

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 4630/12.0TBMAI-C.P1

Relator: ANABELA TENREIRO

Sessão: 25 Setembro 2018

Número: RP201809254630/12.0TBMAI-C.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

HIPOTECA

INCIDENTE

IMÓVEL ARRENDADO

VENDA JUDICIAL

VENDA DE IMÓVEL ARRENDADO

CADUCIDADE DO ARRENDAMENTO

Sumário

I - O arrendamento de prédio sobre o qual incide hipoteca, registada anteriormente à celebração do contrato de arrendamento, caduca com a venda judicial, em processo executivo, nos termos do artigo 824.º, n.º 2 do C.Civil, sendo, por isso, inoponível ao comprador.

II - Constitui, para esse efeito, um direito inerente ao imóvel, que não poderá subsistir após a venda judicial, tal como os direitos reais, sob pena de se comprometer a ratio do art. 824.º, n.º 2 do CC, que consagrou o princípio da transmissibilidade dos bens, livres de ónus para o adquirente, inexistindo justificação plausível para o tratamento diferenciado, neste caso, entre os direitos reais e o arrendamento, independentemente da concepção dogmática sobre a natureza jurídica deste último.

III - A subsunção da relação locatícia, constituída posteriormente ao registo do direito real de garantia, implica o afastamento da regra geral locatícia prevista no artigo 1057.º do C.Civil relativa à transmissibilidade da posição do locador e, conseqüentemente, a inclusão da venda judicial no elenco (não taxativo) das causas de caducidade do contrato de arrendamento previstas no artigo 1051.º do C.Civil.

Texto Integral

Processo n.º 4630/12.0TBMAI-C.P1

*

Relatora : Anabela Tenreiro

Adjunta : Lina Castro Baptista

Adjunta : Alexandra Pelayo

*

Sumário

.....
.....
.....

*

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

I - RELATÓRIO

B..., por apenso à execução para pagamento de quantia certa com o n.º 4630/12.0TBMAI, em que é exequente “C... & Associados, Arquitectos, Lda.”, credor reclamante o “D..., S.A.” e executada “E..., Lda.”, deduziu embargos de terceiro, requerendo o reconhecimento do direito ao arrendamento relativamente ao imóvel vendido na execução e cuja entrega coerciva ao adquirente vem requerida, cancelando-se a mesma.

Para o efeito, alegou que, no dia 01.10.2011, celebrou com a executada contrato de arrendamento relativo ao imóvel em causa, contrato esse que se mantém em vigor.

*

Os embargos de terceiro foram rejeitados por se ter considerado inexistir fundamento válido de oposição à entrega efetiva ao adquirente do imóvel vendido na execução.

*

Inconformado com a decisão, o Embargante interpôs recurso, terminando com as seguintes

CONCLUSÕES:

1. O ora recorrente deduziu embargos de terceiro ao abrigo do disposto no art. 342.º do CPC e do art. 1285.º do CCivil, para tanto alegando e demonstrando que é titular de um contrato de arrendamento celebrado com o executado em 01 de Outubro de 2011. Assim,

2. A entrega coerciva do imóvel arrendado – diligência relativamente à qual nunca foi notificado – contra o seu conhecimento e vontade ofende o seu direito de posse que lhe foi conferido pelo assinalado contrato. Todavia,

3. Entendeu o douto Tribunal a quo que inexistem factos alegados adequados a concluir pela titularidade de direito do embargante, aqui recorrente, incompatível e oponível à execução e à entrega do imóvel ao adquirente, pelo que se foram os embargos rejeitados.

4. Sustentou-se, ademais, que o direito ao arrendamento do recorrente, porquanto foi constituído em data posterior ao registo das hipotecas a favor do credor reclamante e adquirente do imóvel na execução, caducou com a venda executiva por aplicação analógica do art. 824.º, n.º2 do CCivil.

5. Salvo melhor entendimento, e sempre com o devido respeito, o Tribunal a quo fez mau uso da interpretação e aplicação da lei. Com efeito,

6. O contrato de arrendamento de que é titular o ora recorrente foi celebrado em data posterior ao registo das hipotecas e em momento anterior à penhora. Contudo,

7. A norma do art. 824.º, n.º2 do CCivil não é, in casu, aplicável. Desde logo,

8. Resulta do disposto no art. 819.º do CCivil que “sem prejuízo das regras do registo, são inoponíveis em relação à execução os actos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados”.

9. Ora, a contrario, o mesmo é dizer-se que são oponíveis à execução os actos de arrendamento dos bens não penhorados - como é o caso, uma vez que o arrendamento antecede a penhora. Ainda,

10. Não só inexistente qualquer disposição legal que expressa e inequivocamente impeça ou sequer limite o arrendamento de bens hipotecados, como a lei comina com a nulidade a convenção que proíba a alienação ou oneração de bens hipotecados (art. 695.º do CCivil).

11. Mais, a própria norma do art. 824.º, n.º2 do CCivil - invocada pelo Tribunal a quo para fundamentar a rejeição dos embargos - reporta-se, com toda a certeza, à extinção de direitos reais de garantia e demais direitos reais cujo registo não seja anterior ao arresto, penhora ou garantia ou que, independentemente do registo, produzam efeitos em relação a terceiros. Ora,

12. Não assumindo o arrendamento a natureza de direito real, mas sim obrigacional, não lhe poderá ser aplicável a norma do art. 824.º, n.º 2 do CCivil. Em abono da verdade,

13. O facto de a sobredita norma não prever a caducidade do arrendamento não consubstancia uma lacuna, na medida em que o art. 1057º do mesmo Código Civil estabeleceu expressa e inequivocamente a regra da sua transmissão.

14. O recurso à analogia - que a lei autoriza no art. 10.º do CCivil - não é, por isso, aqui legalmente admissível.

15. Entende o recorrente que a norma aplicável seria a plasmada no art. 1057.º do CCiv, transmitindo-se o arrendamento com a venda do bem

realizada no âmbito do processo executivo.

16. Como é bom de ver, há uma séria probabilidade da existência do direito invocado pelo recorrente que reclama o recebimento dos embargos, seguindo-se os ulteriores termos processuais.

*

O Credor “D..., S.A.” apresentou contra-alegações.

*

II - Delimitação do Objecto do Recurso

A questão *decidenda*, delimitada pelas conclusões do recurso, consiste em saber se o *contrato de arrendamento*, celebrado em data posterior ao *registo* da hipoteca do prédio locado mas anterior à penhora, *caduca* com a venda judicial, em processo executivo.

*

III - FUNDAMENTAÇÃO

FACTOS PROVADOS

- a) - No âmbito da execução, foi penhorado o imóvel descrito na CRPredial de Vieira do Minho sob o n.º 100/19890705, estando tal penhora registada sob a ap. 18, de 09.10.2012.
- b) - Nessa sequência, o “D..., S.A.” apresentou reclamação de créditos, tendo por base, como garantias reais, duas hipotecas registadas sob as ap. 3803 e 4130, de 27.01.2011.
- c) - Vindo a ser proferida sentença que reconheceu e graduou os créditos reclamados, conforme sentenças do apenso de reclamação de créditos.
- d) - Por decisão do agente de execução datada de 25.07.2016, foi decidido adjudicar ao credor reclamante “D...” o imóvel referido.
- e) - Foi outorgada, em 17.10.2016, a respetiva escritura de compra e venda do imóvel, conforme escritura de fls. 221 e ss. dos autos executivos,
- f) - Estando a aquisição a favor do adquirente registada sob a ap. 2859, de 17.10.2016,
- g) - E tendo sido canceladas as hipotecas e penhora acima referidas.
- h) - O adquirente requereu, nessa sequência, a entrega coerciva do imóvel vendido,
- i) - Estando tal entrega agendada para 27.04.2018.
- j) No dia 01.10.2011, celebrou com a executada contrato de arrendamento relativo ao imóvel em causa.

*

IV - DIREITO

O Recorrente deduziu *embargos de terceiro* invocando ser arrendatário do prédio penhorado, objecto de venda judicial, pretendendo o cancelamento da entrega coerciva ao adquirente, credor hipotecário.

A questão suscitada no recurso consiste, por isso, em saber se o contrato de arrendamento, celebrado em data posterior ao registo da hipoteca e anterior à penhora decretada em processo judicial executivo, *caduca* com a venda judicial do imóvel.

O tribunal *a quo* considerou que, apesar da entrega coerciva afectar o gozo do imóvel por parte do arrendatário, no caso concreto, tal não configura fundamento válido de oposição uma vez que o contrato foi celebrado após o registo das hipotecas, que o oneravam, a favor do credor reclamante e que o adquiriu na venda judicial.

O Recorrente sustenta, por um lado, que é inaplicável o disposto no art. 824.º, n.º 2 do C.Civil por apenas contemplar direitos reais e, por outro, que deve a situação ser enquadrada no artigo 819.º do C.Civil *a contrario* como fundamento de oposição à execução, transmitindo-se o arrendamento nos termos do art. 1057.º do C.Civil.

O recente Acórdão do STJ, de 15/02/2018[1], pronunciou-se novamente sobre esta *vexata quaestio* e após fazer uma resenha jurisprudencial a favor e contra a caducidade da relação locatícia, concluiu que até cerca do ano de 2007, o STJ encontrava-se dividido, embora maioritariamente se inclinasse no sentido da caducidade do arrendamento celebrado nestas circunstâncias, ou seja, em data posterior ao registo da hipoteca que onera o objecto do contrato.

No entanto, acrescenta-se no duto aresto que, a partir desse ano de 2007, a jurisprudência do STJ (e das Relações) é uniformemente a favor da *caducidade* do contrato de arrendamento, celebrado após o registo da hipoteca, na hipótese de venda judicial do imóvel.

O quadro legal aplicável, os ensinamentos doutrinários e o dever que o artigo 8.º, n.º 3 do C.Civil impõe ao julgador no sentido de ter em consideração todos os casos que mereçam tratamento análogo a fim de obter uma interpretação e aplicação do direito, conduz-nos inevitavelmente à solução preconizada pela jurisprudência tendencialmente uniforme sobre esta matéria.

O Recorrido/Credor, em 27 de Janeiro de 2011, tinha registado a seu favor duas hipotecas sobre o prédio penhorado na execução, sendo que, nessa data, inexistia qualquer contrato de arrendamento que legitimasse um terceiro a ocupar e a usar esse prédio.

O Executado alegadamente celebrou com o Embargante, em 01 de Outubro de 2011, um contrato de arrendamento relativo ao imóvel vendido no âmbito do processo executivo apenso.

A *hipoteca*, como direito real de garantia, confere ao beneficiário o poder de obter, pelo valor da coisa, o pagamento de uma dívida de que é titular activo [2], com preferência sobre os demais credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo (cfr. art. 686.º, n.º 1 do CC).

Na fase de *segurança*, ao conceder o crédito, o banco Recorrido avaliou o imóvel, dado como garantia de satisfação do crédito pelo Executado, sem ter, naturalmente, em consideração, qualquer arrendamento, por não existir esse ónus.

Porém, por força do incumprimento desse crédito e da realização coactiva da prestação, através de processo executivo, foi decretada a penhora do imóvel, o qual, alegadamente, tinha sido, nove meses depois do registo das hipotecas, objecto de um contrato de arrendamento.

Ora, sem cuidar de apurar o regime vinculístico a que se encontra sujeito, não há dúvida que o *arrendamento* impede o exercício das faculdades de uso, fruição e ocupação do imóvel, por parte do novo proprietário.

Aliás, esta circunstância assume primordial relevância uma vez que, como sabemos, o credor obtém o pagamento da dívida mediante o produto da venda executiva do imóvel, o qual, em regra, poderá ser significativamente inferior se estiver onerado com um arrendamento.

Para evitar justamente a depreciação do valor dos bens que resultaria de uma alienação com subsistência dos encargos[3], o legislador consagrou, no artigo 824.º, n.º 2 do CCivil, o *princípio da transmissão dos bens livre de direitos reais*, sendo o corolário, segundo o entendimento de Anselmo de Castro[4], do princípio mais geral da responsabilidade de todo o património do devedor estabelecido no art. 601.º do C.Civil.

Assim, segundo o disposto no artigo 824.º, n.º 1 e 2 do C.Civil a venda em execução transfere para o adquirente os direitos do executado sobre a coisa vendida, livres dos direitos de garantia que os onerarem, bem como dos demais direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, com excepção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros independentemente de registo.

Analisando o art. 824.º, n.º 2 do CC, Oliveira Ascensão[5] refere que a norma seguiu *estritamente* o art. 23.º/3 do anteprojecto de Vaz Serra, não tendo encontrado referências do ilustre mestre ao problema de saber se abrange o arrendamento mas, na sua opinião, e em consonância com a sua posição de defensor da natureza real do arrendamento, concluiu pela positiva.

Acrescentando, como argumento pertinente, mesmo para quem não partilhe dessa concepção, que a *teologia* do preceito ficaria frustrada se o arrendamento não ficasse compreendido entre as onerações que aí se prevêm. Neste mesmo sentido, e pese embora preconizar a natureza obrigacional do arrendamento, Henrique Mesquita não tem dúvida que, pela via da interpretação teleológica ou com base na analogia, a norma atinge todos os direitos de gozo, quer de natureza real quer de natureza pessoal de que a coisa vendida seja objecto e que tenham eficácia em relação a terceiros.[6]

O que importa ter presente, sublinha Luís Gonçalves[7], não é o conceito de arrendamento, mas o fim visado pelo legislador ao determinar a caducidade dos ónus que recaiam sobre a coisa vendida.

Por conseguinte, independentemente da debatida questão sobre a qualificação do arrendamento, como direito obrigacional (corrente maioritária[8]), real ou *tertium genus*, temos de reconhecer, acompanhando o raciocínio de Oliveira Ascensão, que os direitos previstos no artigo 824.º, n.º 2 do C.Civil, por seguirem a coisa, de maneira a serem oponíveis ao adquirente dos bens em processo executivo, são *direitos inerentes*, nos quais se inclui o arrendamento, cuja *manifestação* de “sequela” resulta nomeadamente do art. 1057.º do C.Civil[9].

A subsunção da relação locatícia, constituída posteriormente ao registo do direito real de garantia, arresto ou penhora, para além de estar abrangida pelo art. 824.º, n.º 2 do CC, implica a aplicação do artigo 819.º, primeira parte (*sem prejuízo das regras do registo*) do C.Civil, o afastamento da regra geral locatícia prevista no artigo 1057.º do C.Civil relativa à *transmissibilidade* da posição do locador[10] e, conseqüentemente, a inclusão da venda judicial no elenco (não taxativo) das causas de caducidade do contrato de arrendamento previstas no artigo 1051.º do C.Civil.

Com efeito, tendo em consideração que as causas de caducidade do arrendamento previstas no artigo 1051.º do CC são meramente exemplificativas, nada impede que a *venda judicial* de imóvel hipotecado, registado anteriormente à celebração do contrato de arrendamento, possa constituir fundamento de caducidade.

Em suma, a decisão que rejeitou os embargos de terceiro deve ser mantida por se mostrar em conformidade com a lei e jurisprudência[11] praticamente uniforme sobre esta questão.

*

V - DECISÃO

Pelo exposto, acordam as Juízas que constituem este Tribunal da Relação do Porto em julgar improcedente o recurso, e em consequência, confirmam a decisão impugnada.

Custas pelo Embargante.

Notifique e registre.

**

Porto, 25 de Setembro de 2018

Anabela Tenreiro

Lina Baptista

Alexandra Pelayo

[1] Disponível em www.dgsi.pt.

[2] v. *Direitos Reais*, segundo as prelecções do Prof. Dr. Mota Pinto ao 4.º ano jurídico de 1970-71, apontamentos recolhidos pelos alunos Álvaro Moreira e Carlos Fraga, Almedina.

[3] Castro, Anselmo de, *Acção Executiva Singular por Quantia Certa*, pág. 228.

[4] Ob.cit., pág. 228, in fine.

[5] v. *Locação dos Bens dados em Garantia*, ROA, ano 45, 1985, pág. 363, 365.

[6] v. citação de parecer de Henrique Mesquita por A. Luís Gonçalves, Arrendamento de Prédio hipotecado, Caducidade do Arrendamento, RDES, XXXX, (XIII da 2.ª série), n.º 1.

[7] Ob. cit., pág. 101.

[8] Carvalho Fernandes in *Lições de Direitos Reais*, Quid Juris, 6.ª edição, pág. 183, conclui sobre a problemática da natureza jurídica do arrendamento, tratar-se de um direito obrigacional particular, por ser de gozo, **o que o**

aproxima, funcionalmente, dos direitos reais desta categoria e explica a menor intensidade do dever de cooperação imposta ao locador. (negrito nosso)

[9] Ob. cit., pág. 365, v. ainda Pinto, Rui, *A Acção Executiva*, 2018, AAFDL, pág. 906 (refere que se (o arrendamento) for um direito real menor de gozo não pode deixar de caducar e se for um direito pessoal de gozo, por maioria de razão, caducará, por extinção do objecto da prestação), José Andrade Mesquita, *Direitos Pessoais de Gozo*, 1999, Almedina, pág. 163 e 164 : no artigo 1057.º do C.Civil revela uma manifestação de “inerência”, mas respeitante a um direito, sem dúvida, relativo.

No mesmo sentido de aplicabilidade do artigo 824.º, n.º 2 do C.Civil ao arrendamento, v., entre outros autores, Martinez, Pedro Romano, *Da Cessaçã do Contrato*, 2.ª edição, pág. 327 Campos, Maria Isabel Menéres, *Da Hipoteca, Caracterização, Constituição e Efeitos*, pág. 232 e Sequeira, Ana Carolina, “A Extinção de Direitos por Venda Executiva” in *Garantias das Obrigações*, Publicação dos Trabalhos do Mestrado, Almedina, 2007.

[10] v. Mesquita, Manuel Henrique, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Colecção Teses, 1990, Almedina, pág. 140.

[11] V., entre outros, Ac. de 24.05.2018 da Rel.Guimarães, Ac. de 31.05.2016 da Rel.Porto, Acs. de 20.01.2011, 24.05.2012, 12.12.2013 da Rel.Lisboa, Acs. 14.03.2006, 21.10.2008, 01.06.2010, 26.02.2013 e 01.10.2013 da Rel.Coimbra.