

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 4432/15.1T8ENT-B.E1

Relator: MARIA ADELAIDE DOMINGOS

Sessão: 23 Abril 2024

Votação: UNANIMIDADE

EMBARGOS DE TERCEIRO

VENDA

ADJUDICAÇÃO

INDEFERIMENTO LIMINAR

Sumário

Devem ser indeferidos liminarmente os embargos de terceiro se deduzidos após a realização da venda ou adjudicação judicial.

(Sumário elaborada pela relatora)

Texto Integral

Processo n.º 4432/15.1T8ENT-B.E1 (Apelação)

Tribunal recorrido: Tribunal Judicial Comarca ..., Juízo de Execução ... – J...

Apelantes: AA e BB

Apelados: Banco 1..., S.A. e outros

Acordam na 1.ª Secção do Tribunal da Relação de Évora

I - RELATÓRIO

Por apenso ao processo de execução para pagamento de quantia certa que o Banco 1..., S.A. instaurou contra CC e DD, vieram AA e BB deduzir embargos de terceiro, alegando, em suma, que são «arrendatários, desde .././2014, da fracção autónoma designada pela letra ..., correspondente ao ... andar do prédio urbano sito na Praceta ..., ..., na freguesia e cidade ..., inscrito na matriz predial urbana da freguesia ... sob o artº ...90 letra ..., e descrito na CRP ..., sob o nº ...15/... letra ..., com o alvará de licença de utilização nº ...0». Concluíram pedindo que as entidades fornecedoras de consumos domésticos A... e B... se abstenham de resolver os contratos de abastecimento de água e de energia elétrica à fracção de que são arrendatários; que o senhorio se

abstenha de qualquer ato que perturbe o uso da fração, e, ainda, que seja declarada nula a venda efetuada na execução.

Foi proferido despacho de indeferimento liminar constando da fundamentação do mesmo, o seguinte.

«Resulta dos autos principais que foi penhorado aos executados CC e DD o direito de superfície sobre a fracção autónoma designada pela letra ... do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...15 da freguesia ..., e inscrito na respectiva matriz sob o artigo ...90, penhora que foi registada através da AP. ...76 de .././2019.

Resulta de igual modo que, por intermédio da AP. ...04 de .././2022, foi registada a aquisição, no âmbito do processo de execução, daquele direito de superfície a favor da sociedade “C..., Lda.”.

Ora, nos termos do artigo 344.º, n.º 2, do Código de Processo Civil, os embargos de terceiro devem ser deduzidos nos 30 dias subsequentes àquele em que a diligência foi efectuada ou em que o embargante teve conhecimento da ofensa, mas nunca depois de os respetivos bens terem sido judicialmente vendidos ou adjudicados.

Como se refere no Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 12-06-2019 (disponível em www.dgsi.pt sob Processo n.º 1297/14.4TBSTR-C.E1), «[a]o vedar a dedução de embargos de terceiro após a venda ou a adjudicação do bem penhorado, o n.º 2 do artigo 344.º do CPC visa garantir a estabilidade destas últimas. Ora, tal preocupação apenas tem razão de existir em relação a vendas ou adjudicações já efectuadas, já consumadas. Só nessas hipóteses está presente o interesse protegido pela norma. A simples aceitação de uma proposta pelo agente de execução, sem mais, ainda está longe de consumir essa mesma venda. Tal decisão do agente de execução não transfere os direitos do executado sobre a coisa vendida para o autor da proposta aceite, como é evidente. Logo, não há razão para impedir a dedução de embargos de terceiro nessas circunstâncias. Daí que o n.º 2 do artigo 344.º do CPC deva ser interpretado como referindo-se à venda judicial já consumada, em que a transferência dos direitos do executado sobre a coisa vendida já tenha ocorrido e, por isso, o processo de venda esteja terminado, não à venda judicial que ainda esteja a decorrer».

Revertendo à situação dos autos, já vimos que, por intermédio da AP. ...04 de .././2022, foi registada a aquisição, no âmbito do processo de execução, do susodito direito de superfície a favor da sociedade “C..., Lda.”.

Vale dizer que a venda judicial já se consumou.

Como assim, devem os embargos ser alvo de indeferimento liminar (neste mesmo sentido vide o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de

08-03-2018, também disponível em www.dgsi.pt, neste caso sob Processo n.º 2942/14T8SNT-A.L1-8).

Na defluência de todo o conspecto fáctico jurídico vindo de enunciar, e de harmonia ainda com o disposto no artigo 345.º do Código de Processo Civil, **decido indeferir liminarmente os presentes embargos de terceiro deduzidos por AA e BB.**»

Inconformados, os Embargantes interpuseram recurso de apelação apresentando as seguintes CONCLUSÕES:

- 1- O que está em causa no recurso em apreço é a tempestividade dos embargos de terceiro deduzidos pelos arrendatários do imóvel, vendido em processo executivo.,
- 2- Os quais foram apresentados em tribunal, após terem sido confrontados pela srª. agente de execução, que se deslocou ao prédio para fazer a entrega do mesmo ao adquirente.
- 3- Nunca antes os ora recorrentes foram notificados, ou de algum modo interpelados para a acção executiva, tendo em conta que eram arrendatários da fracção.
- 4- São surpreendidos com a srª. agente de execução, que acompanhada do adquirente, e do ilustre mandatário deste os querem “despejar” do local.
- 5- Os arrendatários não tiveram outra alternativa jurídica que não fosse a dedução de embargos de terceiro.
- 6- O tribunal “a quo” por decisão proferida em 12/09/2023 decidiu indeferir liminarmente os presentes embargos de terceiro, deduzidos pelos ora recorrentes.
- 7- É ponto assente na jurisprudência, que a venda, em processo executivo, ou a adjudicação, não determinam a caducidade do arrendamento existente. (Acórdão do STJ de 19/01/2023, Procº 323/13.TBCVL.B. S1 – 2ª Secção.
- 8- Razão pela qual, **não faz sentido utilizar como argumento, de indeferimento liminar dos embargos de terceiro, deduzidos após a venda ou adjudicação** judicial do bem, escudados na norma do nº 2 do artº 344 do C.P.Civil.
- 9- É por demais óbvio, com o devido respeito, que quando se quer reagir contra a entrega do bem vendido, a quem o adquiriu, não pode de modo algum exigir-se que a dedução dos embargos seja efectuada antes de os bens serem vendidos.
- 10- Os embargantes não tinham fundamentos para deduzir embargos, antes da venda executiva, na qualidade de arrendatários do imóvel, porque nunca souberam sequer da penhora na acção executiva.
- 11- Não há qualquer fundamento para indeferimento liminar dos presentes

embargos, porquanto estes foram apresentados dentro do prazo legal, estabelecido nos termos do artº 342 nº 1 do Cod. de Proc. Civil.

12- Razão pela qual, Vossas Excelências, deverão **decidir no sentido de revogar a douta decisão recorrida**, e em seu lugar proferir decisão de que o tribunal **deve receber os embargos deduzidos, e processá-los de acordo com a lei**, e,

13- Que uma vez recebidos, dirá depois, se são procedentes ou não procedentes tendo em conta os factos e o direito invocado pelos ora recorrentes na qualidade de arrendatários da fracção, cuja entrega é requerida e que os mesmos se recusam a fazer.

14- Tendo, pois, os embargos de terceiro sido indeferidos unicamente com base na extemporaneidade, por deduzidos após a consumação da venda, deve, pois, tal decisão ser revogada e substituída por outra, **que receba os presentes embargos**.

15- Pois entendem os ora recorrentes com a devida vénia, que a douta decisão recorrida **enfermou de erro** na aplicação da lei e da sua subsunção ao caso concreto em apreço, tendo pecado na modesta perspectiva dos recorrentes, por uma má interpretação dos artºs. 824 nº 2, 1037 nº 2, 1038, al. h), 1057 e 1258 do Cod. Proc. Civil, e os artºs 342, 344 nº 2 e 350 do Cod. de Procº Civil.

16- Pelo que proferindo decisão que revogue a decisão da 1ª instância e a substituam por outra, que receba os presentes embargos, porque foram deduzidos tempestivamente, V. Exª.s farão Justiça.»

Foi apresentada resposta ao recurso pelo Ministério Público defendendo a confirmação do decidido.

Foram colhidos os vistos.

II- OBJETO DO RECURSO

Delimitado o objeto do recurso pelas conclusões apresentadas, sem prejuízo das questões que sejam de conhecimento oficioso e daquelas cuja decisão fique prejudicada pela solução dada a outras (artigos 635.º, n.ºs 3 e 4, 639.º, n.º 1 e 608.º, n.º 2, do Código de Processo Civil- CPC), não estando o tribunal obrigado a apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes para sustentar os seus pontos de vista, sendo o julgador livre na interpretação e aplicação do direito (artigo 5.º, n.º 3, do CPC), a questão colocada no recurso consiste em decidir se o despacho recorrido ao indeferir liminarmente os embargos de terceiro violou as disposições legais invocadas pelos recorrentes.

III- OS FACTOS

Os factos e ocorrências processuais constam do antecedente Relatório, resultando da consulta do CITIUS os seguintes elementos com pertinência para o conhecimento do recurso:

1- Nos autos principais foi penhorado aos executados CC e DD o direito de superfície sobre a fração autónoma designada pela letra ... do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...15 da freguesia ..., e inscrito na respetiva matriz sob o artigo ...90, penhora que foi registada através da AP. ...76 de .././2019.

2- Em .././2020 foi afixado no imóvel em causa um edital publicitando a penhora do direito de superfície do imóvel (conforme consta da certificação junta aos autos pela ... junta no processo de execução em .././2020).

3- O penhorado direito de superfície foi objeto de leilão eletrónico, que foi encerrado em .././2021, tendo sido aceite a melhor proposta apresentada no valor de €29.608,75.

4- Através da AP. ...04 de .././2022, foi registada a aquisição, no âmbito do processo de execução, daquele direito de superfície a favor da sociedade “C..., Lda.”.

5- Os presentes embargos de executado foram intentados em .././2023 tendo junto com p.i. um documento intitulado «CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO» onde consta que, em .././2014, celebraram, na qualidade de arrendatários, com os executados CC e mulher DD, na qualidade de senhorios, um contrato de arrendamento sobre a fração autónoma designada pela letra ... do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...15 da freguesia ..., e inscrito na respetiva matriz sob o artigo ...90.

IV- CONHECIMENTO DA QUESTÃO COLOCADA NO RECURSO

Alegam os recorrentes que o despacho recorrido violou os artigos 824.º, n.º 2, 1037.º, n.º 2, 1038.º, alínea h), 1057.º e 1258.º do Código Civil (CC) e os artigos 342.º, 344.º, n.º 2, e 350.º, do CPC.

Na fundamentação do recurso, insurgindo-se contra o despacho recorrido, invocam que só tiveram conhecimento da execução quando a agente de execução os quis «despejar» do imóvel do qual são arrendatários e que só podiam reagir contra a entrega do imóvel após o bem ter sido vendido (e não antes), pelo que defendem que a dedução dos embargos de terceiro são tempestivos por terem sido apresentados no prazo legal do artigo 342.º, n.º 1, do CPC, não devendo ser indeferidos.

Vejamos, então, se lhes assiste razão.

Decorre da petição de embargos que os Embargantes, ora recorrentes, deduziram embargos de terceiro, em .././2023, pretendendo reagir contra o facto de não terem sido notificados da penhora, nem terem, por essa razão,

podido fazer valer os seus direitos enquanto arrendatários do imóvel desde .././2014, mormente exercerem o direito de preferência na venda efetuada. Pedem que entidades terceiras aos autos se abstenham de resolver os contratos de consumos domésticos, que o senhorio se abstenha de os perturbar no uso e fruição da fração e, ainda, que seja declarada nula a venda judicial.

Importa, desde já, afastar da análise o fundamento e o correspondente pedido quanto à abstenção de terceiros estranhos à lide resolverem os referidos contratos de consumo, uma vez que os mesmos não são parte no processo executivo, nem nele tiveram qualquer intervenção, não podendo ser afetados por decisões tomadas no mesmo.

Por outro lado, o fundamento com base no qual se pede a abstenção do senhorio de os perturbar no uso e fração da fração arrendada é juridicamente distinta da questão da declaração de nulidade da venda judicial.

Assunto a que voltaremos *infra*.

Ademais, e em relação à questão da penhora do direito de superfície sobre a fração objeto da venda judicial, a mesma foi registada em .././2019, tendo a aquisição judicial sido registada em .././2022.

Tendo também ficado demonstrado nos autos que, em .././2020, foi afixado um edital na porta do imóvel publicitando a penhora do referido direito de superfície, a dedução dos presentes embargos de terceiro foi apresentada após a realização da venda judicial e, de acordo com os elementos colhidos no processo executivo, foram cumpridas as formalidades atinentes à penhora e notificações legais pertinentes ao ato.

Consequentemente, essa alegação não pode fundamentar a dedução dos presentes embargos de terceiro.

Na verdade, da leitura da p.i. de embargos de terceiro (aperfeiçoada) o que se extrai é que o fundamento dos mesmos reside no facto da adquirente querer «despejar» os Embargantes na sequência da aquisição do direito de superfície em sede judicial que incide sobre a fração de que os mesmos se dizem arrendatários.

Por conseguinte, a questão a decidir para se aferir da justeza do despacho de indeferimento liminar consiste em saber se, em face dos concretos contornos do caso vertente, tal despacho tem sustentação legal ou não.

Para esse efeito, há que enquadrar juridicamente a reação dos Embargantes, ora recorrentes, ou seja, alinhar sumariamente os requisitos da dedução de embargos de terceiro.

Atualmente, os embargos de terceiro são um incidente da instância regulados nos artigos 342.º a 350.º do CPC, configurando-os a lei como uma subespécie da oposição espontânea que permite a um terceiro intervir na causa para fazer

valer, no confronto de ambas as partes, um direito próprio, total ou parcialmente incompatível com aquele que é discutido pelas partes. Como se refere no Acórdão da Relação de Lisboa citado na decisão recorrida [1]: *«A estrutura dos embargos é essencialmente caracterizada, não tanto pela particularidade de se consubstanciarem numa acção declarativa que corre por apenso a uma acção executiva, com a especificidade de inserirem uma sub-fase introdutória de apreciação sumária da sua viabilidade, mas, sobretudo por a pretensão do embargante se inserir num processo pendente entre outras partes e visar a efectivação de um direito incompatível com a subsistência dos efeitos de algum acto judicial de afectação ilegal de um direito patrimonial do embargante – Salvador da Costa, in Os incidentes da Instância, 4ª ed., 195/196 e Ac. STJ de 15/1/2013, relator Sebastião Póvoas, in www.dgsi.pt. Assim, se qualquer acto, judicialmente ordenado, de apreensão ou entrega de bens ofender a posse ou qualquer direito incompatível com a realização ou âmbito da diligência, de que seja titular quem não é parte na causa, pode o lesado fazê-lo valer, deduzindo embargos de terceiro (...).»*

Quanto aos fundamentos dos embargos de terceiro, estipula o n.º 1 do artigo 342.º do CPC: *«1. Se a penhora, ou qualquer outro ato judicialmente ordenado de apreensão ou entrega de bens, ofender a posse ou qualquer direito incompatível com a realização ou o âmbito da diligência, de que seja titular quem não é parte na causa, pode o lesado fazê-lo valer, deduzindo embargos de terceiro».*

Efetivamente, desde a alteração do CPC 1961 através do Decreto-Lei n.º 329-A/95, de 12-12, que foi ampliada a aplicação dos embargos de terceiro, passando a aplicar-se não apenas à defesa da posse ofendida por qualquer diligência judicial ordenada, nomeadamente, penhora, arresto, arrolamento, posse judicial e despejo, mas também a *«outro qualquer direito incompatível com a realização ou o âmbito da diligência.»*

Por sua vez, o artigo 344.º do CPC, sob a epígrafe *«Dedução dos embargos»* prescreve no n.º 1, que *«Os embargos são processados por apenso à causa em que haja sido ordenado o ato ofensivo do embargante»*, estipulando o n.º 2: *«O embargante deduz a sua pretensão, mediante petição, nos 30 dias subsequentes àquele em que a diligência foi efetuada ou em que o embargante teve conhecimento da ofensa, mas nunca depois de os respectivos bens terem sido judicialmente vendidos ou adjudicados, oferecendo logo as provas».* (sublinhado nosso)

O artigo 350.º do CPC, sob a epígrafe *«Embargos de terceiro com função preventiva»*, estipula no seu n.º 1: *«Os embargos de terceiro podem ser deduzidos, a título preventivo antes de realizada, mas depois de ordenada, a diligência a que se refere o artigo 342.º, observando-se o disposto nos artigos*

anteriores, com as necessárias adaptações.»

Decorre da comparação entre a estipulação do artigo 342.º, n.º 1, e a do 350.º do CPC, que os embargos de terceiro podem ser meios repressivos ou meios preventivos.

São meios repressivos, se forem uma reação a uma das diligências já efetuadas e ofensivas do direito do embargante enunciadas no n.º 1 do artigo 342.º (penhora ou qualquer ato judicialmente ordenado de apreensão ou entrega de bens que ofenda a posse ou qualquer direito incompatível com a realização ou o âmbito da diligência); são meios preventivos se forem deduzidos, antes de realizada, mas depois de ordenada, qualquer das referidas diligências.

Cabe, todavia, sublinhar que sejam os embargos meios repressivos ou preventivos, o âmbito de aplicação é exatamente o mesmo.

Ou seja, os atos ofensivos do direito do embargante são apenas os previstos no artigo 342.º, n.º 1, do CPC. A diferença, como assinalado, prende-se com o momento em que os embargos de terceiro são deduzidos e com o estado de realização em que se encontra a diligência ofensiva do direito do embargante. Importa, igualmente, esclarecer que a jurisprudência e doutrina têm consistentemente defendido que o ato ofensivo do direito do embargante é a penhora e não a venda ou adjudicação judicial^[2] realizada em processo para pagamento de quantia certa, por estes atos serem mera consequência jurídico-processual daquela, e, que a «*apreensão ou entrega de bens*» a que se reporta o artigos 342.º, n.º 1, e por remissão também o artigo 350.º, n.º 1, do CPC, não inclui o ato de entrega do bem após a realização da venda ou adjudicação judicial.

Neste sentido, veja-se, entre outros, o Acórdão do STJ, de 30-03-2017^[3], quando refere:

«Na verdade, o campo de aplicação do art. 350º, nº 1, é limitado aos actos de penhora, apreensão ou entrega de bens ordenados em qualquer processo judicial, mas não se confundem com a operação de entrega do bem cuja venda ou adjudicação a favor de terceiro seja realizada no âmbito de processo de executivo.

Tal meio de defesa pode ser deduzido antes de ser realizada a entrega de bem no âmbito de acção para entrega de coisa certa (como ocorreu no caso que foi apreciado no Ac. do STJ, de 9-2-06, em www.dgsi.pt, referido pelo recorrente), mas não existe motivo algum para equiparar a essa diligência o acto de entrega do bem cuja propriedade tenha sido transmitida ao exequente ou a terceiro no âmbito de acção executiva para pagamento de quantia certa, depois de ter sido realizada a penhora do bem.

Nestas situações o acto que em abstracto poderia ser invocado pelos terceiros

embargantes seria o acto de penhora, na medida em que pusesse em causa a posse ou algum direito incompatível com a sua realização.»

Bem como o decidido e sumariado no Acórdão da Relação de Coimbra de 26-09-2023 ^[4], seguindo a mesma linha interpretativa numa situação em que foram deduzidos embargos de terceiro preventivos:

«4. O campo de aplicação do art.º 350º, n.º 1, do CPC, é limitado aos atos de penhora (apreensão ou entrega de bens) ordenados em qualquer processo judicial, mas não se confundem com a operação de entrega do bem cuja venda ou adjudicação a favor de terceiro seja realizada no âmbito de processo de executivo.

5. O referido meio de defesa pode ser deduzido antes de ser realizada a entrega de bem no âmbito de ação para entrega de coisa certa, mas não existe motivo algum para equiparar a essa diligência o ato de entrega do bem cuja propriedade tenha sido transmitida ao exequente ou a terceiro no âmbito de ação executiva para pagamento de quantia certa, depois de ter sido realizada a penhora do bem.

6. Efetuada a penhora do imóvel e adjudicada ao credor reclamante/recorrido a sua propriedade, não existe motivo algum para excluir dos embargos com função preventiva a norma geral do art.º 344º, n.º 2, cuja aplicação é ressalvada pelo art.º 350º, n.º 1, da qual deriva a inadmissibilidade dos embargos depois de o bem ter sido adjudicado ou vendido.»

No caso em apreço, sendo inquestionável que os Embargantes deduziram os presentes embargos de terceiro em momento posterior ao registo da penhora do direito de superfície sobre o imóvel e em momento posterior à venda judicial (cujo leilão eletrónico foi encerrado em 24-11-2021), significa que sua dedução estava vedada pelo disposto no artigo 344.º 2, do CPC, por a venda judicial do bem penhorado já ter ocorrido no momento em que os embargos de terceiro foram instaurados.

A razão de ser da preclusão assim estabelecida, por reporte ao momento da venda ou adjudicação judicial, prende-se com razões de segurança jurídica e de interesse público.

Como se refere no Acórdão desta Relação de Évora proferido em 21-11-2019 ^[5] «O legislador ao restringir a dedução dos embargos ao período antecedente à ocorrência da venda judicial ou adjudicação visou no essencial “a estabilidade das vendas em execução, a obtenção de um maior número de interessados e a proteção dos possíveis compradores” impondo nessa medida “interesse público ao interesse particular do embargante” (v. Ana Pinto de Sousa in *Embargos de Terceiro no Processo Tributário*, FDUP, 2011, 7, acessível em <https://www.cije.up.pt>; Jorge Lopes de Sousa, in *Código de Procedimento e de Processo Tributário Anotado e Comentado*, Áreas Editora,

6.^a edição, III volume, anotação 6^a ao art. 167.^o, pág. 157).»

Reiterando-se que o ato ofensivo em causa seria a penhora e não a venda judicial em si mesma, o que, no caso, é indiferente, porquanto estes atos foram concretizados em momento anterior à dedução dos embargos de terceiro.

De qualquer modo, serve este sublinhado para referir que não assiste razão aos recorrentes quando referem que não podiam deduzir embargos de terceiro em relação à venda antes da mesma se realizar, porquanto o ato objeto dos embargos de terceiro é efetivamente a penhora e não a venda/adjudicação judicial em si mesma

Por outro lado, e como também já referido, na categorização dos atos previstos na lei (artigos 342.^o, n.^o 1, e 350.^o do CPC), estão excluídos os atos de entrega do bem vendido ou adjudicado judicialmente, reportando-se a lei quando refere «*apreensão ou entrega de bens*» aos casos em que a penhora é realizada através da apreensão material e entrega da coisa.

Em face do exposto, não nos suscita qualquer dúvida que os presentes embargos de terceiro não podiam ser recebidos por terem sido deduzidos posteriormente à venda judicial, devendo, consequentemente, ser objeto de indeferimento liminar, como foi o caso.

Levando em atenção esta conclusão, justifica-se fazer uma breve referência ao facto dos recorrentes mencionarem que a invocação do direito de arrendamento carece de tutela e que o indeferimento liminar dos embargos de terceiro a coarta, considerando que estão confrontados com o pedido de entrega do local arrendado à adquirente judicial do direito de superfície.

O argumento não é despiciendo, porquanto todo o direito, exceto quando a lei determine o contrário, corresponde a uma ação adequada a fazê-lo reconhecer em juízo, a prevenir ou a reparar a sua violação, bem como a realizá-lo coativamente (artigo 3.^o, n.^o 2, do CPC).

Todavia, realizada a venda judicial, pelas razões sobreditas, a reação que assiste aos ora recorrentes já não é contra esse ato que se encontra concluído, mas em relação ao ato/diligência subsequente (entrega do imóvel arrendado) que os mesmos entendem como ofensivo da seu direito enquanto arrendatários.

Esse ato/diligência é, efetivamente, o pedido de entrega do imóvel à adquirente, em relação ao qual é invocado existir um contrato de arrendamento para habitação.

A locação é um contrato nominado pelo qual uma das partes (locador) se obriga a proporcionar à outra (locatário) o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição, a renda ou aluguer (artigos 1022.^o e 1038.^o do CC).

O direito do arrendatário, seja visto como um direito pessoal ou real de gozo,

apresenta algumas das características próprias dos direitos desta última categoria, como é o caso, da possibilidade de ser defendido pelos meios possessórios (artigo 1037.º, n.º 2, do CC), para além dos direitos (e obrigações) do locatário acompanharem o bem durante a vida dos contratos que sobre o bem forem celebrados, não importando quem seja o titular do direito real de base (propriedade).

Princípio que se enforma a previsão o artigo 1057.º do CC ao prescrever: «*O adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador, sem prejuízo das regras do registo*», estabelecendo, assim, a regra *emptio non tollit locatum* (a venda não rompe a locação).

O que determina, por sua vez, que não é aplicável, nessa situação, o disposto no artigo 824.º, n.º 2, do CC, ou seja, o arrendamento fica subtraído à regra de extinção provocada pela venda executiva, sem prejuízo da análise que o caso concreto suscitar, nomeadamente, em função das regras de registo, como prevê este normativo.

Na situação prefigurada nos autos, o que se pode dizer, considerando o indeferimento liminar dos embargos de executado, e sem se entrar na análise dos direitos dos arrendatários que deve ser analisada em sede própria, os mesmos não ficam desprovidos de tutela jurídica, porquanto assiste-lhes o direito de defenderem o seu alegado direito de arrendatários opondo-se, no meio processual próprio, à referida entrega (v.g., ação de despejo, se for instaurada pela adquirente), ou instaurando a competente ação de defesa da sua posse (artigo 1037.º, n.º 2, do CC).

Dado o decaimento, as custas ficam a cargo dos Apelantes (artigo 527.º do CPC), sendo a taxa de justiça do recurso fixada pela tabela referida no n.º 2 do artigo 6.º do RCP.

V- DECISÃO

Nos termos e pelas razões expostas, acordam em julgar improcedente a apelação, confirmando o despacho recorrido.

Custas nos termos sobreditos.

Évora, 23-04-2024

Maria Adelaide Domingos (*Relatora*)

Maria José Cortes (*1.ª Adjunta*)

Francisco Xavier (*2.ª Adjunto*)

[1] Proferido no proc. n.º 2942/14.7T8SNT-A.L1-8, em www.dgsi.pt

[2] Cfr., por exemplo, RUI PINTO, “Código de Processo Civil Anotado”, Vol. I,

Coimbra: Almedina, 2018, p. 489.

[3] Proc. n.º 149/09.4TBGLG-E.E1-A.S1, em www.dgsi.pt

[4] Proc. n.º 1886/10.6TBMGR-D.C1, em www.dgsi.pt

[5] Proc. n.º 1470/15.8T8SLV-C.E1, disponível em www.dgsi.pt