

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 2298/15.0T8VIS-C.C1

Relator: FONTE RAMOS

Sessão: 05 Junho 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA

PROCESSO EXECUTIVO

VENDA

ANULAÇÃO

DIREITO À RESTITUIÇÃO DO BEM

DIREITO DE RETENÇÃO

Sumário

1. O procedimento (para obter a restituição dos bens decorrente da ineficácia da venda executiva) previsto no art.º 839º, n.º 3, do CPC, encontra-se configurado no quadro da relação processual entre as partes na ação executiva e o comprador que interveio na venda executiva entretanto anulada, o qual fica vinculado à respetiva decisão anulatória.
 2. Revestindo natureza executiva, deve ser deduzido contra aquele comprador na própria execução, tendo como condição o prévio embolso do preço e das despesas de compra.
 3. Importa atuar as consequências do efeito anulatório da venda executiva, sendo que, em princípio, quaisquer outras eventuais questões sobre tais bens que envolvam interesses e direitos de terceiros têm de ser tratadas em ação própria, que não a executiva.
 4. O comprador goza do direito de retenção sobre os bens restituídos até ser reembolsado do preço da compra e das despesas desta e poderá invocar o mesmo direito por (outras) despesas e benfeitorias.
- (Sumário elaborado pelo Relator)

Texto Integral

*

Relator: Fonte Ramos

Adjuntos: Alberto Ruço

Moreira do Carmo

*

Acordam no Tribunal da Relação de Coimbra:

I. Na execução para pagamento de quantia certa movida por Condomínio do Prédio sito na Quinta ... - Lote ... contra AA e BB[1], e sendo terceiro/interveniente accidental/adquirente, A..., Lda., em 09.10.2024, foi proferido o seguinte despacho:

«Do Pedido de Entrega às executadas da fração autónoma designada pela letra “B” do prédio sito no Bairro ..., ..., .../Requerimento datado de 27/05/2024:

As executadas, na sequência do acórdão proferido pela RC de 09/4/2024[2], notificado às partes por ofícios de 10/4/2024 e posteriormente retificado, quanto a custas, por decisão datada de 18/6/2024 (...) e que, em resumo, julgou o recurso improcedente mantendo, ainda que com distinto argumento, a decisão recorrida datada de 04/10/2022[3] - que anulou a penhora do imóvel identificado e a venda executiva[4] - requereram, em 27/5/2024, a entrega imediata da fração acima identificada.

Por requerimento datado de 31/5/2024 a sociedade “A..., Lda.”, na qualidade de compradora e possuidora do imóvel acima identificado, opôs-se ao pedido formulado porquanto, como diz, o pedido de restituição não ter sido efetuado dentro do prazo de 30 dias previsto no art.º 839º, n.º 3 do Código de Processo Civil, concluindo pela preclusão do direito à restituição do bem, sem prejuízo das executadas receberem o preço pago pela aquisição do bem. Mais disse ter despendido valores no prédio em causa, que ascendem a mais de € 10 000 e que qualificou de benfeitorias e que, a ser perfilhado o entendimento das executadas, levará ao exercício do direito de retenção sobre o prédio em causa, para pagamento dos valores despendidos.

Em resposta as executadas pronunciaram-se nos termos vertidos no seu requerimento datado de 13/6/2024, que posteriormente mereceu a posição da adquirente/compradora acima identificada, por requerimento datado de 01.8.2024[5] (...).

Apreciando:

A primeira questão a tratar consiste em aferir da tempestividade do pedido de entrega do prédio formulado pelas executadas, tendo-se aqui em mente que o mesmo o deve ser, nos termos do art.º 839º, n.º 3, por referência à al. b) do seu n.º 1, do Código de Processo Civil no prazo de 30 dias a contar da decisão definitiva.

(...) na medida em que o pedido de restituição foi formulado em 27/5/2024, foi-o pois em data bem anterior à do trânsito em julgado do acórdão proferido pela RC e, por conseguinte, dentro do prazo de 30 dias previsto no referido art.º 839º, n.º 3 do Código de Processo Civil, concluindo-se pela sua tempestividade e absoluta ausência de razão da compradora na parte em que defende quer a extemporaneidade do pedido de entrega quer a subsequente preclusão do direito das executadas requererem a sua entrega.

Procederá, pois, o pedido de restituição formulado, mas já não nos exatos termos em que o foi, isto é, determinando-se a entrega do prédio não se determinará já, como pretendido pelas executadas, que essa entrega opere de imediato porquanto, como emerge do n.º 3 do art.º 839º do Código de Processo Civil, o comprador deve ser embolsado previamente do preço e das despesas de compra.

No que à aventada possibilidade do exercício do direito de retenção dir-se-á, tão somente, que se trata de matéria que não nos incumbe, nesta sede, aferir e sem que tal anúncio configure obstáculo à previsão legal enunciada.

Nestes termos, e tudo ponderado a pretensão das executadas será julgada parcialmente procedente, determinando-se a pretendida restituição do prédio acima identificado, mediante prévio embolso à compradora “A..., Lda.” do preço pago e das despesas da compra pela mesma suportadas, embolso este que deverá ser efetuado pelo Sr. Agente de Execução no prazo de 10 dias a contar do trânsito em julgado do presente despacho; fixando-se o prazo de entrega pela compradora às executadas em 10 dias, contados da data do embolso do preço e despesas da compra, sob pena de oportunamente ser autorizado o já pedido auxílio policial, que por ora se mostra prematuro e que, com esta razão, se indefere neste momento.

Pelo exposto, e sem necessidade de outros considerandos, o Tribunal decide:

a) Determinar a restituição do prédio acima identificado às executadas.

b) Determinar o prévio embolso à compradora “A..., Lda.” do preço pago e das despesas da compra pela mesma suportadas, a realizar pelo Sr. Agente de Execução.

c) Fixar em 10 dias o prazo para a realização do embolso mencionado em b), comprovando-se nos autos a sua data.

d) Fixar em 10 dias, contados a partir do efetivo embolso dos valores mencionados em c), o prazo para a compradora “A..., Lda.” proceder à restituição referida em a).

Notifique e comunique ao Exmo. Sr. Agente de Execução, com a menção de que, após trânsito, deverá proceder ao embolso nos termos acima determinados, exarando nos autos a data em que procedeu ao embolso. / * / Oportunamente deverá o Exmo. Sr. Agente de Execução providenciar pelas citações das executadas relevando para tanto as direções exaradas no ponto 1. do requerimento datado de 27.5.2024. (...)»

Dizendo-se inconformada, a adquirente/compradora apelou formulando as seguintes *conclusões*:

1ª - De boa fé, a Recorrente adquiriu o imóvel (loja para fins comerciais) penhorado às Executadas/Recorridas, tendo pago o preço da aquisição, dos impostos e do registo predial.

2ª - A Recorrente tinha por objetivo afetar o imóvel à sua atividade comercial.

3ª - Porque o imóvel estava degradado, procedeu a obras de conservação e de restauro, cujo valor ascendeu a 11 173,98€.

4ª - Ao longo do tempo em que possui o imóvel, de boa fé, a Recorrente satisfez as inerentes despesas do imóvel, perante a administração do condomínio (quotas), e perante a autoridade tributária (IMI), no valor de 4 907,65€.

5ª - Identicamente, a Recorrente suportou despesas com a alteração da sede social, no valor de 624,10€.

6ª - Por acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, proferido em 09.4.2024, foi confirmada a decisão de 1ª instância de acordo com a qual se julgou procedente a nulidade da citação, por verificação de erro na forma de processo e, consequentemente, anulou-se *“a penhora da fração A e todos os atos processuais subsequentes praticados na execução, onde se inclui, naturalmente, a venda executiva, com cancelamento dos respetivos registos”*.

7ª - Após terem entendido estar o Acórdão transitado em julgado, as Executadas/Requeridas requereram, ao tribunal “a quo”, a imediata entrega do imóvel.

8ª - Em 01.8.2024 a Recorrente apresentou requerimento, fundamentado e documentado, opondo-se à entrega imediata do imóvel que, de boa fé, tinha legalmente adquirido e benfeitorizado, tendo expressamente peticionado *o reconhecimento do direito de retenção, pela adquirente, do imóvel que se encontra na sua legítima posse, até ao momento de satisfação integral dos seus créditos sobre as executadas*.

9ª - O despacho recorrido, para além de ter determinado a entrega do imóvel às Executadas, quanto à questão do direito de retenção, apenas referiu que não lhe caberia pronunciar-se naquela “sede”, isto é, não se pronunciou sobre tal questão jurídica.

10ª - O despacho recorrido é também omissivo quanto à existência e exigibilidade do valor das benfeitorias, que enroupariam o crédito da Recorrente, a ressarcir pelas Executadas/Recorridas.

11ª - O direito de crédito da Recorrente, com as realizadas benfeitorias (necessárias e úteis) emergiu quando lhe foi exigida a entrega do imóvel.

12ª - Com a emergência do crédito da Recorrente, igualmente se firmaram o direito a indemnização pelas benfeitorias e, bem assim, o direito a reter o imóvel até ao momento da integral satisfação do seu crédito pelas Executadas/Recorridas.

13ª - Ao determinar a entrega do imóvel sem conhecer do reconhecimento e deferimento do direito de retenção (e, necessária e previamente da existência do crédito que o sustenta), afastando-o para outra “sede” (não identificada sequer) e para outro tempo futuro, o despacho recorrido denegou à Recorrente o seu direito de retenção.

14ª - Ao decidir como decidiu, o despacho recorrido fê-lo sem qualquer fundamentação fáctico-jurídica, em violação do n.º 1 do art.º 205º da Constituição da República Portuguesa e do art.º 154º do Código do Processo Civil (CPC).

15ª - De harmonia com o n.º 3 do art.º 613º do CPC, aos despachos judiciais aplicam-se as regras referentes aos vícios das sentenças, nomeadamente no que tange às suas eventuais nulidades.

16ª - Nos termos do disposto na al.ª d) do n.º 1, do art.º 615º do CPC, é nula a sentença (ou o despacho) quando, entre outras causas ali previstas, *“O juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar...”*

17ª - É igualmente ferida de nulidade a decisão carecida de fundamentação factual ou jurídica, como resulta da alínea b) do n.º 1, do mesmo art.º 615º, isto é, quando a decisão *“Não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão”*.

18ª - Em suma, na parte em que relegou para outra “sede”, e outro momento, a submetida questão do crédito por benfeitorias e jacente direito de retenção, o despacho recorrido violou o dever de fundamentação e de pronúncia, estabelecidos no citado art.º 615º do CPC, gerando a sua nulidade.

19ª - O despacho recorrido violou e fez uma incorreta interpretação e aplicação, entre outras normas legais, dos art.ºs 154º, 613º, n.º 3 e 615º, n.º 1, al. d) do CPC e art.ºs 473º, 1273º, 754º e 759º do Código Civil.

Remata pedindo que seja declarada a *nulidade do despacho judicial proferido pelo Tribunal “a quo” em 09/10/2024, na parte que decidiu ser outra a “sede” para julgamento e decisão do direito de retenção, e subjacente direito de crédito por benfeitorias, contrariamente ao que se encontrava invocado e petitionado pela Recorrente, anulando-se também os termos subsequentes que dele dependam absolutamente.*

As executadas responderam concluindo que *deve ser mantida a decisão proferida em 1ª instância, e julgado totalmente improcedente o recurso apresentado pela terceira adquirente do imóvel.*

Atento o referido acervo conclusivo, delimitativo do objeto do recurso [6], importa apreciar e decidir: a) nulidade da decisão; b) se se deverá proceder à entrega da fração autónoma (decorrente da anulação da venda executiva) ou se o invocado direito de retenção (baseado em “crédito” por

alegadas despesas e benfeitorias) poderá obstar ou paralisar aquele procedimento da ação executiva.

*

II. 1. Para a decisão do recurso releva o que consta do relatório que antecede - nenhuma dúvida se suscita sobre a realidade/factualidade (e a tramitação) mencionada no despacho recorrido, bem como relativamente aos demais fundamentos aludidos pelas partes, quer nas ditas “*conclusões*”, quer nos sucessivos requerimentos que antecederam aquele despacho.[\[7\]](#)

2. Cumpre apreciar e decidir.

a) A apelante diz que a Mm.^a Juíza do Tribunal *a quo* não fundamentou a decisão recorrida e deixou de *pronunciar-se sobre questões* que devia apreciar.

A sentença é nula quando, nomeadamente, *o juiz não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão ou deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento* - art.º 615º, n.º 1, alíneas b) e d) do CPC.

b) Tradicionalmente, invocando-se os ensinamentos do Professor Alberto Reis, é recorrente a afirmação de que o vício da mencionada alínea b) apenas se verifica quando ocorre falta absoluta de especificação dos fundamentos de facto ou dos fundamentos de direito.[\[8\]](#)

No entanto, no atual quadro constitucional (art.º 205º, n.º 1, da Constituição da República Portuguesa), em que é imposto um *dever geral de fundamentação* das decisões judiciais, ainda que a densificar em concretas previsões legislativas, para que os seus destinatários as possam apreciar e analisar criticamente, designadamente mediante a interposição de recurso, nos casos em que tal for admissível, parece que também a fundamentação de facto ou de direito *insuficiente*, em termos tais que não permitam ao destinatário da decisão judicial a perceção das razões de facto e de direito da decisão judicial, deve ser equiparada à falta absoluta de especificação dos fundamentos de facto e de direito e, conseqüentemente, determinar a nulidade do acto decisório[\[9\]](#).

c) E a previsão da referida alínea d) relaciona-se com o art.º 608º, n.º 2 - “O juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua

apreciação, excetuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras; não pode ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras” - e por ele se tem de integrar.

A primeira modalidade (*omissão de pronúncia*) tem a limitação aí constante quanto às decisões que devam considerar-se prejudicadas pela solução dada a outras; a segunda (*excesso de pronúncia*) reporta-se àquelas questões de que o tribunal não pode conhecer oficiosamente e que não tenham sido suscitadas pelas partes, devendo a palavra “*questões*” ser tomada em sentido amplo: compreenderá tudo quanto diga respeito à concludência ou inconcludência das exceções e da causa de pedir e às controvérsias que as partes sobre elas suscitem.

Contudo, é incorreto inferir-se que a sentença deverá examinar toda a matéria controvertida, ainda que o exame de uma só parte impuser necessariamente a decisão da causa, favorável ou desfavorável - neste sentido haverá que compreender-se a fórmula da lei “*excetuadas aquelas questões cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras*”. [\[10\]](#)

A apontada nulidade só abrange a *total omissão* de alguma das questões levantadas (seja pelo autor como fundamento da ação, seja pelo réu como fundamento das exceções ou do pedido reconvenicional) mas já não compreende a necessidade de apreciar todas as *razões* ou *argumentos* em que as partes fundamentam a sua posição perante cada uma das questões debatidas. [\[11\]](#)

d) Analisada a decisão recorrida verifica-se que não enferma das invocadas nulidades, na medida em que a Mm.^a Juíza do Tribunal *a quo* pronunciou-se sobre as *questões que devia apreciar*; conheceu das questões em discussão nos autos - ainda que de forma sucinta - e decidiu em conformidade com a fundamentação que teve por adequada, sendo que o “vício” em causa (enquanto *mero erro de atividade ou de construção*) não se confunde com o eventual “erro de julgamento”.

3. Estatuindo sobre os “*casos em que a venda fica sem efeito*” - para além dos casos previstos no art.º 838º [\[12\]](#) (anulação da venda executiva) -, estabelece o art.º 839º, do CPC (de 2013): *Além do caso previsto no artigo anterior, a venda só fica sem efeito: a) Se for anulada ou revogada a sentença que se executou ou se a oposição à execução ou à penhora for julgada procedente, salvo quando, sendo parcial a revogação ou a procedência, a*

subsistência da venda for compatível com a decisão tomada; b) Se, tendo corrido à revelia, toda a execução for anulada nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 851º, salvo o disposto no n.º 4 do mesmo artigo[\[13\]](#); c) Se for anulado o ato da venda, nos termos do artigo 195º; d) Se a coisa vendida não pertencia ao executado e foi reivindicada pelo dono (n.º 1). Quando, posteriormente à venda, for julgada procedente qualquer ação de preferência ou for deferida a remição de bens, o preferente ou o remidor substituem-se ao comprador, pagando o preço e as despesas da compra (n.º 2). Nos casos previstos nas alíneas a), b) e c) do n.º 1, a restituição dos bens tem de ser pedida no prazo de 30 dias a contar da decisão definitiva, devendo o comprador ser embolsado previamente do preço e das despesas de compra; se a restituição não for pedida no prazo indicado, o vencedor só tem direito a receber o preço (n.º 3).[\[14\]](#)

4. O devedor que disponha de um crédito contra o seu credor goza do direito de retenção se, estando obrigado a entregar certa coisa, o seu crédito resultar de despesas feitas por causa dela ou de danos por ela causados (art.º 754º do CC)

Recaindo o direito de retenção sobre coisa imóvel, o respetivo titular, enquanto não entregar a coisa retida, tem a faculdade de a executar, nos mesmos termos em que o pode fazer o credor hipotecário, e de, nos casos em que o crédito assegura o reembolso de despesas para a conservar ou aumentar o seu valor, ser pago com preferência aos demais credores do devedor (art.º 759º, n.º 1, na redação conferida pelo [DL n.º 48/2024, de 25.7](#)). Nos casos previstos na parte final do número anterior, o direito de retenção prevalece sobre a hipoteca, ainda que esta tenha sido registada anteriormente (n.º 2). Até à entrega da coisa são aplicáveis, quanto aos direitos e obrigações do titular da retenção, as regras do penhor, com as necessárias adaptações (n.º 3).[\[15\]](#)

5. Em sentido próprio, consignado no art.º 754º do CC, o direito de retenção traduz-se na *faculdade de alguém, que está obrigado a entregar certa coisa, a poder manter em seu poder enquanto, por seu turno, não for pago de um crédito que tem sobre o titular dessa coisa, resultante de despesas feitas com ela ou de danos por ela causados - direito, que tem o devedor, de diferir a entrega de uma coisa na sua posse, como meio de levar o credor a cumprir uma obrigação em que se encontra para com ele -*, existindo, assim, uma *relação de conexão* entre o crédito à restituição da coisa e o crédito garantido (não bastando a *simples comunhão de fonte*). Para além disso, o credor titular do direito de retenção pode pagar-se à custa dela com

preferência sobre os demais credores - constitui assim um verdadeiro *direito real de garantia* (dotado das características do caráter absoluto, da inerência, da sequela e da prevalência).[\[16\]](#)

Também se considera que, em princípio, quem efetua benfeitorias numa coisa (art.º 1273º do CC), tem o direito de a reter até ser reembolsado das mesmas.[\[17\]](#)

6. O *ius retentionis* não constitui apenas uma garantia do crédito do retentor (com os poderes dimanados dos art.ºs 754º, 758º e 759º, do CC) mas funciona também como uma causa *legitimadora* do não cumprimento da obrigação de entrega da coisa.[\[18\]](#)

7. A situação dos autos não é isenta de dificuldades.

Não obstante as conhecidas vicissitudes da ação executiva em análise, a pretensão de restituição do bem às executadas/recorridas encontra acolhimento no referido acórdão desta Relação de 09.4.2024 conjugado com o disposto no art.º 839º, n.º 3 do CPC.

Contudo, importa providenciar pela *concordância prática* e/ou *compatibilização* dos direitos e interesses em presença, sabendo-se que, no presente enquadramento, as executadas e a compradora são as únicas *interessadas na decisão da questão* em apreço, tendo sido observado o prazo fixado no referido preceito (ligado a exigências de certeza e segurança jurídicas - *necessidade de assegurar a proteção e a estabilidade das vendas em execução, bem como a proteção da confiança, da segurança jurídica e da boa fé dos terceiros adquirentes*).[\[19\]](#)

8. A venda executiva poderá ser caracterizada como um contrato *especial* de compra e venda com características de ato de *direito público* ou como um *ato de direito público de transmissão onerosa de direitos privados penhorados em ordem ao pagamento da obrigação exequenda*.

A anulação/ineficácia da venda decorre do assinalado e confirmado no aludido aresto, sendo que os fundamentos das referidas alíneas a) e b) do n.º 1 do art.º 839º visam tutelar o *executado*, funcionam em seu benefício - *a venda fica sem efeito para que o executado possa pedir a restituição dos bens vendidos*.

Pedida a restituição, em regra, o comprador, depois de embolsado do preço e das despesas da compra, tem de restituir o bem vendido.

O direito à restituição deve ser exercido no próprio processo de execução, no prazo legal, e o juiz determinará/ordenará a restituição dos bens pelo comprador quando embolsado previamente do preço e das despesas da compra.[\[20\]](#)

9. O procedimento para o exercício deste direito, integrado no próprio processo executivo, não prevê que se estabeleça qualquer audiência contraditória nem qualquer fase de proposição e de produção de provas, pois *que a decisão meramente trata de extrair, de ordenar, um mero efeito que a lei consagra e que decorre do que já resulta dos autos, se encontra sedimentado e é de todos os interessados conhecido.*

A decisão que declara sem efeito as vendas constitui caso julgado em relação aos compradores, embora estes tenham sido estranhos aos factos e ao processo de reclamação de que a decisão emana. Os compradores sofrem o efeito reflexo do caso julgado.[\[21\]](#)

10. O procedimento (para obter a restituição dos bens decorrente da ineficácia da venda executiva) previsto no art.º 839º, n.º 3, do CPC, encontra-se configurado no *quadro da relação processual entre as partes na ação executiva e o comprador que interveio na venda executiva entretanto anulada, o qual fica vinculado à respetiva decisão anulatória.*

Revestindo *natureza executiva*, deve ser deduzido contra aquele comprador na própria execução, tendo como condição o prévio embolso do preço e das despesas de compra.

11. Porém, na situação em análise, dado o *emaranhado* de que nos dá conta, por exemplo, o citado acórdão desta Relação de 09.4.2024[\[22\]](#) (e a decisão da 1ª instância por ele confirmada, de 04.10.2022) - *imbróglio* que aqui não se poderá/deverá dilucidar... -, podemos dizer que deixaram de estar em causa, apenas, as *consequências do efeito anulatório da venda executiva.*

E se, em princípio, quaisquer outras eventuais questões que envolvam interesses e direitos de *terceiros* têm de ser tratadas em ação própria, que não a executiva e no âmbito do dito incidente[\[23\]](#), verifica-se, ainda, que as circunstâncias do presente caso aconselham que a restituição só deva ter lugar depois de acauteladas e pagas as despesas (com a coisa) que a recorrente/compradora, muito provavelmente, deverá embolsar (além dos valores mencionados na decisão sob censura).

12. No requerimento de 01.8.2024, a recorrente indicou *despesas com a aquisição* no valor global de € 20 906,07 (art.º 6º e 18º), *benfeitorias* introduzidas no imóvel (materiais e mão de obra) no valor global de € 11 173,98€ (art.ºs 12º a 14º e 18º), *despesas de Instalação e de Funcionamento do Imóvel* (prestação anuais de IMI e quotizações condominiais) no valor de € 4 907,65 (art.º 17º e 18º) e *despesas com alteração da sede social* (taxas, emolumentos e honorários de solicitador havidas com a instalação de sua sede) no montante de € 624,10 (art.ºs 17º e 18º).

Afirmou que a restituição do prédio às executadas sempre estará condicionada à prévia satisfação do seu invocado crédito - a soma de todos aqueles valores (art.º 18º) [\[24\]](#) -, o que vemos retomado na alegação de recurso (cf., sobretudo, “*conclusões 3ª a 5ª*”, ponto I., supra).

Face ao estabelecido no art.º 754º do CC (“quando existe” o *direito de retenção*), dir-se-á que o *crédito por benfeitorias* (alegado pela recorrente) não será uma realidade idêntica ao *crédito por despesas feitas com a coisa* a que alude aquele normativo.

O crédito por *despesas* feitas com a coisa, em princípio, deverá ser pago na sua totalidade [\[25\]](#); o crédito por *benfeitorias* pode não coincidir com o montante das despesas feitas com a realização das benfeitorias, pois no caso das benfeitorias importará indagar as *circunstância da sua realização* [\[26\]](#) e sabemos que o (eventual) crédito obedece ao critério do *enriquecimento sem causa* [cf., designadamente, art.ºs 756º, alínea b) e 1273º do CC].

Por conseguinte, não será matéria a dilucidar em incidente sequente à anulação da venda executiva - as vicissitudes, o imbróglio e a delonga do caso apontam para a necessidade de adequada ponderação, obviamente, não compatível com a indagação e decisão no contexto de um mero *incidente*. [\[27\]](#)

13. Na verdade, na situação em análise há que levar em atenção:

No processo executivo o art.º 839º, n.º 3 do CPC, ordena a *restituição* se ela for pedida. Foi pedida; daí, o tribunal devia ordená-la.

O comprador invoca o *direito de retenção* [“(…) do imóvel que se encontra na sua legítima posse, até ao momento de satisfação integral dos seus créditos sobre as executadas” - cf. “*conclusão 8ª*”, ponto I., supra] e, ao que tudo indica, dele gozará e poderá exercitá-lo, mas isso impede a restituição.

Se se procede à entrega inutiliza-se o direito de retenção (no pressuposto de que existe, independentemente do juízo sobre a razão de ser/justificação de cada uma das parcelas discriminadas no requerimento de 01.8.2024).

Ora, se o comprador goza deste direito a lei processual tem de admitir o seu exercício.

Por isso, poder-se-ia equacionar a abertura de um *incidente* no processo executivo para discutir e decidir esta questão.

Contudo, porque a complexidade da matéria implicará alegação dos factos, adequado exercício do contraditório, produção de prova e ampla discussão da causa - a correspondente fase processual da execução não comporta este procedimento -, e afigurando-se, pois, que o invocado *direito de retenção* obsta à entrega, resta e importa remeter os «interessados para os meios comuns» para conhecimento da matéria em *ação autónoma* (a intentar para o efeito).

14. Concluindo: justificar-se-á a recusa da restituição [sem prejuízo do determinado embolso à compradora do preço pago e das despesas da compra/venda executiva que foi anulada - alíneas “b)” e “c)” da decisão]; a concreta *questão* indicada no ponto anterior deverá ser decidida em ação (autónoma) que envolva todos os «interessados».

Sendo assim possível fazer valer o invocado *direito de retenção*, que obsta ou paralisa aquele procedimento da ação executiva (no que concerne à entrega do bem), a decisão recorrida será revogada no tocante às alíneas “a)” e “d)” do segmento injuntivo.

15. Procedem, desta forma, as “*conclusões*” da alegação de recurso.

*

III. Pelo exposto, procedendo a apelação, revoga-se o despacho recorrido na parte impugnada e nos termos indicados em II. 14., supra.

Custas pelas executadas/apeladas.

*

05.6.2025

[1] Instaurada em 31.3.2015 (data da apresentação do requerimento executivo).

[2] Publicado no “site” da dgsi (processo 2298/15.0T8VIS-B.C1).

[3] Concretizada a venda e sequente transmissão da propriedade em dezembro/2021, por requerimento de 09.5.2022 vieram as executadas, ao abrigo do disposto no art.º 851º do CPC, invocar a falta de citação das mesmas, pedindo: «*Nestes termos (...), ao abrigo do disposto no artigo 851º do CPC, deverá ser conhecida e declarada a nulidade da execução por falta de citação, nos termos dos artigos 188º n.º 1, als. a) e c), 191º e 195º do mesmo diploma legal (...). Mais se requerendo, nos termos do artigo 839º, n.º 1, al. b) do CPC, que seja anulada a venda da fração designada pela letra B do prédio sito no Bairro ..., ..., em ..., inscrita na matriz predial urbana sob o artigo ...10 e descrita na Conservatória do Registo Predial ... sob o registo n.º ...10, e sejam anulados todos os registos prediais efetuados na sequência desta ação executiva, incluindo o próprio registo de penhora, com a consequente restituição do imóvel às executadas.*»

[4] Sublinhado nosso, como o demais a incluir no texto sem qualquer menção.

[5] Concluiu e pediu aí a recorrente: «*a) Nos termos da última parte do n.º 3 do mesmo artigo 839º do CPC, decida a restituição, à adquirente, dos valores por esta pagos, com a aquisição, impostos e registo do mesmo imóvel, no valor de 20.906.07€ (...); b) De harmonia com o previsto no art.º 754º do CC, reconheça a titularidade do direito de retenção, pela adquirente, do imóvel que se encontra na sua legítima posse, até ao momento de satisfação integral dos seus créditos sobre as executadas.*»

[6] Admitido com subida imediata, em separado e com efeito devolutivo.

[7] Reportamo-nos aos requerimentos apresentados pelas executadas/ recorridas em 27/5/2024 (inicial de Entrega do Imóvel), 13/6/2024, 10/7/2024 e 10/9/2024 e pela recorrente em 31/5/2024 (Oposição à Entrega) e em 01/8/2024, todos juntos aos autos de execução e reproduzidos nestes autos de recurso (fls. 20, 21, 23, 28, 31 e 68).

[8] Veja-se o *Código de Processo Civil Anotado*, Coimbra Editora, 1984, reimpressão, Vol. V, pág. 140.

[9] Neste sentido, acórdão do STJ de 02.3.2011-processo 161/05.2TBPRD.P1.S1, publicado no “site” da dgsi.

[10] Vide, nomeadamente, A. Anselmo de Castro, *Direito Processual Civil Declaratório*, Vol. III, Almedina, 1982, págs. 142 e seguinte e Lebre de Freitas, e Outros, *CPC Anotado*, Vol. 2º, Coimbra Editora, 2001, pág. 670.

[11] Vide, nomeadamente, Antunes Varela, in RLJ, 122º, pág. 247.

[12] Que preceitua: «*Se, depois da venda, se reconhecer a existência de algum ónus ou limitação que não fosse tomado em consideração e que exceda os limites normais inerentes aos direitos da mesma categoria, ou de erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado, o comprador pode pedir, na execução, a anulação da venda e a indemnização a que tenha direito, sem prejuízo do disposto no artigo 906º do Código Civil (n.º 1, sob a epígrafe “anulação da venda e indemnização do comprador”). A questão prevista no número anterior é decidida pelo juiz, depois de ouvidos o exequente, o executado e os credores interessados e de examinadas as provas que se produzirem (n.º 2). Feito o pedido de anulação do negócio e de indemnização do comprador antes de ser levantado o produto da venda, este não é entregue sem a prestação de caução; sendo o comprador remetido para a ação competente, a caução é levantada, se a ação não for proposta dentro de 30 dias ou estiver parada, por negligência do autor, durante três meses (n.º 3).*»

[13] Prevê o aludido art.º 851º (com a epígrafe “anulação da execução em caso de revelia”): «*Se a execução correr à revelia, pode o executado invocar, a todo o tempo, algum dos fundamentos previstos na alínea e) do artigo 696º [13] (n.º 1), Sustados todos os termos da execução, conhece-se logo da reclamação e, caso seja julgada procedente, anula-se tudo o que na execução se tenha praticado (n.º 2). A reclamação pode ser feita mesmo depois de finda a execução (n.º 3). Se, após a venda, tiver decorrido o tempo necessário para a usucapião, o executado fica apenas com o direito de exigir do exequente, no caso de dolo ou de má fé deste, a indemnização do prejuízo sofrido, se esse direito não tiver prescrito entretanto (n.º 4).*»

O referido preceito na sua redação primitiva reproduz o art.º 921º do CPC de 1961 (na redação do DL n.º 226/2008, de 20.11).

A Lei n.º 117/2019 de 13.9, alterou a epígrafe e o n.º 1 deste artigo, sendo a epígrafe e o n.º 1 anteriores do seguinte teor: «*Anulação da execução, por falta ou nulidade de citação do executado / 1 — Se a execução correr à revelia do executado e este não tiver sido citado, quando o deva ser, ou houver*

fundamento para declarar nula a citação, pode o executado invocar a nulidade da citação a todo o tempo.»

[14] A redação primitiva do preceito era idêntica ao art.º 909º do CPC de 1961 (na redação conferida pelo DL n.º 38/2003, de 08.3), com atualização das remissões constantes das alíneas b) e c) do n.º 1 e correção da remissão que era feita na alínea b) do n.º 1 do art.º 909º do CPC.

A Lei n.º 117/2019, de 13.9, alterou a alínea b) do n.º 1, sendo a redação anterior a seguinte: *«b) Se toda a execução for anulada por falta ou nulidade da citação do executado, que tenha sido revel, salvo o disposto no n.º 4 do artigo 851º.»*

[15] Sabendo-se que com a atual redação do art.º 759º do CC, conferida pelo [DL n.º 48/2024, de 25.7](#), o legislador teve em vista *«condicionar a prevalência do direito de retenção sobre a hipoteca anteriormente registada à circunstância de o crédito garantido assegurar o reembolso de despesas feitas com o imóvel que tenham contribuído para o conservar ou para aumentar o respetivo valor»* (cf. preâmbulo do referido diploma), dir-se-á que em matéria de contrato de arrendamento, e no domínio de aplicação da anterior redação ou de anteriores codificações, perspetiva similar já seria então defendida por, nomeadamente, Vaz Serra, *Direito de Retenção*, BMJ 65º, pág. 104; F. M. Pereira Coelho, *Arrendamento*, Lições ao curso do 5º ano de Ciências Jurídicas no ano letivo de 1986/87, pág. 141 e L. M. Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 4ª edição, Almedina, 2010, pág. 87.

[16] Vide, nomeadamente, L. Carvalho Fernandes, *Lições de Direitos Reais*, Quid Juris-Sociedade Editora, Lisboa, 2010, págs. 163 e seguinte; Vaz Serra, *Estudo cit.*, págs. 103, 108, 138, 143 e 153; Pires de Lima e Antunes Varela, *CC Anotado*, Vol. I., 3ª edição, Coimbra Editora, págs. 741 e seguintes [comenta-se a pág. 742: *«Para que exista direito de retenção, nos termos deste artigo 754º, é necessário, em primeiro lugar, que o respetivo titular detenha (licitamente: cf. art.º 756º, 'a') uma coisa que deva entregar a outrem; em segundo lugar, que, simultaneamente, seja credor daquele a quem deve a restituição; por último, que entre os dois créditos haja uma relação de conexão ('debitum cum rei junctum'), nas condições definidas naquele artigo – despesas feitas por causa da coisa ou danos por ela causados. Como exemplo do primeiro caso, pode citar-se o do crédito por benfeitorias feitas pelo possuidor de boa fé (cf. art.ºs 1273º e 1275º; vide também o caso decidido pelo ac. do STJ, de 18 de dezembro de 1970, no BMJ, n.º 202, págs. 202 e*

segs.)»] e Antunes Varela, *Das Obrigações em Geral*, Vol. II., Reimpressão da 7ª edição, Almedina, 2004, pág. 579 e seguintes.

Na jurisprudência, caracterizando o direito de retenção, cf., de entre vários, acórdãos do STJ de 04.10.2005-processo 05A2158 e 16.5.2019-processo 61/11.7TBAVV-B.G1.S1, publicados no “site” da dgsi.

[17] Vide, nomeadamente, L. Menezes Leitão, *Direitos Reais*, Almedina, 2022, pág. 512.

[18] Cf. acórdão do STJ de 07.10.1982, in RLJ, 119º, pág. 184.

[19] Cf., por exemplo, acórdão do STJ de 20.12.2017-processo 3018/14.2TBVFX.L1.S1 (considerando-se, nomeadamente, que “*A preclusão do direito do executado à restituição do bem vendido na execução na base do estabelecimento de um tão curto prazo destinar-se-á, justamente, a evitar situações como a dos autos – em que o comprador do bem na execução proceda a negócios com terceiros que tenham aquele como objecto, maxime, realizando a respetiva venda – e que obstaculizem a restituição do bem ao executado.*”), publicado no “site” da dgsi.

[20] Vide J. Lebre de Freitas, *A Ação Executiva À Luz do Código de Processo Civil de 2013*, 6ª Edição, Coimbra Editora, 2014, págs. 398 e seguintes; Rui Pinto, *A Ação Executiva*, AAFDL Editora, Lisboa, 2018, págs. 923 e seguintes e J. Alberto dos Reis, *Processo de Execução*, vol. 2º (reimpressão), Coimbra Editora, 1985, págs. 434 e seguintes, referindo este autor (comentando idêntica norma do CPC de 1939/art.º 909º) que as consequências produzidas pela execução são “apagadas” “*restituindo o executado ao estado anterior à penhora e portanto entregando-lhe, livres do vínculo jurídico que a penhora criara, os bens que haviam sido apreendidos e vendidos*” (pág. 434) e que “*o credor tem direito a ‘reter’ os bens enquanto não receber o que lhe é devido: preço e despesas*” (pág. 436) (sublinhado nosso), problemática a respeito da qual suscita depois a *dúvida* (atento o teor do art.º 909º do CPC de 1939) indicada a págs. 447 e seguinte.

Sobre esta matéria e em idêntico sentido, à luz do regime estatuído pelo CPC 1961, vide E. Lopes Cardoso, *Manual da ação executiva*, IMCM, 1987, pág. 645 - “(...) o comprador (...) tem direito de retenção sobre os bens restituendos até ser reembolsado do preço da compra e das despesas desta.”

[21] Vide J. Alberto dos Reis, *Processo de Execução*, vol. 2º (reimpressão), cit., págs. 435 e seguinte e 446.

[22] Cf. “nota 2”, supra.

[23] Cf., nomeadamente, o cit. acórdão do STJ de 20.12.2017-processo 3018/14.2TBVFX.L1.S1 [com o sumário: «(...) V. O procedimento para obter a restituição dos bens decorrente da ineficácia da venda executiva, nos termos dos artigos 909º, n.º 1, alínea c), e n.º 3, correspondente ao atual art.º 839º do CPC, encontra-se configurado no quadro da relação processual entre as partes na ação executiva e o comprador que interveio na venda entretanto anulada, o qual fica vinculado à respetiva decisão anulatória. VI. Tal procedimento reveste natureza executiva, devendo ser deduzido contra o comprador na própria execução, tendo como condição o prévio embolso do preço e das despesas de compra àquele comprador. VII. Já a pretensão de restituição dos bens contra terceiro adquirente sucessivo, em relação à venda executiva, deverá ser deduzida por via de ação declarativa própria, de modo a estender o efeito anulatório da venda executiva àquele terceiro que não interveio na execução para, nessa base, obter a sua condenação na restituição do bem, não se afigurando que o exíguo prazo de caducidade estabelecido no indicado artigo 909º, n.º 3, do CPC se coadune com as garantias inerentes à propositura dessa ação. VIII. Além disso, nos casos em que, como o dos autos, no momento da decisão anulatória definitiva da venda executiva, o comprador já tenha alienado a terceiro os bens que lhe foram vendidos, este comprador nem sequer se encontrará em condições de proceder à restituição desses bens, não se sendo lícito que as partes com direito àquela restituição, por motivo que lhes não é imputável, fiquem limitadas ao direito ao preço e obrigadas, desse modo, à convalidação da venda, nos termos do art.º 909º, n.º 3, do CPC.»] e o acórdão da RP de 07.02.2022-processo 4494/17.7T8ENT-D.P1 [sumariando-se: «I - Ficando a venda executiva “sem efeito” nascem, para o executado/vencedor, como efeitos opcionais da ineficácia superveniente da venda, direitos (conferidos pelo n.º 3 do art.º 839º, do CPC): ‘i) - à restituição dos bens; ii) ao preço da venda’, a exercer, na ação executiva, dentro de 30 dias a contar da decisão definitiva. (...) III - Não obstante a lei, ao consagrar os referidos efeitos, tutelar interesses do executado, o legislador estatuiu, para a opção pela restituição, um prazo curto, por razões de certeza e segurança jurídicas, com vista à, proporcional, defesa, dos interesses do comprador, também merecedores de tutela. IV - E, na ação executiva, não é permitido o exercício de outros direitos, sequer o exercício do direito de restituição fora do referido prazo, sendo que pretensões nesse sentido, das partes ou de terceiros, designadamente decorrentes de responsabilidade civil, por ação ou omissão, têm, a poder ser exercidas, de o ser em ação própria. V - De nenhuma inconstitucionalidade

material padece a interpretação conferida ao n.º 3, do art.º 839º, do CPC, que consagra meros efeitos das vicissitudes que o processo executivo revela, habilitando, desde logo, à decisão, meramente materializadora de estatuição legal, a decretar efeitos consagrados como os justos e adequados, que proporcionais são ao caso de a venda ficar sem efeito e aos vários interesses a tutelar – os dos executados e os dos compradores -, sendo que outros direitos, das partes ou de terceiros, que porventura possam ser configurados, não ficando sem tutela têm, contudo, de ser exercidos em meio próprio.»], publicado no “site” da dgsi.

[24] Cf. “nota 5”, supra.

No art.º 30º do mesmo requerimento indica-se, a título de benfeitorias e despesas já havidas com o imóvel, o montante total (inferior) de € 15 457,53.

[25] Afigura-se, no entanto, que na ponderação global (e final) dos interesses em presença, poderá/deverá relevar se e *quando* o retentor desfrutou da coisa de forma relevante para a sua esfera jurídica e patrimonial.

[26] Cf. por exemplo, o requerimento da compradora de 01.8.2024 e documentos anexos (impugnados pelas executadas).

[27] Ante a descrita configuração do caso em análise, não será de atuar e reconhecer o *direito de retenção* na forma indicada no cit. acórdão do STJ de 16.5.2019-processo 61/11.7TBAVV-B.G1.S1 [onde conclui: «(...) V. O *direito de retenção*, na medida em que configura um *direito real de garantia* que decorre diretamente da lei, *direito não tem, necessariamente, que ser declarado, ou reconhecido, previamente pelo tribunal, podendo ser reconhecido, para efeitos de concurso e graduação de créditos, no processo de execução, por via da reclamação do crédito e invocação da respetiva garantia decorrente do direito de retenção.*»].
