# REVISTA DA FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA

LISBON LAW REVIEW

ANO LXVI 2025 NÚMERO 1

REVISTA DA FACULDADE DE DIREITO
DA UNIVERSIDADE DE LISBOA
Periodicidade Semestral
Vol. LXVI (2025) 1

**LISBON LAW REVIEW**

**COMISSÃO CIENTÍFICA**

Alfredo Calderale (Professor da Universidade de Foggia)
Christian Baldus (Professor da Universidade de Heidelberg)
Jean-Louis Halpérin (Professor da Escola Normal Superior de Paris)
Gertrude Lübbe-Wolff (Professora da Universidade de Bielefeld)
Judith Martins-Costa (Ex-Professora da Universidade Federal do Rio Grande do Sul)
Kai Ambos (Professor da Universidade de Gotinga)
Luís Greco (Professor da Universidade Humboldt de Berlim)
Massimo La Torre (Professor da Universidade de Catanzaro)
Miodrag Jovanovic (Professor da Universidade de Belgrado)
Paul Kahn (Professor da Universidade de Yale)
Pierre Brunet (Professor da Universidade de Paris I - Panthéon Sorbonne)
Pierluigi Chiassoni (Professor da Universidade de Génova)

**DIRETOR**

Luís Pereira Coutinho

**COMISSÃO DE REDAÇÃO**

Cláudia Madaleno
Francisco Rodrigues Rocha
Marco Caldeira
Raquel Franco Moniz
Rui Soares Pereira

**SECRETÁRIO DE REDAÇÃO**

Guilherme Grillo

**PROPRIEDADE E SECRETARIADO**

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa
Alameda da Universidade – 1649-014 Lisboa – Portugal

**EDIÇÃO, EXECUÇÃO GRÁFICA E DISTRIBUIÇÃO**
**LISBON LAW EDITIONS**

Alameda da Universidade – Cidade Universitária – 1649-014 Lisboa – Portugal

ISSN 0870-3116 Depósito Legal n.º 75611/95

Data: Julho, 2025

# ÍNDICE 2025

**Luís Pereira Coutinho**
9-11 Editorial

**ESTUDOS DE ABERTURA**

**Lars Vinx**
15-46 Radbruch's Legal Philosophy: From the Cultural Concept of Law to the Radbruch-Formula
*A Filosofia do Direito de Gustav Radbruch: Do conceito cultural de direito à fórmula de Radbruch*

**Luís Greco**
47-64 Identidade, autenticidade e culpabilidade – reflexões por ocasião dos novos processos contra "velhos nazistas"
*Identity, Authenticity and Guilt – Reflections on the New Processes against "Old Nazis"*

**ESTUDOS DOUTRINAIS**

**Catarina Almeida Coelho**
67-119 A redução da pena convencional em caso de atraso na execução da obra em contratos de construção internacionais. Análise de Direito Internacional Privado e de Direito Comparado dos ordenamentos jurídicos inglês, espanhol e português
*Delay Damages Clause Reduction on International Construction Contracts. Analysis Of Private International Law and Comparative Law of the English, Spanish and Portuguese Legal Systems*

**Daniel Bessa de Melo**
121-135 Do depósito do preço na ação de execução específica de contrato-promessa
*On the Deposit of the Purchase Price in a Claim for the Performance of a Preliminary Contract*

**Herbert Küpper**
137-197 The Effect of War on a Legal System – the Russian Example
*O efeito da guerra numa ordem jurídica – o exemplo da Rússia*

**Manuel Barreto Gaspar**
199-240 As idiossincrasias jus-administrativas do Estado Novo português e do Estado fascista italiano: Breve jornada pela evolução histórica do Direito Administrativo e pelo pensamento jurídico marcellista – Parte II
*The Legal-Administrative Idiosyncrasies of the Portuguese Estado Novo and the Italian Fascist State: Brief Journey through the Historical Evolution of Administrative Law and the Marcellista Juridical Thought – Part II*

**Pedro Gil Martins**
241-287 Os acordos informais da Administração Pública: a problemática da legalidade e vinculatividade
*T The Informal Agreements of the Public Administration: The Problems Concerning Their Legality and Bindingness*

**Pedro Madeira de Brito**
289-335 Revisitando o conceito de subordinação jurídica à luz do trabalho em plataformas digitais e da presunção de laboralidade do artigo 12.º-A
*Rethinking the Concept of Legal Subordination in Light of Work on Digital Platforms and the Presumption of Employment of Article 12-A*

**CONFERÊNCIAS E COLÓQUIOS**

**Ana Rita Gil**
339 Conferência "Regulating Human Rights & Business"

**Jernej Letnar Černič**
341-357 The United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights and its Contours
*Os princípios orientadores das Nações Unidas sobre empresas e direitos humanos e seus contornos*

**Ana Rita Gil | Thaís Leonel Magalhães**
359-381 The OECD's Blueprint for Multinational Responsibility: Historical and Contemporary Perspectives
*O plano da OCDE para a responsabilidade das empresas multinacionais: perspetivas históricas e contemporâneas*

**Ricardo Fernandes**
383-402 The Road to Mandatory Due Diligence: Tracing the EU Directive's Legislative Journey
*O caminho para a obrigatoriedade do dever de diligência das empresas em matéria de sustentabilidade: traçando o percurso legislativo da diretiva da UE*

**JURISPRUDÊNCIA CRÍTICA**

**Cláudia Madaleno**
405-423 Ainda o arrendamento *versus* hipoteca. Comentário ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 25 de fevereiro de 2025
*Yet Again on House Rental vs. Mortgage. Comment to the Decision of the Supreme Court of Justice of 25 February 2025*

## VIDA CIENTÍFICA DA FACULDADE

**Gonçalo Sampaio e Mello**
427-466 Presença de vultos históricos no acervo da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa
*Presence of Historical Figures in the Faculty of Law of the University of Lisbon's Collection*

**José Luís Bonifácio Ramos**
467-475 Arguição da dissertação apresentada para provas de doutoramento por Cláudia Alves Trindade, *A Livre Convicção do Juiz e a Fundamentação da Decisão sobre Matéria de Facto no Processo Civil*, Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 21 de Novembro de 2024
*Argument presented on occasion of the doctoral examinations of Cláudia Alves Trindade on the thesis* The Free Conviction of the Judge and the Basis of the Decision on Matters of Fact in Civil Procedure Law*, Faculty of Law, University of Lisbon, November, 21, 2024*

## LIVROS & ARTIGOS

**José Maria Cortes**
479-488 Recensão a *Das lacunas da lei, no Direito português: maxime, do disposto no art. 203.º da CRP* de João Pedro Charters de Azevedo Marchante
*Review of the Work* Das lacunas da lei, no Direito português: maxime, do disposto no art. 203.º da CRP*, by João Pedro Charters de Azevedo Marchante*

# Ainda o arrendamento *versus* hipoteca. Comentário ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 25 de fevereiro de 2025

## *Yet Again on House Rental vs. Mortgage. Comment to the Decision of the Supreme Court of Justice of 25 February 2025*

**Cláudia Madaleno**[*|**]

**Resumo:** Analisa-se no presente comentário a decisão do Supremo Tribunal de Justiça, no seu Acórdão de 25 de fevereiro de 2025, em que se decidiu, invocando os AUJ n.º 2/2021 e 14/2024, a não caducidade de um arrendamento posterior ao registo de duas hipotecas, no âmbito de uma venda executiva. É apreciada a decisão e os seus fundamentos, bem como o enquadramento jurídico atinente a este problema.

**Palavras-chave:** Arrendamento; Hipoteca; Venda executiva.

**Abstract:** This commentary analyzes the decision of the Portuguese Supreme Court of Justice, in its Ruling of February 25, 2025, in which it was decided, invoking AUJ 2/2021 and 14/2024, the non-expiry of a lease subsequent to the registration of two mortgages, within the scope of an executive sale. The decision and its reasons are assessed, as well as the legal framework relating to this problem.

**Keywords:** House rental; Lease; Mortgage; Judicial sale.

**Sumário:** 1. O acórdão do STJ de 25/2/2025; 2. A questão da caducidade ou não do arrendamento; 3. O enquadramento jurídico relevante.

[*] Professora Auxiliar da Faculdade de Direito, Universidade de Lisboa, Alameda da Universidade, Cidade Universitária, 1649-014 Lisboa.

[**] Principais abreviaturas: AUJ – Acórdão de Uniformização de Jurisprudência; BGB – Bürgerliches Gesetzbuch; CC – Código Civil; CCE – Código Civil Espanhol; CIRE – Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas; CPC – Código de Processo Civil; CRP – Constituição da República Portuguesa; RAR – Regime do Arrendamento Rural.
Qualquer artigo citado sem indicação da fonte refere-se ao Código Civil (CC).

## 1. O acórdão do STJ de 25/2/2025[1/2]

I. Em 25 de fevereiro de 2025, o STJ emitiu um acórdão acerca da muito controversa questão de saber se, em sede de venda judicial, o arrendamento celebrado posteriormente à constituição da hipoteca, caduca ou não, tendo determinado que, *"A venda judicial de imóvel hipotecado, com arrendamento urbano celebrado posteriormente à hipoteca, mas anteriormente à penhora, não faz caducar este arrendamento, por força do estipulado no art.º 1057.ºdo Código Civil, sendo inaplicável o disposto no n.º 2 do art.º 824.º do mesmo Código."*.

A ação proposta era de simples apreciação negativa, precisamente com o objetivo de obter do tribunal uma decisão no sentido da não caducidade do arrendamento celebrado posteriormente a duas hipotecas, mas em data anterior ao registo da penhora. A Primeira Instância dera razão aos autores, mas o Tribunal da Relação revogou a decisão, considerando que o referido arrendamento *"caduca com a venda que venha a ocorrer no processo de execução, ex vi art. 824/2CC."*, situação que originou o recurso para o STJ.

II. Por ser de interesse para a análise do acórdão, vamos percorrer os factos dados como provados no caso em apreço. A Autora nesta ação dedicava-se ao exercício da atividade de mútuo garantido por penhor, tendo a denominação de "CCP – CASA DE CRÉDITOPOPULAR". No âmbito de um processo executivo instaurado pelo Réu e Exequente NovoBanco, contra os Executados BB, CC e Ré Prestamistas Sociedade S.R., Lda.., foram penhoradas as frações autónomas "A" e "B". Para além de hipoteca constituída a favor do exequente, as referidas frações tinham também hipoteca a favor do Banco Invest, SA..

Apesar de estarem em causa duas frações autónomas, comprovou-se que as mesmas estavam fisicamente unificadas e constituíam uma só loja, na qual funcionava um único estabelecimento de atividade de mútuo garantido por penhor, atividade prestamista, o qual se encontrava aberto ao público. As referidas frações foram adquiridas pela Ré Prestamistas Sociedade S.R., Lda., à Caixa Geral de Depósitos,

---

[1] Processo n.º 770/18.0T8LSB.L1.S1, Relator Jorge Leal.

[2] Trata-se do Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 13/2/2020, Processo n.º 770/18.0T8LSB.L1-8, Relatora Carla Mendes, disponível em www.dgsi.pt, no qual se considerou que se justifica o recurso à aplicação analógica do artigo 824.º, n.º 2, do CC, quanto à caducidade dos contratos de arrendamento. Assim, de acordo com esta decisão, havendo hipotecas registadas sobre o imóvel, o contrato de arrendamento celebrado posteriormente àquelas, caduca automaticamente, nos termos daquele preceito.

em 12/07/1997, passando a Ré Prestamistas a partir dessa data a exercer naquelas frações a atividade de mútuo garantido por penhor. Posteriormente, em 29/07/2005 os sócios-gerentes da Ré Prestamistas Sociedade S.R., Lda., CC e BB constituíram, conjuntamente com DD, EE e FF, a sociedade "J.R. Prestamistas, S.A.", sendo que os contratos de crédito garantidos por penhor detidos pela Ré Prestamistas Sociedade S.R., Lda. foram transferidos para a nova sociedade constituída, a J.R. Prestamistas, S.A., mantendo-se esta a laborar no mesmo estabelecimento e tendo aí a respetiva sede social.

Finalmente, em março de 2008, por contrato de compra e venda de ações, a sociedade M..., S.A., que participa no capital social da Autora, adquiriu a totalidade das ações da J.R. Prestamistas, S.A.

É neste contexto que surge, então o contrato de arrendamento: a Autora passou igualmente a exercer a atividade de mútuo garantido por penhor, no estabelecimento, tendo celebrado com a Ré Prestamistas Sociedade S.R., Lda. em 25 de junho de 2008, o contrato de arrendamento comercial com a duração de sete anos, renovável automaticamente por iguais períodos, tendo como objeto as frações autónomas "A" e "B". A Autora assumiu assim a qualidade de arrendatária da Ré Prestamistas Sociedades S.R.

Este contrato de arrendamento foi registado pela AP. 9 de 2008/10/24 e foi sucessivamente renovado, mantendo-se em execução à data dos autos. Por sua vez, o registo da penhora é de data manifestamente posterior, tendo a AP. 4264 de 2016/12/29. No entanto, sobre os imóveis incidiam duas hipotecas, a favor do R. Banco Invest e do R. Novo Banco, inscritas no registo predial, respetivamente, pela AP. 9 de 2006/06/08 e pela AP. 2 de 2007/07/12, sendo assim ambas anteriores ao registo do referido arrendamento.

III. O Acórdão começa por descrever as duas teses em confronto a respeito desta questão, a saber: por um lado, aqueles que entendem que o arrendamento constitui um encargo que desvaloriza o prédio arrendado, pelo que, embora não conste diretamente na letra do artigo 824.º, n.º 2, do Código Civil, se inclui na sua *ratio*, pelo que o arrendamento celebrado após a constituição da hipoteca se deve extinguir por força da venda judicial do locado. O artigo 1057.º CC não prejudicaria tal entendimento, já que não visa regular a venda forçada, nem o artigo 1051.º CC, uma vez que não é taxativo.

Em contrapartida, outros consideram que *"a letra da lei, os antecedentes históricos, a sistematização dos preceitos e razões de ordem teleológica, atinentes à particular proteção do arrendatário, aliados à atenuação progressiva, ao longo dos anos, do carácter vinculístico do contrato de arrendamento, arredam a aplicabilidade do disposto no*

*art.º 824.º n.º 2 do Código Civil aos arrendamentos, ainda que posteriores à hipoteca do locado"*.

IV. De seguida, é referido o AUJ n.º 2/2021[3], que, no âmbito da insolvência, já havia determinado o seguinte: *"A venda, em sede de processo de insolvência, de imóvel hipotecado, com arrendamento celebrado subsequentemente à hipoteca, não faz caducar os direitos do locatário de harmonia com o preceituado no artigo 109.º, n.º 3 do CIRE, conjugado com o artigo 1057.º do CCivil, sendo inaplicável o disposto no n.º 2 do artigo 824.º do CCivil*". Para o acórdão em análise no presente texto, apesar de naquele outro caso estar em causa a insolvência, e de o artigo 109.º, n.º 3, do CIRE, estabelecer que "*A alienação da coisa locada no processo de insolvência não priva o locatário dos direitos que lhe são reconhecidos pela lei civil em tal circunstância*", também aí o problema residia na aplicação ou não do artigo 824.º, n.º 2, do Código Civil aos arrendamentos celebrados sobre imóveis hipotecados, antes de serem penhorados.

De acordo com o Tribunal, os argumentos invocados no referido AUJ n.º 2/2021 são plenamente aplicáveis à execução comum, impondo a mesma solução, nomeadamente:

a) O n.º 2 do artigo 824.º só tem em vista os direitos reais, de garantia ou de gozo, sendo o contrato de arrendamento fonte de um direito pessoal de gozo;
b) O artigo 1057.º do Código Civil (para o qual remete o art.º 109.º n.º 3 do CIRE), garante ao arrendatário a manutenção do seu contrato de arrendamento, no caso de transmissão da coisa locada;
c) O artigo 1051.º CC não prevê como causa de caducidade do contrato de locação, nem a venda em ação executiva, nem a venda em liquidação em processo insolvencial;
d) As alterações legislativas operadas em sede de arrendamento acentuaram o carácter transitório do instituto e tornaram-no um instrumento jurídico rentável para os proprietários, não se podendo continuar a defender que o arrendamento implica uma desvalorização do bem;
e) O artigo 695.º do Código Civil garante ao proprietário do imóvel hipotecado o direito de o arrendar ou de o transmitir com lucro;
f) Estando o regime da transmissibilidade do arrendamento perfeitamente enquadrado no preceituado no art.º 1057.º do Código Civil (para onde

[3] Diário da República n.º 151/2021, Série I, de 5/8/2021.

remete o art.º 109.º n.º 3 do CIRE), inexiste qualquer lacuna carecida de integração analógica, *maxime* por recurso ao disposto no n.º 2 do artigo 824.º do Código Civil.

V. No acórdão em análise, o STJ sublinha que o tema foi objeto de uniformização de jurisprudência, a qual, não tendo força de lei, pretende contribuir *"eficazmente para a igualdade, a segurança e a certeza na aplicação da lei, valores que se reputam essenciais num Estado de Direito"*, pelo que a opção por uma solução diferente do acórdão uniformizador *"só se concebe se forem convocados argumentos de facto / ou de direito, anteriormente não ponderados, que para o efeito sejam patentemente relevantes"*.

Subsequentemente, invoca e segue a doutrina plasmada no já citado acórdão uniformizador n.º 2/21. Com efeito, como se referiu, apesar deste aresto ter sido emitido no âmbito do CIRE, a questão central em discussão era a de saber se o n.º 2 do artigo 824.º CC era ou não aplicável ao arrendamento. E, de acordo com o STJ, os mesmos argumentos que justificaram a uniformização em sede de insolvência justificam a mesma solução no processo executivo comum[4].

Ainda nesta linha, foi também mencionado o Acórdão n.º 14/2024[5], que uniformizou a jurisprudência da seguinte forma: *"A venda de imóvel hipotecado, com arrendamento rural celebrado posteriormente à hipoteca, não faz caducar este arrendamento de harmonia com o preceituado no n.º 1 do art. 22.º do RAR, sendo inaplicável o disposto n.º 2 do art. 824.º do CC"*.

Em suma, entendeu-se que não havia motivos para uma decisão diversa daqueles dois acórdãos uniformizadores, ainda que emitidos noutras sedes, nomeadamente, insolvência e arrendamento rural. O Tribunal entendeu ainda que, apesar de alegada no recurso, não estava alegada na Primeira Instância, e, por conseguinte, também não estava demonstrada, a existência de fraude à lei no referido contrato de arrendamento. Revogou, assim, a decisão do Tribunal da Relação, repondo a sentença da Primeira Instância.

## 2. A questão da caducidade ou não do arrendamento

I. As dúvidas em torno do destino do arrendamento – ou, em geral, do direito do locatário – constituído em data posterior a uma hipoteca parecem estar hoje a ser definitivamente resolvidas pela sucessão de acórdãos uniformizadores, no sentido

[4] De acordo com o acórdão em análise, *"Como se disse acima, este percurso argumentativo e uniformizador é perfeitamente aplicável à execução comum"*.
[5] Diário da República n.º 241/2024, Série I, de 12/12/2024.

da prevalência do arrendamento. Esse desfecho não deixa de ser singular, quando revertendo cerca de vinte anos no tempo, a esmagadora maioria da jurisprudência era, precisamente, no sentido contrário.

Importa, primeiramente, fazer uma delimitação do tema em estudo. Não analisaremos neste breve comentário a difícil questão da natureza jurídica do direito do locatário, optando pela sua qualificação como um direito pessoal de gozo[6/7/8/9]. Desta caracterização ressalta, para uma parte da doutrina, a característica da inerência, da qual resulta uma manifesta proximidade com os direitos reais. Ainda assim, sublinha-se que se trata de um direito que a lei classifica como sendo de crédito – e, por conseguinte, não real – que incide sobre o gozo de uma coisa alheia[10].

O problema sobre o qual nos debruçaremos não incide também sobre o confronto entre o arrendamento (ou locação) celebrados em data posterior ao registo da penhora que deu azo à execução, uma vez que, tal como decorre do disposto no artigo 819.º CC, tal direito será ineficaz em relação ao exequente[11/12].

---

[6] Sobre o tema, cf., por todos, José Andrade Mesquita, *Direitos pessoais de gozo*, Almedina, Coimbra, 1999, pp. 9 ss.
Contra a qualificação pela terceira via e optando pela tese da realidade, cf. José Luís Bonifácio Ramos, *Direitos Reais. Relatório*, AAFDL, Lisboa, 2013, p. 111 e pp. 311 ss, considerando que o artigo 1057.º confirma essa natureza real.
Cf., ainda, Luís Manuel Teles De Menezes Leitão, *Direito das Obrigações*, Volume III – Contratos em especial, 11.ª edição, Almedina, Coimbra, 2016, pp. 305 ss.

[7] Cf., por todos, J. Oliveira Ascensão, *Locação de bens dados em garantia. Natureza jurídica da locação*, em *Revista da Ordem dos Advogados*, N.º 45, 1985, pp. 366 ss: António Menezes Cordeiro, *Da natureza do direito do locatário*, em *Revista da Ordem dos Advogados*, N.º 40, 1980, pp. 349-415.

[8] Acerca do artigo 407.º CC e da necessidade de haver detenção ou posse para que esse preceito seja aplicado, cf. José Andrade Mesquita, *Direitos pessoais de gozo*, cit., p. 107.

[9] Independentemente da qualificação que em concreto se possa dar à posse do locatário, é hoje inegável a sua existência, desde logo face à possibilidade de recurso à tutela possessória. Cf. José Alberto Vieira, *A posse do arrendatário no Código Civil de 1966*, em *Código Civil. Livro do Cinquentenário*, II, Almedina, Coimbra, 2019, pp. 124 e 125, referindo-se à *"posse nos termos de direito real de outra espécie ou de direito pessoal, que beneficia apenas da tutela possessória geral"* e afirmando que *"Essa é a posse do locatário."*.

[10] Como refere José Andrade Mesquita, *Direitos pessoais de gozo*, cit., p. 25, trata-se de um direito que confere ao seu titular os poderes de usar, fruir e transformar uma coisa, *"sem necessidade da intermediação (colaboração) de outrem, sendo estruturalmente diferente quer dos direitos reais quer dos direitos creditórios."*. Especificamente sobre a locação afirma, a páginas 32, que *"o locatário tem direito a fruir* autonomamente*, através da sua actividade, e não através de uma prestação do locador, as utilidades que a coisa possa proporcionar-lhe, dentro do fim para o qual o contrato foi celebrado."*.

[11] Neste sentido, cf. também Maria Olinda Garcia, *Arrendamento urbano e outros temas de Direito e Processo Civil*, Coimbra Editora, Coimbra, 2004, p. 24.

[12] Pelo menos, desde a alteração a este preceito, por força do Decreto-Lei n.º 38/2003, de 8 de março.

II. Assim, iremos analisar a questão, igualmente debatida no acórdão em apreço, do destino a dar ao arrendamento celebrado em data posterior ao registo de uma hipoteca sobre o bem arrendado, mas constituído em data anterior à do registo da penhora.

Sobre este problema, uma significativa parte da doutrina portuguesa pronuncia-se contra a caducidade da locação em caso de venda executiva, aplicando o disposto no artigo 1057.º CC[13]. Em contrapartida, a favor da caducidade há também muitas e relevantes vozes[14/15/16], assentando de um modo geral na ideia da aplicação, por meio de interpretação extensiva ou por analogia, do disposto

---

[13] Neste sentido, Luís Manuel Teles De Menezes Leitão, *Direito das Obrigações*, Volume III – Contratos em especial, cit., p. 330: *"Mais controversa tem sido a questão da manutenção do direito do locatário em caso de venda executiva do bem, mas parece que a mesma deverá igualmente ocorrer, uma vez que o direito do locatário não se encontra incluído nos direitos que caducam com essa venda, nos termos do art. 824º, nº 2, bem como na alienação em processo de insolvência, face ao que se dispõe no art. 109º CIRE."*. Na sua obra *Arrendamento urbano*, 9.ª edição, Almedina, Coimbra, 2019, o Autor acrescenta ainda que o arrendatário pode ter direito de preferência na venda do local arrendado, *"o que seria incompatível com a extinção do seu direito pela venda executiva"*.
Cf. também Daniel Morais, *A caducidade do contrato de arrendamento*, em *I Congresso de Direito do Arrendamento*, Almedina, Coimbra, 2019, pp. 137 e 138.

[14] António Menezes Cordeiro, em anotação ao artigo 1057.º CC, em *Código Civil Comentado*, III – Dos contratos em especial (artigos 874.º a 1250.º), cit., p. 409, afirma que *"Hoje, pode-se assentar no seguinte: a venda judicial, por si, não faz caducar a locação eventualmente existente; por via do 1057.º, o adquirente fica, automaticamente, na posição de (novo) locador. Só assim não será na eventualidade de a locação ter sido celebrada depois da penhora, altura em que é ineficaz em relação ao exequente (e ao adquirente) ou depois do registo de hipoteca, altura em que caduca com a venda."*. Altera-se assim o entendimento defendido em *Locação de bens dados em garantia. Natureza jurídica da locação*, cit., p. 388 e em *Tratado de Direito Civil*, XI – Contratos em especial (1.ª parte – Compra e venda, doação, sociedade, locação), Coimbra, Almedina, 2018, p. 830.

[15] J. Oliveira Ascensão, *Locação de bens dados em garantia*, cit., pp. 365 e 366.

[16] Henrique Mesquita, *Obrigações reais e ónus reais*, Almedina, Coimbra, 1990, p. 140; Pedro Romano Martinez, *Da cessação do contrato*, 3.ª edição, Almedina, Coimbra, 2015, p. 302 (alterando o entendimento adotado em *Direito das Obrigações (Parte especial). Contratos. Compra e venda. Locação. Empreitada*, 2.ª edição, Almedina, Coimbra, 2003, pp. 206 e 207); Miguel Teixeira De Sousa, *A acção executiva singular*, LEX, Lisboa, 1998, pp. 390 e 391; Rui Pinto, *Manual da execução e despejo*, Coimbra Editora, Coimbra, 2013, p. 958; A. Luís Gonçalves, *Arrendamento de prédio hipotecado – Caducidade do arrendamento*, em *Revista de Direito e de Estudos Sociais*, Ano XXXX (XIII da 2.ª Série), N.º1, Janeiro – Março, 1999, p. 95.
Cf. também Vaz Serra, *Realização coactiva da prestação*, em *Separata do Boletim do Ministério da Justiça*, N.º 73, Lisboa, 1958, pp. 225 e 226; Maria Isabel Menéres Campos, *Da Hipoteca. Caracterização, Constituição e Efeitos*, Almedina, Coimbra, 2003. pp. 232 ss.
Foi também esse o entendimento que sustentamos no nosso estudo, *A vulnerabilidade das garantias reais. A hipoteca voluntária face ao direito de retenção e ao direito de arrendamento*, Coimbra Editora, Coimbra, 2008, pp. 322 ss.

no artigo 824.º, n.º 2, do CC, aos direitos pessoais de gozo e em especial ao arrendamento.

Parece-nos importante destacar, com Menezes Cordeiro, que não parece que este problema deva ser resolvido com base na qualificação do direito do locatário como um direito real ou de crédito[17]. A questão está além da qualificação do direito do locatário, assumindo, naturalmente, que não se trata de um direito real, uma vez que, se assim fosse, o n.º 2 do artigo 824.º poderia ser-lhe aplicado diretamente.

## 3. O enquadramento jurídico relevante

I. O ponto de partida para o nosso estudo é a circunstância de não existir, no Código Civil de 1966, uma disposição legal específica destinada a resolver este problema. Não era assim no Código de Seabra[18], no âmbito do qual, em caso de venda executiva, o arrendamento sujeito a registo apenas prevalecia se o registo tivesse sido efetuado em data anterior à penhora ou a outra garantia que desse causa à execução. Ao invés, tratando-se de arrendamento não sujeito a registo, este prevalecia sempre, pelo período de tempo que houvesse sido convencionado[19].

Ao invés, no enquadramento jurídico atual, há pelo menos duas disposições que podem ser chamadas à colação quando se procura aferir o destino do arrendamento

---

[17] António Menezes Cordeiro, em anotação ao artigo 1051.º CC, em *Código Civil Comentado*, III – Dos contratos em especial (artigos 874.º a 1250.º), cit., pp. 392 e 393: *"Quando, de boa-fé, se dê uma coisa em garantia, está-se a reservar, para o credor, o valor do objeto em causa, caso necessário. Assim, constituir um penhor ou uma hipoteca e esvaziar, de seguida, o valor da coisa, através de uma locação, é prática que não pode ter a legitimação do ordenamento."*. O Autor conclui ainda pela aplicação do artigo 824.º, n.º 2 aos direitos pessoais de gozo, por via extensiva, ou, se necessário, analógica: *"Uma vez que estes conferem, ao titular, o gozo de uma coisa corpórea, a base para a aplicação extensiva (espírito da lei) ou para a analogia é evidente e pacífica."*.

[18] O artigo 1621.º do Código de Seabra estabelecia: "Se a transmissão proceder de execução observar-se-ha o seguinte: §1.º Os arrendamentos sujeitos a registo subsistirão, se estiverem registados anteriormente ao registo do acto ou facto de que a execução resultou; § 2.º Os arrendamentos não sujeitos a registo subsistirão, apesar da execução, por todo o tempo por que tiverem sido feitos, salvo se outra cousa se houver estipulado.".
A solução da não extinção do arrendamento manteve-se no artigo 34.º do Decreto n.º 5411, mas é importante notar que a mesma foi suspensa em relação aos arrendamentos urbanos pela Lei n.º 1662, mantendo-se apenas em caso de arrendamentos sujeitos a registo que não fossem registados e em caso de transmissão do prédio por título gratuito a favor de escolas, bibliotecas, institutos científicos e literários ou de beneficência que deles careçam para as suas instalações.

[19] António Menezes Cordeiro, em anotação ao artigo 1057.º CC, em *Código Civil Comentado*, III – Dos contratos em especial (artigos 874.º a 1250.º), Almedina, Coimbra, 2024, p. 407, considera que estas regras *"ocasionavam sérias dúvidas quanto à natureza do direito do locatário"*.

na venda executiva: o artigo 824.º, n.º 2 e o artigo 1057.º do CC. Adicionalmente, outros preceitos podem ser invocados, tais como o artigo 406.º, n.º 2, o artigo 695.º ou o artigo 1051.º do CC. Assumindo que nenhum destes preceitos regula o problema (pelo menos, de forma direta), a doutrina e jurisprudência tendem a resolver a situação com base numa das duas primeiras normas, aplicando-a diretamente ou por meio de interpretação extensiva, ou, nalguns casos, por analogia.

II. Por outro lado, no âmbito do enquadramento jurídico relevante, há que atender não apenas à lei, mas também aos acórdãos uniformizadores n.º 2/2021 e n.º 14/2024, uma vez que a sua existência foi argumento determinante para a decisão em comentário. Contudo, salientamos que os AUJ em questão eram referentes ao CIRE e ao arrendamento rural, não sendo, assim, diretamente aplicáveis ao caso dos autos. Ou seja, no âmbito da ação executiva em processo comum não foi emitido nenhum acórdão de uniformização de jurisprudência. Tal resulta expressamente dos próprios acórdãos uniformizadores: o AUJ n.º 2/2021 uniformizou jurisprudência no âmbito da "venda, em sede de processo de insolvência, de imóvel hipotecado, com arrendamento celebrado subsequentemente à hipoteca"; e o AUJ n.º 14/2024 declarou em sede de "venda de imóvel hipotecado, com arrendamento rural celebrado posteriormente à hipoteca".

Assim, pese embora se possa tomar em consideração a jurisprudência uniformizada em lugares paralelos, como poderá ser o caso da insolvência, ou do arrendamento rural, parece-nos importante realçar que não se afigura haver aqui uma obrigatoriedade de seguir a solução naqueles outros casos, nos termos do artigo 686.º do CPC, quando se trate de uma ação executiva em processo comum e tendo presente um arrendamento urbano posterior ao registo de uma hipoteca. Na realidade, também em sede de processo executivo comum são muitos os acórdãos em contradição, alguns defendendo a caducidade do arrendamento, enquanto outros a afastam[20].

A decisão tomada neste acórdão do STJ parece tomar como decidida a questão em definitivo, mas a nosso ver a uniformização de jurisprudência não abrange, em concreto, o processo executivo comum e o arrendamento urbano. Nesse sentido, afigura-se que muito embora o artigo 686.º do CPC determine a possibilidade de intervenção do pleno das secções cíveis, *"quando tal se revele necessário ou conveniente*

[20] A favor da caducidade do arrendamento, veja-se, a título de exemplo, o Acórdão do STJ de 18.10.2018 (Processo n.º 12/14.7TBEPS-A.G1.S2, Relatora Rosa Tching), considerando que o contrato de arrendamento tem um carácter vinculístico, traduzindo-se num verdadeiro ónus, sujeito ao regime previsto no artigo 824.º, n.º 2, cujo espírito é o de os bens vendidos judicialmente serem transmitidos livres de quaisquer encargos.

*para assegurar a uniformidade da jurisprudência"*, daí não resulta, necessariamente, que a decisão no âmbito do processo executivo comum tenha obrigatoriamente de ser a mesma que a tomada em sede de insolvência ou de arrendamento rural[21].

Até porque, até ao AUJ n.º 2/2021, era porventura maioritária a tese jurisprudencial que apontava para a caducidade do arrendamento posterior ao registo da hipoteca[22/23]. Na verdade, é a partir de 2021, com o aparecimento de jurisprudência no âmbito da insolvência, que o sentido das decisões começa a ser no sentido inverso, da não caducidade do arrendamento.

Assim, concluímos que, não tendo sido uniformizada jurisprudência no âmbito do processo executivo comum e relativamente ao arrendamento urbano, não terá, necessariamente, de ser seguida a orientação adotada pelo AUJ n.º 2/2021 e n.º 14/2024. Não obstante, ainda que assim não fosse, sempre a ciência jurídica permitiria a apreciação crítica e o posicionamento contrário da doutrina, ao abrigo da liberdade científica. Vejamos, pois, o enquadramento legal em torno deste problema.

III. Sendo ponto assente a ausência de uma norma específica que regule o confronto entre o direito do credor hipotecário e o direito do arrendatário no âmbito da venda executiva e sendo nossa perspetiva a não obrigatoriedade de cumprir a orientação dos

---

[21] Contra, para além do acórdão em análise, veja-se também o recente Acórdão do STJ de 15/5/2025 (Processo n.º 14828/20.1T8SNT.L1.S1, Relator Fernando Baptista, disponível em www.dgsi.pt).

[22] A título de exemplo, vejam-se os Acórdãos do STJ de 29/10/1998 (Processo nº 98B862, com sumário disponível em www.dgsi.pt), de 3/12/1998 (Processo nº 98B863, com sumário disponível em www.dgsi.pt), de 9/10/2003 (Processo n.º 03B2762, Relator Oliveira Barris, disponível em www.dgsi.pt), de 20/11/2003 (Processo nº 03B3540, Relator Moitinho de Almeida, disponível em www.dgsi.pt), de 31/10/2006 (Processo nº 06A3241, Relator Urbano Dias, disponível em www.dgsi.pt), de 15/11/2007 (Processo nº 7B3456, Relator Pereira da Silva, disponível em www.dgsi.pt), de 5/2/2009 (Processo nº 09B4087 Relator João Bernardo, disponível em www.dgsi.pt), de 27/05/2010 (Processo nº 5425/03.7TBSLX.S1, Relator Álvaro Rodrigues, disponível em www.dgsi.pt), de 16/09/2014 (Processo n.º 351/09.9TVLSB.L1.S1 Relator Alves Velho, disponível em www.dgsi.pt), de 09/07/2015 (Processo nº 430/11.2TBEVR-Q.E1.S1, Relator João Camilo, disponível em www.dgsi.pt), de 15/02/2018 (Processo nº 851/10.8TBLSA-D.S1, Relator Roque Nogueira, disponível em www.dgsi.pt).

[23] A favor da não caducidade do arrendamento, cf., por exemplo, Amâncio Ferreira, *Curso de processo de execução*, 12.ª edição, Almedina, Coimbra, 2010, pp. 399 e 400, considerando que caduca o arrendamento celebrado em data posterior à penhora, mas não o que tenha sido celebrado anteriormente: *"Por o contrato de arrendamento não conferir ao locatário um direito real, mas antes um direito de crédito, não caduca o referido contrato por via da venda executiva, quando outorgado pelo executado anteriormente ao registo da penhora. Daí o bem vendido ser transmitido ao adquirente sem afectar o direito do arrendatário, em aplicação da regra* emptio non tollit locatum*, estabelecida no art. 1057.º do CC, que vale tanto para a venda voluntária como para a venda executiva."*. O autor estende ainda este regime da não caducidade aos demais direitos pessoais de gozo, invocando que os mesmos não caducam, por falta de disposição legal em contrário nesse sentido.

AUJ emitidos, impõe-se atender em primeiro lugar ao disposto no artigo 1057.º CC. Este preceito estabelece o conhecido princípio *emptio non tollit locatum*, ao determinar que "O adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador, sem prejuízo das regras do registo.". Trata-se do princípio segundo o qual a venda não afeta a locação[24/25/26], antes ficando o adquirente do direito sub-rogado na posição de senhorio e mantendo-se integralmente a posição jurídica do anterior titular do direito nesta nova esfera jurídica[27]. Apesar de ser uma regra comum a outros ordenamentos, não é unânime. Por exemplo, em Espanha, o artigo 1571.º do CCE determina que o comprador de um bem arrendado tem direito a que o arrendamento termine com a venda, salvo havendo acordo em contrário e sem prejuízo do disposto na Lei Hipotecária[28]. De todo o modo, o arrendatário poderá exigir ao vendedor a indemnização pelos prejuízos sofridos.

IV. Por sua vez, o artigo 824.º, n.º 2 estatui que "Os bens são transmitidos 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."[29]. Salienta-se que, se não houvesse esta

---

[24] António Menezes Cordeiro, *Da natureza do direito do locatário*, cit., p. 351, salienta a origem deste princípio no Código de Napoleão.

[25] Sobre o tema, cf. Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, *Direito das Obrigações*, Volume III – Contratos em especial, cit., pp. 329 ss.

[26] No entanto, no Código de Seabra, estabelecia-se no artigo 1619.º o seguinte: O contracto de arrendamento, cuja data for declarada em titulo authentico ou autenticado, não se rescinde por morte do senhorio nem do arrendatário, nem por transmissão da propriedade, quer por titulo universal, quer por titulo singular, salvo o que vae disposto nos artigos subsequentes.

[27] A regra "Kauf bricht nicht Miete" encontra-se também presente no § 566 BGB.

[28] De acordo com o artigo 118.º desta Lei, em caso de venda voluntária, o vendedor e o comprador podem acordar a sub-rogação nas responsabilidades derivadas da hipoteca e da obrigação garantida, caso em que o transmitente fica liberado, desde que haja acordo do credor.
Por sua vez, o artigo 126.º estabelece que, quando, em processo executivo, forem perseguidos bens hipotecados, e estes tenham passado para o poder de um terceiro possuidor, o credor pode exigir deste último o pagamento da parte do crédito garantido. Uma vez notificado para pagar, o terceiro possuidor pode efetuar o pagamento ou abandonar os bens hipotecados. Se o terceiro possuidor não pagar ou abandonar os bens, responderá com os seus, além dos bens hipotecados, pelos juros corridos desde o pedido e pelas custas judiciais que o seu atraso no pagamento possa originar. Caso o terceiro abandone os bens hipotecados, estes serão considerados na posse do devedor, para que o processo executivo possa ser dirigido contra eles.

[29] Sobre este preceito, cf. Fernando Andrade Pires de Lima / João De Matos Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, Volume II (Artigos 762.º a 1250.º), 3.ª edição, Coimbra Editora, Coimbra, 1986, pp. 98 ss.

norma, a venda executiva não produziria a extinção de qualquer direito real[30]. O artigo 824.º, n.º 2 é assim determinante para que o adquirente do bem possa ser titular de um bem tendencialmente desonerado ou livre. Com efeito, a venda executiva, sendo ainda uma transmissão, dá origem a uma aquisição derivada, pelo que em princípio o adquirente seria titular do bem com os mesmos ónus eventualmente existentes aquando da aquisição, contrariamente ao que sucede com a aquisição originária.

Assim, numa transmissão voluntária, os direitos reais que eventualmente incidam sobre a coisa mantêm-se, acompanhando a transmissão. Não há, pois, que confundir a transmissão voluntária com a transmissão coativa, pois nesta última pode ocorrer a extinção de direitos reais, enquanto na primeira tal não se verifica[31].

V. No acórdão em apreço, bem como na jurisprudência uniformizada produzida a respeito do tema, vingou a tese que sustenta a aplicação do artigo 1057.º CC à venda executiva, recusando-se a aplicação (direta ou extensiva) do artigo 824.º, n.º 2.

Sobre este aspeto, oferece-nos dizer, em primeiro lugar, que não acompanhamos o argumento invocado no acórdão de que a caducidade do arrendamento dependeria da existência de uma disposição legal (aparentemente expressa) nesse sentido. A nosso ver, a solução deverá decorrer da conjugação e interpretação das várias disposições legais que regulam os institutos em análise, a saber: contrato de locação, venda executiva e garantias reais[32]. Em geral, como fomos referindo, parece-os que há duas disposições que não podem deixar de ser consideradas: os artigos 824.º, n.º 2 e 1057.º. E, em especial, deverá decorrer da interpretação, necessariamente conjugada, dos artigos 406.º, n.º 2, 695.º e 1051.º do CC com aquelas duas disposições.

---

[30] Sublinhando a diferença entre venda executiva e venda privada, cf. Miguel Teixeira de Sousa, *A acção executiva singular*, cit., p. 385.

[31] Apesar de se pronunciar no sentido da não caducidade do arrendamento, é importante referir o entendimento de António Menezes Cordeiro, *A tipicidade dos direitos reais*, em *Revista de Direito Civil*, Ano VI, N.º 3/4,2021, pp. 1-36, onde considera *"a utilização de esquemas que permitam a "realificação" (*Verdinglichung*) de certos direitos, num fenómeno em parte conseguido através da figura dos direitos pessoais de gozo"*, bem como a *"aplicação analógica, fora dos direitos reais, de normas previstas para estes, mas que não devam ser havidas como excecionais."*.

[32] Tal como também defendia J. Oliveira Ascensão, *Locação de bens dados em garantia*, cit., pp. 347 e 348: *"O problema suscitado, mau grado a sua relevância, não encontra uma explícita solução legal. O legislador não recorreu à casuística. É só pois perante a análise da solução, e das categorias gerais e do espírito do sistema, que lograremos equacioná-lo."*.

Com efeito, uma leitura isolada do artigo 1057.º poderia conduzir à solução plasmada nos acórdãos uniformizadores e no acórdão em análise. Todavia, a interpretação que nos parece correta é a que apela não apenas a esta disposição, mas também aos demais preceitos do Código Civil relevantes nesta sede, entre os quais, como já adiantámos, está também e em primeira instância, o artigo 824.º, n.º 2, e, em termos mais alargados, os artigos 406.º, n.º 2, 695.º e 1051.º. Aliás, a não absolutidade do princípio *emptio non tollit locatum* decorre da própria letra do artigo 1057.º, que contém uma ressalva relativa às regras do registo[33/34].

Na nossa perspetiva, dessa leitura conjugada resulta que o artigo 1057.º se aplica à transmissão a título voluntário do direito do locador, não devendo assim ser aplicado à venda executiva. A favor deste entendimento pode ser invocada a própria evolução legislativa, dado que era em sentido diverso o regime estabelecido no Código de Seabra e legislação subsequente[35], que continha um regime especial para a venda em execução. Por outro lado, no atual Código Civil, existe não apenas uma regra específica para a venda forçada (o artigo 824.º, n.º 2), como também há que atender ao princípio da relatividade, estabelecido no artigo 406.º, n.º 2. Impõe-se aqui uma interpretação restritiva do artigo 1057.º: de facto, a letra do preceito refere o adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato de locação, pelo que, em abstrato, a expressão adquirente poderia abranger tanto uma aquisição voluntária, como uma aquisição coativa. Não obstante, quer a evolução histórica do preceito, quer a existência de uma norma específica sobre a venda executiva, impõem a sua aplicação apenas à aquisição resultante de um título voluntário. Ademais, como veremos, a razão de ser do artigo 824.º, n.º 2 permite abranger aqui o direito de arrendamento, o que sempre imporia uma limitação àquele princípio. Assim, concluímos pela não aplicação do artigo 1057.º à venda executiva.

VI. Aqui chegados, resta-nos procurar no sistema outra disposição que possa regular o problema, sendo inevitável a análise do artigo 824.º, n.º 2.

No acórdão uniformizador n.º 2/21, é adotado o entendimento segundo o qual o artigo 824.º, n.º 2, se refere tão só à extinção de direitos reais e não também de

---

[33] Assim também J. Oliveira Ascensão, *Locação de bens dados em garantia*, cit., p. 355.

[34] Cf. José Alberto Vieira, *Arrendamento de imóvel dado em garantia*, em *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles*, IV Volume, Novos Estudos de Direito Privado, Almedina, Coimbra, 2003, p. 439.

[35] Conforme, com mais detalhe, o nosso *A vulnerabilidade das garantias reais. A hipoteca voluntária face ao direito de retenção e ao direito de arrendamento*, cit., pp. 284 ss.

todos os direitos, reais e/ou obrigacionais, que incidam sobre a coisa transmitida. Donde, para se aplicar aquela norma ao arrendamento, teria de se equiparar a locação a um direito real. Ora, no entendimento seguido pelo STJ, da locação emerge um direito pessoal de gozo. Em contrapartida, os direitos reais são típicos e apenas a estes se aplica o artigo 824.º, n.º 2. Assim, neste aresto, o STJ afasta-se do acórdão fundamento, baseado na doutrina realista, que defende a inerência do direito do locatário, ao afirmar que *"se a Lei pretende que os bens sejam transmitidos livres de quaisquer direitos que os onerem, preservando assim o seu valor em processo executivo, seria incompreensível que deixasse incólume o arrendamento, incluindo-se o mesmo no disposto no artigo 824º, nº 2 do CCivil, o qual abrangerá assim, também os «direitos inerentes»"*[36].

Para o Tribunal, foi essencial a circunstância de o artigo 1057.º CC determinar a prevalência do arrendamento, independentemente da transmissão do direito do locador a terceiro. Considera assim que esta é uma *"previsão específica,* [que] *faz afastar, a se, de um lado, a aplicação do normativo inserto no artigo 824º, nº 2 do CCivil, por no mesmo não haver qualquer referência à ocorrência da caducidade relativamente aos direitos obrigacionais e, nestes, ao arrendamento, e por outro, por nas causas de caducidade do contrato de arrendamento enunciadas no artigo 1051º do mesmo diploma, não consta a venda, quer em acção executiva, quer em liquidação em processo insolvencial."*.

Ora, na perspetiva adotada pelo Tribunal, o legislador poderia ter previsto – e não o fez – a caducidade do arrendamento em sede de venda executiva ou em liquidação insolvencial, fazendo ainda notar que o poderia ter feito aquando da alteração ao artigo 819.º CC, em que passou a referir-se expressamente ao arrendamento[37]. O artigo 109.º, n.º 3, do CIRE será, portanto, uma norma excecional, sobrepondo-se à tese da aplicação do artigo 824.º, n.º 2, do CC.

A referência ao acórdão uniformizador não pode deixar de ser feita, já que a sua existência é o principal argumento para a decisão tomada no aresto que agora se comenta. Contudo, apesar de se tratar de um acórdão uniformizador, não

---

[36] Pode ler-se ainda neste acórdão que, *"Ademais, dispondo o artigo 109º, nº 3 do CIRE que «A alienação da coisa locada no processo de insolvência não priva o locatário dos direitos que lhe são reconhecidos pela lei civil em tal circunstância», daí resulta a garantia para o arrendatário da manutenção do seu contrato de arrendamento, ex vi do disposto no artigo 1057º do CCivil onde se prevê que «O adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador, sem prejuízo das regras do registo.», de onde a lei mais do que prever a transmissão para o novo proprietário do contrato de arrendamento anteriormente celebrado, impõe que nessa transmissão se mantenham intactos todos os direitos e obrigações que impendem sobre o direito transmitido"*.

[37] A redação originária do artigo 819.º CC era a seguinte: *"Sem prejuízo das regras do registo, são ineficazes em relação ao exequente os actos de disposição ou oneração dos bens penhorados"*.

podemos olvidar, nem menorizar, a existência de vários votos de vencido, destacando-se como principais argumentos os seguintes:

a) Discordância quanto à aplicação do Princípio *emptio non tollit locatum*, estatuído no artigo 1057.º, quer à venda executiva, quer à venda insolvencial: o contrato de compra e venda assenta na livre vontade das partes, daí a necessidade de tutelar a estabilidade da relação locatícia; por seu turno, a venda judicial visa a realização coativa do crédito, daí que o arrendamento posterior lhe seja inoponível;
b) Havendo um crédito com direito real, há que atender à prioridade temporal na constituição de direitos: os atos posteriores de disposição, oneração ou de outra limitação desse bem são inoponíveis à garantia real anterior;
c) Sendo o direito do locatário um direito inerente, é de aplicar por analogia o artigo 824.º, n.º 2;
d) O artigo 109.º, n.º 3, do CIRE, é totalmente indiferente para a resolução do caso, já que se limita transpor para o domínio do processo de insolvência os efeitos resultantes da aplicação da lei civil e designadamente do artigo 824.º, n.º 2;

Além disso, neste caso, havia ainda a ideia de uma possível fraude, dado que o contrato de arrendamento fora celebrado pela insolvente, muito tempo após o registo da hipoteca, estando demonstrada a existência de uma relação amorosa entre senhoria e inquilino, além de que o valor da renda era muito reduzido, sendo o valor de mercado quase o triplo. Acresce que, apesar de o contrato de arrendamento ter sido celebrado por dez anos, o mesmo não foi registado.

Também no AUJ n.º 14/2024 – igualmente invocado como argumento pelo acórdão em comentário – se destacam importantes votos de vencido, no sentido da aplicabilidade do artigo 824.º, n.º 2, do CC ao arrendamento rural, invocando-se no essencial o argumento teleológico atinente a este dispositivo[38].

VII. Não acompanhamos a opção do tribunal. Em contrapartida, na nossa perspetiva, é de considerar que a expressão "demais direitos reais" contida no artigo

[38] Pode ler-se, no voto de vencido da Juíza Conselheira Catarina Serra o seguinte: *"Do ponto de vista lógico, é, além disso, dificilmente compreensível que se determine a extinção dos direitos reais e se deixem intocados outros direitos (direitos de gozo, de natureza real ou pessoal) com igual aptidão para perturbar ou comprometer aquela teleologia. Indo mais longe: aparece mesmo como contraditório que os direitos reais (de garantia e outros) tenham de se extinguir com a venda executiva e que o direito do locatário, que é um direito "mais fraco" (porque não real), subsista."*.

824.º, n.º 2, abrange também outros direitos, nomeadamente o direito do locatário, e, em particular, do arrendatário[39]. Assim, ao contrário do que sucede com os direitos reais de garantia, que se extinguem sempre com a venda executiva, independentemente da data da sua constituição, os "demais direitos reais" apenas se vão extinguir de acordo com um critério temporal[40]. Portanto, numa interpretação literal desta disposição, após a venda executiva, apenas se mantêm os direitos reais de gozo e de aquisição constituídos em data anterior ao registo da penhora ou de outro direito real de garantia invocado por algum credor reclamante. E, numa interpretação extensiva, apenas se mantêm os direitos pessoais de gozo anteriores ao registo da penhora ou de outro direito real de garantia invocado por algum credor reclamante.

Na verdade, vistas bem as coisas, atendendo ao disposto no artigo 824.º, n.º 2, do CC, sem considerar aqui a possibilidade de qualquer interpretação extensiva (ou analógica), o direito do locatário deveria naturalmente extinguir-se com a venda executiva, por se tratar de um direito de crédito, extinção essa que sempre se produziria ao abrigo da regra geral do artigo 406.º, n.º 2, do CC. Contudo, mesmo que assim não fosse, o sentido da expressão "direitos reais" contido no n.º 2 do artigo 824.º não pode deixar de ser o sentido de um direito inerente[41/42], por seguir a coisa, sentido esse que se retira do espírito do preceito[43]: que o adquirente em sede de venda executiva adquira um bem tendencialmente desonerado[44/45].

---

[39] Cf. também o nosso *A vulnerabilidade das garantias reais. A hipoteca voluntária face ao direito de retenção e ao direito de arrendamento*, cit., pp. 278 ss.

[40] Assim também Ana Carolina dos Santos Sequeira, *A extinção de direitos por venda executiva*, em *Garantia das Obrigações. Publicação dos trabalhos de mestrado*, Almedina, Coimbra, 2007, p. 23.

[41] Assim também J. Oliveira Ascensão, *Locação de bens dados em garantia*, cit., pp. 364 e 365: *"Ora o arrendamento é um direito inerente, e isto sempre abstraindo da sua qualificação como direito real. Pois assim se traduz a sua característica de gravar quem quer que seja o titular do gozo do prédio. Se a lei quer que os bens passem livres dos direitos que os onerem, assegurando assim o valor dos bens em processo executivo, seria incompreensível que deixasse subsistir o arrendamento. (...) O art. 1057.º do Código Civil tornou o arrendamento num direito inerente, seja qual for a precisa estrutura jurídica do fenómeno que desenha. Em consequência, não pode deixar de ficar submetido ao art. 824.º/2."*.

[42] Contra, José Alberto Vieira, *Arrendamento de imóvel dado em garantia*, cit., considera que o artigo 1057.º não é suficiente para caracterizar o arrendamento como um direito inerente, podendo ser explicado por meio da dogmática obrigacional.

[43] Cf. o nosso *A vulnerabilidade das garantias reais. A hipoteca voluntária face ao direito de retenção e ao direito de arrendamento*, cit., p. 279.

[44] Cf. José Alberto Vieira, *Arrendamento de imóvel dado em garantia*, cit., pp. 448 e 449, defendendo, no entanto, que uma vez que o arrendamento não dá origem a um direito inerente, o artigo 824.º, n.º 2, deve ser aplicado por analogia: *"O confronto entre o art. 695.º e o art. 824.º, n.º 2, por um lado, e a ponderação da teleologia inerente a este último preceito, por outro, evidenciam que o alcance do art.*

A tese segundo a qual o direito do locatário, pese embora direito pessoal, se mantém independentemente da data da sua constituição – incluindo, assim, os arrendamentos posteriores ao registo da garantia – "fortifica" o direito do locatário[46], tornando-o mais intenso e protegido do que os próprios direitos reais de gozo, solução que se afigura manifestamente contrária a todo o sistema instituído pelo Código Civil. Como explicar que um direito real menor constituído em data posterior à hipoteca se extingue com a venda executiva, mas um direito pessoal de gozo, como o arrendamento, subsiste? A articulação dessa prevalência com as características dos direitos de crédito e dos direitos reais é um aspeto totalmente esquecido no acórdão em análise, bem como nos AUJ n.º 2/2021 e 14/2024.

Por outro lado, supondo que se tratava de um arrendamento sujeito a registo, naturalmente que, tendo este sido registado antes da hipoteca, todos defenderão a sua subsistência, não obstante a venda executiva. Tal solução decorrerá, ainda, do n.º 2 do artigo 824.º do CC, ainda que não se qualifique o direito do arrendatário como direito real, pelo que a aplicação da norma não será também aqui uma aplicação direta, mas sim extensiva. Em contrapartida, supondo que o registo do arrendamento não foi efetuado, pese embora o arrendamento seja anterior à hipoteca, a tese sufragada no acórdão em análise (e nos AUJ) seria a da subsistência do arrendamento[47]. Como é possível essa conclusão, se o arrendamento não foi registado? Qual é, então, a razão de ser de tal registo? Como articular essa conclusão face ao caso anterior, em que o registo do arrendamento foi efetivamente realizado?

VIII. A constituição de uma hipoteca não impede o titular do direito hipotecado de, subsequentemente, celebrar um contrato de arrendamento do bem. Com efeito, de acordo com o disposto no artigo 695.º, o dador de hipoteca pode livremente alienar e onerar a coisa hipotecada, pelo que, por maioria de razão, também pode celebrar um contrato de locação, do qual não resulta – para o entendimento maioritário – um direito real, mas sim um direito pessoal de gozo.

---

*824.º, n.º 2 é maior do que decorre do seu teor literal imediato. Do que se trata é de fazer extinguir todos os direitos constituídos após a constituição de arresto, penhora ou outro direito de garantia que possam importar uma actuação sobre a coisa vendida e representar um gravame para o adquirente da venda judicial. Nesta ordem de ideias, a analogia do art. 824.º, n.º 2 ao direito do arrendatário justifica-se plenamente."*.

[45] Assim também A. Luís Gonçalves, *Arrendamento de prédio hipotecado – Caducidade do arrendamento*, cit., p. 101: *"E não pode pôr-se em dúvida que o vínculo que resulta do contrato de arrendamento constitui um ónus que não pode deixar de estar presente no espírito da disposição em análise"*.

[46] Em sentido próximo, Ana Carolina dos Santos Sequeira, *A extinção de direitos por venda executiva*, cit., p. 44, concluindo que o artigo 1057.º CC não se aplica à venda forçada.

[47] J. Oliveira Ascensão, *Locação de bens dados em garantia*, cit., p. 350, defendendo a aplicação do artigo 824.º, n.º 2, ao arrendamento sujeito a registo.

É inegável que do disposto neste preceito parece derivar a conclusão de que tais ónus não são oponíveis ao credor hipotecário: se o fossem, podendo assim prejudicá-lo, lógico seria que o credor hipotecário a eles se pudesse opor, dado o risco que os mesmos poderiam impor à garantia hipotecária[48/49].

Por outro lado, resulta daquele dispositivo a manifesta nulidade das cláusulas – hoje em dia frequentes – constantes do contrato de hipoteca, pelas qual se proíbe o seu constituinte de proceder ao arrendamento do imóvel, ou se considera que a celebração do contrato de arrendamento constitui justa causa de resolução.

Portanto, se é certo que o arrendamento posterior ao registo da hipoteca é válido e admissível, a consequência disso é, necessariamente, a sua inoponibilidade ao credor hipotecário[50].

IX. Um último aspeto mencionado neste acórdão, em linha com os acórdãos uniformizadores, é a chamada atenuação do carácter vinculístico do arrendamento, devido às recentes alterações ao respetivo regime jurídico, de onde resulta que o senhorio (originário, ou subsequente, por força da aquisição em venda executiva) poderá, no âmbito dos seus poderes, denunciar o contrato de arrendamento ou opor-se à respetiva renovação[51]. Contudo, não apoiamos também este argumento. Mesmo com essa possibilidade, é inegável a significativa *afetação económica* do direito do credor hipotecário, devido à manifesta redução de valor do imóvel arrendado. A tal não obsta a possibilidade de denúncia ou de oposição à renovação, até porque, em função do contratado, esse direito poderá demorar anos até poder

---

[48] Neste sentido, cf. também o voto de vencido da Juíza Conselheira Catarina Serra no AUJ n.º 14/2024: *"Ao contrário do que se entende no acórdão, o argumento (da unidade e da coerência intrínseca) do sistema jurídico aponta para que o arrendamento seja abrangido pelo art. 824.º, n.º 2, do CC. Convoco, a este título, o art. 695.º do CC, que determina a nulidade da convenção que proíba o dono de alienar ou onerar os bens hipotecados. É visível que a norma funciona como contrapartida lógica do art. 824.º, n.º 2, do CC: é porque se assegura, no art. 824.º, n.º 2, do CC, ao credor hipotecário que aquelas onerações não afectarão o valor da hipoteca que é possível atribuir, no art. 695.º do CC, ao proprietário, apesar da hipoteca, a faculdade de onerar sucessivamente o prédio."*.

[49] Salientando que este regime se inspira no Direito alemão, com idêntica solução, cf. J. Oliveira Ascensão, *Locação de bens dados em garantia*, cit., pp. 356 e 357, e, ainda, pp. 359 e 360.
Cf. também o nosso *A vulnerabilidade das garantias reais. A hipoteca voluntária face ao direito de retenção e ao direito de arrendamento*, cit., p. 312.

[50] Assim também J. Oliveira Ascensão, *Locação de bens dados em garantia*, cit., pp. 362 e 363: *"O art. 695. tem assim como natural complemento o art. 824.º/2. As onerações que são admitidas são aquelas que, nos termos do art. 824.º/2, caducam no caso de venda judicial dos bens."*.

[51] Pelo menos, quando não se trate de arrendamento vinculístico, pois neste caso, como salienta Maria Olinda Garcia, *Arrendamento urbano e outros temas de Direito e Processo Civil*, cit., pp. 39 ss, será necessário que a cessação opere por via judicial.

ser exercido. Pense-se, por exemplo, num arrendamento com a duração de cinco anos, que esteja ainda no seu início. Outrossim, ainda que o momento para a denúncia ou a oposição à renovação seja coincidente com a ação executiva, afigura-se que apenas o senhorio atual poderá exercer estas prerrogativas: assim, supondo que o não faz, não poderá o exequente, ou o credor reclamante, proceder a essa denúncia ou oposição à renovação, o que confirma que o arrendamento pode, efetivamente, prejudicar a sua garantia[52].

Todavia, mesmo que essa afetação económica inexistisse, sempre se defenderia a mesma solução, dada a *afetação jurídica* decorrente da existência do arrendamento. Como se disse, independentemente da sua natureza obrigacional, o direito do locatário assume características de regime que o diferenciam em relação a um comum direito de crédito, designadamente as que resultam do Princípio *emptio non tollit locatum* e da tutela possessória. Essa caracterização imporia, sempre, uma afetação jurídica do direito do adquirente na venda executiva, que o artigo 824.º, n.º 2, do CC pretende impedir. Em suma, é a *ratio* deste preceito que suporta a sua aplicação, em igualdade, tanto aos direitos reais, como ao direito do locatário, tendo presente ainda o artigo 695.º do CC, de onde decorre a manifesta validade da constituição de um arrendamento posterior à hipoteca.

Esta é, ainda, a solução que se coaduna melhor com a justiça do caso: o credor hipotecário, que não tem a detenção da coisa, não tem como impedir a constituição de uma relação que objetivamente poderá prejudicar a sua garantia; em contrapartida, o arrendatário tem sempre a possibilidade de saber se a hipoteca existe ou não, não apenas pedindo essa informação ao senhorio, como também impondo no contrato uma cláusula referente a tal possibilidade. Em suma, ao direito do arrendatário não pode, no sistema jurídico atual, ser conferida uma força superior à que têm os próprios direitos reais.

Afastamo-nos assim frontalmente da decisão adotada no acórdão em análise, considerando que os tribunais ainda vão a tempo de reponderar este problema, designadamente através de um novo acórdão uniformizador, no âmbito do processo executivo e do arrendamento urbano.

---

[52] Maria Olinda Garcia, *Arrendamento urbano e outros temas de Direito e Processo Civil*, cit., p. 42, responde negativamente a esta questão: *"Porém, se o senhorio executado não pretender denunciar o arrendamento, esse poder extintivo não poderá ser exercido por qualquer outro interveniente na acção executiva alegando a diminuição do valor da venda do imóvel que a subsistência do arrendamento constituirá. Nesta hipótese, só o adquirente do imóvel poderá posteriormente proceder à denúncia do arrendamento para o final da renovacão, entretanto ocorrida"*.