

**Tribunal da Relação de Évora**  
**Processo nº 3965/22.8T8FAR-A.E1**

**Relator:** TOMÉ DE CARVALHO

**Sessão:** 25 Maio 2023

**Votação:** UNANIMIDADE

**PRESTAÇÃO ESPONTÂNEA DE CAUÇÃO**

**DIREITO DE RETENÇÃO**

## Sumário

1. São pressupostos de tal direito de retenção: (i) o devedor há-de ter a detenção regular de uma coisa de que não é proprietário e que deva restituir; (ii) o devedor da restituição da coisa seja reciprocamente credor de um crédito cujo devedor deverá o ser o credor da restituição, iii) e, por último, que os créditos estejam unidos por uma relação de conexão material ou jurídica.
2. O detentor de uma coisa tem o poder de não restituir a quem lha possa exigir, enquanto o credor da coisa não cumprir uma obrigação relacionada com o objecto em jogo.
3. Para que o retentor possa exercer o direito de retenção tem de antes deter licitamente a coisa retida e para que o direito de retenção não se extinga, o retentor tem de continuar a exercer o poder material sobre o objecto mobiliário ou imobiliário em causa, por si ou através de interposta pessoa.  
(Sumário do Relator)

## Texto Integral

**Processo n.º 3965/22.8T8FAR-A.E1**

**Tribunal Judicial da Comarca de Faro - Juízo Central ... - J...**

\*

**Acordam na secção cível do Tribunal da Relação de Évora:**

### **I - Relatório:**

No presente incidente de prestação espontânea de caução nos termos do artigo 915.º do Código de Processo Civil proposto por “F..., Ld<sup>a</sup>” e “L..., Ld<sup>a</sup>” contra “P..., Ld<sup>a</sup>”, os proponentes vieram interpor recurso da sentença proferida.

\*

Os requerentes oferecem a prestação de caução, por depósito de dinheiro, no

montante de 50.000,00 €.

\*

Os proponentes fundamentam a sua pretensão no valor das benfeitoras que a requerida invoca ter efectuado no estabelecimento comercial de que é locatária, devendo ainda ser declarado extinto o direito de retenção da requerida, ordenando-se a entrega do estabelecimento comercial.

\*

Notificada para o efeito, a parte contrária contestou, afirmando que o incidente não é adequado para decidir do levantamento do direito de retenção e que o Tribunal está previamente vinculado a apreciar se o pedido de execução específica por si deduzido no processo principal procede (ou não).

\*

Os requerentes exerceram o contraditório relativamente à oposição apresentada.

\*

O valor da causa foi fixado no montante da importância a caucionar, nos termos dos artigos 304.º, n.º 2 e 306.º do Código de Processo Civil.

\*

O Tribunal «a quo» julgou improcedente o incidente, decidindo ser inadmissível e inidónea a prestação de caução espontânea pretendida pelas requerentes “F..., Ldª” e “L..., Ldª”, absolvendo a requerida “P..., Ldª” de tal pedido.

\*

Os recorrentes não se conformaram com a referida decisão e as suas alegações continham as seguintes conclusões:

«1 - Conforme arts. 107.º e seguintes da Petição Inicial a Recorrida veio invocar o direito de retenção sobre o estabelecimento e o imóvel para garantia das benfeitorias realizadas e por ela avaliadas em 50.000,00 €.

2 - De acordo com o artigo 756.º, alínea d), do Código Civil, “Não há direito de retenção::

.... Quando a outra parte preste caução.”

3 - As Requerentes vieram solidariamente e ao abrigo do estabelecido no artigo 756.º, al. d), do Código Civil, requerer a prestação de caução no montante que o tribunal considerasse adequado para garantia do valor que a Recorrida reclama a título de benfeitorias realizadas - € 50.000,00, através de Documento Único de Cobrança - DUC.

4 - A decisão recorrida considerou no entanto “inadmissível e inidónea a prestação de caução espontânea pretendida pelas requerentes “F..., Ldª e L..., Ldª, absolvendo a requerida P..., Ldª de tal pedido” fundamentando a sua decisão nos seguintes termos:

“... o pedido principal da requerida tem por base a celebração com as requerentes de um contrato de locação de estabelecimento comercial com opção de compra do estabelecimento comercial e da fração, invocando que exerceu tal direito no prazo acordado e que tem direito à celebração do contrato definitivo, entendendo as requerentes que têm o direito de se opor a essa opção de compra, pelo que importa decidir tal litígio e, só após se decidir do pedido principal, consoante a decisão que se venha a proferir quanto ao mesmo, é que se terá ou não de apreciar a questão das benfeitorias prestadas e do invocado direito de retenção, que é um pedido subsidiário.

De facto, a requerida ocupa o estabelecimento comercial na sequência de um contrato de locação, pretendendo a manutenção da sua posse num alegado direito de execução específica após exercício de opção de compra, pelo que é inócuo para a sua posição que as requerentes prestem caução no valor das benfeitorias, dado que a prestação da mesma no valor dos € 50.000,00 de alegadas obras realizadas não permite, como é pretendido, que se entregue o estabelecimento às requerentes, dado que o alegado crédito da requerida não se resume a esse valor, mas sim à celebração de um contrato de compra e venda ou no pagamento de prejuízos sofridos no montante de pelo menos € 2.506.263,57”.

5 - A decisão recorrida é nula porquanto artigo 615º nº 1, al. d), do Código de Processo Civil, por ter conhecido e decidido sobre questões de que não podia tomar conhecimento, não tendo as mesmas sido articuladas pelas partes.

Caso assim não se entenda:

6 - A Requerida invocou o direito de retenção sobre o estabelecimento e o imóvel onde o mesmo está instalado para garantia do pagamento de benfeitorias realizadas no valor de 50.000 €.

7 - As Recorrentes vieram requerer, nos termos do artigo 915º do Código de Processo Civil a prestação espontânea de caução, no montante que o tribunal considerasse adequado para garantia do pagamento das benfeitorias realizadas.

8 - Conforme art.º. 756º nº 1 al. d) do Código Civil “não há direito de retenção quando a outra parte preste caução suficiente”;

9 - Deveria ter sido admitida a prestação de caução pelas Recorrentes e consequentemente fixado o valor da caução a prestar.

10 - Prestada a caução extinguir-se-á o direito de retenção invocado pela Recorrida.

11 - Ao indeferir o pedido de prestação de caução a sentença recorrida fez uma errada aplicação dos artigos 754º e 756º do Código Civil e do artigo 915º do Código de Processo Civil.

12 - De acordo com o artigo 304º nº 2 do Código de Processo Civil, o valor do

incidente de caução é determinado pelo valor da importância a caucionar.

13 - Ora, pretendendo as Recorrentes prestar caução para garantia do valor de 50.000,00 € correspondente a alegadas benfeitorias realizadas pela Recorrida, sendo para garantia desse valor que a Recorrente exerceu o direito de retenção sobre o estabelecimento e o imóvel, deve ser esse o valor da causa porquanto é esse valor que as Recorrentes ao abrigo do estabelecido no artigo 756º al. d) do Código Civil se propõem caucionar.

Termos em que deverá o presente recurso ser admitido e ser dado provimento ao mesmo por nulidade da sentença proferida, conforme artigo do Código de Processo Civil e errada aplicação dos artigos 754º e 756º do Código Civil, admitindo-se a prestação de caução pelas Recorrentes e consequente extinção do direito de retenção invocado pela Recorrida.

Mais se requer que o valor do presente incidente seja fixado, de acordo com o artigo 304º n.º 2 do Código de Processo Civil em 50.000 €, por ser esse o valor a caucionar».

\*

Houve lugar a resposta e a sociedade recorrida defendeu a manutenção da decisão recorrida.

\*

Admitido o recurso, foram observados os vistos legais.

\*

## **II - Objecto do recurso:**

É entendimento uniforme que é pelas conclusões das alegações de recurso que se define o seu objecto e se delimita o âmbito de intervenção do Tribunal *ad quem* (artigos 635.º, n.º 4 e 639.º, n.º 1, do Código de Processo Civil), sem prejuízo das questões cujo conhecimento oficioso se imponha (artigo 608.º, n.º 2, *ex vi* do artigo 663.º, n.º 2, do mesmo diploma).

Analisadas as alegações de recurso, a questão que se suscita neste recurso é apurar se existe:

- i) nulidade por excesso de pronúncia.
- ii) erro na fixação do valor da causa.
- iii) erro na interpretação e aplicação do direito.

\*

## **III - Matéria de facto:**

Da matéria de facto com interesse para a justa solução do incidente:

1) Na acção principal intentada por “P..., Ldª” contra “F..., Ldª”, na qualidade de proprietária de um imóvel, e “L..., Ldª”, na qualidade de proprietária de um estabelecimento comercial instalado naquele imóvel, peticiona o seguinte:

a) Constitua a Autora proprietária da fracção autónoma designada pela letra ... do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, designado por

lotes ... e ... - "...", sito na ..., freguesia ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...07, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...75, em substituição da declaração negocial prometida pela 1ª Ré.

b) Constitua a Autora proprietária do estabelecimento comercial instalado no prédio referido na alínea anterior, a que corresponde o alvará de licença de utilização para serviços de restauração e bebidas com o n.º ..., em substituição da declaração negocial prometida pela 2ª Ré.

c) E, em consequência:

i. Fixe à Autora um prazo razoável para proceder ao depósito do montante do preço ainda em dívida, sob pena de improcedência da acção, sem prejuízo da compensação referida na alínea seguinte:

1. EUR 3.800.000, quanto ao Imóvel e
2. EUR 200.000 quanto ao Estabelecimento Comercial.

ii. Condene a 2ª Ré a restituir à Autora o montante por esta prestado aquando da celebração do contrato, a título de caução, no valor de EUR 150.000 e declare a compensação desse valor com o montante do preço ainda em dívida pela Autora, na parte correspondente.

d) Subsidiariamente, para o caso de não procederem os pedidos de execução específica, condene as Rés no seguinte:

i. A 1ª Ré:

1. A pagar à Autora uma indemnização que a compense pelos prejuízos que o incumprimento do contrato lhe causou, no valor de EUR 1.506.263,57.
2. A restituir o valor pago a título de sinal, EUR 1.000.000.
3. Subsidiariamente, caso os pedidos das alíneas imediatamente anteriores não sejam julgados procedentes, uma indemnização correspondente ao dobro do sinal prestado, no valor de EUR 2.000.000.

ii. A 2ª Ré:

1. A pagar à Autora uma indemnização que a compense pelos prejuízos que o incumprimento do contrato lhe causou, no valor de EUR 1.660.000.
2. A indemnizar a Autora pelas benfeitorias realizadas, no valor de EUR 50.000.
3. A restituir à Autora o valor da caução de EUR 150.000,00 referido na alínea c), II, supra.

e) Em qualquer das hipóteses consideradas do pedido principal e do pedido subsidiário, condene as Rés a pagar à Autora os juros à taxa comercial sobre todas as importâncias devidas à Autora, desde a citação até integral pagamento.

2) A Autora "P., Lda" invoca que realizou benfeitorias no prédio referido em 1) no valor de 50.000,00 € e intentou a acção com base no contrato celebrado

entre as partes intitulado “contrato de locação de estabelecimento comercial com opção de compra do estabelecimento comercial e da fração”, cujo teor se dá por integralmente reproduzido.

\*

#### **IV - Fundamentação:**

##### **4.1 - Da nulidade por excesso de pronúncia:**

De acordo com a primeira parte da alínea d) do n.º 1 do artigo 615.º do Código de Processo Civil, a sentença é nula, quando «o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento».

Questões submetidas à apreciação do Tribunal identificam-se com os pedidos formulados, com a causa de pedir ou com as excepções invocadas, desde que não prejudicadas pela solução de mérito encontrada para o litígio.

É a violação daquele dever que torna nula a decisão e tal consequência justifica-se plenamente, uma vez que a omissão de pronúncia se traduz em denegação de justiça e o excesso de pronúncia configura uma violação do princípio dispositivo que contende com a liberdade e autonomia das partes. Trata-se de um mero corolário do princípio do dispositivo, numa área que constitui o núcleo irreduzível deste princípio<sup>[1]</sup>, infringindo a regra segundo a qual ne eat iudex vel extra petita partium. E na hipótese vertente existe uma identidade absoluta entre as pretensões deduzidas pelas partes em sede de proposição e contraditório em sede de incidente de prestação de caução. Efectivamente, a Recorrida alegou expressamente que mesmo que fosse prestada caução, a mesma não poderia ter como consequência obter a entrega do estabelecimento. No seu entendimento, «a pretensão das Rés, de entrega do Estabelecimento e do Imóvel, consiste precisamente na violação frontal do contrato e da palavra dada à Autora de que lhes venderiam o Imóvel e o Estabelecimento, pelo que o tribunal não está em condições de ordenar qualquer entrega sem antes apreciar se o pedido de execução específica – como meio de impedir o ato anti jurídico e ofensivo da boa fé contratual pretendido pelas Rés» [§ 6º do requerimento de 24/02/2023, Ref. Citius ...10]. Confrontada com esta dualidade interpretativa, a Meritíssima Juíza de Direito titular do processo firmou posição no sentido que **«a requerida ocupa o estabelecimento comercial na sequência de um contrato de locação, pretendendo a manutenção da sua posse num alegado direito de execução específica após exercício de opção de compra requerentes prestem caução no valor das benfeitorias, dado que a prestação da mesma no valor dos € 50.000,00 de alegadas obras realizadas não permite, como é pretendido, que se entregue o estabelecimento às requerentes, dado que o alegado crédito da requerida não se resume a**

**esse valor».**

O Tribunal «a quo» limitou-se assim a resolver de forma diferente daquela que foi requerida pelos proponentes da caução, mas dentro do arco de protecção do objecto processual alargado pelo conteúdo da defesa da requerida. E todo o desenvolvimento argumentativo da Primeira Instância assenta claramente nos fundamentos balizadores do incidente.

Mais, mesmo que assim não fosse, tanto na determinação (indagação), como na interpretação e na aplicação do direito, o juiz não está sujeito às alegações das partes (la court sait le droit; da mihi factum dabo tibi ius). Ter os movimentos livres na aplicação do Direito significa, além do mais, que o juiz não se encontra adstrito à qualificação jurídica dos factos efectuada pelas partes<sup>[2]</sup>. E foi isto que ocorreu na construção do silogismo judiciário.

E, deste modo, não existe motivo para considerar que a decisão recorrida ultrapassou os limites impostos por lei, naufragando assim o pedido de nulidade por excesso de pronúncia.

\*

#### **4.2 - Do valor da incidente:**

A toda a causa deve ser atribuído um valor certo, expresso em moeda legal, o qual representa a utilidade económica imediata do pedido e sua influência serve para determinar a competência do Tribunal, a forma do processo comum e a relação da causa com a alçada do Tribunal, conforme se extraí do artigo 296.º<sup>[3]</sup> do Código de Processo Civil.

A propósito do valor dos incidentes rege o disposto no artigo 304.º<sup>[4]</sup> do Código de Processo Civil, que esclarece que o valor do processo ou incidente de caução é determinado pela importância a caucionar.

E aqui não existe qualquer divergência entre aquilo o que foi decidido e o que os recorrentes entendem ser a solução legal, porquanto o julgador «a quo» determinou que o valor da causa fosse fixado no montante da importância a caucionar.

Desta forma, certamente por lapso na leitura da decisão, tanto o Tribunal recorrido, como o recorrente concordam que o valor do incidente de prestação de caução se cifra em 50.000 € (cinquenta mil euros), de acordo com o n.º 2 do artigo 304.º do Código de Processo Civil, com referência ao artigo 306.º<sup>[5]</sup> do mesmo diploma.

Carece assim de razoabilidade o recurso nesta parte.

\*

#### **4.3 - Do erro de direito (do direito de retenção e da prestação de caução):**

Sobre a temática do direito de retenção podem ser consultados Vaz Serra<sup>[6]</sup>,

Pires de Lima e Antunes Varela<sup>[7]</sup>, Inocêncio Galvão Telles<sup>[8]</sup>, Antunes Varela<sup>[9]</sup>, Almeida Costa<sup>[10]</sup>, Menezes Cordeiro<sup>[11]</sup>, Calvão da Silva<sup>[12]</sup>, Menezes Leitão<sup>[13]</sup>, Pedro Romano Martinez<sup>[14]</sup>, Brandão Proença<sup>[15]</sup>, J. Vieira Gomes<sup>[16]</sup>, Cláudia Madaleno<sup>[17]</sup>, Pestana de Vasconcelos<sup>[18]</sup> [19], Júlio Gomes<sup>[20]</sup>, Rui Duarte Pinto<sup>[21]</sup>, Ana Taveira Fonseca<sup>[22]</sup> [23], Maria da Conceição da Rocha Coelho<sup>[24]</sup>, Belchior Loya e Sapuili<sup>[25]</sup>, João Maldonado<sup>[26]</sup> e Salvador da Costa<sup>[27]</sup>.

A prestação de caução pode ser provocada pelo credor (artigo 906º do Código de Processo Civil) ou espontânea pelo obrigado (artigo 913.º do mesmo diploma). A primeira pode dividir-se em dois momentos e duas decisões distintas (obrigação de prestação de caução e respectivo montante), por um lado, e modo da sua concretização, por outro; na segunda o requerente cumula, desde logo, no seu requerimento inicial, as diferentes questões em presença, aglomerando aqueles dois momentos num único despacho<sup>[28]</sup> [29] [30].

Nas situações em que, por força da lei, de decisão judicial ou de negócio jurídico, haja obrigação de prestar caução, o obrigado pode, de forma espontânea, oferecer-se para prestá-la, indicando o motivo do oferecimento<sup>[31]</sup>, o valor que deve ser caucionado e o modo da sua prestação<sup>[32]</sup>.

O direito de retenção regulado nos artigos 754º e seguintes do Código Civil «consiste na faculdade que o devedor de uma coisa possui de a não entregar enquanto não for pago do crédito que por sua vez lhe assiste».

O direito de retenção é assim o direito conferido ao credor, que se encontra na posse de certa coisa pertencente ao devedor de, não só recusar a entrega dela enquanto o devedor não cumprir, mas também, de executar a coisa e de se pagar à custa do valor dela, com preferência sobre os demais credores<sup>[33]</sup>.

O direito de retenção constitui um verdadeiro direito real de garantia, na medida em que, tal como aquele direito, possui as características do carácter absoluto, da inerência, da sequela e da prevalência<sup>[34]</sup>.

Trata-se de um direito real de garantia que consiste na faculdade de uma pessoa reter ou não restituir uma coisa alheia que possui ou detém até ser paga do que lhe é devido por causa dessa coisa, pelo respectivo proprietário. Sob a influência da solução germânica, a legislação portuguesa assegura expressamente a retenção legítima de uma coisa, em razão da natureza da pretensão que o devedor tenha contra o credor da entrega.

Na exegese da norma habilitante, são pressupostos de tal direito de retenção:

(i) o devedor há-de ter a detenção regular de uma coisa de que não é

proprietário e que deva restituir; (ii) o devedor da restituição da coisa seja reciprocamente credor de um crédito cujo devedor deverá o ser o credor da restituição, iii) e, por último, que os créditos estejam unidos por uma relação de conexão material ou jurídica.

Uma pessoa pode gozar directamente dos poderes imediatos sobre uma coisa, nomeadamente de detenção, independentemente da titularidade de um direito real, no exercício de um simples direito pessoal de gozo<sup>[35]</sup>.

Tem assim de existir uma conexão relevante entre o crédito do retentor e a coisa retida<sup>[36]</sup> <sup>[37]</sup>. Porém, para o preenchimento do primeiro dos aludidos requisitos é suficiente a simples detenção, desde que não tenha sido obtida por meios ilícitos<sup>[38]</sup>.

Júlio Gomes afiança que o que é necessário é deter, de forma lícita, para depois poder reter. Tanto podendo, em bom rigor, tratar-se de uma posse propriamente dita, como de uma detenção ou posse precária, sendo sempre necessário que o detentor tenha o controlo de facto sobre a coisa, excluindo o devedor desse mesmo controlo<sup>[39]</sup>.

Um dos pressupostos do direito de retenção é a existência de um nexos causal entre o crédito e a coisa: é o que decorre da declaração da lei de que o crédito deve resultar de despesas por causa da coisa ou de danos por ela causados (artigo 754º do Código Civil). Contudo, essa conexão pode também ser estabelecida pelo facto de a detenção resultar de uma relação legal ou contratual à qual a lei reconheça, como garantia, aquele direito.

Estamos perante uma caução espontânea em que os requerentes visam excluir o direito de retenção através da prestação de caução que julgavam idónea para servir de garantia e assim obterem a devolução de um prédio possuído por outrem ao abrigo de um contrato de locação, a que se associa uma promessa de venda aparentemente incumprida.

É inequívoco que o objecto do pedido está albergado na esfera de previsão do artigo 755.º, n.º 1, al. f)<sup>[40]</sup> do Código Civil. Esta norma consagra o caso especial de retenção por parte do beneficiário da promessa de transmissão ou constituição de direito real que obteve a tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, sobre essa coisa, pelo crédito resultante do não cumprimento imputável à outra parte, nos termos do artigo 442º<sup>[41]</sup>.

Sem embargo da possibilidade de se contratualizar diferentemente no âmbito da autonomia privada contratual, o legislador atribuiu ao promitente comprador a possibilidade de este optar entre receber o sinal em dobro ou, se tiver havido tradição da coisa a que se reporta o contrato prometido, garantir uma compensação indemnizatória pelo acréscimo do valor ou do direito a transmitir ou a constituir sobre a mesma.

De igual modo, também se mostra inquestionável que está precipitada na al. d) do artigo 756.º<sup>[42]</sup> do Código Civil a hipótese de exclusão do direito de retenção nos casos em que a parte contrária presta caução.

\*

Quanto à prestação de caução podem ser consultados Alberto dos Reis<sup>[43]</sup> [44] [45], Antunes Varela<sup>[46]</sup> e Pires de Lima<sup>[47]</sup>, Almeida Costa<sup>[48]</sup>, Jacinto Rodrigues Bastos<sup>[49]</sup>, Menezes Cordeiro<sup>[50]</sup>, Luís Menezes Leitão<sup>[51]</sup> [52], Pedro Romano Martinez<sup>[53]</sup>, Lebre de Freitas<sup>[54]</sup> [55], Fernando Amâncio Ferreira<sup>[56]</sup>, Rui Gonçalves Pinto<sup>[57]</sup> [58] [59], Remédio Marques<sup>[60]</sup>, Lopes do Rego<sup>[61]</sup>, Pestana de Vasconcelos<sup>[62]</sup>, Margarida Lima Rego<sup>[63]</sup>, Mónica Jardim<sup>[64]</sup> e Nelson Borges Carneiro<sup>[65]</sup>.

Como decorre do anteriormente dito, para que o retentor possa exercer o direito de retenção tem de antes deter licitamente a coisa retida e para que o direito de retenção não se extinga, o retentor tem de continuar a exercer o poder material sobre o objecto mobiliário ou imobiliário em causa, por si ou através de interposta pessoa.

Se a questão em debate se resumisse à realização das obras, não haveria qualquer dúvida que a prestação de caução nos referidos moldes constituía não só um pressuposto negativo do direito de retenção, como também uma causa de extinção desse direito<sup>[66]</sup>, sem embargo da discussão do conceito de despesas feitas poder não corresponder ao de benfeitorias.

Todavia, a razão da permanência da sociedade Autora no espaço em discussão não está legitimada apenas pelas obras realizadas. O aspecto crucial da concessão do direito de retenção ao credor/retentor é justificado pelo contrato de locação de estabelecimento comercial com opção de compra do estabelecimento comercial e da fracção e é esse instrumento negocial que permite àquela sociedade permanecer e fruir do estabelecimento, após ter havido tradição do mesmo.

A situação judicanda está assim essencialmente alocada à al. f) do artigo 755.º do Código Civil e não simplesmente à matéria da integração de benfeitorias naquela propriedade e estabelecimento comercial. Se a causa da permanência no imóvel fosse apenas a alegada obra realizada o direito real de garantia cessaria ou estaria excluído logo que o devedor prestasse caução suficiente nos termos previstos na alínea d) do artigo 756.º do Código Civil.

Porém, para além das benfeitorias realizadas, a sociedade Autora tem sobre a coisa outro direito que justifica a sua posse e, como tal, esta finalidade compensatória de satisfação de despesas alegadamente realizadas não extingue o objecto da pretensão das Rés.

Os requeridos utilizaram a faculdade de prestação de caução com um fim limitado às reclamadas benfeitorias e, casuisticamente, a retenção da coisa é legítima, em função de um instrumento contratual que autoriza a Autora a gozar das utilidades do espaço.

O direito de retenção surge desde que o retentor, de boa-fé, tenha o controlo legítimo da coisa e, neste contexto referencial, não existe motivo bastante para a restituição da coisa, mesmo que a caução fosse prestada.

Neste enquadramento, é acertada a conclusão inscrita na sentença recorrida, quando afirma que **«o alegado crédito da requerida não se resume a esse valor, mas sim à celebração de um contrato de compra e venda ou no pagamento de prejuízos sofridos no montante de pelo menos € 2.506.263,57»**.

Efectivamente, mesmo que, antecipadamente, fosse garantido o pagamento do investimento realizado no objecto em disputa tal não permitiria a devolução da coisa/estabelecimento entregue<sup>[67]</sup>.

Desta sorte, tal como a decisão sub judice avança, a caução espontânea pretendida pelas sociedades requerentes não é idónea a constituir uma garantia especial das obrigações que, em sede de retenção, permita satisfazer o interesse protegido da credora requerida.

Não existe aqui uma garantia de satisfação integral do crédito. E, para além do mais, no que concerne às benfeitorias, estamos perante um pedido subsidiário<sup>[68]</sup> que é apresentado ao Tribunal para ser tomado em consideração somente no caso de não proceder um pedido anterior. E, ao seguir esta lógica consequencial sucessiva, a resolução parcial da pretensão secundária não elimina o direito de retenção baseado na tradição da coisa e na promessa de transmissão ou constituição de direito real que está a ser discutida a título principal.

De outro modo, apenas pela via do pagamento de benfeitorias, estaríamos a extinguir uma relação contratual que legitima a posse/fruição de determinada realidade imobiliária e comercial. E, se assim não fosse, não faria sentido a formulação do pedido reconvenicional de entrega do estabelecimento, caso o mesmo resultado pudesse ser obtido simplesmente com a prestação da caução. A satisfação parcial de um pedido subsidiário não se pode sobrepor ao conhecimento dos pedidos principais.

De maneira que, em jeito de remate, a sentença impugnada por via recursal não merece qualquer reparo, mantendo-se assim a decisão recorrida.

\*

## **V - Sumário:**

(...)

\*

## **VI - Decisão:**

Nestes termos e pelo exposto, tendo em atenção o quadro legal aplicável e o enquadramento fáctico envolvente, decide-se julgar improcedente o recurso interposto, confirmando-se a decisão recorrida.

Custas a cargo dos apelantes nos termos do disposto no artigo 527.º do Código de Processo Civil.

Notifique.

\*

Processei e revi.

\*

Évora, 25/05/2023

José Manuel Costa Galo Tomé de Carvalho

Isabel Matos Peixoto Imaginário

Anabela Luna de Carvalho

---

[1] Antunes Varela, Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, Manual de Processo Civil, 2ª edição revista e actualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 1985, pág. 675.

[2] Antunes Varela, Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, Manual de Processo Civil, Coimbra, 1985, pág. 659.

[3] Artigo 296.º (Atribuição de valor à causa e sua influência):

1 - A toda a causa deve ser atribuído um valor certo, expresso em moeda legal, o qual representa a utilidade económica imediata do pedido.

2 - Atende-se a este valor para determinar a competência do tribunal, a forma do processo de execução comum e a relação da causa com a alçada do tribunal.

3 - Para efeito de custas judiciais, o valor da causa é fixado segundo as regras previstas no presente diploma e no Regulamento das Custas Processuais.

[4] Artigo 304.º (Valor dos incidentes e dos procedimentos cautelares):

1 - O valor dos incidentes é o da causa a que respeitam, salvo se o incidente tiver realmente valor diverso do da causa, porque neste caso o valor é determinado em conformidade com os artigos anteriores.

2 - O valor do processo ou incidente de caução é determinado pela importância a caucionar.

3 - O valor dos procedimentos cautelares é determinado nos termos seguintes:

- a) Nos alimentos provisórios e no arbitramento de reparação provisória, pela mensalidade pedida, multiplicada por 12;
- b) Na restituição provisória de posse, pelo valor da coisa esbulhada;
- c) Na suspensão de deliberações sociais, pela importância do dano;
- d) No embargo de obra nova e nas providências cautelares não especificadas, pelo prejuízo que se quer evitar;
- e) No arresto, pelo montante do crédito que se pretende garantir;
- f) No arrolamento, pelo valor dos bens arrolados.

[5] Artigo 306.º (Fixação do valor):

1 - Compete ao juiz fixar o valor da causa, sem prejuízo do dever de indicação que impende sobre as partes.

2 - O valor da causa é fixado no despacho saneador, salvo nos processos a que se refere o n.º 4 do artigo 299.º e naqueles em que não haja lugar a despacho saneador, sendo então fixado na sentença.

3 - Se for interposto recurso antes da fixação do valor da causa pelo juiz, deve este fixá-lo no despacho referido no artigo 641.º.

[6] Vaz Serra, Direito de retenção, Boletim do Ministério da Justiça, nº65, 1957, págs. 103 e seguintes.

[7] Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, vol. I, 4ª edição, Coimbra Editora, Coimbra, 1987, págs. 772-784.

[8] Inocêncio Galvão Telles, O direito de retenção no contrato de empreitada, O Direito, ano 106-119, 1974-1987, págs. 13 e seguintes.

[9] Antunes Varela, Das obrigações em geral, vol. II, 12ª edição, Almedina, Coimbra, 2009.

[10] Almeida Costa, Direito das Obrigações, 8ª edição, Almedina, Coimbra.

[11] Menezes Cordeiro, Tratado de Direito Civil Português, tomo X, Almedina, Coimbra, 2015.

[12] Calvão da Silva, Cumprimento e Sanção Pecuniária Compulsória, 4ª edição, Almedina, Coimbra, 2002.

[13] Menezes Leitão, Garantia das Obrigações, 5ª edição, Almedina, Coimbra, 2016.

[14] Pedro Romano, Martinez Direito das Obrigações, 2ª edição, Almedina, Coimbra, 2001.

[15] Brandão Proença. Lições de Cumprimento e Não Cumprimento das Obrigações, 2ª edição (revista e actualizada) Universidade Católica Editora, Porto, 2017.

[16] J. Vieira Gomes, Do direito de retenção (arcaico, mas eficaz), Cadernos de Direito Privado, nº11, 2005.

[17] Cláudia Madaleno, A Vulnerabilidade das Garantias Reais - A hipoteca

voluntária face ao direito de retenção e ao direito ao arrendamento, Coimbra Editora, Coimbra, 2008.

[18] Pestana de Vasconcelos, Direito das Garantias, 2ª Edição, Almedina, Coimbra, 2013.

[19] Pestana de Vasconcelos, Direito de Retenção Contrato Promessa e Insolvência, in Cadernos de Direito Privado, Centro de Estudos Jurídicos do Minho, n.º 33 (2011).

[20] Júlio Gomes, Do Direito de Retenção Arcaico mas eficaz, in Cadernos de Direito Privado. Centro de Estudos Jurídicos do Minho, n.º 11 (2003).

[21] Rui Duarte Pinto, Cursos de Direitos Reais, 3ª edição, Príncipeia, Cascais, 2013.

[22] Ana Taveira Fonseca, Da recusa de cumprimento da obrigação para tutela do direito de crédito, em especial na exceção de não cumprimento, no direito de retenção e na compensação, Almedina, Coimbra, 2015.

[23] Ana Taveira Fonseca, Comentário ao Código Civil - Direito das Obrigações, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2018 em anotação aos artigos 754º a 761 do Código Civil.

[24] Maria da Conceição da Rocha Coelho, O Crédito Hipotecário face ao Direito de Retenção, Universidade Católica Portuguesa, 2011.

[25] Belchior, Loya e Sapuile, Prevalência do Direito de retenção sobre a hipoteca, in Garantias das Obrigações (coordenação Jorge Ferreira Sinde Monteiro), Almedina, Coimbra, 2007.

[26] João Maldonado, O Direito de Retenção do beneficiário da promessa de transmissão de coisa imóvel e a hipoteca, Revista Julgar, n.º 13, jan-abril 2011.

[27] Salvador da Costa, O Concurso de Credores, 3ª edição, Almedina, Coimbra.

[28] Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 28/06/2007, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[29] Rui Gonçalves Pinto, Código de Processo Civil Anotado, Vol. II, Almedina, Coimbra, 2018, pág. 756 e seguintes.

[30] Diogo Castanheira Pereira, Prestação de Caução, in Processos Especiais, vol. I (coordenação Rui Pinto e Ana Alves Leal), AAFDL, Lisboa, 2020, pág. 124.

[31] Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 28/06/2007, SASTJ (2007) e do Tribunal da Relação de Coimbra de 27/04/1995, BMJ 446-368.

[32] Diogo Castanheira Pereira, Prestação de Caução, in Processos Especiais, vol. I (coordenação Rui Pinto e Ana Alves Leal), AAFDL, Lisboa, 2020, pág. 135.

[33] Antunes Varela, Das Obrigações em Geral, Vol. II, 7ª edição, Almedina, Coimbra, 1997, pág. 579.

[34] Menezes Leitão, Direitos Reais, Almedina, Coimbra, 2009, pág. 504.

[35] Henrique Mesquita, Obrigações Reais e Ónus Reais, Almedina, Coimbra, 1990, pág. 49, nota 17.

[36] Vaz Serra, Boletim do Ministério da Justiça, n.º 65.

[37] Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, vol. I, em anotação ao artigo 754º, 4ª edição Revista e Actualizada (com a colaboração de Henrique Mesquita), Coimbra Editora, Coimbra, 2010.

[38] Rodrigues Bastos, Notas ao Código Civil, vol. III, pág. 205.

[39] Júlio Gomes, Do Direito de Retenção Arcaico mas eficaz, in Cadernos de Direito Privado. Centro de Estudos Jurídicos do Minho, n.º 11 (2003), pág. 10.

[40] Artigo 755.º (Casos especiais):

1 - Gozam ainda do direito de retenção:

a) O transportador, sobre as coisas transportadas, pelo crédito resultante do transporte;

b) O albergueiro, sobre as coisas que as pessoas albergadas hajam trazido para a pousada ou acessórios dela, pelo crédito da hospedagem;

c) O mandatário, sobre as coisas que lhe tiverem sido entregues para execução do mandato, pelo crédito resultante da sua actividade;

d) O gestor de negócios, sobre as coisas que tenha em seu poder para execução da gestão, pelo crédito proveniente desta;

e) O depositário e o comodatário, sobre as coisas que lhes tiverem sido entregues em consequência dos respectivos contratos, pelos créditos deles resultantes;

f) O beneficiário da promessa de transmissão ou constituição de direito real que obteve a tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, sobre essa coisa, pelo crédito resultante do não cumprimento imputável à outra parte, nos termos do artigo 442.º

2 - Quando haja transportes sucessivos, mas todos os transportadores se tenham obrigado em comum, entende-se que o último detém as coisas em nome próprio e em nome dos outros.

[41] Artigo 442.º (Sinal)

1 - Quando haja sinal, a coisa entregue deve ser imputada na prestação devida, ou restituída quando a imputação não for possível.

2 - Se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente a faculdade de fazer sua a coisa entregue; se o não cumprimento do contrato for devido a este último, tem aquele a faculdade de exigir o dobro do que prestou, ou, se houve tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, o seu valor, ou o do direito a transmitir ou a constituir sobre ela, determinado objectivamente, à data do não cumprimento da promessa, com dedução do preço convencionado,

devendo ainda ser-lhe restituído o sinal e a parte do preço que tenha pago.

3 - Em qualquer dos casos previstos no número anterior, o contraente não faltoso pode, em alternativa, requerer a execução específica do contrato, nos termos do artigo 830.º; se o contraente não faltoso optar pelo aumento do valor da coisa ou do direito, como se estabelece no número anterior, pode a outra parte opor-se ao exercício dessa faculdade, oferecendo-se para cumprir a promessa, salvo o disposto no artigo 808.º.

4 - Na ausência de estipulação em contrário, não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal ou de pagamento do dobro deste, ou do aumento do valor da coisa ou do direito à data do não cumprimento.

[42] Artigo 756.º (Exclusão do direito de retenção):

Não há direito de retenção:

- a) A favor dos que tenham obtido por meios ilícitos a coisa que devem entregar, desde que, no momento da aquisição, conhecessem a ilicitude desta;
- b) A favor dos que tenham realizado de má fé as despesas de que proveio o seu crédito;
- c) Relativamente a coisas impenhoráveis;
- d) Quando a outra parte preste caução suficiente.

[43] José Alberto dos Reis, Código de Processo Civil Anotado, vol. II, 3ª edição, Coimbra Editora, Coimbra.

[44] José Alberto dos Reis, Processos Especiais, vol. I, Coimbra Editora, Coimbra.

[45] José Alberto dos Reis, Processos Especiais, vol. II, Coimbra Editora, Coimbra.

[46] Antunes Varela, Das obrigações em geral, vol. II, 5ª edição, Coimbra Editora, Coimbra.

[47] Antunes Varela e Pires de Lima, Código Civil Anotado, vol. I, 4ª edição revista e actualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 2010.

[48] Mário Júlio Almeida Costa, Direito das Obrigações, 10ª edição, Almedina, Coimbra.

[49] Jacinto Rodrigues Bastos, Notas ao Código de Processo Civil, vol. II, Lisboa, 1988.

[50] Menezes Cordeiro, Tratado de Direito Civil, vol. IV, 3ª edição, Almedina, Coimbra, 2011.

[51] Luís Menezes Leitão, Direito das Obrigações, vol. II, 4ª edição, Almedina, Coimbra.

[52] Luís Menezes Leitão, Garantia das Obrigações, Almedina, Coimbra, 2006.

[53] Pedro Romano Martinez e Pedro Fuzeta da Ponte, Garantias do Cumprimento, 5ª edição, Almedina, Coimbra.

- [54] José Lebre de Freitas e Armindo Ribeiro Mendes, Código de Processo Civil Anotado, vol. III, Almedina, Coimbra, 2003.
- [55] José Lebre de Freitas, A acção executiva, 6ª edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2014.
- [56] Fernando Amâncio Ferreira, Curso de Processo de Execução, 11ª edição.
- [57] Rui Gonçalves Pinto, Notas ao Código de Processo Civil, Coimbra Editora, Coimbra, 2014.
- [58] Rui Gonçalves Pinto, Código de Processo Civil Anotado, vol. II, Almedina, Coimbra, 2018.
- [59] Rui Gonçalves Pinto, Manual da Execução e Despejo, Almedina, Coimbra, 2013.
- [60] João Paulo Remédio Marques, Curso de Processo Executivo Comum, vol. II.
- [61] Lopes do Rego, Comentário ao Código de Processo Civil, 1999.
- [62] Luís Miguel Pestana de Vasconcelos, Direito das Garantias, Almedina, Coimbra.
- [63] Margarida Lima Rego, Código Civil Anotado (coordenação Ana Prata), 2ª edição, Almedina, Coimbra.
- [64] Mónica Jardim, A Garantia Autónoma, Almedina, Coimbra, 2002.
- [65] Néelson Borges Carneiro, Prestação Espontânea de Caução, Verbo Jurídico, 2009.
- [66] Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 23/05/2022, publicitado em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).
- [67] Recorde-se aqui o pedido formulado que é o de declarar extinto o direito de retenção da Autora, ordenando-se a entrega do estabelecimento, bem como de todo o equipamento e mobiliário da mesma e constante do inventário elaborado em 27 de janeiro de 2018 e da fracção onde o mesmo está instalado, às Rés.
- [68] Artigo 554.º (Pedidos subsidiários):
- 1 - Podem formular-se pedidos subsidiários. Diz-se subsidiário o pedido que é apresentado ao tribunal para ser tomado em consideração somente no caso de não proceder um pedido anterior.
  - 2 - A oposição entre os pedidos não impede que sejam deduzidos nos termos do número anterior; mas obstam a isso as circunstâncias que impedem a coligação de autores e réus.