	18
4.2. Concurso de credores.....	19
4.3. Venda executiva.....	19
5. Efeitos da venda executiva sobre o arrendamento.....	24
5.1. O problema.....	24
5.2. Interesses conflituantes.....	27
5.3. O arrendamento enquanto ónus.....	29
5.4. Antecedentes históricos.....	33
5.5. Analogia.....	36
5.6. Enquadramento sistemático.....	41
5.7. Resultados práticos do procedimento executivo.....	44
6. Conclusão.....	48
Bibliografia.....	52

1. Introdução¹

Pretende-se com o presente trabalho estudar os efeitos da venda executiva de um prédio urbano arrendado, para fins habitacionais, após a constituição de hipoteca, mas antes da penhora. Desta forma, pretende-se determinar se no art. 824.º, n.º 2, do CC está incluído o direito de arrendamento, caducando este ou se, por outro lado, esta problemática se encontra perfeitamente regulada pelo art. 1057.º do CC, subsistindo o direito de arrendamento com a transmissão da posição de locador, nos seus direitos e deveres, para o adquirente.

A importância da investigação deve-se à existência de divergências doutrinárias e jurisprudenciais - se por um lado o entendimento maioritário da doutrina e jurisprudência dos Tribunais Judiciais se tem fixado no sentido da caducidade, por outro lado os Tribunais Administrativos e Fiscais têm, apesar das escassas decisões, decidido unanimemente no sentido da não caducidade. Por conseguinte, tal resulta num comprometimento da segurança jurídica na medida em que existe uma incerteza quanto à decisão que será tomada em casos com estas configurações. Com efeito, é de acentuar que a caducidade ou não do direito de arrendamento não é de todo indiferente para os interessados.

Ficará excluído do âmbito da nossa investigação os casos em que o arrendamento é constituído antes de qualquer direito real de garantia sobre o imóvel a favor do exequente ou de um credor reclamante (visto que nestes casos a aplicação do art. 1057.º do CC, isto é, a posição de senhorio é transmitida para o terceiro adquirente, é pacífica) e as hipóteses em que o arrendamento é constituído após a penhora do imóvel (tem sido unânime que o artigo a aplicar é o 819.º do CC, ou seja, o arrendamento é inoponível à execução).

Excluem-se ainda, do âmbito da dissertação os arrendamentos de imóveis rústicos e de estabelecimentos comerciais.

Iniciaremos o nosso trabalho com uma pequena referência a alguns aspectos, que entendemos mais relevantes para a resolução do problema a que nos propomos responder,

¹ A presente dissertação não adopta o novo acordo ortográfico.

dos institutos envolvidos: hipoteca, arrendamento e acção executiva. Serão apresentados pela ordem enunciada pois, também, no nosso caso-problema estes se verificam pela mesma sequência.

Numa segunda fase faremos uma breve exposição do problema, ao qual pretendemos responder, para seguidamente analisarmos os interesses em conflito. Essa análise consistirá, numa primeira etapa, em determinar de que modo poderia verificar-se uma tutela óptima para cada um deles; para numa segunda etapa verificar globalmente como é que esses interesses se podem compatibilizar de modo a obter não uma tutela óptima, pois tal constituiria uma utopia, mas sim uma tutela baseada no equilíbrio dos interesses em causa.

Para atingir tal objectivo teremos em conta aquele que tem sido o argumento mais evidenciado pela doutrina e jurisprudência defensora da aplicação do art. 824.º, n.º 2, do CC ao direito de arrendamento — que é o da diminuição do valor do bem² — bem como os meios de tutela que o legislador prevê para cada um dos interessados para que estejamos em condições de valorar e hierarquizar os interesses em conflito.

Daremos continuidade à nossa investigação com a análise dos antecedentes históricos das soluções legislativas registadas ao longo do tempo por forma a averiguar se daí podemos retirar alguma conclusão quanto à intenção do legislador.

A possibilidade de aplicação analógica do art. 824.º, n.º 2, do CC, ao direito de arrendamento, também merecerá a nossa atenção, visto que é através deste modo de integração que a maioria da doutrina tem incluído o direito de arrendamento nesta norma.

Por fim, procuraremos analisar, antes das conclusões, qual o enquadramento sistemático das normas de direito substantivo aplicáveis e averiguar, face ao procedimento executivo, quais são os resultados práticos da venda e de que forma estes se adequam ou não a alguma das teses em confronto ou se o resultado se mostra indiferente.

² V. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano e outros temas de Direito e Processo Civil*, Coimbra, Coimbra Editora, 2004, pág. 55.

Pelos condicionalismos impostos à realização do presente trabalho (de tempo e de extensão) a análise de direito comparado ficará excluída³ |⁴ |⁵.

³ Quanto às influências italiana e alemã sobre a relação entre hipoteca e direito de arrendamento, V. OLIVEIRA ASCENSÃO, “Locação de bens dados em garantia. Natureza Jurídica da locação.” Em *ROA*, 345-390, ano 45, pág. 356-357

⁴ Quanto à invocação da doutrina estrangeira escreve MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações reais e ónus reais*, Coimbra, Almedina, Coleção teses, 1990, pág. 132, nota 5, “A invocação da doutrina estrangeira, portanto, só terá sentido e utilidade quando sejam idênticas as regras legais que disciplinam o arrendamento. Se é certo que, de um modo geral, o direito comparado nos mostra apresentarem tais regras um conteúdo coincidente em várias legislações (naquelas a que a comparatística habitualmente recorre), há, por vezes, pormenores ou divergências de regulamentação que não podem deixar de ser tomados em linha de conta na exacta qualificação da posição jurídica do arrendatário”.

⁵ Relativamente aos modos de cessação do contrato e locação diz PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Da Cessação do Contrato*, 3.^a ed, Coimbra, Coimbra Editora, 2015, pág. 291, nota 620: “O regime nacional apresenta neste âmbito muitas especificidades, não se comparando facilmente com soluções encontradas em outras ordens jurídicas”.

2. Hipoteca

O regime legal da hipoteca⁶ encontra-se regulado nos artigos 686.º a 732.º do CC.

Pode dizer-se que o regime da hipoteca tem uma estreita ligação com o crédito imobiliário⁷, apresentando-se com grande relevância na vida económica e social actual na medida em que permite que o crédito seja facilitado de forma rápida e barata sem que tal represente grandes riscos de frustração para o credor⁸. Como tal, é uma forma privilegiada de garantia de concessão de créditos no “combate” à falta de liquidez financeira, embora os empréstimos não sejam concedidos sem que sejam apresentadas garantias suficientes do seu futuro ressarcimento⁹. Nota, VAZ SERRA¹⁰, aludindo a PLANIOL, RIPERT E BECQUÉ, que não existe interesse social em facilitar o crédito aos proprietários, pois, como referem estes autores, “o crédito hipotecário é uma arma de dois gumes, que leva mais vezes à ruína do que à fortuna”.

A hipoteca é uma garantia que se caracteriza pela natureza dos bens sobre os quais incide (coisas imóveis ou tidas como tal, nos termos do art. 688.º, al. f), do CC) e pela obrigatoriedade do registo¹¹.

Nos termos do art. 686.º, n.º 1, do CC, em caso de incumprimento da obrigação garantida, a hipoteca permite que o credor possa executar o objecto tendo preferência em relação aos credores comuns e aos credores hipotecários cujo registo seja posterior¹².

Deste modo, não encontramos uma definição de hipoteca na referida norma, mas sim uma caracterização através dos efeitos desta¹³.

⁶ Para uma referência histórica V. A. SANTOS JUSTO, *Direitos Reais*, 4.ª ed., Coimbra Editora, 2012, pág. 475- 476; LUÍS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *Garantias das Obrigações*, 2.ª ed., Coimbra, Almedina, 2008, pág. 207-208.

⁷ VAZ SERRA “Hipoteca”, em *BMJ* n.º 62, 1957, pág. 5.

⁸ Neste sentido, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, Vol. II, Imprensa nacional-Casa da Moeda, 1979, pág. 1077 e SANTOS JUSTO, *Direitos...*, pág. 475.

⁹ Neste sentido CLÁUDIA MADALENO, *A vulnerabilidade das garantias reais, A hipoteca voluntária face ao direito de retenção e ao direito de arrendamento*, Coimbra, Coimbra Editora, 2008, pág. 43.

¹⁰ VAZ SERRA, *Hipoteca...*, pág. 47.

¹¹ Cfr. PIRES LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, 4.ª ed. revista e actualizada com a colaboração de M.Henrique Mesquita, Vol. I, Coimbra, Coimbra Editora, 1987, pág. 704; MÁRIO JÚLIO DE ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, 9.ª ed., Coimbra, Almedina, 2005 pág. 874-876.

¹²V. SANTOS JUSTO, *Direitos...*, pág. 479.

Escreve ANTUNES VARELA que “a natureza (imobiliária) dos bens por ela abrangidos que não só explica a importância prática extraordinária que a hipoteca reveste em todas as operações de crédito, como justifica ainda a solução excepcional de a eficácia da hipoteca depender do registo, mesmo em relação às partes (art. 687.º)”¹⁴.

Para conceder o crédito, o credor tem todo o interesse em garantir o seu futuro ressarcimento, devendo averiguar, para tal, se o devedor hipotecário é o verdadeiro titular do direito hipotecado e se não existem encargos anteriores que possam afectar a garantia, sendo fundamental o registo¹⁵.

Actualmente, é unânime que a hipoteca é um direito real de garantia^{16 | 17} e uma garantia de natureza satisfativa¹⁸.

Devido à sua natureza, o ressarcimento do credor só poderá ser obtido, em caso de incumprimento, através da acção executiva, sendo que a convenção pela qual o credor fará sua a coisa hipotecada é nula nos termos do art. 694.º do CC¹⁹, entendendo-se que a *ratio* desta proibição reside no receio de exploração usurária por parte do credor hipotecário^{20 | 21}.

.../..._____

¹³ V. LUÍS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *Garantias...*, pág. 206; CLÁUDIA MADALENO, *ob. cit.*, pág. 40.

¹⁴ JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA, *Das Obrigações em Geral*, 7.ª ed., Vol. II, Coimbra, Almedina, 2007, pág. 549.

¹⁵ V. VAZ SERRA, *Hipoteca...*, pág. 7.

¹⁶ Para um tratamento mais detalhado deste aspecto V. ISABEL MENÉRES CAMPOS, “O Direito Português da hipoteca”, em *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, 725-742. Ano 85 (2009), pág. 726-728.

¹⁷ Para uma noção de direito real de garantia V. por exemplo, ORLANDO DE CARVALHO, *Direito das Coisas*, 1.ª ed., Coimbra Editora, 2012, pág. 255 — “Os direitos reais de protecção ou garantia podem definir-se como os direitos que conferem ao credor o poder de se pagar do montante do seu crédito pelo valor ou rendimentos de bens certos e determinados do devedor ou de terceiro, de preferência aos outros credores do devedor ou desse terceiro (credores comuns ou não preferencialmente garantidos através dos mesmos bens).”

¹⁸ V. CLÁUDIA MADALENO, *ob. cit.*, página 41.

¹⁹ V. LUÍS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *Direitos Reais*, 5.ª ed., Coimbra, Almedina, 2015, pág. 428; CLÁUDIA MADALENO, *ob. cit.*, pág. 52-53.

²⁰ VAZ SERRA, *Hipoteca...*, pág. 74; No mesmo sentido JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA, *Das Obrigações...*, vol. II, pág. 555: “Era uma cláusula fácil de extorquir para o credor e que o devedor facilmente aceitaria, dado o estado de necessidade económica em que geralmente se encontra à data da constituição da dívida e do oferecimento da garantia. E nenhuma das garantias podem existir de que, reconhecida a validade da cláusula, ela se não prestaria a graves injustiças e a reprováveis extorsões por parte do credor (...) O fundamento da proibição do pacto identifica-se, não só com a *ratio* da norma que pune a usura (Art. 1146.º), mas ainda com o pensamento subjacente à condenação dos negócios usurários em geral (art. .../... ”

Outra norma protectora do devedor e impeditiva de abuso do credor encontra-se prevista no art. 695.º CC, a qual permite que o dono aliene e onere os bens hipotecados. No entanto, o mesmo artigo determina que é lícito que seja convencionado que o crédito hipotecário vença logo que alienados ou onerados os bens.

Resulta destes preceitos legais que o legislador não desconhecia a assimetria que existe entre as partes envolvidas na concessão do crédito e na constituição da hipoteca²², mas tal não impede que o credor possa determinar o valor do bem a hipotecar e o valor do crédito a conceder, que na maioria das vezes corresponde a uma percentagem abaixo do valor do bem e que possa exigir a prestação de outras garantias, como seja a fiança.

A regra é, pois, que o valor do bem hipotecado seja superior ao valor do crédito. Contudo, caso se verifique a insuficiência do seu valor para garantir o crédito, por motivo não imputável ao credor, pode este exigir, nos termos do art. 701.º do CC, que o devedor reforce a garantia.

Face ao teor do art. 695.º do CC, com as limitações impostas pelo art. 700.º do CC, o devedor hipotecário pode arrendar o imóvel objecto de hipoteca²³, por motivações

.../...
282.º)”. Também CLÁUDIA MADALENO, *ob. cit.*, pág. 53-54 — Justifica que o credor hipotecário “*poderia vender a coisa a um preço mais baixo por forma a poder atingir outros bens do devedor mais valiosos.*” Procura-se deste modo a protecção do devedor que se entende estar numa posição de inferioridade e garantia da “*tutela do equilíbrio negocial, acautelando princípio da igualdade das partes nos negócios jurídicos*”. Apresenta ainda como argumentos invocados pela doutrina a favor desta proibição a inderrogabilidade do recurso aos tribunais, que a existência de um pacto comissório resultaria na subtracção de objectos de garantia do património do devedor o que faria com que os restantes credores não se pudessem pagar desses bens colocando em causa o princípio da igualdade dos credores. É ainda invocado o interesse social em evitar a difusão do pacto comissório.

²¹ Entende AFONSO NUNES DE FIGUEIREDO PATRÃO, “Removendo obstáculos ao mercado europeu de garantias imobiliárias: a autonomia conflitual na hipoteca e o reforço da cooperação internacional.” Tese de doutoramento em Direito, ramo de Direito da União Europeia, 2015 (policopiado), pág. 145, em caso de incumprimento e conseqüente venda executiva “*a vedação do pacto comissório pode conduzir a um resultado mais lesivo dos interesses do devedor (já que o leva, em caso de incumprimento, a perder o bem por montante inferior ao seu valor real) do que a determinar previamente as condições de transmissão da propriedade em caso de incumprimento*”.

²² Refere JOÃO VASCONCELOS RAPOSO, *Crédito hipotecário, incumprimento e execução no contexto da crise financeira. A dação como solução?*, Coimbra, Almedina, 2016, pág. 26, “*...deve entender-se que na área de crédito bancário garantido por hipoteca e com escopo de habitação, o mutuário estará normalmente numa posição desvantajosa. Esta resulta da complexidade das regras que contratualmente são estabelecidas e da obrigação de contratar para satisfazer uma necessidade básica, que é também um direito fundamental, própria e do agregado*”.

²³ Refere ISABEL MENÉRES CAMPOS, *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*, Vol. I, em *Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita*, pág. 309-331. Coimbra, Coimbra Editora, 2009, pág. 312, “*Todavia esta restrição das faculdades de gozo do proprietário*

.../...

económicas (v.g. desemprego, divórcio, alteração do agregado familiar), ou conveniência (v.g. alteração de local de emprego), por forma a poder cumprir pontualmente o pagamento das prestações a que se vinculou ou até para rentabilizar o investimento.

.../...
não impede a alienação ou oneração da coisa hipotecada, precisamente porque tais actos não são oponíveis ao titular da hipoteca – não o afectam porque ele goza de um direito que lhe é conferido pela prioridade registral... se o proprietário pode alienar, por maioria de razão, pode arrendar”. Sobre este artigo pode ver-se ainda em JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Arrendamento de imóvel dado em garantia*. Vol. IV, em *Estudos de Homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles*, 437-450, Coimbra, Almedina, 2003, pág. 440, que independentemente da natureza do direito de arrendamento pela regra do art. 695.º CC pode ser celebrado o contrato de arrendamento.

3. Arrendamento urbano

O contrato²⁴ de arrendamento²⁵ tem como elementos constitutivos: a obrigação de proporcionar a outrem o gozo de um prédio urbano²⁶, o carácter temporário²⁷ e a contrapartida de retribuição²⁸ (art. 1022.º do CC).

Segundo o art. 2.º, al. m), do CRPred, apenas o arrendamento por mais de seis anos e as suas transmissões ou sublocações, com excepção do arrendamento rural, se encontra sujeito a registo. Refere o art. 5.º, n.º 5, do mesmo código, que a duração superior a seis anos do arrendamento não registado não é oponível a terceiros.

Nos termos do art. 1024.º do CC, o arrendamento, desde que celebrado por um prazo não superior a seis anos, constitui um acto de administração ordinária para o locador. A distinção entre actos de disposição ou actos de mera administração não se funda na natureza dos mesmos, mas sim nos riscos patrimoniais que estes possam acarretar. Deste modo, os actos ditos de mera administração ou administração ordinária não são susceptíveis de comportar grandes lucros nem prejuízos elevados²⁹.

As formas de cessação dos contratos de arrendamento constam do art. 1079.º do CC³⁰, nas quais se inclui a caducidade³¹, que se tem entendido operar de forma automática³² através da verificação de um evento caducante ao qual a lei atribua essa relevância³³.

²⁴ Para uma noção de contrato em geral V. JOÃO DE MATOS VARELA, *Das Obrigações em geral*, 10.ª ed., revista e actualizada, Vol. I, Coimbra, Almedina, pág. 211 e ss.

²⁵ Sobre a evolução histórica do contrato de arrendamento urbano V. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, 7.ª ed., Coimbra, Almedina, 2014, pág. 15-40.

²⁶ O que nos remete para o art. 1031.º, al. b) do CC. Refere LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento ...*, pág. 41 que esta obrigação tem conteúdo positivo e constitui a prestação característica do contrato de arrendamento.

²⁷ Relativamente a este aspecto temos de ter em conta que por força do art. 1025.º do CC o contrato de locação não pode ter uma duração superior a 30 anos.

²⁸ Tal constitui uma obrigação do locatário nos termos do art. 1038.º n.º 1 al. a) do CC.

²⁹ V. CARLOS ALBERTO DA MOTA PINTO, *Teoria Geral do Direito Civil*. 4.ª ed. por António Pinto Monteiro/ Paulo Mota Pinto, Coimbra, Coimbra Editora, 2012, pág. 406-407.

³⁰ As normas relativas à cessação do contrato têm, nos termos do art. 1080.º do CC, natureza imperativa, salvo disposição legal em contrário.

³¹ Que não se confunde com a caducidade do direito, plasmada nos arts. 298.º a 328.º do CC. — PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Da Cessação...*, pág. 45

³² Neste sentido, V. por exemplo, INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, “Contratos Civis”, em *BMJ* n.º 83, 1959, pág. 151; ERIDANO DE ABREU, “Da caducidade do contrato de arrendamento de prédios urbanos”, em *O Direito*, 306-319, Lisboa, Ano 93 (1960), pág. 308.

.../...

Na locação, o art. 1051.º do CC, apesar das alterações sofridas, “*manteve sempre o papel de preceito central em matéria de caducidade*”³⁴, sendo controverso pela doutrina³⁵ e jurisprudência³⁶, o seu carácter taxativo ou exemplificativo.

Ocorrendo a caducidade do contrato de arrendamento (com excepção do caso previsto na alínea b) do art.1051.º do CC), nos termos do art. 1081.º, n.º 1, do CC, a restituição do prédio é exigível de forma imediata, com as reparações que incumbem ao arrendatário, não se atribuindo ao arrendatário qualquer direito a ser indemnizado³⁷.

.../..._____

Em sentido diferente, V. JORGE HENRIQUE DA CRUZ FURTADO, *Manual...* Vol. II., pág. 882 — que classifica a caducidade do contrato de arrendamento como uma caducidade de efeito retardado por força do art. 1053.º do CC; PINTO MONTEIRO/VIDEIRA HENRIQUES, *A cessação do contrato no Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos*, Vols. II-III, em *O Direito*, 289-313, Almedina, 2004, pág. 300 – Notam os autores que “*a caducidade distingue-se das demais formas de cessação por ocorrer automaticamente, em consequência de algum evento a que a lei atribui efeito extintivo, sem necessidade, pois, de qualquer manifestação de vontade das partes tendente a esse resultado. No arrendamento urbano esta destrição pode não se impor de forma tão clara, sobretudo se as questões forem analisadas da perspectiva da posição contratual de senhorio e lhe estiver vedada, ou muito dificultada, a cessação extrajudicial do contrato.*”

³³ JORGE HENRIQUE DA CRUZ FURTADO, *Manual de Arrendamento Urbano*, 5.ª ed. actualizada, Vol. II, Coimbra, Almedina, 2011, pág. 859; MARIA OLINDA GARCIA, *O arrendamento plural – Quadro normativo e Natureza Jurídica*, Coimbra, Coimbra Editora, 2009, pág. 211; AUGUSTO CUNHA DE SÁ, *Caducidade do Contrato de arrendamento*, Vols. I, n.º 73, em *Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal*, Lisboa, Centro de Estudos Fiscais da Direcção Geral das Contribuições e Impostos, 1968, pág. 68; M. JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Arrendamentos para habitação*, Coimbra, Almedina, 1994, pág. 241; PINTO FURTADO, *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos*, 2.ª ed. revista e ampliada, Coimbra, Almedina, 1988, pág. 418 e 431.

³⁴ RUI PINTO DUARTE, “A cessação da Relação de Arrendamento Urbano”, Em *Themis — Revista da Faculdade de Direito da UNL*, 45-74, Almedina, Ano VIII (2008), pág. 65.

³⁵ No sentido da não taxatividade, J. OLIVEIRA ASCENSÃO, “Locação ...”, pág. 355; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Da Cessação...*, pág. 302; JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Arrendamento...*, pág. 449; AUGUSTO CUNHA DE SÁ, *ob. cit.*, pág. 90; JORGE HENRIQUE DA CRUZ FURTADO, *Manual ...*, Vol. II, pág. 878; PINTO FURTADO, *Curso de Direito ...*, pág.432-433; CLÁUDIA MADALENO, *ob. cit.*, pág. 324

No sentido da taxatividade pronuncia-se ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO. *Da Natureza do Direito do Locatário*. Vol. 2, em *ROA*, pág. 349-415, ano 40, pág. 387-388;

³⁶ Pela não taxatividade: Ac. STJ de 6 de Julho de 2000 (TORRES PAULO), proc. 1881/2000, publicado em *BMJ*, n.º 499 (Outubro de 2000), pág. 319 e em *CJ-STJ*, ano VIII (2000), tomo II, pág. 152; Ac. TRL de 28 de Setembro de 2006 (ANA LUISA GERALDES), proc. 6598/2006-6, disponível em *www.dgsi.pt* e publicado em *CJ*, ano XXXI (2006), tomo IV, pág. 63 a 67- pág. 67; Ac. TRC de 21 de Outubro de 2008 (HÉLDER ROQUE), proc. 699/06.4TBAND-A.C1, disponível em *www.dgsi.pt* e publicado em *CJ*, ano XXXIII (2008), tomo IV, pág. 24 a 26- pág. 25; Ac. STJ de 9 de Julho de 2015 (JOÃO CAMILO), proc. 430/11.2TBEVR-Q.E1.S1, disponível em *www.dgsi.pt*; Ac. TRG de 14 de Maio de 2009 (ANTÓNIO SOBRINHO), proc. 683/03.0TCGMR-D.G1, disponível em *www.dgsi.pt*;

No sentido da taxatividade: Ac. TRL de 15 de Maio de 1997 (FRANCISCO MAGUEIJO), rec. 1255 publicado em *CJ*, ano XXII (1997), tomo III, pág. 87 a 91-pág.90; Ac. STJ de 27 de Março de 2007 (MOREIRA ALVES), proc. 580/07, publicado em *CJ-STJ*, ano XV (2007), Tomo I, pág. 146 a 151- pág.148; Ac. STJ de 20 de Setembro de 2005 (REIS FIGUEIRA), rec. 1489/05, publicado em *CJ-STJ*, ano XIII (2005), Tomo III, pág. 29 a 33 –pág.31;

³⁷ V. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento...*, pág. 141.

O arrendamento nem sempre possibilita que o devedor cumpra a sua obrigação, tendo o credor hipotecário de intentar uma acção executiva.

4. Acção executiva para pagamento de quantia certa³⁸

Na acção executiva para pagamento de quantia certa existe uma realização coactiva de uma prestação devida (art. 10.º, n.º 4, do CPC), por forma a reparar de forma efectiva um direito violado³⁹ e que o exequente obtenha a mesma prestação que resultaria do cumprimento voluntário da obrigação do devedor⁴⁰.

Segundo o n.º 6 do art.10.º do CPC, a acção executiva pode ter como fim o pagamento de quantia certa, a entrega de coisa certa ou a prestação de um facto, seja este positivo ou negativo⁴¹.

A acção para pagamento de quantia certa comporta como operações fundamentais da execução: a *penhora, a venda e o pagamento*^{42 / 43 | 44}.

O processo executivo é um ramo instrumental⁴⁵, pelo que os efeitos de natureza real dos actos de penhora e venda executiva, e a necessidade de os articular com eventuais direitos de terceiros sobre os bens apreendidos importam o estabelecimento de normas que são também de direito substantivo (art.819.º a 826.º do CC)⁴⁶.

³⁸ Sobre os restantes tipos de acção executiva V. JOSÉ LEBRE DE FREITAS. *A Acção Executiva à luz do Código de Processo Civil de 2013*, 6.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2014, pág. 12-20.

³⁹ V. JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A Acção ...*, pág. 12.

⁴⁰ V. JOSÉ ALBERTO DOS REIS, *Processo de Execução*, Vol. II. Coimbra, Coimbra Editora, pág. 91.

⁴¹ Segundo JOSÉ LEBRE DE FREITAS/ISABEL ALEXANDRE, *Código de Processo Civil Anotado*, 3.ª ed., Vol. 1.º, Coimbra, Coimbra Editora, 2014, pág. 34, “*Os tipos de acção executiva são determinados em função da natureza da obrigação exequenda tal como o título a configura, mesmo que a prestação em causa não possa a vir a ser efetivada.*”.

⁴² V. ALBERTO DOS REIS, *ob. cit.*, pág. 91.

⁴³ Para uma definição de acção executiva para pagamento de quantia certa V. J. P. REMÉDIO MARQUES, *Curso de Processo Executivo Comum à Face do Código Revisto*, Coimbra, Almedina, 2000, pág.19-20; JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A Acção ...*, pág.13.

⁴⁴ Para uma noção de execução fiscal, V. JORGE LOPES SOUSA, *Código de Procedimento e de Processo Tributário*. 5.ª ed., Vol. II, Áreas Editora, 2007, pág. 20: “*O processo de execução fiscal tem como objectivo primacial a cobrança dos créditos tributários, de qualquer natureza, estando estruturado em termos mais simples do que o processo de execução comum, com o objectivo de conseguir uma maior celeridade na cobrança dos créditos, recomendada pelas finalidades de interesse público das receitas que através dele são cobradas.*”.

⁴⁵ V. MANUEL A. DOMINGUES DE ANDRADE, *Noções elementares de Processo Civil*, Coimbra, Coimbra Editora, 1976, pág. 14.

⁴⁶ V. José Lebre de Freitas, *A Acção ...*, pág. 21.

4.1. Penhora

Podemos definir a penhora como “o acto executivo pelo qual se apreendem judicialmente os bens a ela sujeitos, privando-se o executado do pleno exercício dos poderes sobre esses bens, com vista à realização de finalidades a que tende a acção executiva para o pagamento de quantia certa. Quais sejam: a venda, a entrega de dinheiro penhorado, a consignação de rendimentos ou a adjudicação de bens apreendidos, enquanto modalidades de actuação da execução por equivalente”⁴⁷.

A penhora tem uma função de identificação de bens e direitos que são apreendidos para posterior transmissão e uma função de conservação, pois, através desta, impede-se a ocultação, deterioração, oneração ou alienação dos bens e direitos que possam resultar em prejuízo para o exequente⁴⁸.

A apreensão⁴⁹ integra assim o procedimento que tem, num sentido amplo, a designação de penhora⁵⁰.

Na apreensão, verifica-se de forma mais acentuada o exercício do poder coercivo do tribunal que, face a uma situação de incumprimento, priva o executado dos seus poderes sobre o bem, a qual tem como última finalidade a satisfação do crédito do exequente^{51 | 52}.

Nos termos do art. 601.º do CC para cumprimento da obrigação respondem todos os bens do devedor susceptíveis de penhora, sem prejuízo dos regimes especialmente estabelecidos em consequência da separação de patrimónios.

⁴⁷ V. J. P. REMÉDIO MARQUES, *ob.cit.*, pág. 170.

⁴⁸ V. J. P. REMÉDIO MARQUES, *ob.cit.*, pág. 170-171. É de salientar que apesar da função conservatória da penhora, esta não se confunde com o procedimento cautelar de arresto. A penhora é um acto do processo de execução, onde se procura reintegrar de forma efectiva e coerciva um crédito cuja presunção resulta da apresentação de um título executivo.

⁴⁹ V. JOSÉ LEBRE DE FREITAS, “Apreensão, separação, restituição e venda”, em *I Congresso de Direito da Insolvência*, 229-240, Coimbra, Almedina, 2013, pág. 230-233.

⁵⁰ LUÍS MIGUEL DE ANDRADE MESQUITA, *Apreensão de bens em processo executivo e oposição de terceiro*, 2.ª ed. rev. e aumentada, Coimbra, Almedina, 2001, pág. 60.

⁵¹ V. JOSÉ LEBRE DE FREITAS. *A Acção ...*, pág. 231-232.

⁵² MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, “A penhora de Bens na Posse de Terceiros”, em *ROA*, 75-85, Lisboa, ano 51 (1991), pág. 75 — Quando o bem se encontra na posse de terceiro, o momento em que essa posse foi adquirida é determinante.

A lei processual regula a penhora, quanto aos bens que são susceptíveis de penhora⁵³, à extensão⁵⁴ e à ordem de realização⁵⁵, ressalvando o art. 752.º, n.º 1, do CPC que no caso de bens onerados com garantia real a penhora se inicia sobre estes e só pode recair sobre outros quando se reconheça a insuficiência daqueles para conseguir o fim da execução.

A penhora de bens imóveis processa-se nos termos dos arts. 755.º do CPC e ss., abrangendo, caso estejam arrendados, a respectiva renda⁵⁶, sendo constituído depositário o arrendatário⁵⁷.

4.2. Concurso de credores

Concluída a fase de penhora, são citados nos termos do art. 786.º, n.º 1, al. b), do CPC, os titulares de direito real de garantia para que, querendo, reclamem créditos, que nos termos do art. 824.º, n.º 2, do CC caducam com a venda do bem⁵⁸.

4.3. Venda executiva

Não se verificando, depois da penhora, a extinção da execução, designadamente por pagamento, o bem penhorado será vendido. O CPC determina as modalidades de venda, estabelecendo o art. 837.º do CPC que a venda de imóveis é feita preferencialmente em leilão electrónico nos termos definidos na Portaria n.º 282/2013.

A venda dos bens penhorados é publicitada através de anúncio na página informática de acesso público, nos termos do n.º 1 do art. 19.º da referida Portaria, o qual deve

⁵³ Cfr. art. 735.º, n.ºs 1 e 2, do CPC.

⁵⁴ Cfr. art. 735.º, n.º 3, do CPC.

⁵⁵ Cfr. art. 751.º do CPC.

⁵⁶ Cfr. Art. 758.º, n.º 1, do CPC.

⁵⁷ Cfr. Art. 756.º, n.º 1, al. b), do CPC.

⁵⁸ Para mais desenvolvimentos, V. SALVADOR DA COSTA, *Concurso de Credores*, 5.ª ed. Coimbra, Almedina, 2015, pág. 199 ss.

conter, nos termos do n.º 2 do mesmo art., entre outros, as características do bem e o valor para venda. Deve ainda conter, nos termos do n.º 3 do mesmo artigo, quaisquer outras informações relevantes, designadamente ónus ou encargos que incidam sobre o bem que não caduquem com a venda. Estes requisitos estão em conformidade com o art. 817.º do CPC, para o qual remete o art. 837.º do mesmo código⁵⁹. A obrigação de publicitação vai de encontro à necessidade que o adquirente tem de, através dela, fazer um juízo sobre as características do bem, impondo-se clareza e rigor⁶⁰.

Através da publicidade pretende-se levar ao conhecimento de um maior número possível de eventuais compradores todos os elementos que caracterizam o bem e que possam influenciar o seu valor, como sejam a existência de um contrato de arrendamento ou a existência de rendas em atraso, por forma a potenciar a concorrência, rentabilizar a venda e obstar a eventual pedido de anulação de venda⁶¹.

Com efeito, é através do produto da venda que os credores são ressarcidos, surgindo a venda executiva como uma forma de pagamento, resultando este do produto da venda dos bens penhorados e sendo efectuado em função da ordem determinada na acção apenas de verificação de graduação de credores, se existirem⁶².

Da realização da venda executiva são notificados, nos termos do art. 819.º, n.º 1, do CPC, os titulares do direito de preferência legais ou convencionais com eficácia real para o exercício do seu direito, podendo estes propor, na ausência de notificação, uma acção de preferência, em conformidade com o art. 819.º, n.º 4, do CPC⁶³.

⁵⁹ V. ainda art. 838.º, n.º 1, do CPC relativo à anulação de venda por desconformidade com o anunciado.

⁶⁰ Sumário do Ac. STJ de 22 de Outubro de 2015 (PIRES DA ROSA), proc. 896/07.5TBSTS.P1.S1, disponível em www.dgsi.pt, “*Em processo executivo e, concretamente, na venda em execução são essenciais a clareza e o rigor da publicitação da venda porquanto é perante essa publicidade que, de um modo geral, os potenciais compradores definem os seus interesses e formam as respectivas vontades em relação ao bem a alienar.*”

⁶¹ Cfr. FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA, *Curso de Processo de Execução*, 12.ª ed., Coimbra, Almedina, 2010, pág. 372; JORGE LOPES SOUSA, *ob. cit.*, pág. 543; JOSÉ LEBRE DE FREITAS/ARMINDO RIBEIRO MENDES, *Código de Processo Civil Anotado*, Vol. 3.º, Coimbra, Coimbra Editora, 2003, pág. 608-611 (em especial a pág. 611) — Notam os Autores que a publicitação dos ónus ou limitações é de tal modo importante que a sua menção não pode ser afastada pelo facto de o ónus estar registado, porquanto o comprador antes da compra não é obrigado a consultar o registo.

⁶² V. J. P. REMÉDIO MARQUES, *ob. cit.*, pág. 383.

⁶³ V. JOSÉ LEBRE DE FREITAS. *A Acção ...*, pág. 387.

Resulta deste preceito que os titulares de direito de preferência convencional sem eficácia real não possam, em venda executiva, exercer o seu direito o que está em consonância com o art. 422.º do CC, o qual também estabelece que o direito de preferência legal (no qual se inclui o direito de preferência do arrendatário de prédio urbano) prevalece sobre o direito convencional que tenha eficácia real⁶⁴.

Na venda de imóvel arrendado é atribuído um direito de preferência ao arrendatário do local arrendado há mais de três anos (art. 1091.º, n.º 1, al. a), do CC), sendo graduado imediatamente acima do direito de preferência conferido ao proprietário do solo pelo art. 1535.º do CC (art. 1091.º, n.º 3, do CC) e é sujeito ao regime geral dos art. 416.º a 418.º e 1410.º do CC (art. 1091.º, n.º 4, do CC)^{65 | 66}.

O momento em que deve ser exercido o direito de preferência depende, no âmbito da execução, da modalidade de venda. Assim, na venda em proposta por carta fechada deverá ser exercido logo após a aceitação de alguma proposta (art. 823.º do CPC) e no leilão electrónico nos oito dias imediatos à notificação a efectuar pelo agente de execução nos termos do art. 416.º, n.º 2, do CC⁶⁷.

A venda executiva é uma aquisição derivada, ou seja, o direito do adquirente funda-se na existência de um direito do titular⁶⁸, apresentando semelhanças com a venda voluntária⁶⁹, pelo que os efeitos essenciais da venda, referidos no art. 879.º do CC, também são produzidos na venda executiva⁷⁰.

Neste sentido, o n.º 1 do art. 824.º do CC refere que a venda em execução transfere para o adquirente os direitos do executado sobre a coisa vendida. Contudo, em confor-

⁶⁴ V. JOSÉ LEBRE DE FREITAS. *A Ação ...*, pág. 386-387.

⁶⁵ O direito de preferência não prevalece sobre o direito de remição nos termos do art. 844.º, n.º 1 do CPC.

⁶⁶ V. LUÍS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *Direitos...*, pág. 465.

⁶⁷ Caso se apresente mais do um titular de direito de preferência é aberta licitação entre eles (art. 823.º, n.º 2, do CPC e art. 419.º, n.º 2, do CC).

⁶⁸ ISABEL MENÉRES CAMPOS. *Dois questões...*, pág. 310.

⁶⁹ A propósito da não distinção entre venda executiva e venda voluntária, quanto aos efeitos V. Ac. RL de 23 de Setembro de 2014 (RUI TORRES VOUGA), proc. 394/12.5TBMTA.L1, publicado em *CJ*, ano XXXIX (2014), Tomo IV, pág. 74 a 79 - pág.79 - “*Não se antolha, de facto, por que razão haveria o adquirente da coisa arrendada vendida em processo executivo de se encontrar numa situação totalmente distinta daquela em que se encontra quem adquire por via de contrato celebrado directamente com o locador*”.

⁷⁰ V. MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *Acção executiva singular*, Lisboa, LEX, 1998, pág. 382-383; J. P. REMÉDIO MARQUES, *ob.cit.*, pág. 403.

midade com o disposto nos arts. 827.º, n.º 1, e 833.º, n.º 4, ambos do CPC, a transmissão da propriedade da coisa vendida ou da titularidade do direito só ocorre com a emissão do respectivo título de transmissão ou outorga de instrumento de venda, sendo necessário que o preço seja previamente pago e que as obrigações fiscais inerentes à transmissão sejam satisfeitas⁷¹.

Na venda executiva, além destes efeitos obrigacionais e do efeito translativo (art. 824.º, n.º 1, do CC), produz-se ainda um efeito extintivo, um efeito registral, um efeito ripristinatório e um efeito sub-rogação⁷².

O art. 824.º, n.º 2, do CC refere-se à extinção dos direitos de terceiros sobre os bens vendidos. Este efeito representa a principal diferença entre a venda executiva e a venda negocial, permitindo, por um lado que o executado rentabilize a venda do bem, diminuindo o sacrifício de património necessário para a realização do pagamento, e por outro que os credores reclamantes obtenham mais facilmente a satisfação dos seus créditos⁷³.

Da norma em análise retiramos que o momento decisivo para determinar se um direito de terceiro é atingido pela venda executiva é o seu registo ou, na hipótese de este não estar sujeito a registo, atender-se-á ao momento da sua constituição.⁷⁴

O efeito extintivo deve ser aferido em relação a cada um dos “*bens penhorados e vendidos, dado que o arresto, a penhora ou garantia real que serve de parâmetro para a sua aferição incidem separadamente sobre cada um deles. Se, por exemplo, forem penhorados dois imóveis e um credor reclamar o seu crédito com base numa hipoteca sobre um deles, a data do registo desta garantia só é relevante para aferir a extinção dos direitos sobre o bem hipotecado*”⁷⁵.

Caso resulte da venda, nos termos do art. 824.º, n.º 2, do CC, a caducidade de direitos, o agente de execução tem de comunicar a venda ao serviço de registo competente

⁷¹ V. FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA, *ob. cit.*, pág. 394-396, considera o autor que estas vendas são de classificar como vendas de condição suspensiva de pagamento do preço. V. ainda JOSÉ LEBRE DE FREITAS/ARMINDO RIBEIRO MENDES, *Código...*, Vol. 3.º, pág. 582.

⁷² V. MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *Acção...*, pág. 383.

⁷³ V. MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *Acção...*, pág. 385-386.

⁷⁴ V. MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *Acção...*, pág. 386.

⁷⁵ MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *Acção...*, pág. 386-387.

para este proceder officiosamente ao cancelamento das inscrições respectivas, incluindo a penhora (cfr. art. 827.º, n.º 2, do CPC).

O objectivo é que, com a venda de bens desonerados de direitos reais, todos os titulares desses direitos os exerçam na mesma execução⁷⁶ e de facilitar o comércio jurídico, atraindo o maior número de potenciais adquirentes para maximizar o preço e garantir, na medida do possível, o pagamento dos créditos⁷⁷. Pretende-se que não exista uma diminuição da garantia do credor⁷⁸, que resultaria de um menor interesse por parte de terceiro em adquirir um imóvel onerado, por forma a garantir a satisfação integral do crédito⁷⁹ |⁸⁰.

O efeito repristinatório consiste no renascimento de direitos extinguidos anteriormente por confusão, tendo como limite o preceito do art. 824.º, n.º 2, do CC, isto é, apenas podem renascer direitos que não sejam extintos por força deste artigo⁸¹.

Dispõe o art. 824.º, n.º 3, do CC que os direitos de terceiro que caducarem com a venda executiva nos termos do n.º 2, do mesmo artigo, transferem-se para o produto da venda dos bens penhorados. Existe uma sub-rogação objectiva, visto que o direito passa a ter como objecto o produto apurado com a venda daqueles bens⁸².

⁷⁶ No sentido da concentração na mesma execução do exercício dos direitos dos titulares de direitos reais sobre o bem objecto de venda encontramos as disposições relativas ao art. 794.º, n.º 1, do CPC (embora não aplicável às execuções fiscais por força do art. 218.º, n.º 3, do CPPT) e art. 850.º, n.ºs 2 e 3, do CPC.

⁷⁷Cfr. AUGUSTA FERREIRA PALMA, *Embargos de terceiro*, 2.ª ed., Coimbra, Almedina, 2013, pág. 46.

⁷⁸ Cfr. J. P. REMÉDIO MARQUES, *ob.cit.*, pág.405; ARTUR ANSELMO DE CASTRO, *A acção executiva singular, comum e especial*, 3.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1977, pág. 228; JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Arrendamento...*, pág. 448 — acrescenta, no entanto que esta norma pretende também proteger o credor de possíveis actos fraudulentos entre o devedor e terceiro.

⁷⁹ Cfr. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento...*, pág. 53; Para CLÁUDIA MADALENO, *ob. cit.*, pág. 325 — para a Autora o objectivo é a tutela do adquirente, na medida em que através desta norma este adquire a coisa livre de ónus e direitos.

⁸⁰ Refere ARTUR ANSELMO DE CASTRO, *ob. cit.*, pág. 228, a propósito da razão de ser do art. 824.º, n.º 2, do CC: “evitar a depreciação dos bens que resultaria de uma alienação com subsistência dos encargos em benefício tanto do exequente — pelo seu direito a pagar-se sobre o produto do próprio património onerado do devedor, no que exceder o valor dos encargos —, como do executado — para poder obter o máximo de amortização dos seus débitos pelo produto dos bens.”

⁸¹ V. MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *Acção...*, pág. 392.

⁸² Cfr. MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *Acção...*, pág. 393; JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A Acção ...*, pág. 393.

5. Efeitos da venda executiva sobre o arrendamento

5.1. O problema

Coloca-se a questão de saber se os arrendamentos habitacionais celebrados em data posterior à hipoteca, mas anteriores à penhora caducam com a venda executiva.

Não existem dúvidas de que os contratos de arrendamento celebrados em data posterior à penhora são inoponíveis por força do disposto no art. 819.º do CC. Relativamente aos contratos constituídos antes da hipoteca há que distinguir, face ao disposto na parte final do art. 1057.º do CC e do art. 2.º al. m) e art. 5.º, n.º 5, ambos do CRPred, quanto à sua duração: os de duração até seis anos não caducam e os de duração superior, se não estiverem registados, caducam após seis anos.

A *vexata quaestio* coloca em confronto duas normas passíveis da sua resolução, sendo o entendimento maioritário, quer da doutrina quer da jurisprudência no sentido da caducidade do arrendamento por aplicação, directa ou indirecta, do art. 824.º, n.º 2, do CC⁸³ com o fundamento principal de que com o arrendamento, o imóvel passa a ter um

⁸³ Na doutrina encontramos como defensores desta posição: J. OLIVEIRA ASCENSÃO, “Locação...”, pág. 345-366; JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Arrendamento...*, pág. 449; HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações reais...*, pág. 140, nota 18; A. LUÍS GONÇALVES, “Arrendamento de prédio hipotecado. Caducidade do arrendamento.” Em *Revista de Direito e Estudos Sociais*, 95-101, Verbo, Ano XXXX, pág. 101; SALVADOR DA COSTA, *ob. cit.*, pág. 23; ANA CAROLINA DOS SANTOS SEQUEIRA, “A extinção de direitos por venda executiva.” Em *Garantias das Obrigações*, de JORGE FERREIRA SINDE MONTEIRO, pág. 13 a 47. Coimbra: Almedina, 2007, pág. 23 e 43-45; GABRIEL ÓRFÃO GONÇALVES, *Temas da acção executiva*, Vol. II, em *Themis – Revista da Faculdade de Direito da UNL*, 263-302, Almedina, Ano V (n.º 9), pág. 298-301; RUI PINTO, *Manual da execução e despejo*, 1.ª ed., Coimbra: Coimbra Editora, 2013, pág. 958 ; J. P. REMÉDIO MARQUES, *ob. cit.*, pág. 410; LAURINDA GEMAS/ALBERTINA PEDROSO/JOÃO CALDEIRA JORGE, *Arrendamento Urbano*, Lisboa, Quid Juris, 2006, pág. 104; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Da Cessação...*, pág. 302.

Na jurisprudência: Ac. TRC de 30 de Março de 1993 (BARATA FIGUEIRA), publicado em RDES, ano XXXX (1999), n.º1, pág. 87 a 94; Ac. STJ de 6 de Julho de 2000 (TORRES PAULO), proc. 1881/2000, publicado em *BMJ*, n.º 499 (Outubro de 2000), pág. 317 a 321 e em *CJ-STJ*, ano VIII (2000), tomo II, pág. 150 a 152; Ac. STJ de 3 de Dezembro de 1998 (FERREIRA DE ALMEIDA), proc. 863/98, publicado em *BMJ*, n.º 482 (Janeiro de 1999), pág. 219 a 225; Ac. TRL de 28 de Setembro de 2006 (ANA LUISA GERALDES), proc. 6598/2006-6, disponível em *www.dgsi.pt* e publicado em *CJ*, ano XXXI (2006), tomo IV, pág. 63 a 67 ; Ac. TRE de 19 de Junho de 2008 (MARIA ALEXANDRA MOURA SANTOS), rec. 2652/07, publicado em *CJ*, ano XXXII (2008), Tomo III, pág. 250 a 253; Ac. TRL de 26 de Junho de 2008 (PEREIRA RODRIGUES), rec. 5180/08, publicado em *CJ*, ano XXXII (2008), Tomo III, pág. 117 a 119, pág. 118 ss. — Com voto de vencido de Maria Manuela Gomes que não concorda com a caducidade nestes casos, apenas quando o arrendamento é posterior à penhora nos termos do art.819.º do CC; Ac. TRC de 21 de Outubro de 2008 (HÉLDER ROQUE), proc. 699/06.4TBAND-A.C1, disponível em *www.dgsi.pt* e publicado em *CJ*, ano XXXIII (2008), tomo IV, pág. 24 a 26; Ac. TRC de 14 de Novembro de 2006 (PAULO BRANDÃO), rec. 153/03, publicado em *CJ*, ano XXXI, Tomo V, pág. 24 a 25; Ac. STJ de 9 de Julho de 2015 (JOÃO CAMI-
.../...

valor inferior que conduz ao impedimento ou à dificuldade de satisfação integral do crédito, constituindo um gravame equiparável aos direitos reais de gozo que caducam nos termos desta norma.

A corrente minoritária propõe a não caducidade por entender inaplicável aquela norma, não havendo, assim, qualquer restrição à aplicabilidade do art. 1057.º do CC, transmitindo-se a posição do locador para o adquirente⁸⁴.

.../...

LO), proc. 430/11.2TBEVR-Q.E1.S1, disponível em *www.dgsi.pt*; Ac. STJ de 17 de Novembro de 2007 (PEREIRA DA SILVA), proc. 07B3456, disponível em *www.dgsi.pt*; Ac. TRG de 14 de Maio de 2009 (ANTÓNIO SOBRINHO), proc. 683/03.0TCGMR-D.G1, disponível em *www.dgsi.pt*; Ac. STJ de 27 de Maio de 2010 (ÁLVARO RODRIGUES), proc. 5425/03.7TBSXL.S1, disponível em *www.dgsi.pt*; Ac. STJ de 5 de Fevereiro de 2009 (JOÃO BERNARDO), proc. 08B4087, disponível em *www.dgsi.pt*; Ac. TRC de 10 de Julho de 2014 (REGINA ROSA), proc. 1646/08.4TBGRD-E.C1, disponível em *www.dgsi.pt*; Ac. TRL de 12 de Dezembro de 2013 (EZAGÜY MARTINS), proc. 88726/05.2YYLSB.L1-2, disponível em *www.dgsi.pt*; Ac. TRP de 27 de Outubro de 2016 (PEDRO LIMA COSTA), proc. 5700/11.7TBMTS-A.P1, disponível em *www.dgsi.pt*; Ac. TRP de 31 de Maio de 2016 (ANA LUCINDA CABRAL), proc. 2252/13.7TBVCD-B.P1, disponível em *www.dgsi.pt*; Ac. TRP de 22 de Janeiro de 2004 (PIRES CONDESSO), proc. 0336811, disponível em *www.dgsi.pt*; Ac. TRP de 20 de Dezembro de 2004 (MARQUES PEREIRA), proc. 0356828, disponível em *www.dgsi.pt*.

⁸⁴ Neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento...*, pág. 54-60; MÓNICA JARDIM /MARGARIDA COSTA ANDRADE/AFONSO PATRÃO, *85 Perguntas sobre a Hipoteca Imobiliária*, Coimbra, Almedina, 2017, pág. 91-93; FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA, *ob. cit.*, pág. 399-400; LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento ...*, pág. 101-102 e 140-141; AUGUSTA FERREIRA PALMA, *ob. cit.*, pág. 78-80; LUÍS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, 9.ª ed., Vol. III, Coimbra, Almedina, 2014, pág. 305; MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *Ação...*, pág. 390-391; JOÃO DE MATOS, *Manual do arrendamento e do aluguer*, Vol. 2, Porto, Livraria Fernando Machado, 1968, pág. 308; JOÃO DE CASTRO MENDES, *Direito Processual Civil*, Vol. III, Lisboa, A.A.F.D.L., 2012 pág. 334, nota 441 e pág. 338.

Em posição defendida anteriormente: PEDRO ROMANO MARTINEZ, “Venda executiva – Alguns aspectos das alterações legislativas introduzidas na nova versão do Código de Processo Civil”, em *Aspectos do novo Processo Civil*, 325-337, Lisboa, LEX, 1997, pág. 334.

No âmbito da execução fiscal: JORGE LOPES DE SOUSA, *ob. cit.*, pág. 580; RUI DUARTE MORAIS, *A Execução Fiscal*, 2.ª ed., Coimbra, Almedina, 2006, pág. 192.

Na jurisprudência:

— Nos Tribunais Judiciais: Ac. STJ de 7 de Dezembro de 1995 (JOAQUIM DE MATOS), proc. 087516, disponível o sumário em *www.dgsi.pt*; Ac. TRP de 26 de Junho de 1995 (RIBEIRO DE ALMEIDA), proc. 9451036, disponível o sumário em *www.dgsi.pt*; Ac. TRL de 15 de Maio de 1997 (FRANCISCO MAGUEIJO), rec. 1255, publicado em *CJ*, ano XXII (1997), tomo III, pág. 87 a 91; Ac. STJ de 27 de Março de 2007 (MOREIRA ALVES), proc. 580/07, publicado em *CJ-STJ*, ano XV (2007), Tomo I, pág. 146 a 151; Ac. TRL de 23 de Setembro de 2014 (RUI TORRES VOUGA), proc. 394/12.5TBMTA.L1, publicado em *CJ*, ano XXXIX (2014), Tomo IV, pág. 74 a 79; Ac. TRL de 16 de Setembro de 2008 (ANTÓNIO SANTOS ABRANTES GERALDES), rec. 5151/08, publicado em *CJ*, ano XXXIII (2008), tomo IV, pág. 80 a 85; Ac. TRL de 19 de Abril de 1988 (JOSÉ DE ALBUQUERQUE SOUSA), rec. 209, publicado em *BMJ*, n.º 376 (Maio de 1988), pág. 646; Ac. STJ de 20 de Setembro de 2005 (REIS FIGUEIRA), rec. 1489/05, publicado em *CJ-STJ*, ano XIII (2005), Tomo III, pág. 29 a 33; voto de vencido de Maria Manuela Gomes no Ac. TRL de 26 de Junho de 2008 (PEREIRA RODRIGUES), rec. 5180/08, publicado em *CJ*, ano XXXII (2008), Tomo III, pág. 117 a 119; Ac. STJ de 19 de Janeiro de 2004 (AFONSO DE MELO), proc. 03A4098, disponível em *www.dgsi.pt*; Ac. TRE de 19 de Janeiro de 1995 (PITA DE VASCONCELOS), rec. 10/94, publicado em *BMJ*, n.º443 (Fevereiro de 1995), pág. 463.

.../...

Consiste o problema em saber se o art. 1057.º do CC, aplicável às vendas voluntárias, sofre ou não qualquer restrição nas vendas judiciais, tendo em conta, por um lado, que esta norma pretende tutelar a estabilidade da relação de arrendamento, e por outro, que na venda executiva surge, para além do locador, do locatário e do adquirente, um outro interessado, também merecedor de tutela, que é o credor hipotecário (e eventualmente outros credores reclamantes), tendo presente que no art. 824.º, n.º 2, do CC não é abrangido expressamente o direito de arrendamento e que este não é maioritariamente considerado incluído na categoria de direito real.

Estando perante conflitos de interesses, a análise deste problema jurídico não poderá centrar-se unicamente na natureza jurídica do direito do arrendatário, sob pena de incorrer numa inversão metodológica⁸⁵ ou actuar de forma simplista⁸⁶.

Com efeito, refere MARIA OLINDA GARCIA, *“Independentemente da posição que se assuma quanto à natureza jurídica do direito do arrendatário, a inclusão do arrendamento no âmbito aplicativo do art. 824.º, n.º 2, seja por via directa, seja por via analógica, ou sua exclusão desse âmbito implica uma opção valorativa, tradutora de diferentes hierarquizações dos interesses potencialmente conflitantes.”*⁸⁷.

Compete-nos agora analisar qual seria, idealmente, a tutela que cada um dos intervenientes pretenderia ver acautelada.

.../..._____

— Nos Tribunais Administrativos e Fiscais: Ac. TCAS de 15 de Setembro de 2016 (ANABELA RUSSO), proc. 09766/16, disponível em www.dgsi.pt; Ac. STA de 18 de Dezembro de 2013 (ASCENSÃO LOPES), proc. 01756/13, disponível em www.dgsi.pt; Ac. STA de 4 de Maio de 2016 (FONSECA CARVALHO), proc. 0264/16, disponível em www.dgsi.pt. De notar, que na jurisprudência destes tribunais não encontramos quaisquer decisões que apontassem pela caducidade do arrendamento.

⁸⁵ J. OLIVEIRA ASCENSÃO, “Locação...”, pág. 346.

⁸⁶ V. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento...*, pág. 50.

⁸⁷ MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento...*, pág. 50.

5.2. Interesses conflituantes

Com a venda judicial do imóvel, o credor hipotecário pretende que o seu crédito seja integralmente satisfeito. Justificam alguns autores⁸⁸ que há um justo receio que fundamenta a aplicabilidade do art. 824.º, n.º 2, do CC, em caso de constituição do arrendamento sobre um imóvel já hipotecado, uma vez que deste arrendamento pode resultar uma diminuição do valor alcançado no produto da venda executiva do imóvel.

Esta ideia é reforçada pela argumentação de que se o arrendatário não tomou conhecimento da hipoteca foi porque não foi suficientemente diligente, devendo o interesse do credor hipotecário merecer maior tutela⁸⁹, pois a hipoteca está sujeita a registo, nos termos art. 2.º do CRPred, sendo a função deste dar, nos termos do art. 1.º do mesmo código, publicidade à situação jurídica dos prédios patenteando a “*história da situação jurídica da coisa*”, desde a data da descrição até à actualidade, para garantir a segurança do comércio jurídico imobiliário⁹⁰.

Em oposição, o arrendatário pretende a manutenção do seu contrato de arrendamento, podendo-se argumentar que este detém, tal como o credor hipotecário, “*receios jurídicos*”⁹¹, pois poderá rekaar o conluio entre senhorio e o credor hipotecário, sendo para tal apenas necessário que antes da celebração do contrato de arrendamento constituía uma hipoteca a favor de alguém da sua confiança, de modo a conseguir a caducidade do arrendamento no momento que lhe aprouver, através da acção executiva e com a possibilidade

⁸⁸ Cfr. J. OLIVEIRA ASCENSÃO, “Locação...”, pág. 381; ISABEL MENÉRES CAMPOS, *Duas questões...*, pág. 314; A. LUÍS GONÇALVES, “Arrendamento...”, pág. 98- 99; JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Arrendamento...*, pág. 448-449.

⁸⁹ Cfr. ISABEL MENÉRES CAMPOS, *Duas questões...*,pág. 312; GABRIEL ÓRFÃO GONÇALVES, *ob. cit.*, pág. 301-302; JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Arrendamento...*, pág. 450.

⁹⁰ V. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil. Reais*, 5.ª ed. revista e ampliada, Coimbra Editora, 1993, pág. 344. Em igual sentido, JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Direitos reais*, Coimbra, Almedina, 2016, pág. 247.

⁹¹ Expressão utilizada por MARIA OLINDA GARCIA em *Arrendamento ...*, na pág. 55, e referida no Ac. STA de 18 de Dezembro de 2013 (ASCENSÃO LOPES), proc. 01756/13, disponível em www.dgsi.pt. Aproveitando também para sublinhar que apesar das escassas decisões dos Tribunais Administrativos e Fiscais que foram tomadas sobre a temática em estudo todas elas apontaram no sentido da não caducidade do direito de arrendamento, sendo a última decisão consultada de 2016.

deste requerer a adjudicação ou de um familiar exercer o direito de remição nos termos do art. 842.º do CPC⁹².

Relativamente à falta de diligência do arrendatário, em consultar o registo da hipoteca antes da constituição do contrato, deve notar-se que a experiência prática é a de que, na esmagadora maioria das vezes, o mesmo não dispõe de conhecimentos jurídicos suficientes que o habilitem a tal⁹³ e, além disto, tal diligência demonstra-se um “ónus” demasiado pesado quando o arrendamento não está sujeito a registo⁹⁴.

Será ainda de acentuar que nem sempre existe por parte do arrendatário a referida falta de diligência. No entanto, apesar do conhecimento da existência de hipoteca que incide sobre o imóvel, em regra, não é cognoscível para este o pontual cumprimento ou não das obrigações por parte do senhorio⁹⁵.

Quanto ao devedor, a tutela que este procura é a de que sejam atingidos com a hipoteca o mínimo de bens possíveis e que estes atinjam, em caso de venda judicial, o maior valor possível⁹⁶.

Relativamente ao adquirente, a tutela que este pretende é que lhe seja apresentado um anúncio de venda revestido de clareza e rigor para que possa ter conhecimento das características do imóvel e das suas eventuais onerações⁹⁷ de modo a formar as suas expectativas e concretizar um negócio que se lhe afigure vantajoso.

No entanto, a função do Direito pauta-se por estabelecer uma posição equilibrada de todos os interesses em confronto, pelo que agora não nos cabe fixar uma posição ideal

⁹² V. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento...*, pág. 55-56

⁹³ V. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento...*, nota 61, pág. 55-56

⁹⁴ Ac. STJ de 20 de Setembro de 2005 (REIS FIGUEIRA), rec. 1489/05, publicado em *CJ-STJ*, ano XIII (2005), Tomo III, pág. 29 a 33 – pág. 32-33 “...se o registo da hipoteca se destina a dar publicidade à mesma (e daí se poder dizer que o desconhecimento do locatário tenha da hipoteca no momento da celebração do arrendamento não lhe aproveita, apesar de esse ser o caso normal, pois para isso existe o registo), sempre se aditará que (para além da violência que seria obrigar o candidato a inquilino a ter de consultar o registo predial, quando o direito que pretende constituir não é um direito real e nem sequer está sujeito a registo)...”.

⁹⁵ V. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento...*, pág. 56.

⁹⁶ J. OLIVEIRA ASCENSÃO, “Locação...”, pág. 361.

⁹⁷ A este propósito, importa ao adquirente também saber as características das onerações. Caso a oneração seja um arrendamento, interessa ao adquirente saber se este perdura em caso de venda executiva, o prazo pelo qual este foi constituído (para uma eventual denúncia ou oposição à renovação), bem como conhecer o valor estabelecido para a renda.

para todas as partes, pois tal é impossível, mas sim considerar em que medida cada interesse é comprimido pela oneração do imóvel, com arrendamento, e apurar os meios de tutela que foram previstos pelo legislador para cada um dos intervenientes de modo a poder valorar e hierarquizar os interesses em causa, pois só assim se poderá determinar qual das possibilidades (caducidade ou não do direito de arrendamento) os acautela de forma mais equilibrada.

5.3. O arrendamento enquanto ónus

Tem sido considerado pela doutrina e jurisprudência que o arrendamento constitui um ónus⁹⁸, gravame ou encargo a incluir na previsão do art. 695.º do CC, no entanto, tem sido valorado de forma distinta se o mesmo impede a satisfação integral do crédito hipotecário.

Há quem considere que o art. 695.º do CC apenas permite a faculdade de dar o imóvel para arrendamento porque pressupõe que o contrato de arrendamento caduca com a venda executiva⁹⁹.

Parece-nos possível outro entendimento. Com efeito, a caducidade do arrendamento, para além de prejudicar o arrendatário, não nos parece compatível com o disposto no art. 695.º do CC¹⁰⁰, pois nesta norma estabelece-se um equilíbrio de interesses entre o devedor e credor ao permitir àquele que aliene ou onere os bens hipotecados e a facultar a este que convencie que o crédito hipotecário vencerá no momento em que os bens sejam alienados ou onerados¹⁰¹.

⁹⁸ Para uma definição de ónus, V. M. HENRIQUE MESQUITA, “Acção proposta pelo Banco Mello contra o Banco Pinto & Sotto Mayor e decidida por Acórdão de 31 de Março de 1993”, em *RLJ*, pág.217-224, Coimbra, Coimbra Editora, ano 127.º (1995), pág. 223, “*Coisa onerada, por sua vez, é aquela sobre que incidem, a favor de terceiros, direitos, gravames ou vínculos que acompanham em caso de transmissão e que excedem os limites normais relativos a coisas da mesma categoria.*”

⁹⁹ V. J. OLIVEIRA ASCENSÃO, “Locação...”, pág. 360

¹⁰⁰ V. MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *Acção...*, pág. 391.

¹⁰¹ V. MÓNICA JARDIM /MARGARIDA COSTA ANDRADE/AFONSO PATRÃO, *85 Perguntas...*, pág. 93.

Aceitar que o arrendamento constituído após hipoteca caduca com a venda executiva é considerar a sua permissão esvaziada de utilidade, uma vez que o credor hipotecário, caso fosse convencionado o vencimento imediato do crédito, poderia, se o devedor não procedesse ao seu pagamento integral, intentar a acção executiva.

Acresce que não se pode estabelecer uma regra de que o arrendamento de prédio hipotecado seja sempre um gravame económico na medida em que há factores que para tal podem concorrer, bem como outros que podem, pelo contrário potenciar o seu valor, devendo a sua análise ser feita casuisticamente. Assim a oscilação do valor prédio é definida pelo mercado, em função do perfil do adquirente, das características do arrendamento e de outros factores externos: imagine-se, por exemplo, a construção de uma infra-estrutura, que consoante a sua natureza, pode provocar um aumento ou diminuição do valor¹⁰². Está assim por demonstrar que o arrendamento de imóvel represente necessariamente um gravame económico, apresentando, desta forma, um menor interesse para a sua aquisição¹⁰³.

No entanto, ainda que o valor resultante da venda possa ser comprometido pela existência de um arrendamento, de tal não resulta inevitavelmente uma frustração do crédito. A eventual diminuição não pode ser, só por si, valorizada ao ponto de sacrificar a vigência do contrato de arrendamento na medida em que o produto da venda do imóvel pode

¹⁰² Cfr. CLÁUDIA MADALENO, *ob. cit.*, pág. 316 — A Autora aponta como possível argumento para a não caducidade do arrendamento, o prédio encontrar-se numa zona eminentemente turística e por isso ser uma mais-valia.

¹⁰³ V. CLÁUDIA MADALENO, *ob. cit.*, pág. 323 — Considera a Autora que o arrendamento não será necessariamente um ónus em termos económicos, acrescentando que “*pode acontecer que um bem arrendado seja mais valioso do ponto de vista económico e ofereça mais rendimentos ao seu titular do que um bem que se encontra livre*”. Para além disso, a Autora afirma que o legislador foi sensível à diminuição do valor do bem que normalmente resulta da celebração de um contrato de arrendamento, pelo que alterou o regime jurídico deste contrato por forma a torná-lo mais maleável. Também VAZ SERRA, *Hipoteca...*, pág. 168, considerava que os arrendamentos não sujeitos a registo poderiam demonstrar-se vantajosos, uma vez que eram compreendidos numa administração normal. Por outro lado, os arrendamentos sujeitos a registo, na opinião do Autor, não poderiam considerar-se totalmente inoponíveis ao credor, reduzindo-se ao período por que podia ser feito com eficácia contra o credor.

A opinião de VAZ SERRA é contestada por ISABEL MENÉRES CAMPOS, *Dois questões*, pág. 315 nota 22, que considera as circunstâncias em que VAZ SERRA se pronunciou nesse sentido não são as mesmas que se verificam hoje. Refere ainda a Autora que actualmente raramente se obtém um valor superior por um imóvel arrendado. Esta posição é assumida também por J. OLIVEIRA ASCENSÃO, “*Locação...*”, pág. 381, e por A. LUÍS GONÇALVES, “*Arrendamento...*”, pág. 99 — “*se o direito ao arrendamento é um ónus, devemos ter como certo que ele não pode sobrepor-se à hipoteca, originando a degradação do valor dado em garantia*”.

revelar-se suficiente para a satisfação integral do crédito garantido e quando tal não acontecerá haverá sempre a possibilidade de, eventualmente, penhorar outros bens¹⁰⁴.

Além disso, a eventual diminuição do valor de prédio arrendado está dependente dos poderes do senhorio relativamente à extinção unilateral do contrato de arrendamento, pois caso o arrendamento se transmitisse nos termos art. 1057.º do CC, o adquirente poderia em determinadas situações proceder à denúncia ou à oposição à renovação¹⁰⁵.

É de notar que o credor hipotecário dispõe de meios para se poder proteger de uma eventual diminuição do valor. Pois além da já referida inclusão de cláusula prevista na parte final do art. 695.º do CC, tem o direito de exigir, nos termos do art. 701.º, n.º 1, do CC, a sua substituição ou o reforço da garantia, por parte do devedor, e caso este não o faça pode exigir o imediato cumprimento da obrigação¹⁰⁶.

Considera OLIVEIRA ASCENSÃO¹⁰⁷ que as faculdades atribuídas ao credor hipotecário através do art. 695.º do CC e 701.º, n.º 1, do CC podem não se demonstrar eficazes na medida em que os bens existentes podem mostrar-se insuficientes assim como o crédito pode não ser satisfeito na sua totalidade visto que a existência de um arrendamento se projecta numa diminuição do valor do imóvel. Além disso, considera que estas soluções não prejudicam apenas o credor hipotecário mas também o devedor que deste modo vê a afectação de bens mais vultuosos.

Parece-nos que tal análise se remete a casos muito excepcionais e não à regra, pois para que a hipoteca seja constituída, é aferido se o devedor hipotecário dispõe de garantias bastantes para o seu cumprimento, sendo que, por vezes, a garantia hipotecária é

¹⁰⁴ V. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento...*, pág. 56.

¹⁰⁵ Cfr. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento...*, pág. 57; JORGE HENRIQUE DA CRUZ FURTADO, *Manual...*, Vol. II, pág. 879-880 — Afirma que o arrendamento é um gravame no caso de arrendamentos vinculísticos. No entanto, considera que situações diferentes são os casos de arrendamentos celebrados após RAU, em regime de duração limitada, podendo o comprador em venda judicial pôr termo ao contrato no termo da sua duração e caso o arrendamento seja celebrado após a entrada em vigor do NRAU, sob qualquer forma: se for celebrado com prazo certo pode, nos termos do art. 1092.º CC, a renovação ser impedida e se for celebrado por duração indeterminada pode ser denunciado nos termos do art. 1101.º al. c) do CC. Conclui o Autor que nestes últimos casos o arrendamento já não pode ser visto como um gravame, mas sim como um investimento ou rentabilização do imóvel hipotecado, em que o arrendatário tem o direito a que lhe seja respeitado o respectivo contrato.

¹⁰⁶ Neste sentido, Ac. STJ de 27 de Março de 2007 (MOREIRA ALVES), proc. 580/07, publicado em *CJ-STJ*, ano XV (2007), Tomo I, pág. 146 a 151- pág. 148-149.

¹⁰⁷ V. J. OLIVEIRA ASCENSÃO, “Locação ...”, pág. 361.

complementada com a prestação de fiança. Além disso, quanto mais cedo o credor hipotecário puder exigir o cumprimento do crédito, maior serão as hipóteses do devedor hipotecário ainda dispor de bens suficientes para “cobrir” o crédito. Também nos parece infundado o receio quanto à necessidade de afectação de bens mais vultuosos porquanto, apesar das fragilidades do devedor¹⁰⁸, caso se mostrem desproporcionais as garantias exigidas em relação ao crédito concedido, este não aceitará e o credor não correrá esse risco pois também é do seu interesse contratar em face da remuneração do capital que espera receber. Não nos podemos esquecer que o contrato de mútuo não importa apenas benefícios para o devedor com a obtenção do crédito, pois este fica contratualmente obrigado não só à devolução do capital como ao pagamento de juros, pelo que o interesse na contratação é recíproco.

Pelo exposto, não consideramos que uma eventual diminuição do valor provocada por arrendamento do imóvel hipotecado seja um entrave decisivo para a não caducidade do arrendamento. O legislador procurou um equilíbrio na defesa de todos os intervenientes ao facultar ao credor mecanismos de tutela dos seus direitos e ao permitir, em algumas situações, que o adquirente denuncie o contrato ou se oponha à renovação.

É natural que, nesta análise, nos refiramos sempre a arrendamentos constituídos validamente e que respeitam os valores de mercado, pois, em caso contrário, tal poderia resultar, quando verificados os pressupostos, numa acção pauliana, numa acção de anulação ou numa resolução em benefício da massa insolvente, nos termos do art. 120.º do CI-RE¹⁰⁹.

Na compreensão e discussão desta problemática entendemos necessário à análise percorrer a evolução histórica dos preceitos legais passíveis de solucionar o nosso caso-problema.

¹⁰⁸ V. nota 22.

¹⁰⁹ Sobre a temática da resolução em benefício da massa insolvente, V. Fernando Gravato Morais, *Resolução em Benefício da Massa Insolvente*, Coimbra, Almedina, 2008.

5.4. Antecedentes históricos

Como já se verificou, no art. 824.º n.º 2, do CC não consta expressamente o arrendamento pelo que cabe averiguar se em algum momento o legislador tomou posição sobre esta matéria.

O Código Civil de 1867 dispunha no seu art. 1619.º que “*O contrato de arrendamento, cuja data for declarada em titulo autentico ou authenticado, não se rescinde por morte do senhorio nem do arrendatário, nem por transmissão da propriedade, quer por título universal, quer por título singular, salvo o que vae disposto nos artigos subsequentes*”.

No mesmo diploma, constava do art. 1621.º a seguinte redacção “*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; §2.º Os arrendamentos não sujeitos a registo subsistirão, apesar da execução, por todo o tempo por que tiverem sido feitos, salvo se outra cousa se houver estipulado*”. O artigo 1622.º dispunha quais os arrendamentos sujeitos a registo: “*Estão sujeitos a registo os arrendamentos excedentes a um anno, se houver antecipação de renda, e os excedentes a quatro annos, não a havendo*”.

Os diplomas legais seguintes sobre esta matéria não alteraram o regime anterior no essencial ¹¹⁰.

Verifica-se que, até à entrada em vigor do Decreto n.º 19126 de 16 de Novembro de 1930, o arrendamento não caducava nas vendas voluntárias e nas vendas executivas fazia-se distinção em função do registo: os não sujeitos a registo subsistiam e os sujeitos a registo apenas subsistiam se o registo tivesse sido efectuado anteriormente ao registo do acto ou do facto do qual a execução resultou.

Com o Decreto n.º 19126 de 16 de Novembro de 1930, o art. 1022.º do Código de Seabra passou a determinar que “*os ónus reais com registo anterior ao de qualquer hipoteca, penhora ou arresto ... acompanham o prédio alienado, e do seu valor total é deduzida a importância dos ónus referidos*”.

¹¹⁰ O Decreto n.º 5411 de 17 de Abril de 1919 e Lei n.º 1662 de 4 de Setembro de 1924.

No mesmo diploma, o art. 949.º considerava ónus real, sujeito a registo, o arrendamento por mais de um ano, havendo adiantamento da renda, ou por mais de quatro, não havendo.

Em 1939, com Decreto-Lei n.º 29637 de 28 de Maio de 1939, o Código de Processo Civil passa a regular esta matéria.

O art. 907.º do CPC dispunha, na redacção de 28 de Maio de 1939 (DL n.º 29637) *“Os bens serão transmitidos livres direitos reais que não tiverem registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou hipoteca, salvos os que, tendo sido constituídos em data anterior, produzam efeitos 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 registos de quaisquer arrestos, penhoras, hipotecas, penhores, consignações ou adjudicações de rendimentos ou de outros direitos reais de garantia, transferindo-se para o produto da arrematação os direitos dos respectivos credores”*.

Deste modo, a expressão “ónus reais” é abandonada e substituída pela expressão “direitos reais”, que sugere que os direitos abrangidos pela anterior disposição não eram os mesmos que este art. 907.º abrangia. Contudo, considerou a doutrina que também estavam abrangidos pela caducidade os ónus reais onde se incluía o arrendamento por força do art. 949.º do CPC vigente¹¹¹.

O CPC aprovado pelo DL 44 129, de 28 de Dezembro de 1961 manteve a redacção anterior.

Em 1966, o Código Civil passou a regular esta matéria no seu art. 824.º, n.º 2, que teve por base o referido art. 907.º do CPC e o arrendamento deixou de ser considerado um ónus real¹¹².

¹¹¹ V. ALBERTO DOS REIS, *ob. cit.*, pág. 395 ss.

¹¹² No confronto entre o art. 824.º do CC e as leis anteriores refere ARTUR ANSELMO DE CASTRO, *ob. cit.*, pág. 233, nota (1) *“Relativamente ao arrendamento ónus real tinha a disposição aplicação e em nosso entender continua a tê-la, não obstante os diferentes termos da lei actual. Assim o exige a lógica do principio e até o continuar a lei a usar a expressão “ónus” em norma – Código de Processo Civil, artigo 908.º... ”*.

A par desta alteração, e em concordância a mesma, denotando uma evolução no sentido da maior protecção do locatário no contrato de arrendamento, consignou-se no art. 1057.º o princípio *empatio non tollit locatium*.

Apesar desta última alteração denotar uma ruptura com o entendimento anterior, não nos parece que seja só por si suficiente para se concluir, sem mais, que o arrendamento não se inclui no art. 824.º, n.º 2, do CC.

Face à evolução dos preceitos até agora descrita, parece-nos que a análise, apenas com base nos mesmos, não se revela conclusiva para a opção para um dos preceitos, afigurando-se útil ter em conta o art. 819.º do CC.

Na redacção inicial¹¹³, dispunha que “*Sem prejuízo das regras do registo, são ineficazes em relação ao exequente os actos de disposição ou oneração dos bens penhorados*”. A redacção foi alterada através do DL 38/2003, de 8 de Março, constando agora “*Sem prejuízo das regras de registo, são inoponíveis à execução os actos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados*”.

Face a esta alteração consideramos que, em 2003, o legislador, não desconhecendo as controvérsias doutrinárias e jurisprudenciais sobre esta matéria e tendo tido oportunidade de proceder a alterações do art. 824.º do CC, caso pretendesse tomar posição quanto à caducidade do arrendamento, não o fez¹¹⁴.

Tal circunstância leva-nos agora a averiguar se existe na ordem jurídica um vazio legal que nos possa conduzir à aplicação do art. 824.º, n.º 2, do CC por analogia ou se, por outro

¹¹³ DL 47344/66, de 25 de Novembro

¹¹⁴ Neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento...*, pág. 59; AUGUSTA FERREIRA PALMA, *ob.cit.*, pág.79. No mesmo sentido, encontramos Ac. STJ de 27 de Março de 2007 (MOREIRA ALVES), proc. 580/07, publicado em *CJ-STJ*, ano XV (2007), Tomo I, pág. 149, que refere que a “*alteração legislativa contribuiu apenas para esclarecer uma situação discutível face à antiga redacção do art. 819.º, mas em nada contribuiu para esclarecer o alcance ou âmbito de aplicação do n.º 2 do art.824.º, pelo menos no sentido de que o preceito se aplicaria às situações do arrendamento constituído sobre o prédio previamente hipotecado. Ao contrário, se o legislador alterou a redacção do art. 819º, incluindo no seu âmbito o arrendamento, e, apesar de não poder ignorar a controvérsia também gerada em redor da aplicação do nº2 do art. 824.º ao arrendamento, a não alterar, só pode significar que não quis nele incluir o arrendamento ou, pelo menos, que não quis intervir na controvérsia existente, deixando à doutrina e jurisprudência tal incumbência*”.

lado podemos considerar que a única restrição à aplicação do artigo 1057.º do CC é a prevista pelo artigo 819.º do CC, não se aplicando o art. 824.º, n.º 2, ao direito de arrendamento¹¹⁵.

5.5. Analogia

Em defesa da caducidade do direito de arrendamento sobre prédio hipotecado, por impossibilidade de aplicação directa¹¹⁶ do disposto no art. 824.º, n.º 2, do CC, tem-se aplicado o preceito através da analogia ou da interpretação extensiva.

A aplicação analógica surge justificada pela característica da inerência¹¹⁷ ou pela consideração do arrendamento como um gravame tanto ou mais gravoso que os direitos expressamente consagrados no art. 824.º, n.º 2, do CC¹¹⁸.

No nosso ordenamento jurídico, a analogia pode ser definida “*como o raciocínio que, argumentando com a semelhança entre um caso omissis (lacunoso) e outro contemplado no ordenamento jurídico, estende àquele a solução deste*”¹¹⁹, surge, assim, como um meio de “colmatar” lacunas, pelo que numa primeira fase teremos de apurar se nesta matéria existe uma verdadeira lacuna. Existe lacuna quando estamos perante “*a falta de uma regra jurídica aplicável a um caso que careça de solução ou, em fórmula consagrada, uma incompletude da lei contrária ao seu próprio plano*”^{120 | 121}.

Então a questão que se nos coloca é de saber se existe verdadeiramente uma lacuna.

¹¹⁵ V. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento...*, pág. 54-55.

¹¹⁶ Ressalve-se que não será o caso de OLIVEIRA ASCENSÃO que considera o direito de arrendamento um direito real. No entanto afirma o Autor que se o arrendamento fosse considerado um direito de crédito a aplicação do art. 824.º, n.º 2 do CC necessitaria de maiores demonstrações — “*Locação...*”, pág. 378.

¹¹⁷ V. CLÁUDIA MADALENO, *ob. cit.*, pág. 326-327 (embora dê preferência a uma interpretação extensiva, não exclui a possibilidade de aplicação analógica).

¹¹⁸ JOSÉ ALBERTO VIEIRA. *Arrendamento...*, pág. 448; Em A. LUÍS GONÇALVES, “*Arrendamento...*”, pág. 99-100, encontramos a síntese de um parecer inédito de Henrique Mesquita. Na pág. 100 temos uma transcrição desse parecer onde pode ler-se “*um arrendamento representa muitas vezes, para o proprietário do imóvel, um ónus mais pesado do que um direito limitado de gozo*”.

¹¹⁹ A. SANTOS JUSTO, *Introdução ao Estudo do Direito*, 2.ª ed. Coimbra, Coimbra Editora, 2003, pág. 345.

¹²⁰ V. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil*, Vol. I, Coimbra, Almedina, 2012, pág. 737.

¹²¹ MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *Introdução ao Direito*. Coimbra: Almedina, pág. 385, “*...só existe uma lacuna quando de nenhuma fonte do direito possa ser inferida uma regra para regular um caso.*”

Só existe lacuna se o art. 1057.º do CC não for apto para dar resposta à caducidade ou não caducidade do arrendamento nas vendas executivas, quando este for constituído após a hipoteca, pois temos por assente que ele tem sempre aplicação nas vendas voluntárias assim como nas vendas executivas quando constituído antes da hipoteca.

Consagra este artigo que, salvo as regras do registo¹²², o adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador, consagrando o princípio *empatio non tollit locatium* que se traduz numa não afectação da locação motivada pela compra, visando a tutela da posição do arrendatário no caso de transmissão da coisa a terceiro, e por tal via há uma transmissão da posição do senhorio para qualquer adquirente da coisa locada¹²³.

Esta situação já foi profundamente estudada na Jurisprudência dos Tribunais Judiciais Superiores, havendo decisões em ambos os sentidos. Pela existência de lacuna têm os Tribunais aderido às justificações aduzidas pela doutrina, pelo que valerá a pena transcrever excertos das decisões desfavoráveis, com as quais concordamos.

No Ac. STJ de 19 de Janeiro de 2004 (AFONSO DE MELO)¹²⁴ é nos dito que “A analogia é um meio de preenchimento de lacuna legal — art. 10º, n.ºs 1 e 2, do C.Civil — que aqui não há. Não previu o art. 824.º n.º 2, a caducidade do arrendamento porque o art. 1057º do mesmo Código estabeleceu a regra da sua transmissão”¹²⁵.

O Ac. STJ de 27 de Março de 2007 (MOREIRA ALVES)¹²⁶ explica em que consiste a formulação do art. 1057.º do CC: “Segundo o art. 1.057º do CC... Significa isto, pura e simplesmente, que o adquirente sucede “ex lege”, na posição contratual do locador, daí que o negócio não perturbe o arrendamento. E, se tal acontece, por exemplo, na venda voluntária, não se vê razão para que não ocorra também na venda forçada, isto é,

¹²² Cfr. art. 2.º al. m) e art. 5.º, n.º 5, ambos do CRPred.

¹²³ LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento...*, pág. 101— O Autor refere que esta transmissão é forçada.

¹²⁴ proc.03A4098, disponível em www.dgsi.pt.

¹²⁵ Neste sentido, encontramos também o Ac. TRL de 23 de Setembro de 2014 (RUI TORRES VOUGA), proc. 394/12.5TBMTA.L1, publicado em *CJ*, ano XXXIX (2014), Tomo IV, pág. 74 a 79, que na pág. 79 transcreveu excertos deste acórdão. Assim como o Ac. TCAS de 15 de Setembro de 2016 (ANABELA RUSSO), proc. 09766/16, disponível em www.dgsi.pt.

¹²⁶ proc. 580/07, publicado em *CJ-STJ*, ano XV (2007), Tomo I, pág. 146 a 151- pág. 149.

na venda executiva, não havendo lugar para a aplicação do n.º 2 do art. 824.^{o127}, que simplesmente, nada tem a ver com arrendamento. E isto será assim tanto mais que o arrendamento, como negócio obrigacional que é, não interfere com o direito real (propriedade, usufruto, superfície...) que incide sobre o imóvel objecto do contrato de arrendamento, uma vez que aquele não é comprimido por este. Quer dizer, o arrendamento não modifica em nada a estrutura do direito real (é claro que pode afectar-lhe o valor venal, mas isso nada tem de estrutural, como é óbvio), por isso que, realizada a venda executiva a fracção penhorada tenha sido efectivamente transmitida livre de direitos de garantia e de outros direitos reais, apesar do arrendamento”.

É destacado no Ac. STJ de 20 de Setembro de 2005 (REIS FIGUEIRA)¹²⁸ o forte carácter vinculístico da legislação que regula o arrendamento, nomeadamente no que toca à estabilidade da posição do arrendatário, tendo-se escrito que “*o arrendamento rege-se, nomeadamente no que toca à sua extinção, por caducidade ou por outras causas, por um regime próprio e exclusivo, fortemente restritivo, posto ao serviço de um interesse social (a estabilidade da posição do arrendatário, em especial no arrendamento para habitação), pelo que não é legítimo invocar identidade de razões com soluções prescritas para a realização coactiva da prestação e para o processo executivo. Quando o legislador entender, pela ponderação dos interesses em jogo, que a venda executiva de prédio hipotecado deve fazer caducar o arrendamento, aditará esse caso à enumeração do art. 824º, nº 2, do CC*”.

Concluimos que não existe lacuna. Todavia, valerá a pena colocar a hipótese contrária. Neste caso teremos de testar as razões invocadas para a aplicação analógica.

Argumenta-se que se no arrendamento existe, por força do art. 1057.º do CC, a característica da inerência, própria dos direitos reais, justifica-se a aplicação analógica do art. 824.º, n.º 2, do CC, uma vez que se deve entender que este deve abranger direitos inerentes, sejam estes direitos reais ou direitos de crédito^{129 | 130}.

¹²⁷ No mesmo sentido Ac. TRL de 23 de Setembro de 2014 (RUI TORRES VOUGA), proc. 394/12.5TBM.TA.L1, publicado em *CJ*, ano XXXIX (2014), Tomo IV, pág. 74 a 79, pág. 79.

¹²⁸ Rec. 1489/05, publicado em *CJ-STJ*, ano XIII (2005), Tomo III, pág. 29 a 33 – pág. 32.

¹²⁹ Neste sentido, CLÁUDIA MADALENO, *ob. cit.*, pág. 326-327, embora dê preferência a uma interpretação extensiva, não exclui a possibilidade de aplicação analógica.

¹³⁰ Considera JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Arrendamento...*, pág. 442-444, que não se pode falar de inerência a propósito do arrendamento.

A invocada inerência é feita na esteira do pensamento de OLIVEIRA ASCENSÃO¹³¹.

A inerência é uma característica própria dos direitos reais e muito embora possam existir “manifestações de inerência” no direito de arrendamento¹³², estas não se confundem com a inerência própria dos direitos reais. Observa CARVALHO FERNANDES¹³³, a propósito do entendimento de OLIVEIRA ASCENSÃO: “*Perante a qualificação, no direito positivo, de direitos inerentes sem características reais, e preocupado, por certo, em encontrar uma justificação dogmática para a categoria Oliveira Ascensão admite a inerência como uma característica dos direitos reais mas não exclusivas deles*”. Mais adiante diz ainda o Autor: “*o próprio Oliveira Ascensão põe em destaque o facto de nos direitos inerentes não reais estar apenas em causa um critério de determinação mediata do titular (ou titulares) de uma relação obrigacional. Vendo bem, usa-se afinal a mesma palavra —inerência— para identificar realidades distintas, numa técnica que não é, por certo, muito perfeita, mas que não podemos ignorar.*”.

Note-se que, tal como refere MÓNICA JARDIM¹³⁴ “*A inerência — ou, indo mais longe, a soberania ou a absolutidade estrutural e a necessária eficácia erga omnes — concretiza-se, por um lado, na sequela que consiste na possibilidade de o titular do direito real opor a sua posição jurídica a quem se colocar numa situação — material ou jurídica — perturbadora do seu direito e, por outro, na prevalência ou direito de exclusão que se traduz na possibilidade de a situação jurídica em causa se sobrepor a outros direitos com ela conflituantes*”.

Outro argumento considerado como fundamento da aplicação analógica é o de que não sendo o arrendamento um direito real de gozo¹³⁵ é, no entanto, um gravame tão ou

¹³¹ Em “Locação...”, pág. 365-366.

¹³² JOSÉ ANDRADE MESQUITA, *Direitos pessoais de gozo*, Coimbra, Almedina, 1999, pág. 163-165.

¹³³ Em *Lições de Direitos Reais*, 4.ª ed., Lisboa, Quid Juris, 2006, pág. 61-63, em especial pág. 62.

¹³⁴ Em “Os direitos reais e os direitos pessoais: Distinções e Aproximações”, em *Cadernos do C.E.N.O.R. n.º1*, 45 a 82, Coimbra, Coimbra Editora, 2013, pág. 57.

¹³⁵ Sobre a natureza do direito de arrendamento encontramos três posições: realista, personalista e dualista.

A doutrina e jurisprudência maioritária aponta no sentido de que de que o direito do arrendamento é um direito pessoal de crédito.

O arrendamento enquanto direito real:

Doutrina: J. OLIVEIRA ASCENSÃO, “Locação...”, pág. 366-368.; JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito ...*, pág. 536-538; J. DIAS MARQUES, *Prescrição aquisitiva*, Vol. I, Lisboa, 1960 pág. 214-220. Numa posição .../...

mais prejudicial que os direitos reais expressamente consagrados no art. 824.º, n.º 2, do CC.

Não acompanhamos este entendimento porque não podemos equiparar a posição do arrendatário à de um usufrutuário ou de um usurário¹³⁶.

.../..._____

anterior, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO defendia a natureza real do direito de arrendamento em *Da Natureza do Direito do Locatário*, Vol. 2, em *ROA*, pág.349-415, ano 40;

O arrendamento enquanto direito pessoal de crédito: INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, *ob. cit.*, pág. 144-146; JORGE HENRIQUE DA CRUZ FURTADO, *Manual de arrendamento urbano*, 5.ª ed. rev. e actualizada, Vol. I, Coimbra, Almedina, 2009, pág. 57-74; MARIA OLINDA GARCIA, *O arrendamento...*, pág. 377- 379; FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA, *Curso...*, pág. 399; LUÍS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *Direito das...*, pág. 282-284; CLÁUDIA MADALENO, *ob. cit.*, pág. 275-284; F. A. PIRES DE LIMA, “Anotação ao Ac. STJ de 4 de Maio de 1956.” Em *RLJ*, 278-282, Coimbra, Coimbra Editora, ano 89.º (1956-157), n.º 3087; ADRIANO VAZ SERRA, “Anotação ao Ac. STJ de 22 de Novembro de 1966”, em *RLJ*, pág. 200-203, ano 100.º (1967), n.º 3346; FRANCISCO MANUEL PEREIRA COELHO, *Arrendamento- Direito substantivo e Processual*, editado por RED-Revista Electrónica de Direito, Porto, Ad Perpetuam Rei Memoriam, 2016, pág. 23-24; PIRES LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, 4.ª edição revista e actualizada, Vol. II, Coimbra, Coimbra Editora, 1997, pág. 342-343; JORGE LOPES DE SOUSA, *ob. cit.*, pág. 580; JOÃO DE MATOS, *Manual do arrendamento e do aluguer*, Vol. 1, Porto, Livraria Fernando Machado, 1968, pág. 28-32; JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Arrendamento...*, pág. 440-448.

Actualmente, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *A posse: perspectivas dogmáticas actuais*, Coimbra, Almedina, 2014, pág. 71-75.

E, em posição adoptada anteriormente, MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Direitos Reais – Sumários das lições ao curso de 1966-1967*, Coimbra, 1967.pág. 54-60.

Jurisprudência: Ac. TRC de 23 de Outubro de 1979 (FREDERICO BAPTISTA), rec. 26128, publicado em *CJ*, ano IV (1979), Tomo IV, pág. 1116 a 1118; Ac. TRP de 26 de Junho de 1995 (RIBEIRO DE ALMEIDA), proc. 9451036, disponível o sumário em *www.dgsi.pt*; Ac. TRL de 15 de Maio de 1997 (FRANCISCO MAGUEIJO),rec. 1255, publicado em *CJ*, ano XXII (1997), tomo III, pág. 87 a 91; Ac. STJ de 3 de Dezembro de 1998 (FERREIRA DE ALMEIDA), proc. 863/98, publicado em *BMJ*, n.º 482 (Janeiro de 1999), pág. 219-226; Ac. STJ de 27 de Março de 2007 (MOREIRA ALVES), proc. 580/07, publicado em *CJ-STJ*, ano XV (2007), Tomo I, pág. 146 a 151; Ac. TRL de 23 de Setembro de 2014 (RUI TORRES VOUGA), proc. 394/12.5TBM.TA.L1, publicado em *CJ*, ano XXXIX (2014), Tomo IV, pág. 74 a 79; Ac. TRL de 16 de Setembro de 2008 (ANTÓNIO SANTOS ABRANTES GERALDES), rec. 5151/08, publicado em *CJ*, ano XXXIII (2008), tomo IV, pág. 80 a 85; Ac. STJ de 4 de Maio de 1956 (LENCASTRE DA VEIGA), publicado em *RLJ* n.º 3087, ano 89, pág. 276 a 278 e *BMJ* n.º 57 (Junho de 1956), pág. 342 a 345; Ac. STJ de 22 de Novembro de 1966 (LOPES CARDOSO), publicado em *RLJ* n.º3346, ano 100, pág. 197 a 200 e *BMJ* n.º161 (Dezembro de 1966), pág. 393 a 397; Ac. STJ de 22 de Fevereiro de 1994 (FERNANDO FABIÃO), proc. 84736, publicado em *BMJ*, n.º 434 (Março de 1994), pág. 635 a 639; Ac. STJ de 8 de Julho de 1997 (MARTINS DA COSTA), proc. 923/96, publicado em *BMJ*, n.º 469 (Outubro de 1997), pág. 413 a 417; Ac. STJ de 19 de Fevereiro de 1974, proc. 65048, publicado em *BMJ*, n.º234 (Março de 1974), pág. 237 a 240; Ac. TRE de 16 de Janeiro de 1986 (PEREIRA CARDIGOS), rec. 255/84, publicado em *CJ*, ano XI (1986), Tomo I, pág.224 a 227; Ac. STJ de 14 de Junho de 1957 (A. GONÇALVES PEREIRA), proc. 56969 publicado em *BMJ* n.º 68 (Julho de 1957), pág. 581 a 586; Ac. STJ de 3 de Maio de 1984 (ALVES CORTÊS), proc. 71701, publicado em *BMJ* n.º337 (Junho de 1984), pág. 322 a 328; Ac. STJ de 9 de Julho de 2015 (JOÃO CAMILO), proc. 430/11.2TBEVR-Q.E1.S1, disponível em *www.dgsi.pt*; Ac. STJ de 21 de Dezembro de 1982 (MOREIRA DA SILVA), proc. 70506, publicado em *BMJ*, n.º 322 (Janeiro de 1983), pág. 338 a 347

Teses intermédias:

Doutrina: MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações reais...*, pág. 175-183; MANUEL JANUÁRIO GOMES, *Constituição da relação de arrendamento urbano*, Coimbra, Almedina, 1980, pág. 122-125 JOSÉ ANDRADE MESQUITA, *ob. cit.*, pág. 133 ss.

¹³⁶ V. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento...*, pág. 53-54.

Para caducidade de direitos, como sejam o usufruto e o uso e habitação, poderemos acentuar como factor determinante de um menor interesse na aquisição o tempo de vigência para uma eventual desvinculação¹³⁷.

Com efeito, retiramos do texto das normas do art. 1476.º e 1485.º, ambos do CC, que o usufruto e o direito de uso e habitação são direitos cuja duração poderá ser vitalícia, enquanto que no arrendamento o senhorio poderá dispor de um prazo para denunciar o contrato ou opor-se à renovação.

A constituição e manutenção dos direitos reais não pressupõem necessariamente a contrapartida de pagamento de um preço, não sendo este um elemento essencial¹³⁸ do contrato, já no contrato de arrendamento o pagamento de uma renda¹³⁹ é, sublinhe-se, elemento essencial do contrato, que o distingue claramente dos outros podendo até servir de rentabilização do investimento ou, em situações menos favoráveis, pelo menos atenuar o gravame económico.

5.6. Enquadramento sistemático

Merece aqui referência ao art. 109.º, n.º 3, do CIRE que dispõe: “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*”, sendo o entendimento doutrinal que esta disposição abrange a manutenção do contrato de arrendamento (art. 1057.º do CC) e o direito de preferência (art. 1091.º do CC)¹⁴⁰.

¹³⁷ V. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento...*, pág. 53.

¹³⁸ Sobre os elementos essenciais dos negócios jurídicos V. ANTÓNIO PINTO MONTEIRO, *Cláusulas Limitativas e de Exclusão de Responsabilidade Civil*, Coimbra, Almedina, 2003, pág. 125 e CARLOS ALBERTO DA MOTA PINTO, *ob. cit.*, pág. 383-384.

¹³⁹ Note-se que apesar de, nos termos do art.1530.º CC, o direito de superfície poder comportar o pagamento de prestações anuais, perpétuas ou temporárias, tal não é elemento essencial da venda.

¹⁴⁰ V. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento...*, pág. 141 ; LUÍS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *Direito da Insolvência*, Coimbra, Almedina, 2009, pág. 188; LUÍS A. CARVALHO FERNANDES/JOÃO LABAREDA, *Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas Anotado*, 2.ª ed., Lisboa, Quid Juris, 2013, pág. 506; MARIA DO ROSÁRIO EPIFÂNIO, *Manual de Direito da Insolvência*, 4.ª ed., Coimbra, Almedina, 2012, pág. 181.

Sendo especialmente expressiva a posição de MENEZES LEITÃO¹⁴¹, defendendo que “o arrendamento não se inclui em nenhum dos direitos cuja caducidade a lei determina no artigo 824.º, n.º 2, nem se prevê qualquer excepção ao regime do art. 1057.º, sendo que aliás o arrendatário pode ter direito de preferência na venda do local arrendado (art.1091º), o que seria incompatível com a extinção do seu direito pela venda executiva. Aliás, determina o art.109.º do CIRE que 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”, sendo pacífico que entre esses direitos se inclui a manutenção da posição contratual e o direito de preferência”.

Na sequência da citação anterior, o direito de preferência também merece referência.

Como já vimos no ponto 4.3., os titulares de direito de preferência podem exercer esse direito nas vendas judiciais. Consideramos que, verificados os requisitos do art. 1091.º do CC, todos os arrendatários podem exercer esse direito uma vez que o preço a pagar é o correspondente à proposta mais elevada. Por esta razão, entendemos que também nos arrendamentos celebrados posteriormente à penhora deve ser permitido o exercício do direito de preferência uma vez que daí também não resulta prejuízo para a execução na medida em que o imóvel será vendido como devoluto¹⁴².

Por último, é de referir o DL 74-A/2017, de 23 de Junho¹⁴³, em vigor a partir de 1 de Janeiro de 2018, que aprovou o Regime de Contratos de Crédito relativos a imóveis transpondo, para a ordem jurídica interna, a Directiva n.º 2014/17/UE do Parlamento Europeu e Conselho de 4 de Fevereiro de 2014, que no n.º 5 do seu art. 25.º¹⁴⁴ relativo à caducidade de arrendamento celebrado após hipoteca com renegociação de contrato, diz o seguinte:

“Art. 25.º — Renegociação do contrato de crédito

¹⁴¹ V. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento...*, pág. 141.

¹⁴² V. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento...* pág. 61

¹⁴³ Sobre este DL V. RUI PINTO DUARTE, *O Novo Regime do Crédito Imobiliário a Consumidores (Dec.-Lei 74-A/2017). Uma apresentação*, Coimbra, Almedina, 2018.

¹⁴⁴ Reproduz, no essencial, o n.º 6 do art. 28.º-A do DL 349/98, de 11 de Novembro que foi aditado pela Lei 59/2012, de 9 de Novembro.

5 — O contrato de arrendamento previsto na alínea a) do n.º 2 caduca com a venda executiva ou dação em cumprimento do imóvel hipotecado fundada em incumprimento do contrato de crédito pelo consumidor, salvo se o mutuante e o consumidor tiverem, com fundamento no arrendamento, acordado na alteração das condições do crédito.”

Desta norma ressaltam desde logo algumas observações.

A primeira é de que a caducidade do arrendamento se refere à acção executiva e à dação em cumprimento, criando mais um caso de caducidade, dando razão ao entendimento de que a enumeração do art. 1051.º CC não é taxativa.

A segunda observação prende-se com a restrição que a caducidade do arrendamento opera no âmbito de aplicação do art. 1057.º CC.

E por último, verifica-se que na norma não se enquadra a caducidade (com a venda executiva) no âmbito do art. 824.º, n.º 2, do CC, nem faz relativamente a este qualquer referência.

A interpretação desta norma suscita-nos duas dúvidas. A primeira é de que, muito embora não proíba o arrendamento, o que seria contrário ao art. 695.º do CC, condiciona-o em certa medida, uma vez que a produção de efeitos, quanto à caducidade, resulta da vontade das partes aquando da alteração das condições de crédito. Outra dúvida prende-se com a conformidade desta norma com a imperatividade imposta pelo art. 1080.º do CC.

É de salientar que este regime causa incerteza quanto à posição do arrendatário, pois este não conhecerá os termos em que foi renegociado o crédito, na medida em que tal informação não se encontra prevista no n.º 4 do art. 25.º do referido diploma, desconhecendo se o contrato caducará ou não em caso de venda executiva ou dação em cumprimento.

Ora, tratando-se, ao que pensamos, de uma norma que pretendeu ser de carácter excepcional ao art. 1057.º do CC e restringida à renovação do contrato de crédito, afigura-se que não traz qualquer contributo ao nosso trabalho, sendo, no entanto, de registar que, mais uma vez, o legislador não desconhecendo a controvérsia à volta da venda executiva de imóvel arrendado, posteriormente à hipoteca, mas anterior à penhora, não tomou qualquer partido de âmbito geral.

Percorrida a análise das normas de direito material, parece não despicienda uma verificação dos resultados práticos da venda de bens arrendados em processo executivo. Para tal, faremos uma pequena incursão no procedimento executivo de venda.

5.7. Resultados práticos do procedimento executivo

Deparamo-nos com os argumentos de que a diminuição do valor do bem faz perigar o ressarcimento do credor hipotecário e que, para tal, segundo a maioria da doutrina e jurisprudência, a melhor interpretação seria a de considerar que no art. 824.º, n.º 2, do CC se inclui o arrendamento.

Partindo do pressuposto de que esta seria a melhor solução, perguntamo-nos, face a todo o procedimento inserido no CPC relativo à penhora e venda executiva, de que forma se traduz na prática o conflito de direitos em causa por parte dos credores, devedor hipotecário e arrendatário e se se conseguirá atingir esse desiderato ou se tal será infirmado.

Como sabemos, o direito processual é um direito adjectivo que tutela o direito material¹⁴⁵, assegurando a realização efectiva deste sem tocar no plano em que abstracta ou genericamente se definem soluções¹⁴⁶. O direito processual exprime assim uma adequação ao direito material que apenas pode dar o que este contiver¹⁴⁷. Vemos pois, que o direito processual é um direito neutro face ao direito material.

Ora, como já tivemos oportunidade de constatar anteriormente, os defensores da caducidade do arrendamento consideram, quando este seja constituído sobre imóvel hipotecado, que o art. 824.º, n.º 2, do CC pretende defender antes de mais, a valorização do bem hipotecado por forma a ressarcir o credor e a evitar perdas maiores para o devedor que adviriam da necessidade de constituir, caso não se verificasse a caducidade, hipoteca sobre

¹⁴⁵ V. JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *Introdução ao Processo Civil – Conceitos e Princípios Gerais*. 2.ª ed. Coimbra, Coimbra Editora, 2009, pág. 29 ; MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *Introdução ao Processo Civil*, 2.ª ed., Lisboa, LEX, 2000, pág. 13.

¹⁴⁶ V. ANTUNES VARELA/J. MIGUEL BEZERRA/SAMPAIO E NORA, *Manual de Processo Civil, de Acordo com o Dec.-Lei 242/85*, 2.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2004, pág. 8.

¹⁴⁷ V. RUI PINTO, *ob. cit.*, pág. 18.

bens mais valiosos. Quanto ao arrendatário, afirmam que este, face ao conhecimento que deveria ter, se fosse diligente, do registo de hipoteca, não mereceria protecção.

Se bem entendemos, acentuam assim que, com a caducidade do arrendamento, o prédio será vendido por melhor preço de que resultará não só o ressarcimento do credor como, em termos gerais, traz benefícios ao comércio jurídico, diminuindo a necessidade de a constituição de hipoteca abranger bens de mais valor.

Posto isto, interessa-nos verificar como é que, através dos resultados práticos do procedimento executivo se exprimem os interesses em confronto.

Então, vejamos.

Na fase da penhora, o legislador apresenta logo uma nota da relevância social e jurídica do arrendamento, pois manda que o direito do arrendatário não seja perturbado, ou que o seja o menos possível, ao investi-lo como depositário (art. 756.º, n.º 1, al. b), do CPC), mesmo nos casos em que o contrato é celebrado depois da penhora.

No que respeita à fase da venda determina que nos editais e anúncios de venda conste a descrição sumária dos bens, sendo necessário, como já referimos no ponto 4.3., que constem as características que possam influenciar a decisão dos potenciais adquirentes. Assim, sempre que um prédio se encontre arrendado, disso deve ser feita publicidade¹⁴⁸.

Então, dúvidas não existem que, com excepção dos casos previstos no art. 819.º do CC, o bem será vendido como arrendado¹⁴⁹, uma vez que não poderá o agente de execução fazer menção da caducidade do direito de arrendamento, pois tal como refere o Ac.

¹⁴⁸ Nos casos em que o arrendamento é posterior à penhora deve constar expressamente que este será inoponível à execução e que se extinguirá com a venda. Apesar desta inoponibilidade a menção do contrato de arrendamento não poderá ser ocultada na medida em que o adquirente não poderá ser surpreendido com uma futura resistência, por parte desse inquilino, em retirar-se do imóvel, pois neste caso terá de socorrer-se do art. 826.º do CPC.

Sobre a acção executiva para entrega de imóvel arrendado V. MARIA OLINDA GARCIA, *A acção executiva para entrega de imóvel arrendado segundo a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro*, 2.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2008.

¹⁴⁹ Neste sentido o Ac. STA de 18 de Dezembro de 2013 (ASCENSÃO LOPES), proc. 01756/13, disponível em www.dgsi.pt “obrigação de inserir no anúncio da venda do imóvel a existência do arrendamento por ser limitadora, de regra, do potencial valor do mesmo”.

TCAS de 15 de Setembro de 2016 (ANABELA RUSSO), proc. 09766/16¹⁵⁰, apesar de nas últimas décadas a problemática da caducidade do arrendamentos nos termos do art. 824.º, n.º 2, do CC ter sido alvo de estudos e acórdãos, hoje ainda não é possível chegar a uma conclusão diferente de que apenas se encontra assente uma posição maioritária.

Tendo em conta que é através do anúncio que os adquirentes definem os seus interesses¹⁵¹ e partindo do pressuposto de que o arrendamento provoca uma diminuição do valor obtido com a venda do imóvel, verificamos que o homem médio, consultando um anúncio onde o imóvel consta como onerado com um arrendamento, não questiona a sua possível caducidade nem a pode retirar de uma interpretação literal do art. 824.º, n.º 2, do CC, o que o conduzirá a desinteressar-se da sua aquisição ou a fazer uma oferta de valor mais reduzido¹⁵².

Por outro lado, se o adquirente possuir conhecimentos jurídicos que o conduzissem a questionar uma eventual caducidade do arrendamento, nos moldes em que a lei processual se encontra regulada, ao aceitar a caducidade estaríamos a compactuar com um benefício ilegítimo por parte do adquirente, na medida em que adquiria um imóvel onerado com arrendamento e conseqüentemente com um valor de compra menor, e que depois da venda, na realidade, teria um bem desonerado, com a agravante de terem afastados eventuais compradores que só estivessem interessados na aquisição de imóvel desonerado. Pare-

¹⁵⁰ Disponível em www.dgsi.pt.

¹⁵¹ Neste sentido, Ac. TRP de 16 de Setembro de 2014 (JOÃO DIOGO RODRIGUES), proc. 896/07.5TBSTS.P1, disponível em www.dgsi.pt “*É perante a publicidade realizada no âmbito da acção executiva que, de um modo geral, os potenciais compradores definem os seus interesses e formam a respectivas vontades, no que diz respeito aos bens aí transaccionados*”.

É de salientar que a decisão de recurso deste acórdão revogou esta decisão mas com um voto de vencido — Ac. STJ de 22 de Outubro de 2015 (PIRES DA ROSA), proc. 896/07.5TBSTS.P1.S1, disponível em www.dgsi.pt.

¹⁵² Neste sentido, o Ac. TRP de 16 de Setembro de 2014 (JOÃO DIOGO RODRIGUES), proc. 896/07.5TBSTS.P1, disponível em www.dgsi.pt, “...há perfeita coincidência entre o que se anunciou e o que se transmitiu; ou seja, o que se publicitou que iria ser objecto de venda nesta acção foi o imóvel adquirido pelo exequente, mas onerado com um arrendamento a favor da apelante. Por isso mesmo, não pode aquele, nesta sede e momento, ver eliminado aquele encargo, sob pena de, em tese, sair beneficiado num duplo aspecto: ter eliminado todos os potenciais compradores que se desinteressaram da mesma aquisição devido à existência daquele encargo, conseguindo assim — em tese, repetimos — um preço mais favorável, e, por outro, no fim de concluída a venda, eliminar o mesmo obstáculo, ainda no decurso da acção executiva. Não pode.”

Quanto à entrega do bem anunciado V. o Ac. TCAN de 23 de Novembro de 2017 (MÁRIO REBELO), proc. 00327/17.2BEPNF, disponível em www.dgsi.pt, em que se refere: “A entrega dos bens adquiridos é efectuada com base no respetivo título de transmissão que define e delimita o bem que deve ser entregue ao adquirente. Essa entrega só pode recair sobre o bem que consta do título de transmissão e mais nenhum outro”.

ce-nos que não terá sido intenção do legislador premiar ilegítimamente adquirentes com maiores conhecimentos jurídicos.

Neste contexto, o adquirente teria um benefício económico ilegítimo ao adquirir por um valor menor, em claro prejuízo do devedor, dos credores e do arrendatário¹⁵³.

Nestes termos, parece-nos que as normas processuais se harmonizam com a não caducidade do arrendamento. Pois mesmo admitindo que o arrendamento conduz à obtenção de um valor menor na venda atinge-se um melhor equilíbrio dos interesses em confronto, uma vez que possibilita a manutenção do contrato de arrendamento sem que tal se traduza num prejuízo maior para os credores e devedor do que aquele que resultaria da caducidade do arrendamento.

É de salientar que, como já tivemos possibilidade de observar no ponto 5.3., o credor hipotecário não fica totalmente desprotegido, porque se o resultado da venda se demonstrar insatisfatório, pode executar outros bens nos termos do art. 752.º, n.º 1, do CPC.

Quanto ao adquirente, esta opção traduz maior justiça porque obsta a um enriquecimento ilegítimo e não o prejudica, pois com o anúncio de venda toma conhecimento do tipo de arrendamento que onera o imóvel, podendo assim formar a sua vontade e pagar o preço que considere justo¹⁵⁴, adquirindo o imóvel tal e qual como é anunciado¹⁵⁵.

Relativamente ao devedor verificamos que não lhe advém qualquer prejuízo económico: se o prédio está arrendado foi porque este assim o quis e só se poderá queixar de si próprio. De todo modo, esta opção honra a sua vontade no contrato de arrendamento, não sacrificando o direito do arrendatário que verá plenamente aplicado o art. 1057.º do CC.

Por tudo isto não nos parece ousado afirmar que o legislador do direito processual, conhecedor da instrumentalidade deste direito e da unidade do sistema jurídico, teve a não caducidade do arrendamento presente na elaboração das normas.

¹⁵³ A menos que as figuras de credor e adquirente se reúnam na mesma pessoa.

¹⁵⁴ Tendo em conta o prazo do contrato e o montante da renda.

¹⁵⁵ A desconformidade relativa às características do bem pode conduzir à anulação de venda nos termos do art. 838.º, n.º 1 do CPC.

6. Conclusão

Propusemo-nos, no presente trabalho, analisar os efeitos da venda executiva de prédio urbano arrendado, para fins habitacionais, após uma hipoteca mas antes de uma penhora, de forma a determinar se no art. 824.º, n.º 2, do CC está incluído o direito de arrendamento e se este caduca com a venda executiva ou se, por outro lado, esta problemática se encontra perfeitamente regulada pelo art. 1057.º do CC.

Cumprido o plano de trabalho delineado na Introdução, cumpre-nos agora concluir.

Da análise, ressalta desde logo que a doutrina e a jurisprudência dos Tribunais Judiciais se inclinam maioritariamente para a caducidade do arrendamento por aplicação do art. 824.º, n.º 2, do CC. Sendo de referir que a jurisprudência do Tribunais Administrativos e Fiscais, de forma unânime, ainda que, com menor labor, têm decidido no sentido da manutenção do contrato de arrendamento, com a última decisão verificada em 2016.

Surpreendidos com o fundamento de que o art. 824.º, n.º 2, do CC também serviria como combate a contratos de arrendamento fraudulentos, considerámos que tal tópico não cabia na análise a que nos propusemos, pois apenas devíamos considerar arrendamentos constituídos validamente; para aqueles, o Direito apresenta outros institutos desde que verificados os seus pressupostos, como é o caso da acção pauliana, acção de anulação ou resolução em benefício da massa insolvente.

Por forma a possibilitar uma tomada de posição ao longo desta investigação estudámos os interesses conflitantes, a possibilidade de o arrendamento configurar um ónus, os antecedentes históricos das normas passíveis de solução, analisámos se analogia pode configurar um meio de integração do arrendamento ao disposto no art. 824.º, n.º 2, do CC, fizemos um enquadramento sistemático das normas de direito substantivo e, numa fase final, tivemos em consideração se as normas de processo civil relativas à penhora e venda executiva interferem nos interesses de cada um dos intervenientes.

Constatámos que, idealmente, nesta relação “triangular” importa ao credor a satisfação do seu crédito, ao devedor interessa que sejam atingidos com a constituição de hipoteca o mínimo de bens possíveis e ao arrendatário importa a manutenção do contrato de arrendamento.

Do estudo da argumentação de que do arrendamento resulta uma diminuição do valor obtido pelo produto da venda executiva de imóvel arrendado, quando o arrendamento seja constituído antes da penhora, mas após à hipoteca, concluímos que a regra de que esta diminuição se verifica sempre carece de demonstração.

Considerámos que com a não caducidade do arrendamento se mostra infundado o receio do devedor hipotecário vir a ser atingido com a constituição de hipoteca em bens mais vultuosos, uma vez que apesar de este ser, na maioria das vezes, a parte mais frágil da relação contratual, não aceitará certamente a exigência de garantias desproporcionadas e o credor não correrá esse risco, por ser também do seu interesse contratar, em face da remuneração do capital que espera receber.

Concluímos que ao permitir o arrendamento de bens hipotecados, o legislador procurou estabelecer um equilíbrio para todos os intervenientes, na medida em que colocou à disposição do credor hipotecário meios de tutela (como são os consagrados no art. 695.º e no art. 701.º, n.º 1, ambos do CC).

A análise histórica dos preceitos relacionados com a nossa problemática levou-nos a concluir que, ao longo dos tempos, esta controvérsia não era desconhecida para o legislador, que em 2003, aquando a alteração do art. 819.º do CC, teve possibilidade de esclarecer a aplicabilidade do art. 824.º, n.º 2, do CC e não o alterando, foi porque não teve intenção de o fazer.

Não se podendo retirar da interpretação literal do art. 824.º, n.º 2, do CC a aplicabilidade desta norma ao direito de arrendamento, coube-nos averiguar se existia relativamente a esta matéria uma lacuna do ordenamento (por o art. 1057.º do CC não ter aplicabilidade à venda judicial) de modo que permitisse a aplicação analógica do direito de arrendamento ao art. 824.º, n.º 2, do CC.

Concluímos que a aplicação analógica que justifica a aplicabilidade do art. 824.º, n.º 2, do CC por parte da doutrina maioritária apresenta algumas fragilidades. Desde logo, não vislumbramos a existência de uma lacuna legislativa passível de ser colmatada por analogia. Entendemos que o art. 1057.º do CC tem perfeita aplicação, não existindo razão para distinguir a venda voluntária da venda judicial quando exista um arrendamento constituído após uma hipoteca, mas antes de uma penhora.

Verificámos que se ainda que considerássemos a existência de lacuna, os fundamentos apresentados para a aplicação analógica não merecem acolhimento.

Pois muito embora existam manifestações de inerência no arrendamento, estas não se podem confundir com a inerência enquanto característica dos direitos reais. E apesar do arrendamento poder configurar um gravame, não podemos considerar que este seja tão ou mais pesado que os direitos reais abrangidos pelo art. 824.º, n.º 2, do CC, uma vez que, quando comparado com os direitos de usufruto e uso e habitação, verificamos que estes podem ser vitalícios e o arrendamento, em alguns casos, admite denúncia do contrato e oposição à renovação. Para além disso, o arrendamento tem como elemento essencial a estipulação de uma contrapartida monetária, podendo tal configurar um modo de rentabilização do imóvel.

Na análise sistemática de alguns preceitos do direito material, constatamos que é aceite pela doutrina que a manutenção do contrato de arrendamento e o direito de preferência se encontram abrangidos pelo art. 109.º, n.º 3, do CIRE.

Quanto às normas de direito processual relativas à penhora e venda judicial, verificámos que o anúncio terá de conter a menção do direito de arrendamento e suas características, não podendo o agente de execução garantir que o arrendamento caducará com a venda, salvo nos casos previstos no art. 819.º do CC. E que caso se considerasse que o arrendamento caduca, o adquirente teria um benefício ilegítimo, pois adquiriria um bem desonerado pelo preço de um bem onerado com arrendamento, em prejuízo do devedor, credores e arrendatário; e após ter afastado potenciais compradores que apenas pretendessem a aquisição de um imóvel desonerado.

Concluímos que as normas processuais se harmonizam com a não caducidade do arrendamento. Pois mesmo admitindo que o arrendamento conduz à obtenção de um valor menor na venda, atinge-se um melhor equilíbrio dos interesses em confronto, uma vez que possibilita a manutenção do contrato de arrendamento sem que tal se traduza num prejuízo maior para os credores e devedor do que aquele que resultaria da caducidade do arrendamento.

Em conclusão final, considerada toda a análise, não podemos ter outra opinião que não seja pela inaplicabilidade do art. 824.º, n.º 2, do CC ao arrendamento e pela aplicação do art. 1057.º do CC sem qualquer restrição para além da prevista no art. 819.º do CC.

Bibliografia

- ABREU, Eridano de, “Da caducidade do contrato de arrendamento de prédios urbanos.” In *O Direito*, 306-319, Lisboa, Ano 93 (1960).
- ANDRADE, Manuel A. Domingues de, *Noções elementares de Processo Civil*. Coimbra: Coimbra Editora, 1976.
- ASCENSÃO, J. Oliveira, “Locação de bens dados em garantia. Natureza Jurídica da locação”, in *ROA*, 345-390. ano 45.
- *Direito Civil. Reais*. 5.^a ed. revista e ampliada, Coimbra Editora, 1993.
- CAMPOS, Isabel H. Menéres. “O Direito Português da hipoteca.” In *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, 725-742. Ano 85 (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*, Vol. I, In *Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita*, p.309-331. Coimbra, Coimbra Editora, 2009.
- CARVALHO, Orlando de, *Direito das Coisas*, 1.^a ed., Coimbra Editora, 2012.
- CASTRO, Artur Anselmo de, *A acção executiva singular, comum e especial*, 3.^a ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1977.
- COELHO, Francisco Manuel Pereira, *Arrendamento – Direito substantivo e Processual*. Montagem por RED – Revista Electrónica de Direito, Porto, Ad Perpetuam Rei Memoriam, 2016.
- CORDEIRO, António Menezes, *A posse: perspectivas dogmáticas actuais*, Coimbra: Almedina, 2014.
- *Da Natureza do Direito do Locatário*, Vol. 2, em *ROA*, pág.349-415. ano 40.
- *Direitos Reais*, Vol. II, Imprensa nacional-Casa da Moeda, 1979.
- *Tratado de Direito Civil*, Vol. I, Coimbra, Almedina, 2012.

- COSTA, Mário Júlio de Almeida, *Direito das Obrigações*, 9.^a ed., Coimbra, Almedina, 2005.
- COSTA, Salvador da, *Concurso de Credores*, 5.^a ed., Coimbra, Almedina, 2015.
- DUARTE, Rui Pinto, “A cessação da Relação de Arrendamento Urbano”, in *Themis – Revista da Faculdade de Direito da UNL*, 45-74, Almedina, Ano VIII (2008).
- *O Novo Regime do Crédito Imobiliário a Consumidores (Dec.-Lei 74-A/2017). Uma apresentação*, Coimbra, Almedina, 2018.
- EPIFÂNIO, Maria do Rosário, *Manual de Direito da Insolvência*, 4.^a ed., Coimbra, Almedina, 2012.
- FERNANDES, Luís A. Carvalho, *Lições de Direitos Reais*, 4.^a ed., Lisboa, Quid Juris, 2006.
- FERNANDES, Luís A. Carvalho, e João Labareda, *Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas Anotado*, 2.^a ed., Lisboa, Quid Juris, 2013.
- FERREIRA, Fernando Amâncio, *Curso de Processo de Execução*, 12.^a ed., Coimbra: Almedina, 2010.
- FREITAS, José Lebre de, *A Ação Executiva à luz do Código de Processo Civil de 2013*, 6.^a ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2014.
- “Apreensão, separação, restituição e venda”, in *I Congresso de Direito da Insolvência*, 229-240, Coimbra, Almedina, 2013.
- *Introdução ao Processo Civil – Conceitos e Princípios Gerais*, 2.^a ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2009.
- FREITAS, José Lebre de, e Armindo Ribeiro Mendes, *Código de Processo Civil Anotado*. Vol. 3.º, Coimbra, Coimbra Editora, 2003.
- FREITAS, José Lebre de, e Isabel Alexandre, *Código de Processo Civil Anotado*, 3.^a ed., Vol. 1.º, Coimbra, Coimbra Editora, 2014.
- FURTADO, Jorge Henrique da Cruz, *Manual de arrendamento urbano*, 5.^a ed. rev. e actualizada, Vol. I, Coimbra, Almedina, 2009.

- *Manual de Arrendamento Urbano*, 5.^a ed. actualizada, Vol. II, Coimbra, Almedina, 2011.
- FURTADO, Pinto, *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos*, 2.^a ed. revista e ampliada, Coimbra, Almedina, 1988.
- GARCIA, Maria Olinda, *A acção executiva para entrega de imóvel arrendado segundo a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro*, 2.^a ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2008.
- *Arrendamento Urbano e outros temas de Direito e Processo Civil*. Coimbra, Coimbra Editora, 2004.
- *O arrendamento plural – Quadro normativo e Natureza Jurídica*, Coimbra, Coimbra Editora, 2009.
- GEMAS, Laurinda, PEDROSO, Albertina e JORGE, João Caldeira, *Arrendamento Urbano*, Lisboa, Quid Juris, 2006.
- GOMES, M. Januário da Costa, *Arrendamentos para habitação*, Coimbra, Almedina, 1994.
- GOMES, Manuel Januário, *Constituição da relação de arrendamento urbano*, Coimbra, Almedina, 1980.
- GONÇALVES, A. Luís, “Arrendamento de prédio hipotecado, Caducidade do arrendamento”, in *Revista de Direito e Estudos Sociais*, 87-101, Verbo, Ano XXXX.
- GONÇALVES, Gabriel Órfão, *Temas da acção executiva*, Vol. II, em *Themis–Revista da Faculdade de Direito da UNL*, 227-261, Almedina, Ano V (n.º 9).
- JARDIM, Mónica, “Os direitos reais e os direitos pessoais: Distinções e Aproximações”, in *Cadernos do C.E.N.O.R. n.º 1*, 45 a 82, Coimbra, Coimbra Editora, 2013.
- JARDIM, Mónica, ANDRADE, Margarida Costa, e PATRÃO, Afonso, *85 Perguntas sobre a Hipoteca Imobiliária*, Coimbra, Almedina, 2017.
- JUSTO, A. Santos, *Direitos Reais*, 4.^a ed., Coimbra Editora, 2012.
- *Introdução ao Estudo do Direito*, 2.^a ed., Coimbra., Coimbra Editora, 2003.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *Direito da Insolvência*, Coimbra, Almedina, 2009.

— *Direito das Obrigações*, 9.^a ed., Vol. III, Coimbra, Almedina, 2014.

— *Direitos Reais*, 5.^a ed., Coimbra, Almedina, 2015.

— *Garantias das Obrigações*, 2.^a ed., Coimbra, Almedina, 2008.

— *Arrendamento Urbano*, 7.^a ed., Coimbra, Almedina, 2014.

LIMA, F. A. Pires de, “Anotação ao Ac. STJ de 4 de Maio de 1956”, in *RLJ*, 278-282. Coimbra, Coimbra Editora, ano 89.º (1956-157) n.º 3087.

LIMA, Pires, e VARELA, Antunes, *Código Civil Anotado*, 4.^a edição revista e actualizada, Vol. II, Coimbra, Coimbra Editora, 1997.

— *Código Civil Anotado*, 4.^a edição revista e actualizada com a colaboração de M.Henrique Mesquita, Vol. I, Coimbra, Coimbra Editora, 1987.

MADALENO, Cláudia, *A vulnerabilidade das garantias reais. A hipoteca voluntária face ao direito de retenção e ao direito de arrendamento*, Coimbra, Coimbra Editora, 2008.

MARQUES, J. Dias, *Prescrição aquisitiva*, Vol. I, Lisboa, 1960.

MARQUES, J. P. Remédio, *Curso de Processo Executivo Comum à Face do Código Revisto*, Coimbra, Almedina, 2000.

MARTINEZ, Pedro Romano, *Da Cessação do Contrato*, 3.^a ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2015.

— “Venda executiva – Alguns aspectos das alterações legislativas introduzidas na nova versão do Código de Processo Civil”, in *Aspectos do novo Processo Civil*, 325-337, Lisboa, LEX, 1997.

MATOS, João de, *Manual do arrendamento e do aluguer*, Vol. 2, Porto, Livraria Fernando Machado, 1968.

— *Manual do arrendamento e do aluguer*, Vol. 1, Porto, Livraria Fernando Machado, 1968.

MENDES, João de Castro, *Direito Processual Civil*, Vol. III, Lisboa, A.A.F.D.L., 2012.

MESQUITA, José Andrade, *Direitos pessoais de gozo*, Coimbra, Almedina, 1999.

- MESQUITA, Manuel Henrique, “Acção proposta pelo Banco Mello contra o Banco Pinto & Sotto Mayor e decidida por Acórdão de 31 de Março de 1993”, in *RLJ*, págs.217-224, Coimbra, Coimbra Editora, ano 127.º (1995).
- *Direitos Reais – Sumários das lições ao curso de 1966-1967*, Coimbra, 1967.
- *Obrigações reais e ónus reais*, Coimbra, Almedina, Colecção teses, 1990.
- MESQUITA, Luís Miguel de Andrade, *Apreensão de bens em processo executivo e oposição de terceiro*, 2.ª ed. rev. e aumentada, Coimbra, Almedina, 2001.
- MONTEIRO, António Pinto, *Cláusulas Limitativas e de Exclusão de Responsabilidade Civil*, Coimbra, Almedina, 2003.
- MONTEIRO, António Pinto, e HENRIQUES, Paulo Videira, *A cessação do contrato no Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos*, Vols. II-III, em *O Direito*, 289-313, Almedina, 2004.
- MORAIS, Fernando de Gravato, *Resolução em Benefício da Massa Insolvente*, Coimbra, Almedina, 2008.
- MORAIS, Rui Duarte, *A Execução Fiscal*, 2.ª ed., Coimbra, Almedina, 2006.
- PALMA, Augusta Ferreira, *Embargos de terceiro*, 2.ª ed. Coimbra, Almedina, 2013.
- PATRÃO, Afonso Nunes de Figueiredo, “Removendo obstáculos ao mercado europeu de garantias imobiliárias: a autonomia conflitual na hipoteca e o reforço da cooperação internacional”, Tese de doutoramento em Direito, ramos de Direito da União Europeia (policopiado), 2015.
- PINTO, Carlos Alberto da Mota, *Teoria Geral do Direito Civil*, 4.ª ed. por MONTEIRO, António Pinto / PINTO, Paulo Mota, Coimbra, Coimbra Editora, 2012.
- PINTO, Rui, *Manual da execução e despejo*, 1.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2013.
- RAPOSO, João Vasconcelos, *Crédito hipotecário, incumprimento e execução no contexto da crise financeira. A dação como solução?*, Coimbra, Almedina, 2016.
- REIS, José Alberto dos, *Processo de Execução*, Vol. 2.º, Coimbra, Coimbra Editora, 1982.

- SÁ, Augusto Cunha de, *Caducidade do Contrato de arrendamento*, Vols. I, n.º 73, em *Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal*, Lisboa, Centro de Estudos Fiscais da Direcção Geral das Contribuições e Impostos, 1968.
- SEQUEIRA, Ana Carolina dos Santos, “A extinção de direitos por venda executiva”, in *Garantias das Obrigações*, de MONTEIRO, Jorge Ferreira Sinde, 13 a 47, Coimbra, Almedina, 2007.
- SERRA, Adriano Vaz, “Anotação ao Ac. STJ de 22 de Novembro de 1966”, in *RLJ*, 200-203, ano 100.º (1967), n.º 3346.
- “Hipoteca.” In *BMJ* n.º 62. 1957.
- SOUSA, Jorge Lopes de, *Código de Procedimento e de Processo Tributário*, 5.ª ed., Vol. II, Áreas Editora, 2007.
- SOUSA, Miguel Teixeira de, “A penhora de Bens na Posse de Terceiros”, in *ROA*, 75-85. Lisboa, ano 51 (1991).
- *Ação executiva singular*, Lisboa, LEX, 1998.
- *Introdução ao Direito*, Coimbra, Almedina, 2012.
- *Introdução ao Processo Civil*, 2.ª ed., Lisboa, LEX, 2000.
- TELLES, Inocêncio Galvão, “Contratos Civis”, in *BMJ* n.º 83, 1959.
- VARELA, Antunes, BEZERRA, J. Miguel, e NORA, Sampaio e, *Manual de Processo Civil, de Acordo com o Dec.-Lei 242/85*, 2.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2004.
- VARELA, João de Matos Antunes, *Das Obrigações em geral*, 10.ª ed., revista e actualizada, Vol. I, Coimbra, Almedina, 2005.
- *Das Obrigações em Geral*, 7.ª ed., Vol. II, Coimbra, Almedina, 2007.
- VIEIRA, José Alberto, *Arrendamento de imóvel dado em garantia*, Vol. IV, em *Estudos de Homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles*, 437-450, Coimbra, Almedina, 2003.
- *Direitos reais*, Coimbra, Almedina, 2016.

Lista de Jurisprudência

Supremo Tribunal de Justiça

- Ac. STJ de 22 de Outubro de 2015 (PIRES DA ROSA), proc. 896/07.5TBSTS.P1.S1, disponível em *www.dgsi.pt*;
- Ac. STJ de 9 de Julho de 2015 (JOÃO CAMILO), proc. 430/11.2TBEVR-Q.E1.S1, disponível em *www.dgsi.pt*;
- Ac. STJ de 27 de Maio de 2010 (ÁLVARO RODRIGUES), proc. 5425/03.7TBSXL.S1, disponível em *www.dgsi.pt*;
- Ac. STJ de 5 de Fevereiro de 2009 (JOÃO BERNARDO), proc. 08B4087, disponível em *www.dgsi.pt*;
- Ac. STJ de 17 de Novembro de 2007 (PEREIRA DA SILVA), proc. 07B3456, disponível em *www.dgsi.pt*;
- Ac. STJ de 27 de Março de 2007 (MOREIRA ALVES), proc. 580/07, publicado em *CJ-STJ*, ano XV (2007), Tomo I, pág. 146 a 151;
- Ac. STJ de 20 de Setembro de 2005 (REIS FIGUEIRA), rec. 1489/05, publicado em *CJ-STJ*, ano XIII (2005), Tomo III, pág. 29 a 33;
- Ac. STJ de 19 de Janeiro de 2004 (AFONSO DE MELO), proc.03A4098, disponível em *www.dgsi.pt*;
- Ac. STJ de 6 de Julho de 2000 (TORRES PAULO), proc. 1881/2000, publicado em *BMJ*, nº 499 (Outubro de 2000), pág. 317 a 321 e em *CJ-STJ*, ano VIII (2000), tomo II, pág. 150 a 152;
- Ac. STJ de 3 de Dezembro de 1998 (FERREIRA DE ALMEIDA), proc. 863/98, disponível em *www.dgsi.pt* e publicado em *BMJ*, nº 482 (Janeiro de 1999), pág. 219 a 226;
- Ac. STJ de 8 de Julho de 1997 (MARTINS DA COSTA), proc. 923/96, publicado em *BMJ*, nº 469 (Outubro de 1997), pág. 413 a 417;

- Ac. STJ de 7 de Dezembro de 1995 (JOAQUIM DE MATOS), proc. 087516, disponível o sumário em *www.dgsi.pt*;
- Ac. STJ de 22 de Fevereiro de 1994 (FERNANDO FABIÃO), proc. 84736, publicado em *BMJ*, nº 434 (Março de 1994), pág. 635 a 639;
- Ac. STJ de 3 de Maio de 1984 (ALVES CORTÊS), proc. 71701, publicado em *BMJ* nº337 (Junho de 1984), pág. 322 a 328;
- Ac. STJ de 21 de Dezembro de 1982 (MOREIRA DA SILVA), proc. 70506, publicado em *BMJ*, nº322 (Janeiro de 1983), pág. 338 a 347;
- Ac. STJ de 19 de Fevereiro de 1974, proc. 65048, publicado em *BMJ*, nº234 (Março de 1974), pág. 237 a 240;
- Ac. STJ de 22 de Novembro de 1966 (LOPES CARDOSO), publicado em *RLJ* nº3346, ano 100, pág. 197 a 200 e *BMJ* nº161 (Dezembro de 1966), pág. 393 a 397;
- Ac. STJ de 14 de Junho de 1957 (A. GONÇALVES PEREIRA), proc. 56969 publicado em *BMJ* nº 68 (Julho de 1957), pág. 581 a 586;
- Ac. STJ de 4 de Maio de 1956 (LENCASTRE DA VEIGA), publicado em *RLJ* nº 3087, ano 89, pág. 276 a 278 e *BMJ* nº 57 (Junho de 1956), pág. 342 a 345.

Supremo Tribunal Administrativo

- Ac. STA de 4 de Maio de 2016 (FONSECA CARVALHO), proc. 0264/16, disponível em *www.dgsi.pt*;
- Ac. STA de 18 de Dezembro de 2013 (ASCENSÃO LOPES), proc. 01756/13, disponível em *www.dgsi.pt*.

Tribunal Central Administrativo Norte

- Ac. TCAN de 23 de Novembro de 2017 (MÁRIO REBELO), proc. 00327/17.2BEPNF, disponível em *www.dgsi.pt*.

Tribunal Central Administrativo Sul

— Ac. TCAS de 15 de Setembro de 2016 (ANABELA RUSSO), proc. 09766/16, disponível em *www.dgsi.pt*.

Tribunal da Relação de Coimbra

— Ac. TRC de 10 de Julho de 2014 (REGINA ROSA), proc. 1646/08.4TBGRD-E.C1, disponível em *www.dgsi.pt*;

— Ac. TRC de 21 de Outubro de 2008 (HÉLDER ROQUE), proc. 699/06.4TBAND-A.C1, disponível em *www.dgsi.pt* e publicado em *CJ*, ano XXXIII (2008), tomo IV, pág. 24 a 26;

— Ac. TRC de 14 de Novembro de 2006 (PAULO BRANDÃO), rec. 153/03, publicado em *CJ*, ano XXXI, Tomo V, pág. 24 a 25;

— Ac. TRC de 30 de Março de 1993 (BARATA FIGUEIRA), publicado em *RDES*, ano XXXX (1999), nº1, pág. 87 a 94;

— Ac. TRC de 23 de Outubro de 1979 (FREDERICO BAPTISTA), rec. 26128, publicado em *CJ*, ano IV (1979), Tomo IV, pág. 1116 a 1118.

Tribunal da Relação de Évora

— Ac. TRE de 19 de Junho de 2008 (MARIA ALEXANDRA MOURA SANTOS), rec. 2652/07, publicado em *CJ*, ano XXXII (2008), Tomo III, pág. 250 a 253;

— Ac. TRE de 19 de Janeiro de 1995 (PITA DE VASCONCELOS), rec. 10/94, publicado em *BMJ*, nº443 (Fevereiro de 1995), pág. 463;

— Ac. TRE de 16 de Janeiro de 1986 (PEREIRA CARDIGOS), rec. 255/84, publicado em *CJ*, ano XI (1986), Tomo I, pág.224 a 227.

Tribunal da Relação de Guimarães

- Ac. TRG de 14 de Maio de 2009 (ANTÓNIO SOBRINHO), proc. 683/03.0TCGMR-D.G1, disponível em www.dgsi.pt.

Tribunal da Relação de Lisboa

- Ac. TRL de 23 de Setembro de 2014 (RUI TORRES VOUGA), proc. 394/12.5TBMTA.L1, publicado em *CJ*, ano XXXIX (2014), Tomo IV, pág. 74 a 79;
- Ac. TRL de 12 de Dezembro de 2013 (EZAGÜY MARTINS), proc. 88726/05.2YYLSB.L1-2, disponível em www.dgsi.pt;
- Ac. TRL de 16 de Setembro de 2008 (ANTÓNIO SANTOS ABRANTES GERALDES), rec. 5151/08, publicado em *CJ*, ano XXXIII (2008), tomo IV, pág. 80 a 85;
- Ac. TRL de 26 de Junho de 2008 (PEREIRA RODRIGUES), rec. 5180/08, publicado em *CJ*, ano XXXII (2008), Tomo III, pág. 117 a 119;
- Ac. TRL de 28 de Setembro de 2006 (ANA LUISA GERALDES), proc. 6598/2006-6, disponível em www.dgsi.pt e publicado em *CJ*, ano XXXI (2006), tomo IV, pág. 63 a 67;
- Ac. TRL de 15 de Maio de 1997 (FRANCISCO MAGUEIJO), rec. 1255, publicado em *CJ*, ano XXII (1997), tomo III, pág. 87 a 91;
- Ac. TRL de 19 de Abril de 1988 (JOSÉ DE ALBUQUERQUE SOUSA), rec. 209, publicado em *BMJ*, nº 376 (Maio de 1988), pág. 646.

Tribunal da Relação do Porto

- Ac. TRP de 27 de Outubro de 2016 (PEDRO LIMA COSTA), proc. 5700/11.7TBMTS-A.P1, disponível em www.dgsi.pt;
- Ac. TRP de 31 de Maio de 2016 (ANA LUCINDA CABRAL), proc. 2252/13.7TBVCD-B.P1, disponível em www.dgsi.pt;

- Ac. TRP de 16 de Setembro de 2014 (JOÃO DIOGO RODRIGUES), proc. 896/07.5TBSTS.P1, disponível em *www.dgsi.pt*;
- Ac. TRP de 22 de Janeiro de 2004 (PIRES CONDESSO), proc. 0336811, disponível em *www.dgsi.pt*;
- Ac. TRP de 20 de Dezembro de 2004 (MARQUES PEREIRA), proc. 0356828, disponível em *www.dgsi.pt*;
- Ac. TRP de 26 de Junho de 1995 (RIBEIRO DE ALMEIDA), proc. 9451036, disponível o sumário em *www.dgsi.pt*.