jurisprudência.pt

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 277/12.9TBALJ-B.G2.S1

Relator: SOUSA LAMEIRA
Sessão: 25 Janeiro 2024
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: REVISTA
Decisão: NEGADA A REVISTA

RECLAMAÇÃO DE CRÉDITOS **AÇÃO EXECUTIVA**

DIREITO DE CRÉDITO **DIREITO DE RETENÇÃO** **PRÉDIO**

VENDA JUDICIAL **PROPRIEDADE HORIZONTAL**

FRAÇÃO AUTÓNOMA **CONTRATO-PROMESSA**

GRADUAÇÃO DE CRÉDITOS

ACÓRDÃO UNIFORMIZADOR DE JURISPRUDÊNCIA

Sumário

Não estando o prédio constituído em propriedade horizontal e estando os créditos garantidos pelo direito de retenção que incide apenas sobre as fracções prometidas vender, tais créditos devem ser pagos apenas pela parte correspondente ao produto da venda das “frações” sobre as quais os credores reclamantes detinham direito de retenção e não pela totalidade do produto da venda do imóvel penhorado nos autos.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

I – RELATÓRIO

l. Nos presentes autos de reclamação de créditos, deduzidos por apenso à ação executiva que a **Caixa Geral de Depósitos** move contra **AA e outros**, foi proferida, em **28.4.2022**, sentença a graduar os créditos reclamados por **BB e sucessores de CC e por DD e EE** (sendo ambos os créditos garantidos por direito de retenção), no montante, respetivamente, de € 95.000,00 mais juros de mora desde 15 de abril de 2013 até integral pagamento e de € 234.436,00 mais juros de mora até integral pagamento.

Na aludida decisão procedeu-se à graduação dos créditos da seguinte forma:

1º - Crédito reclamado por **BB e sucessores de CC**, no montante de € 95.000,00 mais juros de mora desde 15 de abril de 2013 até integral pagamento e o crédito reclamado por DD e EE, no montante de € 234.436,00 mais juros de mora até integral pagamento;

2º - Crédito exequendo (crédito esse garantido por hipoteca).

2. Também nessa mesma data, **foi proferido despacho** que incidiu sobre o requerimento apresentado pela **Caixa Geral de Depósitos em 22.2.2022** (onde requereu que fosse ordenada, em momento prévio ao da prolação de sentença de graduação de créditos, a realização de exame pericial ao imóvel para determinação da permilagem das frações prometidas vender e correspondente produto da venda em proporção) **nos seguintes termos**: «Por outro lado, o pagamento de tais créditos será, como se disse, efetuado com o produto do preço da venda do imóvel que foi penhorado e objeto de venda nos autos, no caso concreto, adjudicação à exequente pelo valor de 618.265,00 €, não estando substancial ou processualmente prevista qualquer outra diligência de perícia ao imóvel pois o direito dos credores reclamantes há de ser satisfeito com o produto da venda do imóvel na sua totalidade, na medida em que a garantia que os credores reclamantes detinham (direito de retenção) sobre o imóvel passou para o respetivo produto da venda (no montante de 618.265,00 €) e não mais existe sobre o bem alienado, motivo pelo qual se indefere o requerido pela exequente».

3. Inconformado com o decidido, a exequente interpôs recurso de apelação, tendo o Tribunal da Relação de Guimarães, por Acórdão de 14 de Setembro de 2023 decidido:

« Pelo exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em julgar procedente o recurso de apelação interposto, revogando-se a decisão

recorrida, graduando-se os créditos reclamados em primeiro lugar apenas quanto à proporção correspondente às três "frações" objeto do respectivo direito de retenção, devendo ser ordenada a realização de um exame pericial que permita determinar qual a permilagem do imóvel que corresponde a essas "frações", de molde a proceder, com o correspondente produto, ao pagamento dos créditos reclamados.

Custas pelos apelados, sendo que, ao abrigo do disposto no art. 6, nº7 do RCP, se dispensa o pagamento do remanescente da taxa de justiça, considerando que o presente processo não reveste de especial complexidade».

4. Inconformados vieram os Reclamantes **DD e EE, por um lado, e, por outro, BB e sucessores habilitados de CC interpor recurso de revista** formulando as seguintes **conclusões**:

1.ª Padece o douto Acórdão recorrido de um manifesto lapso (sequencial) que se verifica em todas as respetivas passagens que mencionam o valor de € 618.265,00 (de venda judicial), quando o correto valor em causa (dessa venda) é € 628.265,00 – manifesto lapso com origem na douta sentença proferida em 1.ª instância, patente (i) em dois momentos do parágrafo 5.º da pág. 2 do douto Acórdão recorrido (com correta citação de valor errado), (ii) no ponto 6. de "III- FUNDAMENTOS DE FACTO" (pág. 6) e (iii) no 2.º parágrafo da página 10 (em "IV-FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO"), sendo que quer a exequente ora recorrida, designadamente nas conclusões da sua apelação, quer os reclamantes ora recorrentes se referiram sempre ao correto valor de € 628.265,00.

2.ª Invoca a douta decisão recorrida, em sustentação do respetivo teor, um douto Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de Uniformização de Jurisprudência. Que foi, de facto, proferido sobre matéria relevante para a boa decisão da presente causa – mas não sobre as concretas questões decididas no douto Acórdão recorrido, nem, salvo melhor entendimento, no mesmo sentido.

3.ª Seja como for, cada nova decisão que prossiga jurisprudência uniformizada só a preservará sem ofensa dos mais nobres desígnios da função jurisdicional quando, tudo ponderado, assim o determine uma forçosamente nova apreciação. E se os pedidos dos ora recorrentes forem também da Justiça – estão certos de que o Supremo os atenderá!

4.ª Os apelantes deduziram as suas reclamações de créditos – uma não foi impugnada pela exequente, a outra foi, mas em nenhum momento a pretensão

dos reclamantes, de que o crédito reclamado, sendo graduado em 1.º lugar, viesse a ser pago sem restrições nem fracionamentos pelo produto da venda do imóvel penhorado, foi impugnada ou excecionada, sequer subsidiariamente.

5.ª O tribunal a quo acolheu pretensão deduzida tardiamente e por meio processual impróprio, que deveria ter sido formulada no articulado da impugnação – e não em sede de recurso – e no prazo de apresentação desse articulado, e não depois de reconhecidos os créditos reclamados.

6.ª A recorrida não excecionou essa pretensão, pedindo a limitação do âmbito do direito de retenção a uma fração do produto da venda – mas, deduzido por requerimento indeferido, viu esse pedido proceder na douta decisão ora impugnada que, salvo melhor opinião não atendeu, ou não atendeu suficientemente, ao disposto no artigo 791.º do CPC.

7.ª As pretensões dos ora recorrentes, de verificação dos seus créditos e graduação dos mesmos em 1.º lugar para pagamento integral pelo produto da venda do imóvel penhorado, não foram impugnadas nem excecionadas pela ora recorrida – que se limitou, já realizada audiência e reconhecidos os créditos, a requerer a produção de prova não prevista por lei nesta fase, o que a Meritíssima Juiz do processo, e salvo melhor opinião muito bem, sabiamente recusou, proferindo um douto despacho de graduação que, pensam os recorrentes, deve vingar.

8.ª Devem as pretensões deduzidas pelos ora recorrentes nas suas reclamações, proceder totalmente. Num caso, por total falta de impugnação. No outro, por falta de impugnação do pedido de pagamento integral dos créditos reclamados pelo produto da venda do imóvel, que a recorrida poderia ter rebatido – mais não fosse subsidiariamente, mediante a formulação de pretensão alternativa – mas não rebateu.

9.ª Não estão os recorrentes a impugnar, contra o disposto no artigo 682.º do CPC, decisão proferida sobre matéria de facto, mas sim a impugnar decisão proferida sobre questão de direito – que limitou a satisfação dos seus créditos reconhecidos, graduados em 1.º lugar, a uma fração do produto da venda do imóvel penhorado.

10.ª A doutrina uniformizada pelo douto Acórdão do STJ, de 12.03.1996, proferido no processo nº 0841191, é – contra o que parece supor a douta decisão recorrida, que mal o cita – a de que os créditos resultantes, para o promitente-comprador, do incumprimento de contrato-promessa de compra e venda de fração de imóvel ainda não submetido ao regime da propriedade

horizontal, beneficiam de direito de retenção.

11.ª A jurisprudência uniformizada pelo referido douto Acórdão do STJ consagra o sentido de que o direito de retenção é transferido da fração retida (possuída), por força da venda em execução de imóvel não fracionado juridicamente em que se insere, para o produto dessa venda. Ou seja, para a totalidade desse produto. E não, como pretende o douto Acórdão recorrido, para uma sua parcela.

12.ª Considera o douto Acórdão Uniformizador que: "O direito de retenção encerra (…) uma feição de garantia real de que o crédito do beneficiário será satisfeito a partir do valor da coisa, e outra coerciva no sentido de pressionar o devedor a adimplir, sob pena de não lograr obter a entrega da coisa, mesmo que ela valha mais do que o montante em causa" – sucinta tese geral doutrinária que salienta a dupla função (em todos os casos) do direito de retenção e tem subjacente a finalidade praticamente exclusiva de esclarecer que há direito de retenção sobre frações de imóveis destinados, mas ainda não submetidos, ao regime da propriedade horizontal, propósito da uniformização jurisprudencial que o sábio Acórdão doutamente assegurou.

13.ª Só reconhecendo aos créditos garantidos por direito de retenção sobre frações não autonomizadas, primazia na respetiva satisfação pela totalidade do produto da venda do imóvel em que se inserem, são suficientemente protegidas as expectativas fundadas, a confiança, a boa-fé e os interesses manifestamente atendíveis dos consumidores que total ou parcialmente pagaram o preço de venda prometida e receberam o bem objeto dessa prometida venda.

14.ª Importa, na regulação dos interesses conflituantes que se cruzam nos concursos de credores, conceder: Aos consumidores com direito de retenção quer sobre frações já autonomizadas, quer sobre frações não autonomizadas, um tratamento tão igual ou próximo e harmonizado quanto possível face ao ordenamento. E aos consumidores com direito de retenção sobre frações não autonomizadas de imóveis um tratamento equilibrado e coerente, quando postos perante situações de venda desse imóvel – quer se trate de situações de venda em execução, quer se trate de situações de venda corrente no mercado imobiliário.

15.ª A opção interpretativa dos preceitos legais pertinentes seguida no referido douto Acórdão do STJ Uniformizador de Jurisprudência, claramente lhes reconhece a teleologia essencial subjacente de proteção dos direitos, da confiança, das expectativas, da boa-fé e da prevalência dos interesses dos

consumidores, quando se comprometem a comprar (e pagam, na totalidade ou em relevante medida) e lhes são entregues, frações de imóveis ainda não autonomizadas juridicamente.

16.ª O respeito pelas decisões jurisprudenciais pretéritas não dispensa, nunca, a ponderação dos concretos interesses em presença – à luz de interpretação atualizada da lei e das efetivas singularidades e incidências do caso sub judice. Cada prossecução jurisprudencial de doutrina consagrada há-de constituir, por isso – para ser justa –, uma sua verdadeira renovação, mesmo quando a mantém.

17.ª Fixada jurisprudência no sentido de que o direito de retenção existe ainda quando tem por objeto frações não autonomizadas juridicamente, nada justifica: Que a venda em execução do imóvel não dividido em propriedade horizontal em que se insira a fração retida, não só impeça a sua efetiva retenção fática (artigo 824.º do CC) – efeito forçoso e razoável, passando a incidir não já sobre o imóvel, mas sobre o produto da respetiva venda –, como restrinja ainda, com manifesto desequilíbrio na regulação dos interesses em jogo, esse efeito (da transferência da garantia real para o produto da venda) a uma parcela desse produto, (correspondente à permilagem do valor da fração no conjunto do imóvel). Entendimento – com o devido respeito e salvo melhor opinião – que constituiria uma derrogação interpretativa do conteúdo (letra, espírito e propósitos) da lei.

18.ª O direito de retenção fundado na falta de cumprimento de contrato-promessa garante ao promitente-comprador a posse ou efetiva detenção do bem que prometeu comprar e recebeu, cuja venda lhe foi prometida – podendo recusar ao dono a respetiva entrega enquanto o seu crédito indemnizatório não estiver integralmente satisfeito.

19.ª A venda em execução extingue a dimensão fática do exercício possessório sobre a coisa e transfere a garantia real direito de retenção do imóvel vendido, para o produto da respetiva venda – até à satisfação integral do crédito reclamado.

20.ª Nos termos do n.º 1 do artigo 788.º do CPC: “ Só o credor que goze de garantia real sobre os bens penhorados pode reclamar, pelo produto destes, o pagamento dos respetivos créditos” – donde decorre, reconhecidos os créditos reclamados pelos ora recorrentes, que gozam estes de “garantia real sobre” o prédio penhorado. Ou não seriam admitidos sequer a reclamar “o pagamento” dos seus créditos “pelo produto” desse bem.

21.ª Os direitos de retenção dos recorrentes, nas respetivas vertentes possessórias e coercivas com vista ao cumprimento, incidiram sobre as frações físicas não autonomizadas que lhes foram entregues – e bem assim até à venda em execução do imóvel em que se inserem. Na sua função de "garantia real" de pagamento dos respetivos créditos indemnizatórios abarcam todo o imóvel (enquanto não fracionado). E, por efeito da venda (que os priva da posse), são transferidos para a totalidade do respetivo produto. Salvo melhor opinião, é o que resulta da lei.

22.ª Penhorado o imóvel (não fracionado), só os credores que gozem de "garantia real sobre" esse bem penhorado "podem reclamar" o pagamento dos seus créditos "pelo produto" desse bem; "pelo produto" desse bem (penhorado) – e não por permilagem desse produto equivalente à do valor da fração retida (não penhorada e impenhorável) no cômputo do total valor do imóvel.

23.ª Apontam neste sentido os argumentos lógico, literal, da coerência do sistema e da vontade do legislador, movida pelo propósito da proteção dos direitos dos particulares consumidores finais outorgantes de contratos-promessa de compra-e-venda de frações de imóveis destinados mas ainda não submetidos ao regime da propriedade horizontal – teleologia com plena atualidade e patente no douto Acórdão Uniformizador de Jurisprudência citado (mal citado) na douta decisão recorrida.

24.ª Reza o n.º 4 do artigo 824.º do CC: "Os direitos de terceiros que caducarem nos termos do número anterior transferem-se para o produto da venda dos respetivos bens", ou seja para o produto da venda dos bens "transmitidos livres dos direitos de garantia que os onerem (…)".

25.º As garantias reais proporcionadas pelos direitos de retenção dos recorrentes, incidiram sobre o bem imóvel penhorado, caducaram por efeito da venda em execução desse imóvel (n.º 3 do artigo 824.º) e foram transferidos para o produto da respetiva venda (n.º 4) – e não para uma sua parcela ou fração.

26.ª A dimensão possessória e compulsória visando o cumprimento subjacente aos direitos de retenção, perde-se por efeito da venda em execução – e o imóvel penhorado e não fracionado é transmitido livre de tais garantias. Mas os direitos que assim se extinguem são transferidos "para o produto da venda" do imóvel penhorado e não para uma qualquer porção desse produto.

27.ª Na sua vertente possessória e compulsória com vista ao cumprimento, o direito de retenção tem por objeto a própria fração não autonomizada cuja venda foi prometida. Mas enquanto garantia real do pagamento da indemnização devida pelo incumprimento dessa promessa, não só abarca integralmente o valor do crédito indemnizatório, como é transferido integralmente do bem sobre o qual incidia nesta dimensão garantística (o prédio penhorado), para o produto (a totalidade do produto) da respetiva venda.

28.ª A retenção fática (fundamento da garantia real) de que gozam os promitentes--compradores por efeito da entrega da fração do imóvel objeto do contrato prometido incide sempre sobre a própria fração – quer esteja quer não esteja autonomizada juridicamente. E a garantia real que dela emerge (e da lei) em caso de incumprimento abarca o prédio todo, não estando fracionado, ou apenas essa fração autonomizada, se o estiver. E a satisfação do crédito garantido é obtida pelo produto da venda ou de todo o imóvel (não estando fracionado) ou apenas de uma sua fração (se o estiver).

29.ª Só assim se harmonizam, tanto quanto possível, os resultados das soluções normativas de casos substancialmente similares. E só assim podem ser devidamente interpretados – com observância dos critérios da literalidade, da lógica, da coerência sistemática, da subjetividade histórica e da intencionalidade – designadamente os citados artigos 824.º do CC e 788.º do CPC.

30.ª Os créditos (prevalecentes) resultantes do incumprimento de contratos-promessa de compra-e-venda de frações de imóvel a fracionar (mas ainda não fracionado) em propriedade horizontal, garantidos por direito de retenção, só devem poder ser abalados por venda em execução quando o respetivo produto se fixe abaixo do valor que tenham – e na justa medida dessa diferença.

31.º O resultado da solução adotada na douta decisão recorrida desajusta as soluções normativas chamadas a regular situações fáticas próximas – e permite, sobretudo estando em causa imóveis de significativa dimensão, a compressão sistemática de créditos que a lei quis salvaguardar.

32.ª Importando, pois, reverter esta desproteção das expectativas, da confiança e da boa-fé dos promitentes-compradores de frações de imóveis não autonomizadas juridicamente, com créditos indemnizatórios garantidos por direitos de retenção – este desajuste entre os propósitos da lei e os termos da sua aplicação – patentes, salvo melhor opinião, na douta decisão recorrida.

33.ª A douta decisão recorrida interpretou insuficientemente o direito aplicável ao presente caso – designadamente as disposições legais mencionadas nas conclusões que antecedem – e bem assim o douto Acórdão de Uniformização de Jurisprudência que refere.

Concluem pedindo que seja o recurso julgado procedente, com a consequente revogação da decisão recorrida, a substituir por outra de teor similar à proferida em 1.ª instância (que revogou).

5. A recorrida apresentou contra-alegações tendo formulado as seguintes conclusões:

1. Os Recorrentes invocaram nos autos a existência de um crédito, garantido por direito de retenção sobre determinadas fracções materialmente autonomizáveis de um prédio composto por várias outras fracções, mas ainda sem propriedade horizontal constituída.

2. A existência desse direito foi reconhecida.

3. Pretendem, contudo, agora que o seu crédito seja graduado para ser pago em primeiro lugar pelo produto da venda de totalidade do imóvel, é dizer, de todas as fracções, ainda que sobre as demais não tenham qualquer direito, nem tenha qualquer direito sido invocado.

4. Para tanto, afirmam, por um lado, que a CGD não fez qualquer alegação, nas suas impugnações, relativa ao facto de estes deverem ser pagos apenas pelo produto da venda das fracções objecto de direito de retenção, pelo que se terá conformado com a possibilidade de estes virem a ser pagos pela totalidade do produto da venda judicial.

5. Sendo certo que, nas suas reclamações de créditos, os Recorrentes não invocaram qualquer direito de retenção sobre as demais fracções, pelo que jamais lhes poderia ser reconhecido qualquer direito sobre elas, não recaindo sobre a CGD qualquer ónus de alegar tal evidência.

6. Por outro lado, afirmam também que seria injusto apenas terem direito a serem pagos pelo produto da venda das suas fracções porque não tiveram a oportunidade de promover a venda judicial das mesmas por valor que consideravam adequado, e isto porque não tinham capacidade financeira para apresentar proposta aquisitiva da totalidade do imóvel por valor superior ao oferecido pela CGD.

7. Mas, como é evidente, a forma que os Recorrentes tinham, como tiveram, de promoverem a venda das suas fracções por valor justo seria a de se pronunciarem quanto ao valor de venda, reclamarem, caso assim entendessem, da decisão de venda, ou mesmo oporem-se à adjudicação do imóvel pelo preço proposto pela CGD.

8. Não tinham, como alegam, de oferecer eles próprios valor mais elevado para adquirirem o imóvel na sua totalidade.

9. Mas os Recorrentes conformaram-se com o valor da venda, que incluía as suas fracções, venda que, de resto, foi promovida em obediência a todas as formalidades legalmente exigidas.

10. Se achavam que o preço da venda era insuficiente, deveriam os Recorrentes ter-se pronunciado oportunamente.

11. O que não podem os Recorrentes fazer, como forma de remediar" esta situação com a qual (apenas agora) não concordam, é exigirem serem pagos pelo produto da venda da totalidade do imóvel, isto é, pelo produto da venda das demais fracções autónomas que compõem o prédio, e sobre as quais não têm qualquer direito.

12. Por outro lado ainda, os Recorrentes alegam que a perícia requerida pela CGD para determinar qual a permilagem correspondente às fracções objecto de direito de retenção é extemporânea.

13. No entanto, esta perícia visa tão-somente permitir a boa execução da decisão de graduação de créditos, e não influir na decisão de mérito da mesma.

14. A perícia não visa demonstrar ou provar nos autos qualquer facto relevante para a decisão da causa.

15. Pelo que não teria que ser requerida nos articulados, nem sequer em momento anterior ao da prolação da sentença.

16. Aliás, tendo por objetivo a boa execução da sentença, lógico seria, precisamente, que a mesma fosse solicitada após a sua prolação.

Conclui pedindo a improcedência da revista, devendo ser confirmado o Acórdão recorrido.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Foram dados como provados os seguintes factos:

1. A exequente instaurou a ação executiva de que a presente reclamação constitui apenso para satisfação coerciva do seu crédito.

2. O crédito da exequente mostra-se garantido por hipoteca constituída sobre o prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º 2798/..., correspondente a um prédio onde se podem distinguir vinte e uma frações, pese embora o mesmo não tenha sido ainda submetido ao regime da propriedade horizontal.

3. O imóvel referido em 2. foi penhorado no âmbito da ação executiva.

4. Os credores DD e EE e CC e BB reclamaram nos autos créditos emergentes de três contratos-promessa de compra e venda sobre três das vinte e uma frações que compõem o imóvel referido em 2, créditos correspondentes aos sinais que pagaram em dobro, e que fundamentam no direito de retenção sobre as ditas frações.

5. O direito de retenção dos credores reclamantes sobre aquelas três frações acha-se definitivamente reconhecido nos autos, bem como os créditos por si reclamados com base nesse direito.

6. No âmbito da ação executiva o imóvel identificado em 2. foi adjudicado à exequente pelo valor total de € 618.265,00.

III – DA SUBSUNÇÃO – APRECIAÇÃO

Verificados que estão os pressupostos de actuação deste tribunal, corridos os vistos, cumpre decidir.

A) O objecto do recurso é definido pelas conclusões da alegação do Recorrente, artigo 635 do Código de Processo Civil.

Importa ter presente que o objeto do recurso são as questões concretas e não os argumentos ou fundamentos dessas questões.

De igual modo, os recursos são delimitados pela decisão recorrida, pois é o conteúdo da decisão recorrida que o recurso aprecia, não podendo o recurso apreciar questões novas e decidir matéria que não foi submetida à apreciação da decisão recorrida.

A matéria das conclusões 4ª a 9ª não foi submetida a apreciação do Tribunal da Relação (e podia ter sido colocada), pelo que não deveria ser admitida, mas ainda que o fosse nenhuma razão assiste aos Recorrentes uma vez que nenhuma norma processual foi violada.

Deste modo, a única questão a decidir é a de se saber se o direito de retenção dos Recorrentes, que incide sobre fracções autónomas materialmente autonomizadas de um prédio ainda não constituído em propriedade horizontal, sendo o prédio vendido, os créditos emergentes desse direito de retenção deverão ser pagos, em primeiro lugar, pelo produto da venda de todo o imóvel ou apenas pelo correspondente ao produto da venda dessas fracções?

B) Os Recorrentes insurgem-se contra a decisão do Tribunal da Relação de Guimarães que, revogando a sentença da primeira instância declarou que os créditos reclamados pelos Recorrentes deveriam ser graduados em primeiro lugar apenas quanto à proporção correspondente às três "frações" objeto do respectivo direito de retenção, devendo ser ordenada a realização de um exame pericial que permita determinar qual a permilagem do imóvel que corresponde a essas "frações", de molde a proceder, com o correspondente produto, ao pagamento dos créditos reclamados.

A decisão da 1ª instância havia graduado os créditos dos Recorrentes, garantidos pelo direito de retenção, em primeiro lugar à frente do crédito exequendo (crédito esse garantido por hipoteca) e havia também decidido que o pagamento de tais créditos fosse efetuado com o produto do preço da venda do imóvel que foi penhorado e objeto de venda nos autos, uma vez que «o direito dos credores reclamantes há de ser satisfeito com o produto da venda do imóvel na sua totalidade, na medida em que a garantia que os credores reclamantes detinham (direito de retenção) sobre o imóvel passou para o respetivo produto da venda (no montante de 618.265,00 €)».

Entendemos que não assiste razão aos Recorrentes.

Vejamos

Dispõe o **artigo 410.º n.º 3 do Código Civil** que «No caso de promessa respeitante à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fracção autónoma dele, já construído, em construção ou a construir, o documento referido no número anterior deve conter o reconhecimento presencial das assinaturas do promitente ou

promitentes e a certificação, pela entidade que realiza aquele reconhecimento, da existência da respectiva licença de utilização ou de construção; contudo, o contraente que promete transmitir ou constituir o direito só pode invocar a omissão destes requisitos quando a mesma tenha sido culposamente causada pela outra parte».

E, nos termos do **artigo 442.º n.º 2 do mesmo diploma legal** «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».

Estatui também o **artigo 755 n.º 1 al. f) do Código Civil** que «gozam ainda do direito de retenção: …

«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 temos do artigo 442.º»

Dúvidas não existem em como aos Recorrentes assiste o direito de retenção relativamente às fracções prometidas vender e não relativamente a todo o edifício.

Aliás, a decisão da primeira instância na sua fundamentação afirma que «atento o teor das disposições conjugadas previstas nos art.755.º, n.º1, alínea f) - os credores reclamantes são titulares **do direito de retenção** – e no art.º759º, n.º 1 e 2 ambos do Código Civil e uma vez que o crédito dos Credores Reclamantes encontra-se **garantido pelo direito de retenção»**, e no segmento decisório afirma que «na procedência da presente reclamação de créditos, e para ser **pago pelo produto do bem imóvel vendido nos autos** ».

No recurso para a Relação não foi colocado em causa o direito de retenção dos ora Recorrentes (direito de retenção que abrangia as fracções prometidas vender, cfr. Pontos 4 e 5 da factualidade provada) mas apenas «se os créditos graduados em primeiro lugar devem ser pagos pela totalidade do produto da venda do imóvel penhorado nos autos, ou se, ao invés, devem ser pagos

apenas pela parte correspondente ao produto da venda das “frações” sobre as quais os credores reclamantes detinham direito de retenção».

Esta era a questão a decidir e que mereceu pronúncia pela Relação em sentido oposto ao da decisão da primeira instância e contra a qual se insurgem os ora recorrentes.

E esta é a única solução justa quanto à dimensão e alcance do conteúdo do direito de retenção dos Recorrentes.

Os créditos reclamados pelos Recorrentes, relativamente à fracções prometidas adquirir, não poderia nunca abranger todo o prédio – ainda que não constituído em propriedade horizontal – mas apenas as respetivas fracções prometidas adquirir.

Aliás, esta foi a solução encontrada pelo Assento (hoje com o valor de AUJ) do STJ de 12/3/1996, proferido no processo nº 084119, disponível em dgsi.pt. e referido pelo Acórdão recorrido, que uniformizou a jurisprudência no sentido de «tendo havido tradição de fracção de prédio urbano, o promitente-comprador goza do direito da sua retenção, mesmo que o edifício ainda não esteja submetido ao regime de propriedade horizontal».

E não há razões para não aceitar (hoje) esta jurisprudência.

Dúvidas não restam em como o direito de retenção dos Recorrentes se encontra limitado às fracções prometidas vender (repete-se, aliás, de acordo com a factualidade dos pontos 4 e 5 da matéria provada).

A questão em litígio é outra, como já se avançou.

Ou seja, importa saber se os créditos dos Recorrentes devem ser pagos pela totalidade do produto da venda do imóvel penhorado nos autos, ou se, ao invés, devem ser pagos apenas pela parte correspondente ao produto da venda das “frações” sobre as quais os credores reclamantes detinham direito de retenção.

A resposta não pode deixar de ser a que foi dada pelo Tribunal da Relação no Acórdão recorrido.

Na verdade, não se compreenderia que o direito de retenção dos Recorrentes – que apenas incide sobre uma parte do prédio – fosse pago com a totalidade do produto da venda do prédio (todo). Os recorrentes estariam a beneficiar do produto da venda de partes do prédio sobre as quais não tinham nenhum

direito.

Aliás, era o que sucederia se o prédio já estivesse constituído em propriedade horizontal.

Os Recorrentes, caso a propriedade horizontal já estivesse constituída, apenas teriam a garantia, dada pelo seu direito de retenção sobre a sua fracção, de serem pagos pelo produto da venda da sua fracção (e já não do restante prédio).

Afigura-se-nos que esta é a única solução justa e equilibrada e que se insere na teleologia e no espírito do Acórdão deste STJ de 1996, bem como é a orientação que está conforme aos princípios legais vigentes, ao contrário do que afirmam os Recorrentes nas suas conclusões.

Em momento algum naquele Acórdão ou na lei se afirma que o direito de retenção que incide sobre as fracções deva ter uma correspondência, aquando do pagamento, na totalidade do produto da venda.

Deste modo, podemos afirmar, com segurança, que os créditos dos Recorrentes garantidos pelo direito de retenção, devem ser pagos apenas pela parte correspondente ao produto da venda das "frações" sobre as quais os credores reclamantes detinham direito de retenção e não pela totalidade do produto da venda do imóvel penhorado nos autos.

Neste mesmo sentido podemos ver os Acórdãos deste STJ de 3 de Junho de 2003, processo nº 03A1432, e de 18.01.2018, Proc. 620/08.5TYVNG.A.P1.S1 ambos disponíveis em www.dgsi.pt, e quanto à natureza e alcance do direito de retenção veja-se o Ac. também deste STJ de 06.07.2023, proferido na Revista 361/19.8T8LLE-B.E1.S1, igualmente disponível em www.dgsi.pt.

Em suma, dúvidas não nos restam em como se impõe a improcedência desta questão e consequentemente da presente revista, devendo subsistir o Acórdão recorrido.

III - Decisão

Nos termos expostos acordam os juízes que compõem este Tribunal em julgar improcedente a presente revista e, em consequência, confirmam o Acórdão recorrido.

Custas pelos Recorrentes.

Lisboa, de janeiro de 2024

José Sousa Lameira (relator)

Conselheira Maria dos Prazeres Beleza

Conselheiro Ferreira Lopes