

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 5274/20.8T8SNT-B.L1-2

Relator: JOÃO SEVERINO

Sessão: 19 Fevereiro 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

EMBARGOS DE TERCEIRO

PENHORA

INEFICÁCIA

Sumário

Sumário (art.º 663.º n.º 7 do C. P. Civil):

I – Em regra, o locatário, enquanto possuidor precário, não pode lançar mão dos embargos de terceiro com fundamento na titularidade do seu direito incompatível com a penhora.

II – Aquela regra comporta duas exceções: quando o locatário, nas situações em que tenha sido penhorado um bem pertencente a um terceiro, exerce os seus meios de tutela possessória contra o exequente e contra o executado, em representação do tal terceiro; quando a relação jurídica locatícia se tenha constituído antes da penhora do bem objeto da locação.

III – Se a oneração do direito de propriedade por via de relação arrendatícia ocorrer após o registo da penhora incidente sobre o bem arrendado, aquele ato de oneração é ineficaz em relação ao exequente (art.º 819.º do Código Civil) e acarreta a extinção, por caducidade, do direito ao arrendamento (art.º 824.º, n.º 2, do mesmo diploma legal).

IV – Face àquela caducidade do direito ao arrendamento, não pode o embargante de terceiro/locatário fundar a sua pretensão na alegada violação de um direito de preferência na alienação do imóvel (cfr. o art.º 1091.º, n.º 1 a), do Código Civil).

Texto Integral

I. Relatório:

AA, com o N.I.F., deduziu oposição mediante embargos de terceiro, pedindo que: os embargos sejam admitidos; seja reconhecida a embargante como legítima arrendatária da fração designada pela letra “N”, correspondente ao 4.º andar esquerdo do prédio sito na Localização 1, descrito na Conservatória do Registo Predial de Sintra com o n.º 4917 e inscrito na matriz sob o artigo 1911.º; seja anulada a venda dessa fração e, consequentemente, revogada a decisão que ordenou a entrega dessa fração ao adquirente; a executada, ou o agente de execução, sejam notificados para comunicar à embargante a possibilidade de exercer o direito de preferência, sobre a compra dessa fração; seja dada a possibilidade de a embargante poder exercer o direito de preferência na compra da mesma fração.

Para tanto, alegou, em síntese, o seguinte: por contrato de arrendamento de 27 de outubro de 2021 a executada BB deu de arrendamento a CC, mãe da embargante, a fração autónoma acima identificada.

Aquele contrato produziu efeitos a partir de 5 de novembro de 2021 e foi-se renovando automaticamente por períodos de um ano.

A progenitora da embargante faleceu no dia 17 de dezembro de 2024.

A embargante é a única herdeira da sua mãe.

À data da morte da primitiva arrendatária, também viviam na dita fração autónoma a embargante, o companheiro desta e os dois filhos menores de ambos.

*

Foi penhorada no processo executivo de que estes autos são apenso metade da fração designada pela letra “N”, correspondente ao 4.º andar esquerdo do prédio sito na Localização 1, descrito na Conservatória do Registo Predial de Sintra com o n.º 4917 e inscrito na matriz sob o artigo 1911.º.

*

O registo da penhora mencionada no parágrafo que imediatamente antecede ocorreu em 19 de junho de 2020.

*

A venda do dito bem penhorado teve lugar no dia 21 de fevereiro de 2025.

*

Em 18 de novembro de 2025 foi proferida a seguinte decisão:

«AA veio deduzir oposição mediante embargos de terceiro à entrega da fração autónoma designada pela letra “N”, correspondente ao 4.º andar esquerdo, do prédio urbano sito na Av. dos Bons Amigos, n.º 38, no Cacém, para tanto alegando, em síntese, que a executada BB deu esse imóvel de arrendamento à sua mãe CC, por contrato outorgado em 27.10.2021, pelo prazo de um ano, com renovações automáticas por iguais períodos, tendo-se o arrendamento transmitido para si, em virtude do óbito daquela, sendo naquele imóvel que

residia com o seu agregado familiar até 23.10.2025, data em que o mesmo foi entregue à adquirente, no âmbito da execução, sem que lhe tenha sido dado o direito de preferir na venda. Mais alegou que a falta de notificação para exercer o seu direito de preferência constituiu uma irregularidade, que teve influência decisiva tanto na venda como na entrega da fração. Concluiu pugnando pela procedência dos embargos, reconhecendo-se a sua qualidade de arrendatária da aludida fração autónoma, anulando-se a venda e procedendo-se à sua notificação para exercer o direito de preferência.

Os embargos de terceiro são o meio processual conferido a um terceiro que não é parte na execução de reagir contra uma penhora ou qualquer ato judicialmente ordenado de apreensão ou entrega de bens que ofenda a sua posse ou qualquer direito incompatível sobre os bens penhorados (art. 342.º, n.º 1, do Código de Processo Civil).

A petição de embargos deve, porém, ser liminarmente indeferida, designadamente quando, em face do alegado, se conclua pela inexistência de probabilidade séria da existência do direito invocado pelo embargante (art. 345.º do Código de Processo Civil).

No caso, invoca a embargante a sua qualidade de arrendatária da fração autónoma, pretendendo se anule a venda efetuada e se lhe dê o direito de preferência na respetiva aquisição.

Como resulta da certidão de registo predial junta aos autos de execução, o direito a ½ de que a executada BB era titular sobre a fração autónoma foi penhorado em 19.06.2020 (AP. 924 de 2020/06/19 12:09:50 UTC – Penhora), e foi posteriormente vendido, em 21.02.2025, a PD_, Lda.

Já o arrendamento, de acordo com o alegado, foi celebrado em 27.10.2021, ou seja, em data posterior à penhora.

Ora, como se entendeu no Ac. RE, de 25.01.2007, relatado por Acácio Neves, *in* www.dgsi.pt, “A penhora gera a indisponibilidade dos bens por parte do executado, sendo ineficazes os actos praticados por este em relação ao exequente, demais intervenientes na execução e ao terceiro adquirente do bem penhorado.”.

Efetivamente, com a realização de uma penhora sobre um imóvel ou sobre um direito real menor que sobre ele incida ficam transferidos para o tribunal os poderes de gozo que integram o direito do executado sobre esse bem, com a correspondente transferência de posse para o depositário e a ineficácia relativa dos atos dispositivos ou de oneração do direito subsequentes, os quais, a sucederem, são ineficazes em relação à execução (ver, neste sentido, Ac. RC, de 14.03.2006, relatado por Jaime Ferreira, *in* www.dgsi.pt).

O art. 819.º do Código Civil, na redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 38/2003, de 8 de março, veio tornar expressamente ineficazes em relação à

execução não só os atos de disposição e de oneração, mas também os arrendamentos dos bens penhorados.

O arrendamento invocado, mesmo que seja válido, será por isso sempre ineficaz em relação à execução, não podendo por isso obstar à venda ou à entrega do bem à adquirente.

Acresce que a eventual omissão do dever de preferência nunca poderia determinar a nulidade da venda, apenas conferindo ao interessado o direito de fazer valer esse direito em sede própria.

Impõe-se, pois, o indeferimento liminar dos embargos de terceiro.

Termos em que, face ao exposto, indefiro liminarmente a petição de embargos de terceiro deduzida.

Custas pela embargante, fixando-se o valor da causa em conformidade com o indicado (arts. 296.º, n.º 1, 297.º, n.º 1, 304.º, n.º 1, 306.º, n.ºs 1 e 2, e 527.º, n.ºs 1 e 2, todos do Código de Processo Civil), sem prejuízo do apoio judiciário que eventualmente lhe venha a ser concedido.

Registe e notifique.»

*

Inconformada com aquela decisão, a embargante veio apresentar recurso, formulando as seguintes conclusões, que aqui se transcrevem:

«1. O presente recurso tem por objeto a anulação da sentença proferida em 18 de novembro de 2025, pelo Juiz 4 do Juízo de Execução de Sintra.

2. Na sentença, objeto do presente recurso, os embargos de terceiro deduzidos pela embargante foram indeferidos, com fundamento no artigo 819º do Código Civil, considerando que o contrato de arrendamento, por ter sido celebrado depois da instauração da presente execução, ser ineficaz em relação ao exequente.

3. A aplicação deste artigo 819º do Código Civil colide frontalmente com o artigo 342º do CPC

4. O artigo 342º do CPC refere que, se a penhora, ou qualquer 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.

5. A embargante requereu a nulidade da venda da fração que serve de casa de morada de família do seu agregado, composto por si, pelo seu companheiro DD, e dos filhos de ambos, menores, EE com 9 anos de idade e FF com 2 anos de idade (ponto 7., do requerimento onde foram deduzidos os embargos de terceiro e dados como assentes pela sentença recorrida).

6. Tendo, para tal, invocado o artigo 839º, nº 1 c) do CPC que prevê que a venda fica sem efeito se for anulado o ato da venda, nos termos do artigo 195º

do mesmo código.

7. O artigo 819º do Código Civil, aplicado pela sentença recorrida, entrou em vigor no dia 1 de junho de 1967, de acordo com o artigo 2º do DL 47344/66 de 25 de novembro que aprovou esse código.

8. Enquanto os artigos invocados pela embargante nos embargos de terceiros, nomeadamente os artigos 195º, 342º e 839º, nº 1 c) do CPC, aprovados pela Lei 41/2013, de 26 de junho, entraram em vigor no dia 1 de setembro de 2013 (artigo 8º dessa Lei).

9. Na aplicação da lei no tempo, regulada pelo artigo 12º do Código Civil, a lei posterior revoga a lei anterior.

10. Este conceito é um dos pilares do direito, especialmente no que diz respeito à interpretação e aplicação das leis. A aplicação do princípio "Lex posterior derogat priori" ocorre quando duas normas jurídicas entram em conflito.

11. No que tange ao modo de ultrapassar uma situação de contradição de leis, é possível deitar mão critério cronológico, que em caso de antinomia entre duas normas criadas ou vigoradas em dois momentos cronológicos distintos, prevalece a norma posterior (vg. acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Coimbra em 20 de abril de 2021, no processo 233/20.3YLPRT.C1, disponível em www.dgsi.pt).

12. Também o critério hierárquico referido nesse acórdão enquanto modo de ultrapassar uma situação de contradição de leis, terá de ser aplicado ao caso em concreto, por estarem em causa duas leis com valor hierárquico diferenciado.

13. Diz esse acórdão que a Lei da Assembleia da República prevalece sobre o Decreto Lei do Governo.

14. O Código Civil foi aprovado por um DL do Governo e o Código de Processo Civil, aprovado por uma Lei da Assembleia da República.

15. Tanto pelo critério cronológico, como pelo critério hierárquico das leis, os artigos 195º, 342º e 839º, nº 1 c) do CPC, prevalecem sobre o artigo 819º do Código Civil.

16. Na existente contradição de leis, a sentença recorrida violou, tanto o critério hierárquico, como o critério cronológico, quando decidiu aplicar o artigo 819º do Código Civil aos embargos de terceiro deduzidos pela apelante, em detrimento dos artigos 195º, 342º e 839º, nº 1 c) do CPC.

17. À embargante nunca fora transmitido qualquer informação relacionada com os presentes autos, nomeadamente, para poder exercer o direito de referência que os artigos 416º e 1091º, nº 1, a) do Código Civil lhe conferem.

18. Tendo, legítima e legalmente, deduzido os presentes embargos para que lhe fosse reconhecido, não só esse direito, mas que também a venda fosse

anulada, nos termos dos artigos 195º e 839º, nº 3 c) do CPC.

19. O agente de execução reconheceu no auto de entrega do imóvel que a fração estava habitada, mas omitiu que os seus ocupantes lhe exibiram um contrato de arrendamento.

20. Sendo verdade que o agente de execução atuou no seguimento do despacho proferido pelo Tribunal *a quo* em 17 de setembro de 2025 (referência 159448936 dos autos de execução), para que se procedesse à entrega do imóvel às adquirentes.

21. Também não é menos verdade que à embargante não foi comunicada, pelo mesmo agente de execução, qualquer vicissitude relacionada com a posse desse imóvel.

22. A posse do imóvel pela embargante está titulada por um contrato de arrendamento que a sentença recorrida, expressamente, reconhece, apesar de considerar a sua ineficácia quanto ao exequente.

23. No pedido efetuado pela embargante nos embargos de terceiro a apelante requereu que:

a) fosse reconhecida como legítima arrendatária da fração designada pela letra “N” correspondente ao 4º andar esquerdo do prédio sito na Av. dos Bons Amigos, no Cacém, descrito na Conservatória do Registo Predial de Sintra com o nº 4917 e inscrito na matriz sob o artigo 1911, nos termos dos artigos 1113º e 1091º, nº 1 a) do Código Civil;

b) fosse anulada a venda, dessa fração nos termos dos artigos 195º, nº 1 e 839º, nº 1 c) do CPC;

c) e, consequentemente, fosse revogada a decisão que ordenou a entrega dessa fração ao adquirente;

d) a executada, ou o agente de execução, sejam notificados para comunicar à embargante a possibilidade de exercer o direito de preferência, sobre a compra dessa fração;

e) seja dada a possibilidade de a embargante poder exercer o direito de preferência na compra dessa fração, nos termos dos artigos 416º e 1091º, nº 1, a) do Código Civil (tendo por mero lapso de escrito referido como sendo do CPC).

24. Por admitir que o Tribunal *a quo*, quando proferiu o despacho de 17 de setembro de 2025, não se tivesse apercebido que tanto a penhora realizada no dia 7 de julho de 2020 (referência 17080705, dos autos de execução) como a adjudicação do imóvel, realizada no dia 21 de fevereiro de 2025 (conforme consta na informação do agente de execução com a referência 28651808, dos autos de execução) tivesse incidido apenas sobre metade da fração designada pela letra “N” correspondente ao 4º andar esquerdo do prédio sito na Av. dos Bons Amigos, no Cacém, descrito na Conservatória do Registo Predial de

Sintra com o nº 4917 e inscrito na matriz sob o artigo 1911, a embargante requereu que o Tribunal *a quo*, procedesse à correção da sentença proferida em 18 de novembro de 2025, nos seguintes termos:

- “1. Diz o artigo 614º, nº 1 do CPC que se a sentença contiver lapso manifesto, pode ser corrigida, por simples despacho.
2. É fundamento do indeferimento liminar dos presentes embargos o artigo 819º do Código Civil, que torna ineficazes em relação à execução os atos de arrendamento de bens penhorados.
3. Acontece que, por lapso, julgamos nós, a penhora efetuada na execução incidiu apenas sobre ½ da fração, conforme consta nos autos.
4. Ademais a venda efetuada nos autos apenas respeita a ½ da fração, tal como documentalmente comprovado nos autos.
5. Logo, a outra ½ da fração não foi nem penhorada, nem vendida.
6. Nessa medida julgamos, salvo melhor opinião e com todo o devido respeito, que o artigo 819º do Código Civil não tem aplicação nestes autos por nestes autos estar apenas em causa ½ da fração arrendada.
7. Em todo o caso, a aplicação deste artigo 819º do Código Civil colide frontalmente com o artigo 342º do CPC onde se refere que se a penhora, ou qualquer 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.
8. Como também colide frontalmente com os artigos 195º e 839º, nº 1 c) do CPC.
9. Não podemos, ainda, deixar de invocar a inconstitucionalidade do artigo 819º do Código Civil interpretado no sentido de rejeitar liminarmente embargos de terceiro, quando nesses embargos foi invocado um contrato de arrendamento celebrado há mais de dois anos e cuja penhora incide, apenas, sobre ½ da fração arrendada, por violação do princípio da jurisdição efetiva, constitucionalmente consagrado no artigo 20º da CRP.
10. Termos em que se requer, nos termos do artigo 614º, nº 1 do CPC a sentença proferida em 18 de novembro de indeferimento liminar dos embargos seja corrigida no sentido de os embargos serem admitidos, por erro na interpretação e aplicação do artigo 819º do Código Civil.
11. Requerendo, ainda, que os presentes embargos sejam admitidos, no cumprimento do previsto nos artigos 195º, 342º, nº 1 e 839º, nº 1 c) do CPC, por preterição do direito de preferência da embargante relativo a ½ da fração arrendada.
12. Mais se requerendo seja avaliada e analisada a inconstitucionalidade do artigo 819º do Código Civil quando aplicado no caso concreto.”

25. Não entendeu assim o Tribunal *a quo*, em despacho proferido no dia 26 de novembro de 2025 (referência 161061530, dos presentes embargos) ao indeferir o pedido de retificação formulado.

26. Com essa decisão, a sentença recorrida, acabou por incorrer em erro manifesto da prova que consta nos autos.

27. O erro notório na apreciação da prova consiste num vício de apuramento da matéria de facto, que prescinde da análise da prova produzida para se ater somente ao texto da decisão recorrida, por si ou conjugado com as regras da experiência comum.

28. O "erro notório na apreciação da prova" é um vício que se verifica quando a decisão judicial demonstra uma apreciação manifestamente incorreta ou ilógica da prova produzida, contrariando as regras da experiência comum ou lógica jurídica. Este vício permite que o tribunal de recurso reveja a decisão de facto, corrigindo-a se o erro for evidente e não escapa a um homem médio.

29. O vício de apreciação da prova, especificamente o "erro notório", ocorre quando o tribunal faz uma apreciação das provas que é tão manifestamente incorreta e contrária às regras da experiência comum que a sua incorreção é óbvia e facilmente percebível para um homem médio. Este vício não se refere a simples divergências de opinião sobre a valoração da prova, mas sim a uma apreciação tão equivocada que a decisão se torna injustificável (vg., entre outros, acórdão proferido por este Venerando Tribunal em 4 de março de 2024, no processo 1/23.0YUSTR.L1-PICRS, disponível em www.dgsi.pt)

30. O princípio da livre apreciação da prova é um princípio atinente à prova, que determina que esta é apreciada, não de acordo com regras legais pré-estabelecidas, mas sim segundo as regras da experiência comum e de acordo com a livre convicção do juiz, uma livre convicção que não pode ser arbitrária ou subjetiva e, por isso, deve ser motivada (vg., entre outros, acórdão proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça em 27 de janeiro de 2021, no processo 1663/16.0T9LSB.L1.S1, disponível em www.dgsi.pt).

31. A motivação da convicção apresenta-se, pois, como o meio de controlo da decisão de facto, em ordem a garantir a objetividade e a genuinidade da convicção formada pelo tribunal.

32. A "livre apreciação da prova" está sujeita ao escrutínio da razão, das regras da lógica e da experiência que a vida vai proporcionando.

33. Para além do erro notório na apreciação da prova, a sentença incorre em erro de julgamento (*error in iudicando*) por resultar de uma distorção da realidade factual (*error facti*) de forma a que o decidido não corresponde à realidade ontológica.

34. Por outras palavras, o erro consiste num desvio da realidade factual por falsa representação da mesma. (vg. acórdãos proferidos pelo Supremo

Tribunal de Justiça, em 30 de setembro de 2010, no processo 341/08.9TCGMR.G1.S2, e em 3 de março de 2021, no processo 3157/17.8T8VFX.L1.S1, disponíveis em www.dgsi.pt).

35. À embargante nunca antes foi dado conhecimento nem da venda, nem da existência de qualquer processo executivo onde a fração onde reside com o seu agregado familiar tivesse sido objeto de qualquer penhora.

36. No pedido efetuado pela embargante nos embargos de terceiro a apelante requereu que:

a) fosse reconhecida como legítima arrendatária da fração designada pela letra “N” correspondente ao 4º andar esquerdo do prédio sito na Av. dos Bons Amigos, no Cacém, descrito na Conservatória do Registo Predial de Sintra com o nº 4917 e inscrito na matriz sob o artigo 1911, nos termos dos artigos 1113º e 1091º, nº 1 a) do Código Civil;

b) fosse anulada a venda, dessa fração nos termos dos artigos 195º, nº 1 e 839º, nº 1 c) do CPC;

c) e, consequentemente, fosse revogada a decisão que ordenou a entrega dessa fração ao adquirente;

d) a executada, ou o agente de execução, sejam notificados para comunicar à embargante a possibilidade de exercer o direito de preferência, sobre a compra dessa fração;

e) seja dada a possibilidade de a embargante poder exercer o direito de preferência na compra dessa fração, nos termos dos artigos 416º e 1091º, nº 1, a) do Código Civil (tendo por mero lapso de escrito referido como sendo do CPC).

37. Invocamos ainda neste recurso a inconstitucionalidade do artigo 819º do Código Civil interpretado no sentido de rejeitar liminarmente embargos de terceiro, quando nesses embargos foi invocado um contrato de arrendamento celebrado há mais de dois anos e cuja penhora e adjudicação incidem, apenas, sobre metade da fração arrendada, por violação do princípio da jurisdição efetiva, constitucionalmente consagrado no artigo 20º da CRP.

38. Inconstitucionalidade que também é extensível à violação do princípio do Estado de direito democrático, consagrado no artigo 2º da CRP.

39. Esse princípio postula uma ideia de proteção da confiança dos cidadãos e da continuidade da ordem jurídica e na atuação do Estado, o que implica um mínimo de certeza e de segurança no direito das pessoas e nas expectativas que a elas são juridicamente criadas, devendo também a inconstitucionalidade da norma aplicada pela sentença recorrida no caso concreto (artigo 819º do Código Civil) ser objeto de análise quanto à violação desse princípio consagrado no artigo 2º da CRP.».

*

A embargada PD_, Ld.^a apresentou contra-alegações, concluindo nos seguintes termos:

- «A) O presente recurso vem interposto do despacho que indeferiu liminarmente os embargos de terceiro, com fundamento no artigo 819.º do Código Civil, por o alegado contrato de arrendamento ser, a existir, ineficaz em relação à execução.
- B) Nos termos do artigo 819.º do Código Civil, na redação do Decreto-Lei n.º 38/2003, são ineficazes em relação à execução os atos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados.
- C) A referida norma visa impedir que, após a penhora, o executado frustrar a execução mediante a constituição de ónus artificiais, designadamente contratos de arrendamento.
- D) Não sendo o alegado direito de arrendamento juridicamente oponível à execução, inexistente qualquer direito suscetível de tutela por via de embargos de terceiro.
- E) O indeferimento liminar dos embargos era, assim, não só admissível como imposto pela manifesta inidoneidade do fundamento invocado.
- F) A executada era apenas comproprietária de metade indivisa da fração, carecendo de legitimidade para, isoladamente, celebrar contrato de arrendamento vinculativo da totalidade do imóvel.
- G) Ainda que por mera hipótese se admitisse a existência do contrato, o mesmo seria sempre posterior à penhora e, por isso, ineficaz nos termos do artigo 819.º do Código Civil.
- H) A Embargante não logrou provar a existência de qualquer contrato de arrendamento válido, nem o pagamento de rendas, nem a sucessão na posição contratual.
- I) Inexistindo contrato de arrendamento eficaz, inexistente igualmente qualquer direito de preferência, sendo a alegada nulidade processual manifestamente precluída nos termos do artigo 195.º do Código de Processo Civil, atendendo que não foi sequer alegada no prazo de 10 dias.
- J) A decisão recorrida fez correta aplicação do direito, não violando o contraditório nem o acesso à justiça.
- K) O recurso não aponta qualquer erro de julgamento, limitando-se a reiterar argumentos já corretamente afastados.
- L) Deve, por isso, o recurso ser julgado improcedente, mantendo-se integralmente o indeferimento liminar dos embargos de terceiro.».

*

O recurso foi devidamente admitido.

*

Recebida a apelação e colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

II. Do objeto do recurso:

O âmbito do recurso, sempre ressalvadas as questões de conhecimento oficioso, encontra-se delimitado pelas conclusões que nele foram apresentadas e que atrás se transcreveram (art.ºs 635.º n.º 4 e 639.º n.º 1, ambos do C. P. Civil).

*

A questão a decidir consiste em saber se os deduzidos embargos de terceiro devem, ou não, ser liminarmente admitidos.

*

III. Fundamentação:

De facto:

Os factos pertinentes para a dilucidação da questão objeto do presente recurso mostram-se vertidos no relatório deste acórdão, pelo que os aqui damos por integralmente reproduzidos.

*

De Direito:

Os embargos de terceiro, inseridos no Código de Processo Civil, do ponto de vista sistemático, na matéria referente aos incidentes da instância, visam permitir, com evidentes ganhos do ponto de vista da economia processual – evitando a desnecessária propositura de outras ações declarativas – a discussão, por apenso à execução onde foi praticado o ato alegadamente ofensivo da *posse ou qualquer direito incompatível com a realização ou o âmbito da diligência* (art.º 342.º n.º 1 do C. Civil) de penhora ou qualquer ato judicialmente ordenado de apreensão ou entrega de bens, sobre a circunstância de saber se tal ofensa efetivamente se verifica.

Ponderando os elementos literal e sistemático daquele preceito normativo, conclui-se que constituem requisitos cumulativos dos embargos de terceiro, os seguintes: que o embargante seja terceiro relativamente ao processo onde foi ordenado o ato alegadamente ofensivo (só pode embargar de terceiro quem não seja parte na ação executiva); que tal ato provenha de penhora ou haja sido determinado por autoridade judicial; que esse mesmo ato ofenda ou ameace ofender a posse ou qualquer direito incompatível com a realização ou o âmbito da diligência, do mencionado terceiro.

Isto dito, relembremos que o tribunal *a quo* decidiu indeferir liminarmente os embargos de terceiro deduzidos, fundando-se, essencialmente, na circunstância de o contrato de arrendamento invocado pela embargante ser ineficaz em relação à execução de que estes autos constituem apenso, porquanto o mesmo foi firmado em data posterior à da realização e registo da penhora que incidiu sobre o direito a metade, de que a executada BB era

titular, da fração autónoma designada pela letra “N”, correspondente ao 4.º andar esquerdo do prédio sito na Localização 1, descrito na Conservatória do Registo Predial de Sintra com o n.º 4917 e inscrito na matriz sob o artigo 1911.º.

Naquele circunspecto, preceitua o art.º 819.º do C. Civil que *sem prejuízo das regras do registo, são inoponíveis à execução os atos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados*.

Conforme bem explica o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 5 de março de 2024 (consultável em www.dgsi.pt), aquela “redação [do art.º 819.º do C. Civil] resulta da reforma de 2003, acrescentando-se aos anteriores atos de «disposição» e «oneração» já no artigo consagrados, o contrato de «arrendamento».

Efetivamente, o arrendamento, se celebrado até ao prazo de seis anos, não constitui um ato de disposição, mas antes ato de mera administração ordinária – art.º 1024.º n.º 1 do CC.

Pelo que, e numa interpretação a *contrario sensu* do art.º 819.º, era comumente entendido que este arrendamento podia ser contratado pelo executado, mesmo após o decretamento da penhora.

A consagração expressa do contrato de arrendamento no preceito significou assim que o legislador o quis integrar no lote dos atos jurídicos e contratos realizados/outorgados pelo executado, após a penhora, os quais fulmina de *inoponíveis* na execução.

O que bem se compreende, pois que este negócio tem virtualidade para frustrar ou, ao menos, prejudicar os efeitos que se pretendem para o ato da penhora.”.

Por outro lado, o art.º 824.º do C. Civil, com a epígrafe “venda em execução”, refere no seu n.º 2 que *os bens são transferidos livres dos direitos de garantia que os onerarem, bem como dos demais direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, com exceção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros independentemente de registo*.

Ora, não suscitam dúvidas que o locatário é titular de um direito pessoal de gozo (cfr. o art.º 1022.º do C. Civil), constituindo o contrato de arrendamento uma forma de oneração do direito de propriedade.

Mas será que ele pode lançar mão, enquanto possuidor precário (art.º 1253.º a) do C. Civil), dos embargos de terceiro com fundamento na titularidade do seu direito incompatível com a penhora?

A resposta àquela questão é, em regra, negativa. De facto, os direitos pessoais de gozo extinguem-se com a venda executiva (cfr. o n.º 2 do art.º 824.º do C. Civil), pelo que, por isso, não são incompatíveis com a penhora.

Aquela regra geral comporta, no entanto, exceções. A primeira, de que aqui se não cura (em virtude de a executada não ser um terceiro para efeitos da dedução destes embargos), surge quando o locatário, nas situações em que tenha sido penhorado um bem pertencente a um terceiro, exerce os seus meios de tutela possessória contra o exequente e contra o executado, em representação do tal terceiro (art.º 1037.º n.º 2 do C. Civil).

Já a segunda exceção ocorre quando a relação jurídica locatícia se tenha constituído antes da penhora do bem objeto da locação. Nesta situação, o adquirente daquele bem sucede nos direitos e obrigações do locador, sem prejuízo das regras do registo (art.º 1057.º do C. Civil), sendo que o segundo só tem verdadeiro interesse em deduzir embargos de terceiro para defesa da sua posse precária quando o direito ao arrendamento não está mencionado no processo executivo.

Aproveita-se aqui o ensejo para abrir um parêntesis, por forma a mencionar-se que, ao contrário do que defende a Recorrente, as exceções a que se referem os dois parágrafos imediatamente anteriores são a prova de que, desde logo quanto ao direito pessoal de gozo que é a locação, o regime instituído pelo art.º 342.º do C. P. Civil (e, concomitantemente, pelos art.ºs 195.º e 839.º n.º 1 c), ambos do mesmo diploma legal) não fica completamente afastado pela previsão do art.º 819.º do C. Civil. Ou seja, não há que hierarquizar (quer por força da qualificação legal – Lei ou Decreto-lei –, quer por força da sucessão cronológica) estas duas normas por forma a que, com o afastamento da aplicação de uma delas, se possa chegar à conclusão quanto à (in)admissibilidade da dedução de embargos de terceiro pelo arrendatário.

Fechado que foi o parêntesis, retomemos o raciocínio: na hipótese de a oneração do direito de propriedade por via de relação arrendatícia ter ocorrido após o registo da penhora incidente sobre o bem arrendado, aquele ato de oneração é ineficaz em relação ao exequente (art.º 819.º do C. Civil). Caso o imóvel seja objeto de venda judicial em processo executivo, “o correspondente direito ao arrendamento, porque suportado em contrato celebrado em data posterior à penhora e ao seu registo que não é inoponível ao exequente (v.g. Art. 819.º do C.C.), extingue-se por caducidade (cfr. Art. 824.º n.º 2 do C.C.), como todos os demais direitos reais que possam estar, ou não, registados, o que determina, no primeiro caso, o necessário cancelamento do seu registo (cfr. Art. 827.º n.º 2 do C.P.C.).” (Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 21 de janeiro de 2025, acessível em www.dgsi.pt). Em igual sentido veja-se, v.g., a posição defendida por Miguel Teixeira de Sousa (na *Acção Executiva Singular*, Lex, Lisboa, 1998, pág. 311), por José Lebre de Freitas (em *A Acção Executiva depois da reforma*, Coimbra Editora, Coimbra, 2004, págs. 290 e 291), por Marco Carvalho Gonçalves

(*Lições de Processo Civil Executivo*, Livraria Almedina, Coimbra, 2023, págs. 466 e 467) e por Salvador da Costa (*Os Incidentes da Instância*, Livraria Almedina, Coimbra, 2025, pág. 170). E na jurisprudência o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 5 de março de 2024 e os Acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa de 30 de março de 2017 e de 29 de abril de 2021, todos em www.dgsi.pt). A que acresce a jurisprudência citada por Laurinda Gemas, Albertina Pedroso e João Caldeira Jorge no *Arrendamento Urbano*, Quid Juris, Lisboa, 2006, pág. 104).

Também releva aqui o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 13 de março de 2023, consultável em www.dgsi.pt (que, pela sua similitude, é aplicável, com as devidas adaptações, à questão que ora nos ocupa):

“I - À luz do preceituado no artigo 819.º, do Código Civil, sem prejuízo das regras do registo, são inoponíveis à execução os atos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados.

II - Como assim, ocorrendo a penhora e o seu registo de imóvel em determinada execução para pagamento de quantia certa, a posterior alienação de ½ indivisa do dito imóvel em favor de terceiro por parte do executado, ainda que válida, é ineficaz/inoponível à execução, tudo se passando, no âmbito daquela execução, como se aquela alienação de ½ indivisa do dito prédio não existisse.”.

À laia de conclusão e conforme bem referem Castro Mendes e Teixeira de Sousa (no *Manual de Processo Civil*, Vol. II, AAFDL, pág. 945), “se a locação dever ser registada – o que sucede quando seja um arrendamento por mais de seis anos (art. 2.º, n.º 1, al. m), CRegP) –, extingue-se aquela que tenha registo posterior ao arresto, penhora ou garantia.

Se a locação não dever ser registada, releva a data da sua constituição e extingue-se a que tiver sido constituída após o arresto, penhora ou garantia e que, por isso, é inoponível à execução (art. 819.º CC).”.

Reportando-nos agora aos contornos do caso concreto, temos que a embargada veio alegar que a onerar o imóvel parcialmente penhorado existe um contrato de arrendamento – do qual é atualmente titular por ter sucedido *mortis causa* na posição da primitiva arrendatária – cuja produção de efeitos ocorreu no dia 5 de novembro de 2021. Sucedede, porém, que a penhora a incidir sobre metade daquele imóvel foi registada a favor da exequente com data de 19 de junho de 2020.

Sendo assim, o arrendamento em apreço, por ter sido constituído depois do registo da penhora que incidiu sobre o arrendado, é inoponível à execução (art.º 819.º do C. Civil) e, tendo ocorrido, como ocorreu (em 21 de fevereiro de 2025), venda na ação executiva, tal arrendamento extinguiu-se por caducidade (art.º 824.º n.º 2 do C. Civil). Ora, uma vez que os presentes embargos de

terceiro foram deduzidos em 11 de novembro de 2025, foram-no numa altura em que já havia ocorrido a caducidade do direito ao arrendamento.

E se aquela caducidade se deu, não pode a embargante fundar a sua pretensão na alegada violação de um direito de preferência na alienação do imóvel (cfr. o art.º 1091.º n.º 1 a) do C. Civil), porquanto tal direito assentaria numa relação de arrendamento que é inoponível em relação à execução e que se extinguiu, por caducidade, com a promovida venda executiva. E tal, partindo do pressuposto, que não é líquido, que o arrendamento é válido, apesar de ter sido firmado, na qualidade de senhoria, por pessoa que não era proprietária da totalidade do arrendado, mas apenas de metade indivisa deste (cfr. o art.º 1024.º n.º 2 do C. Civil).

Sem olvidar que o arrendatário (*in casu*, a mãe da embargante) não podia ignorar, por força da fé-pública do registo predial (art.ºs 5.º e 7.º do C. R. Predial), que aquando da outorga do contrato de arrendamento já incidia uma penhora sobre o bem locado. E que, por via disso, o imóvel que tomou de arrendamento estava destinado, ainda que em parte, à satisfação preferencial do crédito exequendo (art.º 822.º n.º 1 do C. Civil).

Naquele seguimento, escreveu-se no Acórdão deste Tribunal da Relação de Lisboa de 30 de março de 2017 (em www.dgsi.pt) que:

“O arrendatário de um arrendamento de duração limitada tem direito de preferência na compra e venda judicial do locado.

Qualquer situação locatícia constituída após a penhora é inoponível à execução, caducando automaticamente após a venda executiva.”.

Do que tudo se conclui que não ocorre qualquer “erro notório na apreciação da prova”, nem qualquer “erro de julgamento” nos termos explanados pela Recorrente nas suas alegações de recurso.

Adite-se que a aplicação do regime instituído pelo art.º 819.º do C. Civil não fica obstaculizada pelo facto de ter sido penhorada metade indivisa do imóvel arrendado, pelo simples facto de que quanto à outra metade o arrendamento não pode subsistir em virtude de implicar o uso e fruição sobre a totalidade do locado.

Uma última nota para referir que não vislumbramos em que medida é que o art.º 819.º do C. Civil possa ser inconstitucional por violação dos art.ºs 2.º e 20.º da C. R. Portuguesa, quando interpretado “no sentido de rejeitar liminarmente embargos de terceiro, quando nesses embargos foi invocado um contrato de arrendamento celebrado há mais de dois anos e cuja penhora e adjudicação incidem, apenas, sobre metade da fração arrendada”.

E tal, pelas seguintes ordens de razões: a assim ser, estaria encontrada uma forma simples de, em fraude à lei, obstar a que os credores pudessem satisfazer os respetivos créditos, por via da outorga de um contrato de

arrendamento que tivesse como objeto o imóvel penhorado, após a concretização e registo da dita apreensão judicial; e levaria à total subversão das regras do prévio registo predial (da penhora) a que supra aludimos; sem esquecer que o antigo arrendatário sempre poderá concorrer à aquisição do bem penhorado, ainda que em pé de igualdade com outros interessados na compra.

Atento o que se deixou ínsito, outra solução não resta que não seja a de manter a decisão proferida em 18 de novembro de 2025.

A Apelante, por ter ficado vencida, é responsável pelo pagamento das custas processuais (artigos 527.º e 529.º, ambos do C. P. Civil).

*

IV. DECISÃO:

Pelo exposto, acordam os Juízes desta 2.ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa em julgar improcedente o recurso e, consequentemente, manter a decisão recorrida que indeferiu liminarmente a petição de embargos de terceiro apresentada pela Recorrente.

Custas pela Apelante.

*

Lisboa, 19-02-2026,

João Severino

Teresa Bravo

Paulo Fernandes da Silva