

## **Tribunal da Relação de Coimbra** **Processo nº 5248/22.4T8CBR-F.C1**

**Relator:** MARIA JOÃO AREIAS

**Sessão:** 10 Dezembro 2025

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** CONFIRMADA

**INSOLVÊNCIA      AÇÃO DE VERIFICAÇÃO ULTERIOR DE CRÉDITOS**

**CONTRATO-PROMESSA      DIREITO DE RETENÇÃO**

**DIREITO REAL DE GARANTIA**

**ENTREGA AO ADMINISTRADOR DA INSOLVÊNCIA**

## **Sumário**

I – No caso de execução judicial coerciva – seja através de execução singular, seja mediante execução universal, como é o caso da insolvência – o direito de retenção fica restrinido à sua função de direito real de garantia; o bem é penhorado ou apreendido e será pelo produto da sua venda que o titular do direito de retenção verá satisfeito o seu crédito.

II – Apreendido um imóvel para a massa insolvente, a invocação de um direito de retenção sobre o mesmo [ao abrigo do disposto nos arts. 754º ou 755º, nº1, al. f)], não confere ao respetivo titular o direito de recusar a respetiva entrega ao administrador de insolvência.

(Sumário elaborado pela Relatora)

## **Texto Integral**

Relator: Maria João Areias

1º Adjunto: Catarina Gonçalves

2º Adjunto: Chandra Gracias

Acordam na 1ª Secção do Tribunal da Relação de Coimbra:

### **I - RELATÓRIO**

Na presente Ação de verificação ulterior de créditos, que interpõe contra a insolvente AA, respetiva massa insolvente e credores,

o credor/Autor, BB, a 02-02-2025 apresentou o seguinte requerimento:

1 - Por sentença transitada em julgado, foi reconhecido como crédito garantido reconhecendo o direito de retenção na eventualidade de vir a serem apreendidos e liquidados os concretos imóveis (Prédio Urbano - Fração Autónoma 'AM' e Fração Autónoma 'CJ' - Garagem, na cave, id. nos autos) em relação ao produto dessa venda.

2 - Os identificados prédios foram apreendidos, conforme consta dos autos;

3 - Acontece que foi o requerente surpreendido com a afixação na porta da fração que habita da notificação que se junta como doc 4, dando o prazo de 10 dias para desocupação e entrega da mesma livre de pessoas e bens.

4 - Ora, o direito de retenção, como se sabe, é uma garantia que permite a um credor reter uma coisa alheia até que o devedor cumpra a sua obrigação.

5 - Obrigação essa que ainda não foi cumprida.

Conclui, requerendo que seja a Sra. Administradora de Insolvência seja notificada para retirar o edital, bem como da ilegalidade da venda.

\*

Pelo juiz *a quo* foi proferido **Despacho** a indeferir a requerida declaração de ilegalidade da venda e consequente retirada do edital tendente à sua publicação

\*

Não se conformando com o decidido, o autor/requerente interpõe recurso de **Apelação**, concluindo a respetiva motivação, com as seguintes conclusões:

(...).

\*

Não foram apresentadas contra-alegações.

\*

Dispensados os vistos legais, ao abrigo do disposto no nº4 do artigo 657º do CPC, cumpre decidir.

\*

## **II - DELIMITAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO**

Tendo em consideração que o objeto do recurso é delimitado pelas conclusões das alegações de recurso, sem prejuízo da apreciação de eventuais questões de conhecimento oficioso – cfr., artigos 635º, e 639º, do Novo Código de Processo –, a questão a decidir é uma só:

1. Se o direito de retenção que lhe foi concedido na sentença proferida no âmbito do processo 5797/15.6/T8CBR-G, lhe permite reter os bens prometidos vender até cumprimento da obrigação garantida.

\*

## **III - APRECIAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO**

Notificado pelo administrador judicial (AI) para proceder à entrega de duas frações, o autor/credor veio invocar o direito a recusar a entrega dos imóveis com fundamento em que o seu crédito foi já reconhecido como garantido, “reconhecendo-lhe o direito de retenção na eventualidade de vir a serem apreendidos e liquidados os concretos imóveis (Prédio Urbano - Fração Autónoma 'AM' e Fração Autónoma 'CJ' - Garagem, na cave, id. nos autos) em relação ao produto dessa venda.”

O tribunal *a quo indeferiu* o pedido de retirada do edital por ilegalidade da venda, com os seguintes fundamentos:

*“o direito de retenção previsto no artigo 755º, nº1, al. f), do CC não tem por finalidade facultar ao seu titular o uso da coisa, mas sim garantir o pagamento de um crédito, estando-lhe vedada a possibilidade de impedir que o bem seja apreendido para a massa insolvente e que seja vendido livre de ónus e encargos no processo de insolvência.*

(...)

*Não existe, assim, qualquer fundamento para que os bens objeto do direito de retenção possam continuar na posse do Autor, pois que, cumpridos os referidos pressupostos, não se extingue o invocado direito de retenção, assumindo a entrega dos bens ao AI o significado e os efeitos referidos artigos*

*46º, 149º e 150º do CIRE, possibilitando-se a liquidação do património e pagamento aos credores, entre os quais o próprio credor garantido com o direito de retenção, graduado no lugar que legalmente lhe compete.*

O Autor/requerente/Apelante recorre da decisão que lhe nega a “posse” das frações até cumprimento do seu crédito, apoiando-se nas seguintes ordens de razões:

após a tradição do imóvel, o Recorrente realizou benfeitorias substanciais e onerosas, conforme comprovado nos autos, invocando, por isso, o direito de retenção previsto no artigo 754.º do Código Civil, enquanto garantia do crédito emergente dos pagamentos já efetuados, os gastos dessas obras, bem como a *traditio* do bem.

é pacificamente aceite que o promitente-comprador que detém a coisa pode exercer direito de retenção independentemente de ainda não ter escritura pública celebrada;

a jurisprudência também reconhece que a retenção implica a manutenção da coisa na posse do retentor até integral pagamento do crédito que sobre ela recai.

em caso de insolvência do promitente vendedor, o promitente comprador com direito de retenção, que recebeu o imóvel (tradição) e pagou sinal, pode exercer esse direito para garantir o seu crédito;

o direito de retenção permite ao promitente comprador manter a posse do imóvel até que o seu crédito seja satisfeito, protegendo o seu investimento.

Não podemos dar razão ao Apelante.

Antes de mais, cumpre deixar claro encontrar-se em discussão o direito do credor/Apelante a manter os imóveis em seu poder pela via da titularidade de um direito de retenção relativamente ao(s) seu(s) crédito(s) na sequência da opção do AI pelo não cumprimento do contrato promessa em que figurava como promitente comprador, e não qualquer situação de posse decorrente da *traditio* durante a vigência de tal contrato-promessa.

O conteúdo do direito de retenção, encontra-se configurado no Código Civil, nos seguintes termos:

### ***Artigo 759.º***

*(Retenção de coisas imóveis)*

*1. 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 ser pago com preferência aos demais credores do devedor.*

*2. O direito de retenção prevalece neste caso sobre a hipoteca, ainda que esta tenha sido registada anteriormente.*

*3. Até à entrega da coisa são aplicáveis, quanto aos direitos e obrigações do titular da retenção, as regras do penhor, com as necessárias adaptações.*

Nos termos da citada norma, o direito de retenção confere ao seu titular:

1. a possibilidade de recusar a entrega da coisa retida, pertencente ao devedor, enquanto não cumprir a obrigação garantida que sobre si impende e, ainda,

2. de executar a coisa nos mesmos termos que um credor pignoratício ou hipotecário, pagando-se pelo valor dela, com preferência sobre os demais credores.

Trata-se de um verdadeiro *direito real de garantia* e ao mesmo tempo um meio de compelir o devedor ao cumprimento.

O retentor não pode em caso algum, apropriar-se da coisa retida, apenas podendo proceder à sua alienação no âmbito da execução da garantia [\[1\]](#).

O direito de retenção [seja o previsto no artigo 754º [\[2\]](#), seja no artigo 755º, n1, al. f)], na vertente de faculdade de reter a coisa enquanto não for pago do respetivo crédito, não tem por finalidade facultar ao seu titular *o uso e fruição* da coisa, mas apenas *garantir* o pagamento de um crédito.

O direito de retenção é um *direito real de garantia* e não um direito real de gozo, sendo a finalidade de tal direito a realização pelo titular, de certo valor pecuniário à custa da coisa sobre que incide [\[3\]](#).

Na sua vertente compulsória, de faculdade de recusar a entrega da coisa até ao cumprimento, o direito de retenção só é oponível ao devedor faltoso, apenas podendo ser invocado pelo credor contra o devedor se, e enquanto, este não cumprir.

Relativamente a terceiros, o direito de retenção apenas faculta ao seu titular o direito a ser pago com preferência aos demais credores do devedor (art. 759º, nº1 CC).

Assim sendo, em caso de execução judicial coerciva – seja através de execução singular, seja mediante execução universal, como é o caso da insolvência – o direito de retenção fica *restringido à sua função de direito real de garantia*. Em tal caso, o bem é penhorado ou apreendido e será pelo produto da sua venda que o titular do direito de retenção verá satisfeito o seu crédito.

A faculdade de reter a coisa encontra-se finalizada à satisfação do crédito, pelo que em caso de penhora ou apreensão do bem em processo de insolvência do bem sobre que incide o direito de retenção, o titular da retenção é obrigado a abrir mão do bem.

No âmbito do Código de Processo Civil de 1939, Paulo Cunha<sup>[4]</sup> explicitava pelo seguinte modo a dupla vertente do direito de retenção:

“Em 1º lugar - o direito de retenção dá lugar a preferência especial *indireta* ou fora do concurso, resultante do direito de recusar a entrega da coisa retida. Isto é, pelo mecanismo da posse da coisa que o retentor tem, este, enquanto lhe não for paga a dívida ou caucionado o seu pagamento, tem preferência especial no pagamento do seu crédito. (...).

Em 2º lugar - salientámos que, por vezes, o direito de retenção é acompanhado de privilégio: isto é, a lei, ao mesmo tempo que concede a faculdade de retenção, estabelece igualmente, que o retentor tem privilégio; e salientamos também que, nesse caso, a preferência especial era necessariamente, *direta*, não pela via da retenção, mas por via do privilégio que a acompanhava.

Quer dizer, quando tal suceda, o retentor já não pode recusar a entrega da coisa que retém, uma vez que haja penhora em consequência de execução movida por outros credores do dono da coisa retida; simplesmente, far-se-á pagar preferencialmente, graças ao privilégio, pelo produto da arrematação dessa coisa que ele tivera de largar em virtude da penhora”.

Também a doutrina e a jurisprudência atuais vem entendendo que os efeitos do direito de retenção reduzem-se a uma simples prioridade no pagamento do crédito, não impedindo que a coisa seja apreendida para a massa insolvente, e

sendo-a, o retentor terá de a entregar ao administrador de insolvência para a sua apreensão (artigos 36º, nº1, al. g) [5] e 149º do CIRE) [6].

Concluindo, como foi entendido na decisão recorrida, em caso de apreensão dos imóveis para a massa, o invocado direito de retenção fundado no artigo 754º ou no 755º, nº1, al. f), não lhe atribui o direito se manter na “posse” dos mesmos até pagamento do respetivo crédito.

A apelação é de improceder.

#### **IV - DECISÃO**

Pelo exposto, acordam os juízes deste tribunal da Relação em julgar improcedente a Apelação, confirmando-se a decisão recorrida.

Custas da Apelação pelo Apelante.

Coimbra, 10 de dezembro de 2025

#### **V - Sumário elaborado nos termos do art. 663º, nº7 do CPC.**

(...).

[1] Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, “Garantias das Obrigações”, Almedina, p. 247.

[2] Quanto ao direito de retenção do artigo 754º, afirma Luís A. Carvalho Fernandes: “Em sentido próprio, consignado no art. 754.º, 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 danos por ela causados. Para além disso, o credor titular do direito de retenção pode pagar-se à custa dela com preferência sobre os demais credores” (Lições de Direitos Reais, 6.ª edição (reimpressão), Quid Juris, 2010, pág. 163).

[3] Pedro Romano Martinez/Pedro Fuseta da Ponte, “Garantias de Cumprimento”, 5ª ed., Almedina, p. 229-230. Nas palavras de Menezes Cordeiro, um direito real de garantia constitui uma permissão normativa específica de aproveitamento de uma coisa corpórea em termos de assegurar o cumprimento de uma obrigação, significando que esse aproveitamento é limitado. O direito real de garantia proporciona sempre a faculdade de execução de uma coisa para a realização de um crédito – Tratado de Direito

Civil, Tomo X, p. 614.

[4] Citado por Adriano Vaz Serra, in “Direito de Retenção”, BMJ nº65, Abril 1957, pp. 119 e 120.

[5] O artigo 36º, nº1, al. g), do CIRE, dispõe que, na sentença que declarar a insolvência, o juiz decreta a apreensão, para imediata entrega ao administrador de insolvência, de todos os seus bens, “ainda que arrestados, penhorados ou por qualquer forma apreendidos ou detidos”.

[6] Acórdão do TRE de 10-02-2022, relatado por Maria Adelaide Domingos, <https://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/d14d31ea04e256ee802587f10034d527?OpenDocument>, Acórdão de 15-01-2013, de Henrique Antunes, <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/fcfe3256279b94d680257afb004e0cfa?OpenDocument>; Catarina Serra, “Lições de Direito da Insolvência, 3ª ed., p. 287; Alexandre Soveral Martins, “Um Curso de Direito da Insolvência, Vol. I, 4ª ed., p. 274.

---