

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 114-B/2001.P1**

**Relator:** SOARES DE OLIVEIRA

**Sessão:** 30 Maio 2011

**Número:** RP20110530114-B/2001.P1

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO.

**Decisão:** CONFIRMADA.

VENDA JUDICIAL

RETENÇÃO

## Sumário

Efectuada a venda judicial, o direito de retenção não confere o direito de não entregar a coisa, mas apenas o de ser pago com preferência sobre o produto da venda ou caução que substitua o depósito do preço.

## Texto Integral

Proc. n.º 114-B/2001  
do 2ª Juízo do T. J. de Bragança  
Agravo n.º 388/11  
T.R.P. - 5ª Secção

Acordam os Juízes do Tribunal da Relação do Porto

### I - RELATÓRIO

1 -

B..., credor/reclamante, veio agravar do Despacho proferido no processo em epígrafe, cujo texto é o seguinte:

«Por requerimento de fls. 425, veio o exequente, C..., solicitar a imediata entrega do imóvel adjudicado, ainda que com recurso ao arrombamento e remoção de bens.

Dos autos, e a fls. 319 e 393, consta a oposição do credor/reclamante B..., com fundamento no facto de que a entrega do imóvel importa a extinção do seu direito de retenção e conseqüente perda da garantia patrimonial que a lei lhe concede até pagamento integral do seu crédito, o que ainda não sucedeu.

Compulsados os autos, apura-se, com relevo para a questão a decidir, a factualidade seguinte:

nos presentes autos foi vendido, através de propostas por carta fechada, ao exequente C..., o prédio urbano identificado no título de transmissão de fls. 268.

Naquele título de transmissão se consigna que a fracção em causa ficou hipotecada na parte correspondente ao preço que, eventualmente, não fosse depositado pelo comprador/exequente, no montante de € 71.400,00.

Tal menção decorreu do facto do promitente comprador da fracção em causa ter requerido que a sentença de graduação de créditos aguardasse até obter título exequível.

Foi proferida sentença de verificação e graduação de créditos, que graduou em primeiro lugar o crédito do promitente comprador, e que mereceu recurso, ainda pendente.

Recebido o título de transmissão, veio o exequente/comprador, a fim de poder alienar o prédio em causa, requerer a substituição daquela hipoteca por prestação de caução, no valor peticionado pelo promitente comprador, garantindo-se assim o seu direito de crédito.

Opôs-se à sua pretensão o credor/reclamante, sustentando, em síntese, que a lei não prevê tal substituição.

Foi decidida a questão, por despacho de fls. 343 e 344, que determinou a substituição da hipoteca por caução, no valor de € 71.400,00, por ser este o preço de aquisição, de cujo depósito ficou, no entanto, o comprador dispensado.

Do sobredito despacho foi interposto, a fls. 347, recurso de agravo, recebido a fls. 358, cujo efeito, meramente devolutivo, foi fixado a fls. 365.

A caução foi validamente prestada - fls. 379-.

Cumprе decidir.

Nos presentes autos, foi reconhecido e graduado, em primeiro lugar, o crédito do credor/reclamante, B..., com fundamento no seu direito de retenção sobre o imóvel vendido nos autos.

Na venda judicial efectivada, e nos termos do disposto pelo artigo 887.º, n.º 3, do CPC, determinou-se a constituição de hipoteca para garantia do pagamento do preço, a fim de assegurar o pagamento de credores que, eventualmente, fossem graduados antes do exequente/comprador, este dispensado do pagamento do preço.

A hipoteca foi substituída por caução, nos termos previstos pelo artigo 707.º do CPC.

A caução foi julgada validamente prestada e encontra-se depositada nos autos. Está, por isso, garantido o pagamento do crédito do credor reclamante e, por

via disso, assegurada a finalidade do direito de retenção sobre o imóvel vendido.

Aliás, não há direito de retenção quando a outra parte preste caução suficiente (cfr. artigo 756.º, al. d), do CPC).

Impõe-se, por isso, determinar a entrega ao exequente do prédio em causa. Pelo exposto, determina-se a entrega ao exequente do prédio que lhe foi transmitido nos autos.

Notifique.

Fls. 425 e 426: ao credor/reclamante para, querendo, se pronunciar quanto ao pedido de condenação como litigante de má-fé.»

2 -

Nas suas Alegações o Recorrente formulou as Conclusões que se passam a transcrever:

«1ª - O Recorrente detém em exclusivo, desde a celebração do contrato-promessa, a posse da fracção autónoma transmitida ao exequente, posse de que não pode abrir mão, não obstante a adjudicação ao exequente, sob pena de se extinguir o invocado direito de retenção, com base no qual o Recorrente apresentou a reclamação do seu crédito, invocando ter a qualidade de credor com garantia real.

2ª - O Recorrente tem o direito de reter a fracção que lhe foi prometida enquanto não for pago o seu crédito reclamado, e enquanto não entregar a coisa retida tem inclusivamente, a faculdade de a executar e de ser pago com preferência aos demais credores.

3ª - Tal direito de retenção do Recorrente incide sobre o imóvel prometido e não sobre o valor da caução depositada, não constituindo esta um substituto legal daquele direito.

4ª - A ser deferida a pretensão do exequente, o Recorrente perde inexoravelmente, a garantia patrimonial que a lei lhe reconhece até ao pagamento integral do seu crédito, o que ainda não sucedeu nos presentes autos.

5ª - Nem se diga, como na decisão recorrida, que não há direito de retenção quando a outra parte preste caução suficiente e que com a caução está garantido o pagamento do crédito do credor reclamante e por isso, assegurada a finalidade do direito de retenção sobre o imóvel vendido, desde logo, porque ninguém garante que o valor da caução depositada seja suficiente para pagar integralmente o crédito reclamado e reconhecido do aqui Recorrente, designadamente, o valor integral do capital e dos respectivos juros moratórios.

6ª - Com efeito, ao Recorrente, enquanto credor garantido com o direito de retenção sobre o imóvel que lhe foi prometido, é alheia a questão eventual do

valor da caução depositada ser ou não suficiente para pagar o seu crédito, antes ou depois dos demais créditos reclamados e dos créditos exequendos.

7ª - A especificidade do direito de retenção é precisamente a de reter incondicionalmente a coisa enquanto não for integralmente ressarcido do valor do seu crédito e respectivos acréscimos legais e tal garantia perder-se-á se for entregue ao Exequente o imóvel até agora retido, ficando o Recorrente limitado ao valor da caução e sujeito aos condicionalismos processuais da execução e até, reclamações de créditos.

8ª - Foram violados os artigos 754º, 755º, alínea f), 759º e 761º, do Cód. Civil.»

Termina pedindo a revogação daquele Despacho e a sua substituição por outro que reconheça ao Recorrente o direito de reter o imóvel referido nos autos até ao pagamento integral do seu crédito reclamado e reconhecido nos autos.

3 -

O Recorrido, C..., SA, formulou as seguintes CONCLUSÕES:

«1ª - O Recorrente interpôs recurso do despacho de fls. ... que determinou a entrega ao aqui Recorrido do prédio que lhe foi transmitido nos autos, invocando para o efeito ter direito de retenção sobre a fracção e, como tal, recusa-se a desocupá-la.

2ª - Na venda judicial efectuada no ano de 2004, o imóvel foi adjudicado ao Exequente, sendo que a fim de assegurar o pagamento de credores que, eventualmente, fossem graduados antes do exequente (Recorrido), este requereu a substituição da hipoteca (a constituir nos termos do artigo 887º do CPC) pela prestação de caução, o que lhe foi deferido, nos termos previstos pelo art. 707º do CPC. A caução foi julgada validamente prestada e encontra-se depositada nos autos e é suficiente para o pagamento do eventual crédito do retentor.

3ª - Segundo o despacho recorrido, está garantido o crédito do Recorrente e, por via disso, “assegurada a finalidade do direito de retenção sobre o imóvel vendido. Aliás, não há direito de retenção quando a outra parte preste caução suficiente (Cfr. Art. 756º, al. d) do CPC)”.

4ª - A referida venda judicial realizou-se em 2004, há cerca de seis anos, e, volvido todo este tempo, o Adquirente, Recorrido, continua não só impedido de tomar posse do imóvel, como também desembolsado da quantia que depositou a título de caução para garantir o eventual pagamento do crédito do Reclamante, Recorrente titular do direito de retenção.

5ª - Não se justifica, pois, que volvidos cerca de seis anos desde a data da adjudicação, o adjudicante continue sem a possibilidade de tomar posse daquilo que é seu: o imóvel que lhe foi adjudicado.

6ª - Na verdade, o direito de retenção existe, tão-só, para garantir o pagamento de um crédito e como direito real de garantia que é, o direito de retenção caducou com a venda judicial, nos termos do artigo 824º do CC, logo, não assiste ao Recorrente qualquer direito ou título que lhe confira a possibilidade de reter o imóvel.

7ª - Neste sentido, veja-se o acórdão da Relação de Lisboa, de 17.02.2004 (ABRANTES GERALDES), in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), onde se diz: “Constituído direito de retenção a favor do promitente-comprador de uma fracção autónoma, a aquisição da mesma em processo de execução fiscal determina a extinção daquele direito real de garantia, nos termos do art. 824º, nº 2, do CC. Todavia, ainda que a aquisição seja feita pelo promitente-comprador, a garantia real do seu crédito decorrente do extinto direito de retenção transfere-se para o produto da venda, a fim de que a preferência será considerada na sentença de graduação de créditos”.

8ª - Ou, como se afirma no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 13.09.2007 (SANTOS BERNARDINO), in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), “como qualquer outro direito real de garantia, o direito de retenção caduca sempre com a venda executiva, nos termos da 1ª parte do n.º 2 do art. 824º do Cód. Civil, transferindo-se para o produto da venda, nos termos do n.º 3 do mesmo preceito”.

9ª - Repete-se o direito de retenção, como garantia das obrigações que é, apenas garante o pagamento de um determinado crédito: em caso algum confere ao seu titular direitos sobre a coisa que ultrapassem essa função de garantia do crédito.

10ª - O Recorrente não tem, pois, qualquer legitimidade de manter ou defender o seu direito de retenção sobre a fracção vendida, recusando-se a desocupá-la.

11ª - Como se salienta no citado acórdão do Supremo, “[o] direito de retenção do promitente-comprador existe para lhe garantir o crédito de indemnização por incumprimento do contrato-promessa, e não para lhe facultar o uso da coisa prometida vender. Quando ocorre a venda executiva, essa função de garantia transfere-se do bem vendido para o produto da venda, operando a garantia sobre o respectivo montante, e não mais sobre o bem alienado” (sublinhado nosso).

12ª - E, ainda que o direito de crédito do Recorrente não venha a ser satisfeito, ou não venha a ser integralmente satisfeito com o produto da venda do imóvel, o seu direito de retenção extinguiu-se de qualquer forma, pois como se refere no acórdão do Supremo que acima citámos, “se tal montante [o produto da venda] for inferior ao valor do crédito do promitente-comprador, seja inevitável a insatisfação (parcial) deste crédito. Mas essa é uma situação

que resulta da disparidade entre o valor do crédito e o valor do objecto da garantia, a que o direito de retenção já não pode acudir, uma vez que, transferido para o produto da venda, deixa de onerar o bem vendido. Mas a função de garantia do direito de retenção não deixa de ser cumprida, embora dentro das forças e nos limites permitidos pelo valor do bem onerado” (sublinhado nosso).»

Termina, pronunciando-se pelo não provimento do recurso.

## II - FUNDAMENTAÇÃO

### DE FACTO

#### Factos assentes -

O que consta do Relatório, incluindo os Factos elencados no Despacho recorrido, que aqui damos por reproduzidos, além do seguinte:

o credito reclamado pelo Recorrente é de € 43.387,08, correspondente ao sinal em dobro e o valor das benfeitorias levadas a cabo, a que acrescem juros de mora (este facto resulta de fls. 38 e 42..

### DE DIREITO

Tendo sido reconhecido ao Recorrente o direito de retenção sobre a fracção autónoma penhorada na execução vertente, veio, por apenso a esta requerer o reconhecimento e a graduação do seu crédito, tendo sido graduado em primeiro lugar, à frente da hipoteca que garantia o pagamento da quantia exequenda.

Para melhor solucionarmos a presente questão importa saber em que consiste o direito de retenção.

Na expressiva definição que nos deu MANUEL DE ANDRADE[1], que não perdeu actualidade, Direito de Retenção é a faculdade atribuída ao devedor de recusar a entrega, retardando-a, duma coisa de que está de posse, como meio de constranger o credor a cumprir uma obrigação em que se acha constituído para com ele.

Consiste, simultaneamente, num direito legal de garantia e num meio de coerção[2].

Encontra-se consagrado com carácter genérico no artigo 754º do CC[3].

No artigo 755º do CC estão previstos os casos especiais.

É uma garantia real, não sujeita a registo, que vale erga omnes, conferindo o direito de sequela sobre o objecto, onerando a coisa qualquer que seja o seu proprietário[4].

Porém, temos que ter presente que o direito de retenção não existe para facultar o uso da coisa, mas para garantir o pagamento de um crédito, normalmente relativo ao preço ou indemnização[5]. Esta conclusão resulta do elemento sistemático (está previsto regulado no capítulo relativo às garantias especiais das obrigações) e do respectivo uso poder ser algo de reflexo, não integra o núcleo de direitos dele resultante pela finalidade com que foi criado; não foi consagrado na lei para trazer a vantagem económica do seu uso ao retentor. Por exemplo, do direito de retenção sobre um automóvel, ainda que resultante de uma reparação cujo preço rondará o seu valor, não resulta o direito de o usar, mas só o de o não entregar; a obrigação de restituição fica suspensa, renascendo quando satisfeito o crédito do retentor. Pode, nos casos de tradição do imóvel e só em consequência desta, haver o direito de uso, mas este é só consequência do negócio realizado e não do direito de retenção, que não visa a concessão de direito ao uso.

O titular de direito de retenção goza de privilégio relativamente ao crédito garantido por hipoteca, ainda que o registo desta seja anterior ao reconhecimento do crédito que origina o direito de retenção – artigo 759º, 2, do CC[6].

De acordo com o disposto no artigo 824º, 1 e 2, do CC, pela venda em execução são transmitidos para o adquirente os direitos do executado sobre a coisa vendida, livres dos direitos de garantia que os onerarem. Daqui resulta que com a venda judicial caducam todos os direitos de garantia, incluindo o direito de retenção[7]. Mas, o respectivo direito de ser pago pelo montante reconhecido passa a recair no produto da venda e no lugar em que foi graduado[8].

Efectuada a venda judicial, o direito de retenção não confere o direito de não entregar a coisa, mas apenas o de ser pago com preferência sobre os demais credores do devedor[9].

Deixa de se justificar o aspecto coercitivo, pois que o adquirente não é o devedor, e o de garantia também perde a razão de ser, pois que esta passa a ser dada pelo produto da venda.

No caso vertente, o preço da venda está garantido por caução validamente prestada e depositada nos autos pelo valor de € 71.400,00. Ou seja, o direito do Recorrente está garantido por esta caução.

O valor do bem, sobre o qual incidia o direito de retenção, que garantia o crédito do Recorrente corresponde, hoje, ao montante caucionado por depósito. Este garante, em primeiro lugar, o pagamento do crédito do Recorrente.

Quando já não há lugar a direito de retenção, como é o caso, (re)nasce para o retentor a obrigação de restituição da coisa[10].

Assim sendo, nenhuma censura merece o Despacho recorrido, que não violou, como se viu, o disposto nos artigos 754º, 755º, 1, f), 759º e 761º do CC.

### III - DECISÃO

Por tudo o que fica exposto acordamos em negar provimento ao Agravo, confirmando o Despacho recorrido.

Custas pelo Recorrente.

Face ao acima escrito é possível elaborar o seguinte SUMÁRIO:

“O direito de retenção cessa, renascendo a obrigação de restituição da coisa, logo que ocorra a sua venda judicial em acção executiva, passando o direito do retentor a ser garantido pelo produto da venda ou caução que substitua o respectivo depósito do preço.”

Porto, 2011-05-30

José Alfredo de Vasconcelos Soares de Oliveira

António Manuel Mendes Coelho

Ana Paula Vasques de Carvalho

---

[1] Teoria Geral das Obrigações, 3ª ed., Almedina, Coimbra, 1966, p. 328. Ver, ainda, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, Código Civil Anotado, I, 4ª ed., Coimbra Editora, 1987, pp. 772-773, PEDRO ROMANO MARTINEZ e PEDRO FUZETA DA PONTE, Garantias de Cumprimento, 4ª ed., Almedina, Coimbra, 2003, p. 215.

[2] MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, Direito das Garantias, Almedina, Coimbra, 2010, p. 314; ANTÓNIO ABRANTES GERALDES, Temas da Reforma de Processo Civil, III, 4ª ed., Almedina, Coimbra, 2010, p. 31; ANTUNES VARELA, Das Obrigações em Geral, II, 7ª ed. (reimpressão), Almedina, Coimbra, 2001, p. 578.

[3] PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. e vol. cit., p. 773.

[4] AC. DO STJ, DE 25-2-86, BMJ, 354º, p. 549, e RLJ, 124º, 339, com anotação de ANTUNES VARELA; ANTÓNIO ABRANTES GERALDES, loc. cit..

[5] Ver ACS. DO STJ, DE 26-5-94 e 11-5-95, CJSTJ, II, II, 118, e III, II, 81, respectivamente.

[6] ACS. DO STJ, DE 11-5-95 e 17-2-98, CJSTJ, III, II, 81, e VI, I, 73, respectivamente.

[7] PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., II, 4ª ed., Coimbra Editora, 1997, p. 97; JOSÉ LEBRE DE FREITAS, A Acção Executiva Depois da reforma da reforma, 5ª ed., Coimbra Editora, 2009, p. 335; FERNANDO AMÂNCIO

FERREIRA, Curso de Processo de Execução, 12<sup>a</sup> ed., Almedina, Coimbra, 2010, p. 398, referindo o artigo 604<sup>o</sup>, 2, do CC, onde se encontra inserido o direito de retenção.

[8] AC. DO STJ, DE 25-11-99, CJSTJ, VII, III, 118.

[9] AC. DO STJ, DE 26-5-94, já cit. CLÁUDIA MADALENO, A Vulnerabilidade das Garantias Reais, Coimbra Editora, 2008, pp. 117 e segs., citando ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, pronuncia-se pela manutenção do direito de retenção por, não estando sujeito a registo, caber na exceção do artigo 824<sup>o</sup>, 2, do CC, nomeadamente na hipótese prevista no artigo 755<sup>o</sup>, 1, f), do CC, em que os aspectos compulsórios são secundários, pretendendo a lei legitimar o gozo do promitente-comprador e a sua família.

[10] VAZ SERRA, BMJ, 65<sup>o</sup>, p. 227.