



UNIVERSIDADE
CATÓLICA
PORTUGUESA

***O CONTRATO DE ARRENDAMENTO
E A INSOLVÊNCIA – UMA ANÁLISE
À LUZ DA JURISPRUDÊNCIA MAIS
RECENTE***

DISSERTAÇÃO ENTREGUE PARA OBTENÇÃO DO GRAU DE

MESTRE EM DIREITO (EMPRESARIAL)

SOB A ORIENTAÇÃO DA PROFESSORA DOUTORA ROSÁRIO EPIFÂNIO

POR

VÁLTER FIGUEIREDO CORREIA

Faculdade de Direito | Escola de Lisboa
Agosto de 2022

***O CONTRATO DE ARRENDAMENTO
E A INSOLVÊNCIA – UMA ANÁLISE
À LUZ DA JURISPRUDÊNCIA MAIS
RECENTE***

DISSERTAÇÃO ENTREGUE PARA OBTENÇÃO DO GRAU DE

MESTRE EM DIREITO (EMPRESARIAL)

SOB A ORIENTAÇÃO DA PROFESSORA DOUTORA ROSÁRIO EPIFÂNIO

POR

VÁLTER FIGUEIREDO CORREIA

Faculdade de Direito | Escola de Lisboa
2022

AGRADECIMENTOS

*Aos meus pais,
e à minha irmã,
por tudo o que sempre fizeram e fazem por mim.*

*Ao meu avô, Arlindo Correia,
que viu o início desta etapa,
mas, infelizmente, não o seu fim.*

*À Estimada Professora Rosário Epifânio,
pela sua genialidade, por toda a sua inspiração,
e por todo o apoio, disponibilidade e conhecimentos transmitidos.*

A diligência é a mãe da boa sorte

Miguel de Cervantes

RESUMO

Com a presente investigação focamos as nossas atenções no regime aplicável ao contrato de arrendamento quer quando o insolvente é o senhorio quer quando o insolvente é o arrendatário. Propusemo-nos a investigar e aprofundar as disposições legais que sobre esta matéria existem, a estudar a natureza do direito do arrendatário e manutenção ou não do contrato de arrendamento com a venda em processo de insolvência.

Através deste estudo vemos que o arrendatário tem direito de preferência na venda do imóvel que ocorra no processo de insolvência e que, embora não seja unânime, o seu direito no arrendamento assume a natureza de direito pessoal de gozo.

Concluimos que existe divergência nas várias decisões judiciais no que à caducidade do contrato de arrendamento com a venda judicial diz respeito, porque a lei não regula completamente essa questão. Mas cremos que o contrato de arrendamento deve caducar com a venda em processo de insolvência do imóvel, encerrando o Acórdão de Uniformização de Jurisprudência que analisamos uma solução que não é a materialmente mais correta, postergando os interesses dos credores hipotecários.

PALAVRAS-CHAVE: Insolvência; Arrendatário; Senhorio; Hipoteca Caducidade; Preferência.

ABSTRACT

With this research we focus our attention on the regime applicable to the lease agreement both when the insolvent is the landlord and when the insolvent is the tenant. We have proposed to investigate and deepen the legal provisions that exist on this matter, to study the nature of the tenant's right and the maintenance or not of the lease agreement with the sale in insolvency proceedings.

Through this study we see that the tenant has the right of preference in the sale of the property that occurs in the insolvency proceeding and that, although it is not unanimous, his right in the lease assumes the nature of personal right of enjoyment.

We conclude that there is divergence in the several judicial decisions regarding the expiration of the lease agreement with the judicial sale, because the law does not completely regulate this issue. However, we believe that the lease should expire upon the sale of the property in insolvency proceedings. The Uniform Jurisprudence Judgment we are analyzing is not the most materially correct solution, ignoring the mortgage creditors' interests.

KEYWORDS: Bankruptcy; Tenant; Landlord; Mortgage; Expiration; Preference.

ÍNDICE GERAL

§ 1. INTRODUÇÃO.....	1
§ 2. A INSOLVÊNCIA E OS NEGÓCIOS CURSO: REGIME GERAL	2
§ 2.1. ART. 102.º DO CIRE – EFEITOS SOBRE OS NEGÓCIOS EM CURSO	3
§ 2.2. O PAPEL E A DECISÃO DO ADMINISTRADOR DE INSOLVÊNCIA	4
§ 3. A INSOLVÊNCIA E O CONTRATO DE ARRENDAMENTO	6
§ 3.1. A INSOLVÊNCIA DO ARRENDATÁRIO	6
§ 3.2. A INSOLVÊNCIA DO SENHORIO	12
§ 4. A VENDA EM INSOLVÊNCIA DE IMÓVEL ARRENDADO ONERADO POR HIPOTECA	15
§ 4.1. CARATERIZAÇÃO DA HIPOTECA	15
§ 4.2. CADUCIDADE DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO VENDIDO EM PROCESSO DE INSOLVÊNCIA? SIM? OU NÃO?.....	17
§ 4.3. APLICAÇÃO DOS ARTS. 1057.º E 1091º DO CC À VENDA EM INSOLVÊNCIA.....	23
§ 5. ANÁLISE DE JURISPRUDÊNCIA – AUJ DE 5 DE JULHO DE 2021	27
§ 5.1. AS QUESTÕES JURÍDICAS	27
§ 5.2. FACTUALIDADE	28
§ 5.3. DIREITO.....	29
§ 5.4. OPINIÃO CRÍTICA	30
§ 6. CONCLUSÃO	37
§ 7. ÍNDICE BIBLIOGRÁFICO	39
§ 8. ÍNDICE JURISPRUDENCIAL.....	43

SIGLAS E ABREVIATURA

Ac.	-	Acórdão
Al.	-	Alínea
Als.	-	Alíneas
AI	-	Administrador da Insolvência
AUJ	-	Acórdão de Uniformização de Jurisprudência
Art.	-	Artigo
Arts.	-	Artigos
Cap.	-	Capítulo
CC	-	Código Civil
Cfr.	-	Conferir / Confrontar
CIRE	-	Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas
CPC	-	Código de Processo Civil
CPEREF-	-	Código dos Processos Especiais de Recuperação da Empresa e de Falência
DL	-	Decreto-Lei
In	-	No
NRAU	-	Novo Regime do Arrendamento Urbano
P.	-	Página
Pp.	-	Páginas
RAU	-	Regime do Arrendamento Urbano
ROA	-	Revista da Ordem dos Advogados
ss.	-	Seguintes
STJ	-	Supremo Tribunal de Justiça
TRC	-	Tribunal da Relação de Coimbra
TRG	-	Tribunal da Relação de Guimarães
TRL	-	Tribunal da Relação de Lisboa
TRP	-	Tribunal da Relação do Porto
V.g	-	<i>Verbi Gratia</i> (por exemplo)
Vd.	-	<i>Vide</i>
Vol.	-	Volume

Note-se: Qualquer disposição normativa referida na presente dissertação, sem indicação em contrário, pertence ao CIRE na versão mais recente.

§ 1. INTRODUÇÃO

A insolvência é um estado que uma vez declarado produz uma série de efeitos, sejam eles sobre o devedor e outras pessoas (arts. 81.º e ss), sobre os créditos que tenham sobre o devedor, (arts. 90.º e ss) e efeitos sobre os negócios em curso (102.º e ss).

Assim sendo, neste trabalho propomo-nos a analisar estes últimos efeitos, sobre os negócios em curso, tendo sido selecionado especificamente o negócio - contrato de arrendamento -, por ser um negócio muito comum nos dias que correm, cuja problemática em torno da sua manutenção com a venda do imóvel em processo de insolvência tem divergido a doutrina e jurisprudência e, por conseguinte, sobretudo recentemente, muito se tem escrito e decidido a esse propósito.

Por isso, nesta dissertação pretendemos aflorar o arrendamento, a hipoteca e a insolvência (sobretudo a do senhorio) e a conexão ou possível coexistência dessas três situações jurídicas sempre que o imóvel (arrendado, hipotecado e apreendido) é vendido judicialmente, pensando e pronunciando-nos sobre a forma como essas três realidades constituídas se ligam ou devem ligar de forma a conseguir-se o cenário materialmente mais justo e correto para os intervenientes envolvidos – arrendatário, credor hipotecário, e insolvente -, com recurso à lei, aos entendimentos doutrinários dominantes e a forte componente jurisprudencial.

Nessa medida, centraremos as nossas atenções no presente estudo essencialmente nas regras aplicáveis ao contrato de arrendamento quando os sujeitos desse contrato ficam insolventes e na questão da caducidade (ou não) do contrato de arrendamento do imóvel apreendido e vendido ao abrigo do processo de insolvência.

Para tal, procurar-se-á, inicialmente, conhecer todos os cantos do regime legal vigente para os cenários de insolvência do arrendatário e senhorio, percebendo qual o papel do AI.

Num plano seguinte, estudaremos a hipoteca, escrutinando as suas características.

Por fim, focar-nos-emos no cerne do nosso estudo, dissertando sobre a caducidade do contrato de arrendamento com a venda do imóvel em processo de insolvência e, para tal, discutiremos a natureza do direito do arrendatário, e analisaremos se o mesmo tem ou não direito de preferência naquela venda, sendo, posteriormente, feita uma longa incursão sobre um AUJ recente, que discute toda esta temática, com uma lente crítica.

§ 2. A INSOLVÊNCIA E OS NEGÓCIOS CURSO: REGIME GERAL

A propósito do tema que nos propomos a aprofundar neste escrito urge, desde logo, começar por esboçar uma linha cronológica, na qual há que assinalar vários marcos. Um primeiro marco será a constituição da hipoteca sobre um determinado imóvel. Um segundo marco será a constituição de um contrato de arrendamento sobre o mesmo bem imóvel, seguindo-se o momento da declaração de insolvência ou do arrendatário ou do senhorio, sendo que, no caso da declaração de insolvência do senhorio, que é a que mais será densificada por nós, surge ainda um outro marco a ter em consideração nessa linha que ora estamos a traçar, o da venda do imóvel hipotecado e subsequentemente arrendado.

Seja na situação da insolvência do arrendatário, seja na situação da insolvência do senhorio, para os insolventes assumirem ainda essa qualidade, de arrendatários e senhorios, significa que os contratos estão ainda em curso, não chegaram ao seu termo ou ao termo da sua renovação, e, por isso, não existe uma execução total de ambos os contraentes.

Assim sendo, não havendo uma execução total, uma realização totalmente efetuada do negócio jurídico, o cenário que temos é o de um negócio ainda se encontrar em curso e, para tal, num quadro de insolvência de um dos intervenientes desse negócio, há que atender sempre em primeiro lugar ao regime geral consagrado no art. 102.º sobre o destino a dar pelo AI a tal negócio, o que faremos já de seguida, e depois de percebermos esse regime geral, havendo regimes especiais, como há para o arrendamento, direcionar as atenções para esses últimos.

§ 2.1. ART. 102.º DO CIRE – EFEITOS SOBRE OS NEGÓCIOS EM CURSO

O art. 102.º consagra um princípio geral¹ de suspensão da execução do contrato até que o AI, em representação e em consideração do interesse da massa insolvente pondere e decida o destino a dar ao negócio. Por outras palavras, poder-se-á dizer que a execução do negócio fica suspensa até que o AI, no exercício dos seus poderes funcionais – poderes deveres – direcionados para a maximização dos interesses dos credores decida qual o destino a dar ao contrato: execução do contrato ou recusa de cumprimento do mesmo.

Para vigorar este princípio geral é necessário o cumprimento dos respetivos requisitos, são dois, um positivo e um negativo. O positivo prende-se com o facto de se exigir um contrato bilateral sinalagmático², como é o caso do contrato promessa de compra e venda, celebrado entre o insolvente e um terceiro, e o negativo tem que ver com à data da declaração de insolvência ainda não ter havido cumprimento total por parte de nenhum dos contratantes³. Claro está, e há quem⁴ avance um terceiro requisito, que é o de não existir uma regulação especial nos artigos 104.º a 118.º aplicável à situação, caso em que se aplicará a norma especial em detrimento desta norma geral. Estando cumpridos os requisitos ora enunciados o cumprimento do contrato fica suspenso (nenhuma das parte pode exigir o cumprimento das obrigações à outra parte durante esse lapso temporal) até à fase que se segue que é a decisão do administrador de insolvência acerca do destino a dar ao contrato, decisão essa que não tem prazo legal para ser proferida que, conforme nos diz Maria do Rosário Epifânio “*se compreende, pois a decisão quanto ao destino dos*

¹O vocábulo “princípio geral” foi acolhido pelo legislador na própria epígrafe do artigo, todavia, algumas vezes se têm ouvido no sentido de que o alcance que a epígrafe sugere é, na prática, mais limitado do que aparentemente parecia ser, não só porque para tal princípio se aplicar há requisitos específicos de que têm de estar preenchidos ficando de fora da sua aplicação aos negócios unilaterais, por exemplo, e também pelas várias normas especiais no CIRE que são de aplicação primordial em substituição deste preceito. Cfr. LUÍS A. CARVALHO FERNANDES; JOÃO LABAREDA, *Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas Anotado*, Quid Juris, 2009, pp. 388 - 389. No entanto, e apesar de concordarmos que o alcance seja inferior ao inicialmente e aparentemente proclamado entende-se que seja um princípio geral já que o art. 102.º acaba por ser, em nosso entendimento, o ponto de partida e o ponto de chegada quando se aplica os preceitos que se lhe seguem, nomeadamente os arts. 106.º, 108.º, entre outras, tendo que haver uma interpretação consentânea e complementar entre ambas as normas.

²Estão excluídos, por exemplo, as promessas públicas, os negócios em mercados de capitais, entre outros.

³Oliveira Ascensão alarga este requisito, permitindo aplicação do art. 102.º nos casos em que haja cumprimento total apenas por um dos promitentes. Cfr. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Insolvência: Efeitos sobre os Negócios em Curso*, Almedina, 2005, pp. 112-113.

⁴Por exemplo, Carvalho Fernandes e João Labareda. Cfr. LUÍS A. CARVALHO FERNANDES; JOÃO LABAREDA, *Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas Anotado*, Quid Juris, 2009, p. 389.

negócios dependerá da evolução do processo de insolvência no caso concreto".⁵ Com vista a evitar situações de espera *ad aeternum* pela parte não insolvente, foi conferida no n.º 2 do art. 102.º a faculdade de ela conceder um prazo razoável para este exercer a sua opção de execução do contrato ou de recusa de cumprimento, findo o qual sem existir pronúncia por parte do administrador, se tem como solução o incumprimento, ou seja, a recusa de cumprimento do contrato por parte do administrador.

§ 2.2. O PAPEL E A DECISÃO DO ADMINISTRADOR DA INSOLVÊNCIA

Conforme vimos, estando preenchidos os pressupostos do art. 102.º o contrato em curso fica suspenso até decisão do administrador de insolvência acerca do destino do mesmo. É, portanto, importante agora analisarmos qual o papel do administrador e quais os fundamentos que guiarão a decisão do mesmo.

Primeiro que tudo, e a título crítico, entendemos que a solução legal de cometer a decisão do destino dos negócios em curso nas mãos do AI é a mais adequada. Na verdade, pensamos que o AI, pelas funções que desempenha no processo e porque o devedor está privado dos poderes de disposição e de administração, é quem mais apto está para tomar a decisão de *execução do contrato ou recusa do cumprimento do mesmo*, pois, o insolvente, enquanto tal, não se encontra com condições idóneas para administrar as suas situações patrimoniais já que se verifica uma impossibilidade geral de cumprimento das obrigações, ou seja, o insolvente se fosse "obrigado" a cumprir contratos em curso, eventualmente, iria beneficiar uns credores e postergar outros⁶ descurando, assim, um princípio essencial no processo de insolvência, o princípio *par conditio creditorum*.

No entanto, sem prejuízo do exposto, e à primeira vista, podemos indagar-nos se este direito de opção não é um direito (potestativo) demasiado discricionário que em parte possa subverter a intenção do legislador de proteger todos os credores. Todavia, parece-nos, e a maioria da doutrina assim o tem entendido, que este direito acaba por ser um poder-dever do administrador de insolvência "*enquadrado no conjunto de funções típicas do administrador de insolvência – enquanto representante da massa insolvente e*

⁵Cfr, MARIA DO ROSÁRIO EPIFÂNIO, *Manual de Direito da Insolvência*, 7.ª Edição, Almedina, 2020, p. 209.

⁶Nesse sentido Menezes Leitão, acrescentando que, é também por isso, que após a declaração de insolvência os credores percam a possibilidade de acionar autonomamente e individualmente o devedor para satisfação dos seus créditos. Cfr. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direito da Insolvência*, 9.ª Edição, Almedina, 2019, p. 17.

*defensor dos seus interesses e enquanto “órgão funcional” da insolvência (...) não sendo um direito livre e acriterioso, devendo o administrador optar, em cada caso, pela solução que melhor servir as finalidades do processo de insolvência”.*⁷ Nessa esteira a atuação do administrador de insolvência terá de se situar entre a maximização da massa insolvente e o interesse dos credores. É, por isso, que a própria lei consagra limites a essa atuação. O referido poder-dever do AI está balizado por alguns limites ou exceções, um deles é o da manifesta improbabilidade de cumprimento⁸. Concretizando, tal limite previsto no n.º 4 do art. 102.º significa, na prática, que o AI deve recusar sempre a execução do cumprimento do contrato se for manifestamente improvável o cumprimento pontual das obrigações decorrentes do contrato pela massa insolvente e que, se não o fizer, a opção pela execução do cumprimento do contrato é abusiva podendo o contratante não insolvente pode deduzir exceção de não cumprimento por um lado, e por outro, inexistindo uma solução amigável para o litígio, deve a mesma ser levada a juízo através da instauração pelo contraente não insolvente de uma ação declarativa contra a massa insolvente, correndo a mesma por apenso ao processo de insolvência. Refira-se que, também o art. 106.º, entre outras disposições, como por exemplo o art. 105.º, configura uma exceção à “discrecionarietà” do AI já que estando preenchidos tais requisitos – eficácia real do contrato promessa e tradição da coisa a favor do promitente comprador – o administrador deve cumprir o contrato, estando impedido de recusar fazê-lo.

Quantos efeitos, eles serão distintos consoante administrador opte pela execução do contrato ou pela recusa de cumprimento do contrato. No primeiro cenário, gerar-se-á um crédito do contraente *in bonis* sobre a massa, nos termos do art. 51.º, n.º1, al. f). No segundo cenário, gerar-se-á um crédito do contraente *in bonis* que será sobre a insolvência⁹ (art. 102.º, n.º 3, a. d), inciso iii)), que é calculado de acordo com os critérios “confusos”¹⁰ do art. 102.º, n.ºs 3 e 4. A qualificação do crédito tem relevância prática já

⁷NUNO MANUEL PINTO OLIVEIRA; CATARINA SERRA, “*Insolvência e Contrato Promessa: Os Efeitos da Insolvência sobre o Contrato-Promessa com Eficácia Obrigacional*”, In ROA, Ano 70 - Vol. I/IV, 2010, pp. 2-3.

⁸Alerte-se para o risco e raciocínio difícil de concretizar tais conceitos indeterminados. Para preenchimento cabal desse conceito caberá ao administrador ponderar todos os interesses em jogo já referidos – o da massa e dos credores – apurando assim se a situação concreta é manifestamente provável ou improvável.

⁹Crédito esse que se traduz numa indemnização, que para Menezes Leitão, embora com discordância de Nuno Pinto Oliveira, corresponde a uma situação de responsabilidade por factos lícitos. Cfr. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direito da Insolvência*, 9.ª Edição, Almedina, 2019, p. 188; e NUNO PINTO OLIVEIRA, *Congresso de Direito da Insolvência*, Almedina, 2013, pp. 201-227.

¹⁰Perfilhando aqui nós a crítica de Maria Rosário Epifânio ao modo de cálculo dessa indemnização devida ao contraente *in bonis*. Cfr, MARIA DO ROSÁRIO EPIFÂNIO, *Manual de Direito da Insolvência*, 7.ª Edição, Almedina, 2020, p. 211.

que se for qualificado como sobre a massa o mesmo vai gozar de precípuidade, prioridade no pagamento, face aos créditos sobre a insolvência, nos termos do art. 172.º, n.º 1. Para o efeito, e esclarecendo a distinção entre créditos da massa e créditos sobre a insolvência podemos citar as definições apontadas por Menezes Leitão. De acordo com tal autor, os primeiros dizem respeito aqueles créditos “*cujo fundamento reside na própria situação de insolvência*”¹¹, cujo elenco exemplificativo se pode encontrar no art. 51.º, já os segundos são “*aqueles créditos sobre o insolvente que tenham natureza patrimonial, ou sejam garantidos por bens integrantes da massa insolvente, cujo fundamento seja anterior à declaração de insolvência (art. 47.º, n.º1), e ainda aqueles cujos titulares mostrem tê-los adquirido no decurso do processo (art. 47.º, n.º3).*”¹²

§ 3. A INSOLVÊNCIA E O CONTRATO DE ARRENDAMENTO

O contrato de arrendamento é um dos contratos que, ao momento da declaração de insolvência do arrendatário ou do senhorio, pode estar em curso e, como tal, sem prejuízo da explicitação já feita do regime geral aplicável aos negócios em curso, consagrado no art. 102º, bem como das funções e poderes genericamente conferidos AI face a esses negócios, ora acabados de ver, propomo-nos, de seguida, a analisar o regime especial (face ao regime do art. 102.º) aplicável às relações arrendatícias em vigor no momento da declaração de insolvência¹³,

§ 3.1. A INSOLVÊNCIA DO ARRENDATÁRIO

O art. 108.º disciplina, em especial, os efeitos da insolvência do arrendatário no contrato de arrendamento em curso.

Começa desde logo o seu n.º 1 por encerrar uma inversão do princípio geral consagrado art. 102.º. De facto, do art. 108.º resulta que o contrato de arrendamento não fica suspenso até decisão do AI sobre o destino a dar ao mesmo: execução ou não do contrato. Apenas assim não será se o AI entender, numa ótica de salvaguarda do interesse

¹¹Cfr. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direito da Insolvência*, 9.ª Edição, Almedina, 2019, p. 101.

¹²*Ibidem*, p. 104.

¹³Embora tais preceitos usem as expressões “locatário” e “locador”, abrangendo tanto as situações de arrendamento como de aluguer, vamos debruçar-nos apenas no presente ensejo sobre as situações locatícias inerentes a bens imóveis, usaremos, somente e respetivamente, as expressões “arrendatário” e “senhorio”.

na massa insolvente¹⁴, numa perspetiva de melhor tutela dos credores, que o contrato deve ser denunciado. Nesta hipótese deve o AI denunciar o contrato com um pré-aviso de 60 dias, se nos termos da lei ou do contrato não for suficiente um pré-aviso inferior, nos termos do n.º 1 do art. 108.º. Sendo certo que, se o AI denunciar o contrato de arrendamento, dá-se o efeito cominatório previsto no n.º 3 do art. 108.º, ou seja, adquire o senhorio, por força dessa denúncia, um direito de crédito que é sobre a insolvência¹⁵, crédito esse que é constituído pelo valor das rendas devidas pelo lapso temporal compreendido entre a data em que essa denúncia produz efeitos e a data prevista para o término do contrato; **ou** entre a primeira data e data em que seria possível ao locatário insolvente pôr fim ao contrato não fosse ocorrer a denúncia do AI. A esse valor indemnizatório devem ser abatidas as quantias referentes aos custos inerentes à contraprestação do senhorio nesse período (porque com a denúncia deixou de neles incorrer) e ainda dos ganhos que o mesmo auferia com um novo arrendamento nesse lapso temporal, ambos devidos pela antecipação do *terminus* do contrato, e com a atualização prevista no art. 91.º, n.º 2, ou seja, não pode nesse cálculo incluir juros remuneratórios correspondentes a esse período de antecipação, que, de forma resumida significa o senhorio não poder receber mais do que a obrigação em causa.^{16, 17}, sob pena de enriquecimento sem causa.

¹⁴Apesar de não constar no elemento literal o as motivações que devem justificar o uso da faculdade do AI de denunciar o contrato de arrendamento, entendemos que não faz falta tal menção para se pressupor tais motivações. De facto, uma interpretação teleológica e consentânea com o papel do AI em todo o processo de insolvência, não poderia recusar uma escolha arbitrária, mas pautada pelo superior interesse dos credores. Nesse sentido temos Luís Carvalho Fernandes e João Labareda ao afirmar que “*Não nos parece que o facto de lei dizer que o administrador pode sempre denunciar o contrato seja invocável no sentido de afastar aqui essa sua obrigação funcional*”. Cfr. LUÍS A. CARVALHO FERNANDES; JOÃO LABAREDA, *Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas Anotado*, Quid Juris, 2009, p. 405.

¹⁵E, além disso, tem direito à restituição da posse do seu imóvel que se encontra apreendido no processo de insolvência. De facto, nos termos do art. 149.º CIRE, uma consequência da declaração de insolvência é a apreensão dos bens ou direitos que integrem a massa insolvente (art. 46.º CIRE), que no caso do arrendamento e da insolvência do arrendatário, inclui também a apreensão do imóvel cujo arrendatário insolvente é meramente detentor, como parece indiciar a al. a) do art. 141.º CIRE, preceito esse, ou expirado o seu prazo, art. 146.º CIRE, ao abrigo do qual o senhorio tem poderes para requerer a separação do seu bem arrendado, do universo da massa insolvente, requerente a entrega do seu imóvel. Sobre a proibição de requerer um procedimento cautelar ao invés de atuar ao abrigo dos referidos preceitos, veja-se, por exemplo, Ac. do TRE de 22.09.2016, Proc. 96/16.3T8ORM.E1.

¹⁶A essa redução dos rendimentos obtidos no período da antecipação, sob pena de abuso de direito, chama-se de *interusurium*. Veja-se Ac. do STJ de 31.01.2017, Proc. n.º 519/10.5TYLSB-CE.L1.S1.

¹⁷Deixa-se, contudo, a crítica à complexa e confusa fórmula de cálculo do crédito do senhorio encerrada no n.º 3 do art. 108.º, a qual remete para o art. 91.º, n.º 2 do CIRE, a qual, em nosso entender, merece uma clarificação e simplificação em breve alteração legislativa ao preceito, sob pena de o próprio julgador sentir dificuldades da concreta determinação do valor devido ao senhorio pela denúncia antecipada do contrato de arrendamento efetuada pelo AI.

Mas, a regra, também referida nesse n.º 1, no que a este contrato diz respeito e tratando-se da insolvência do arrendatário, é a de que o contrato não se suspende. O que se compreende. A suspensão do contrato seria uma espécie de cessação limitada no tempo dos principais efeitos do contrato de arrendamento, o que, por outras palavras, quer dizer que cessavam de forma temporária as duas principais obrigações contratuais: a do senhorio proporcionar o gozo ao arrendatário do locado e o do arrendatário, como reverso desse gozo, de participar o senhorio do valor das rendas. Ora, uma vez que o arrendatário continuava a poder gozar do locado porque o dever de o desocupar ou deixar de o usar só surgia com uma denúncia do contrato não fazia sentido inibir o senhorio do direito a recebimento das rendas, devendo, portanto, o arrendatário, mesmo que insolvente, continuar a participar o valor das rendas¹⁸.

A questão que se coloca, de seguida, é a de saber, se, embora se tenha visto que à luz do n.º1 do art. 108.º, não operando uma suspensão do contrato, o arrendatário fica com a obrigação de pagar o valor da renda, o que é que o senhorio pode fazer quando se vê confrontado com a violação dessa obrigação adstrita ao arrendatário após o reconhecimento judicial da insolvência do mesmo? Em primeiro lugar estando preenchidos os pressupostos para resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento das rendas ou pelo pagamento não pontual¹⁹, nos termos do art. 1083.º, n.ºs 3 e 4 CC, referente a rendas vencidas após o decretamento da insolvência, nada obsta²⁰ a que o senhorio diligencie pela resolução do contrato de arrendamento, nos termos do 1084.º CC, a qual deve ser dirigida ao administrador de insolvência. Resolvido o contrato de arrendamento com fundamento no não pagamento das rendas que se venceram após a declaração de insolvência do arrendatário, tem o senhorio um crédito que, atendendo ao critério formal plasmado no n.º 21 do preâmbulo do CIRE, transposto para a distinção feita entre o arts. 47.º e 51.º, se pode caracterizar um crédito sobre a massa, visto se

¹⁸No fundo, ao manter-se a obrigação do senhorio prevista no art. 1031.º, al. b) CC, mantém também o arrendatário a sua obrigação prevista no art. 1038.º, al. a) CC.

¹⁹Convém aqui mencionar o Ac. do TRP de de 08.04.2010, Proc. n.º 2715/08.6TBVCD.P1, que embora preveja a possibilidade de o senhorio exigir o despejo do arrendatário insolvente que não paga as rendas vencidas após insolvência, previsão essa que tendemos a aderir, por outro lado, parece não exigir o preenchimento cabal dos pressupostos para a resolução do contrato de arrendamento, nomeadamente ao prever que *“A falta de pagamento de uma só renda pode ser fundamento para esse efeito, desde que assumida suficiente gravidade”*, nomeadamente se for um valor avultado, no caso considerado tal a renda de € 1.048,53. Com todo o respeito, que é muito, cremos que nada na lei insolvencial permite uma derrogação do regime civil, no que concerne aos pressupostos de resolução do contrato pelo senhorio por falta de pagamento das rendas pelo arrendatário, ainda que insolvente, pelo que ter-se-á sempre de exigir uma mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, independentemente do valor da renda ser “elevado”.

²⁰A proibição de o fazer apenas se cinge às rendas vencidas e não pagas anteriores à declaração de insolvência do arrendatário, nos termos do art. 108.º, n.º 4, al. a) CIRE.

constituir no decurso do processo de insolvência e derivar manutenção do contrato de arrendamento pelo administrador de insolvência, que o não denunciou, como podia fazer (art. 108.º, n.º1), nos termos do art. 51.º, n.º 1, als. e) e f)²¹, e, portanto, pagáveis nos termos do art. 172.º. Após o senhorio diligenciar pela resolução do contrato, e não tendo havido, posteriormente, pagamento das rendas em atraso ou/nem entrega do imóvel arrendado livre de pessoas, o senhorio para lograr satisfazer esses seus consequentes direitos de crédito e de recuperação da posse do imóvel terá de recorrer a uma ação de despejo em que peticiona a satisfação de tais direitos, com a consequente condenação do arrendatário. A problemática que agora se coloca é a de saber qual é, especificamente, a ação e/ou o meio processual que o senhorio deve utilizar para lograr obter realizados tais direitos. No fundo, questiona-se se o senhorio para obter as rendas pós-insolvência não pagas, deve lançar mão de uma ação de verificação ulterior de créditos ou de outros direitos prevista no art. 146.º ou, ao invés, de uma ação nos termos do art. 89.º, n.º 2. É entendimento jurisprudencial pacífico dos tribunais superiores de que esta segunda ação é a adequada²², a qual corre por apenso ao processo de insolvência e sendo competente o tribunal que o tramita²³, e assim tem sido o entendimento, uma vez que não podemos descuidar também o elemento sistemático. E, com recurso a ele, apura-se desde logo que pela inserção do art. 146.º capítulo III do Título V, que começa no art. 128º, relativo aos credores da insolvência e a créditos sobre a insolvência, ao passo que o art. 89.º (Ações relativas a dívidas da massa insolvente) está no Título IV, pelo que tratando-se, *in casu*, as rendas pós-insolvência e não pagas, dívidas da massa insolvente para com o senhorio, conforme já visto *supra*, então a ação deve ser intentada ao abrigo do art. 89.º, n.º 2, como ação de processo comum. O que, por conseguinte, implica que não esteja sujeita a prazo, diversamente do que acontece com a ação consagrada no art. 146.º, a qual só pode ser intentada dentro do prazo de 6 meses a contar do trânsito em julgado da decisão transitada em julgado que declarou a situação de insolvência ou de 3 meses²⁴ após a constituição do

²¹Vária jurisprudência se pronunciou no mesmo sentido. Veja-se Ac. TRP de 28.03.2012, Proc. n.º 1483/10.6TBBGC-H.P1; Ac. TRP de 08.04.2010, Proc. n.º 2715/08.6TBVCD.P1; Ac., TRP de 03.05.2011, Proc. n.º 2158/07.9TJPRT-B.P1; Ac., TRP, de 03.12.2009, Proc. n.º 826/09.0TJPRT.P1; e Ac. TRL de 23.05.2013, Proc. n.º 208/10.0TBTVD-AX.L1-1.

²²A título meramente exemplificativo, veja-se Ac. TRC de 23.06.2015, Proc. n.º 1622/10.7TBACB-H.C1.

²³Trata-se de uma competência por conexão que é obrigatória estando vedado ao senhorio optar por outro tribunal. Veja-se nesse sentido Ac. TRP de 03.05.2011, Proc. n.º 2158/07.9TJPRT-B.P1.

²⁴Prazos esses que são considerados, maioritariamente, como prazos processuais cujo decurso extingue o direito de praticar o ato (sendo de conhecimento officioso). Veja-se os Acs. TRC de 20.06.2017, Proc. 4185/14.0T8VIS-K.C1; Ac. TRL de 28.04.2015, Proc. n.º 664/10.7YLSB-AB.L1-7, Ac. TRL de 07.06.2016, Proc. n.º 1567/13.9TYLSB-I.L1-7, Ac. do TRP de 10.04.2014, Proc. n.º 1218/12.9TJVNF-N.P1 e Ac. do TRP de 27.03.2014, Proc. n.º 1218/12.9TJVNF-W.P1, Em sentido divergente, considerando

crédito, quando a sua constituição é posterior ao trânsito em julgado da sentença, nos termos do art. 146.º, n.º 2, al. b). Na verdade, e como bem é sintetizado no Ac. do TRP de 03.05.2011, “apesar de esta ação de despejo revestir a natureza de uma ação autónoma, por força da declaração de insolvência passa a integrar um incidente (em sentido lato) do respetivo processo, sendo chamada para a sua esfera como efeito processual da declaração, passando a integrar de forma dependente os trâmites do próprio processo de insolvência, perdendo autonomia e integrando os procedimentos integrados para liquidação do património do insolvente e pagamento das suas dívidas.”²⁵

Por seu turno, e sem prejuízo do exposto, poder-se-á dizer ainda que no art. 108.º encontramos várias exceções que, prosseguindo um corolário de proteção do arrendatário insolvente, acarretam proibições várias para o senhorio. Assim, fica o senhorio coartado de resolver o contrato de arrendamento quando a falta de pagamento das rendas diga respeito ao período anterior à data da declaração de insolvência^{26,27} ou, na mesma linha, quando haja a iminência de o arrendatário vir a incumprir, isto é, quando o senhorio confrontado com uma deterioração da situação financeira do arrendatário preveja que o mesmo vai incumprir a sua obrigação de pagar as rendas, nos termos, respetivamente, das als. a) e b) do n.º 4 do art. 108.º. Além disso, tratando-se de arrendamento que tenha por objeto a habitação do insolvente, e em desvio à regra do n.º 1, vem o n.º 2 do art. 108.º impedir que o AI denuncie o contrato,²⁸ podendo o mesmo somente declarar que o direito

um prazo de caducidade/substantivo, que é de conhecimento oficioso, veja-se, por exemplo, Ac. do TRC de 25.10.2016, Proc. n.º 600/14.1TBPBL-E.C1.

²⁵Cfr. Ac. do TRP de 03.05.2011, Proc. n.º 2158/07.9TJPRT-B.P1.

²⁶Note-se que Menezes Leitão tem uma posição isolada na doutrina de criticar esta benesse dada ao arrendatário insolvente, considerado que também as rendas vencidas antes da declaração de insolvência podiam e deviam constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio. Cfr. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Código da Insolvência e da Recuperação das Empresas Anotado*, 9.ª Edição, Almedina, 2017, p. 184. Da nossa parte, entendemos a tutela que Menezes Leitão quer conferir ao senhorio, o qual muito é prejudicado com tal solução, mas parece-nos que da lei e sem descurar os princípios que norteiam o processo de insolvência, a efetivar-se tal tutela incorrer-se-ia numa violação da lei, porque da mesma resulta solução inversa, e do princípio do princípio *par conditio creditorum*, visto quanto a essa rendas o senhorio se encontra numa situação de pé de igualdade face aos demais credores, o que, por conseguinte, implica que não lhe seja dado um tratamento mais favorável, devendo, tão somente quanto a elas o senhorio exercer o seu direito de reclamar créditos, a fim de os ver graduados.

²⁷Temos o Ac. do TRC de 27.04.2017, Proc. n.º 3067/16.6T8CBR.C1, que refere, quanto às ações em curso, destinadas a esse fim, mas instauradas previamente à declaração de insolvência do arrendatário, as mesmas devem ser julgadas extintas por inutilidade superveniente da lide, devendo tal inutilidade abranger, segundo esse Douto entendimento “a resolução do contrato, desde logo, por o reconhecimento da validade da resolução ter consequências patrimoniais”.

²⁸Conforme bem refere Alexandre Soveral Martins, tratando-se de habitação do insolvente, com aplicação da regra especial do n.º 2 do art. 108.º CIRE, não se aplica o princípio da suspensão do contrato até o AI se pronunciar sobre a resolução ou cumprimento do contrato, previsto no art. 102.º CIRE, portanto, a regra é a mesma da prevista no n.º 1 do art. 108.º CIRE, o contrato não se suspende, com exceção de que aqui o AI

de crédito do senhorio correspondente às rendas vencidas após 60 dias da sua declaração não poderá ser peticionado ou satisfeito no processo de insolvência, mas, como reverso desse impedimento de peticionar tais rendas daí vencidas, poderá, em caso de despejo motivado pela falta de pagamento de alguma ou algumas dessas rendas, nos termos da referida norma, o senhorio reclamar no processo de insolvência um indemnização correspondente ao prejuízo sofrido com esse despejo, indemnização essa que está balizada ao total das rendas de um trimestre, deve ser exigida nesse mesmo processo, e que corresponde a um crédito sobre a insolvência, conforme literalmente vem explícito no preceito em causa. Fica, pois, a faltar regulação legal para a natureza do crédito correspondente às rendas que se vençam nesse prazo máximo de 60 dias que decorram desde a declaração do AI e ainda qual a solução aplicável para a omissão de tal declaração do AI. Relativamente à primeira lacuna legal, parece-nos que esse crédito, *a contrario sensu* do referido no n.º 2 do art. 108.º, possa ser peticionado no processo de insolvência, e, salvo melhor opinião deve ser qualificado como crédito sobre a massa por decorrer após a declaração de insolvência, de um contrato bilateral, e cujo cumprimento não pode ser recusado pelo AI (art. 51.º, n.º1, al. e)).²⁹ Relativamente à omissão do AI³⁰, julgamos ser a solução já acima referida a propósito das rendas vencidas após o decurso da insolvência, sendo, portanto, as mesmas qualificadas como sobre créditos sobre a massa, e, naturalmente, podem ser exigíveis no processo de insolvência.

Por fim, prescreve o n.º 5 do art. 108.º a solução para o caso de o imóvel sobre o qual incide o arrendamento ainda não ter sido entregue ao arrendatário à data da sua declaração insolvencial, por exemplo, por ter celebrado o contrato muito recentemente sem ter ainda o bem em seu poder, a qual vai no sentido de tanto o AI, em representação do arrendatário insolvente, como o senhorio poderem livremente resolver o contrato, podendo, para o efeito, qualquer um deles conceder ao outro um prazo *razoável* para exercício desse direito de resolução, findo o qual fica precludido esse direito. Quanto aos efeitos da decisão de cumprir ou resolver o contrato e, neste caso, incumpri-lo, parece-nos lacunar na lei, nada tendo sido previsto quanto aos mesmos, sobre o que se julgava

não pode denunciar tal contrato, seja por que motivo for, apenas tem o direito de declarar que as rendas vencidas nos já aludidos 60 dias não são exercíveis no processo. Cfr. ALEXANDRE SOVERAL MARTINS, *Um Curso de Direito da Insolvência*, 3.ª Edição Revista e Atualizada, Volume I, Almedina, 2021, p. 253.

²⁹É, pois, também, esse o entendimento de Alexandre Soveral Martins, ao qual aderimos, embora tal autor critique, e bem, que, assim sendo, não haja coerência em considerarmos estas rendas como crédito sobre a massa, e as rendas vencidas após os 60 dias da referida declaração como crédito sobre a insolvência (conforme o legislador entendeu). Cfr. *Ibidem*, p. 254.

³⁰Ainda que não esteja obrigado a tal, realce-se. Trata-se de uma mera faculdade do AI de declarar a impossibilidade do senhorio exercer no processo o ressarcimento de tais rendas não pagas.

conveniente ser regulado por futura legislação, ainda que se pense existirem poucas situações enquadráveis neste n.º, já que, em regra, a insolvência do arrendatário acontece quando o mesmo já está investido na posse do imóvel e, por isso, nessa situação, aplica-se o disposto nos números anteriores.

§ 3.2. A INSOLVÊNCIA DO SENHORIO

Por seu turno, em sede de insolvência do senhorio para percebermos a disciplina aplicável a contrato de arrendamento em curso temos que analisar o art.109.º, nesta sede, e depois, mais adiante, jurisprudência uniformizadora que encerra decisões criticáveis ou, pelo menos, discutíveis, aplicáveis, em certos casos, à insolvência do senhorio.

De forma sintetizada podemos intitular o regime (e até a jurisprudência uniformizadora que adiante se analisará, levantando já um pouco do véu da solução por ela preconizada) que ora analisaremos como um regime de (excessiva) tutela do arrendatário. Nas palavras de Oliveira Ascensão, as soluções previstas para um caso de insolvência do senhorio “*são influenciadas por sentimentos sociais de proteção do locatário que fogem à lógica normal da insolvência*”³¹. Mas vejamos.

Começando no art. 109.º, pela leitura do seu n.º 1, podemos, desde logo afirmar haver uma continuidade da “postergação” do princípio do art. 102.º, já que aqui o contrato de arrendamento não se suspende com a declaração de insolvência do senhorio, solução esta que também se já verificada no caso da insolvência do arrendatário, conforme vimos.

Também o n.º 1 do art. 109.º consagra uma outra regra no que concerne à denúncia do contrato de arrendamento quando o senhorio se encontra numa situação de insolvência. Segunda essa regra, qualquer um dos contratantes (arrendatário e senhorio) estão impedidos, ao abrigo desse preceito, de denunciar o contrato em curso, (mesmo que o contrato seja desvantajoso para o insolvente ou pouco vantajoso para os interesses da massa insolvente, por exemplo, por ter um valor de renda irrisório, o AI não o pode

³¹JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Insolvência: Efeitos sobre os negócios em curso*, In ROA, ano 65, Volume II, 2005, p. 292.

denunciar^{32,33}) impedimento esse que se verifica até ao término do prazo contratual desse contrato, solução que, conforme começamos por afirmar, visa tutelar a posição do arrendatário e garantir a tutela da sua expectativa de poder gozar do imóvel durante o prazo contratualmente estipulado.³⁴ E, também no cumprimento dessa máxima, ressalva-se a possibilidade de denúncia após o “fim do prazo do contrato” pelo art. 109.º, n.º 1 *in fine*, com os casos de renovação obrigatória, nos quais, o contrato de arrendamento apenas poderá ser denunciado findo o prazo de renovação obrigatória e já não somente chegado ao termo do prazo inicial do contrato. Hoje em dia existem várias normas de oposição à renovação³⁵ bem ainda de denúncia, nos casos de arrendamento urbano de duração indeterminada³⁶. Contudo, podemos ilustrar este n.º 1 do art. 109.º com a seguinte situação exemplificativa: um contrato celebrado para habitação permanente pelo prazo de 1 ano, o qual nada dispõe sobre a renovação do contrato ou que dispõe que existe renovação automática (no fundo o resultado é o mesmo em ambos os cenários, o contrato renova-se automaticamente, nos termos do art. 1096.º, n.º 1 CC), o seu término estava previsto para 31/12/2021, o arrendatário não se opõe à renovação, e o senhorio também não, sendo que ele foi declarado insolvente em 09/2021, pelo que para cumprimento do prazo de oposição à renovação de 120 dias aplicável a essa situação, nos termos do al. b) do art. 1097.º CC, tal comunicação de oposição deveria ser efetuada em 31/08/2021³⁷, em setembro o AI já não se poderá opor à renovação, e, nessa medida, não só não pode denunciar o contrato com efeitos a 31/12/2021 (prazo inicial do contrato) como terá de contar com uma renovação obrigatória por mais três anos, ao abrigo do art. 1096.º, n.º 1, sendo que a sua denúncia apenas produzirá efeitos ao fim desses três anos, ou seja, após 31 de dezembro de 2024.

³² Convenhamos que para os interesses dos credores, as rendas serão, abstratamente e genericamente, vantajosas. Mas não podemos deixar equacionar os casos de rendas muito baixas, que, em nosso ver, pouco contribuirão para a satisfação dos interesses dos credores e, por outro lado, a ter de se manter o contrato de arrendamento naquelas condições, na fase de liquidação dos bens, um imóvel com um arrendamento onerado com tais condições, afugentará compradores, o que em última linha pode prejudicar os credores se não se conseguir vender o imóvel com essas condições no processo de insolvência, ou a venda por preço reduzido.

³³ Parece-nos, por isso, que esta solução talvez seja excessiva. Ou nas palavras de José Oliveira Ascensão, “*inconveniente*”. *Loc. Cit.*

³⁴ Regra que se aplica quer se trate de imóvel destinado a habitação ou não. Deixou aqui de haver a nuance de se tratar de imóvel destinado a habitação do arrendatário, a qual existia na insolvência do arrendatário, cfr. art. 108.º, n.º 2 CIRE, englobando a solução deste preceito quaisquer tipos de arrendamento.

³⁵ Cfr. arts. 1055.º, 1097.º, 1098.º, 1110.º, n.ºs 1 e 5 do CC.

³⁶ Cfr. arts. 1094.º, 1100.º e 1101.º do CC.

³⁷ Acrescente-se que mesmo que tivesse sido efetuada nessa data a oposição à renovação, por força do n.º 3 do art. 1097.º do CC, os efeitos da mesma apenas se produziriam decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data, ou seja, o contrato manter-se-ia em vigor até 31 de dezembro de 2023.

Já no n.º 2 do art. 109.º encontramos espelhada a solução do art. 108.º, n.º 5, aqui aplicável à insolvência do senhorio, para o caso de o imóvel sobre o qual incide o arrendamento ainda não ter sido entregue ao arrendatário à data da declaração insolvencial do senhorio, podendo qualquer um dos sujeitos (AI ou arrendatário) resolver o contrato.³⁸ Aqui há também de hipotetizar o cenário, plausivelmente concretizável na realidade, de o arrendatário depositar o valor de rendas, e eventualmente, de cauções, com a celebração do contrato, e a entrega da posse do imóvel arrendado vir a ocorrer dias ou meses depois, nesse tempo precisamente em que o senhorio é declarado insolvente, podendo, ao abrigo da norma ora em análise, qualquer um dos sujeitos resolver o contrato. Neste hipotético cenário, sufragamos o entendimento de Maria de Lurdes Pereira, havendo o direito do arrendatário ver, com a resolução do contrato, restituídas todas as quantias pagas sejam a título de renda ou de caução, já que nunca chegou a gozar do imóvel, por algo que lhe é alheio.³⁹

Termina o art. 109.º, no seu n.º 3, com o ponto *crucis* da nossa escrito-reflexão. Que é o de se saber qual o desfecho a dar quando temos o seguinte cenário: um senhorio insolvente; em virtude dessa insolvência o imóvel dado de arrendamento ter sido apreendido para a massa insolvente e o AI ter encetado diligências de venda do imóvel, conseguindo, um interessado para adquirir tal imóvel. A grande questão que há a resolver é a se caduca o contrato de arrendamento com a venda do respetivo imóvel no processo de insolvência? Mas, ligadas a essa questão principal surgem outras: Quais são os direitos do arrendatário? E do sujeito que adquire tal imóvel no processo de insolvência? São todas questões que nos propomos a tentar responder ao longo deste escrito. O n.º 3 do art. 109.º numa redação redutora e simplista pouco nos diz. Apenas nos diz que são aplicáveis ao arrendatário os direitos que a lei civil lhe reconhece. Serão eles, eventualmente, e para uns, o direito à manutenção do contrato (com as mesmas condições), e, por conseguinte, manutenção da sua posição de arrendatário nesse contrato, e o direito de preferência nessa venda em processo insolvencial, mas sobre isso nos debruçaremos adiante em § 4.3.

³⁸Refira-se, a título de curiosidade, que também estas questões têm ênfase em doutrina não portuguesa. Com efeito, e sem fazer uma incursão exaustiva, até pelo contrário, a título meramente exemplificativo e ilustrativo, **em Espanha**, não obstante o contrato de arrendamento esteja a ser cumprido por ambas as partes, pode o AI resolver o contrato se considerar conveniente para a massa, “*en interés del concurso*”, Cfr. NURIA PASTOR MARTORELL, *Efectos de la declaración de concurso en el contrato de arrendamento The effects of insolvency and bankruptcy on urban leases*, In Revista Interna de Práctica Jurídica, n.º 30, ano 2013, p. 35.

³⁹Cfr. MARIA DE LURDES PEREIRA, *O sinalagma na insolvência*, in Catarina Serra, *V Congresso de Direito da Insolvência*, 1.ª Edição, Almedina, 2019, p. 49.

§ 4. A VENDA EM INSOLVÊNCIA DE IMÓVEL ARRENDADO ONERADO POR HIPOTECA

Uma das fases do processo de insolvência, havendo bens do insolvente, é a liquidação de tais bens para com o produto das vendas realizadas custear-se os créditos reclamados no processo e as dívidas da massa.

Aqui, iremos dissertar sobre o caso de o insolvente ser proprietário de um imóvel, que é apreendido pelo AI, subsequentemente vendido judicialmente, com a especificidade de sobre esse imóvel incidir tanto uma hipoteca como um contrato de arrendamento. O desafio é exatamente o de escrutinar as valências da hipoteca e como a mesma se articulará com o contrato de arrendamento e, em última linha, como coexistem ambas as figuras com a venda judicial.

Começemos por perceber, genericamente, e sem levar o regime legal à exaustão, apenas tocando nos tópicos que relevem para a discussão ora em apreço, a força e as características da hipoteca.

§ 4.1. CARATERIZAÇÃO DA HIPOTECA

A hipoteca trata-se, no fundo, da melhor via que permite ao credor alcançar a segurança da satisfação do seu direito de crédito, pela constituição sobre o credor de um direito real de garantia. Na verdade, conforme afirma Maria Isabel Menéres Campos, *“hoje parece ser pacífico na doutrina que a hipoteca é um verdadeiro direito real”*^{40, 41} direito real esse que aqui assume a valência de garantia, já que consiste em garantir o cumprimento de uma obrigação, seja ela presente ou futura ou condicional nos termos do art. 686.º, n.º 2 CC. Essa garantia de cumprimento surge do direito que o credor que a detém ter preferência no pagamento pelo valor de certas coisas imóveis ou equiparadas face aos credores que não gozem de privilégio especial de prioridade de registo, cfr. n.º 1 do art. 686.º CC.

A hipoteca pode ser legal, judicial ou voluntária, nos termos do art. 703.º CC, consoante, respetivamente, o fundamento a ela inerente derive da lei, como forma de garantir um crédito decorrente de condenação judicial⁴², ou de um negócio jurídico. As

⁴⁰Cfr. MARIA ISABEL MENÉRES CAMPOS, *Da Hipoteca. Caraterização, constituição e efeitos.*, Almedina, 2003, p. 41.

⁴¹Houve, no entanto, vozes discordantes, como é o caso de Oliveira Ascensão. Veja-se a esse propósito JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil Reais*, 5.ª Edição, Coimbra Editora, 1993, pp. 186 – 187.

⁴²Funcionando a hipoteca judicial como uma garantia para o credor, uma salvaguarda de que o mesmo cumprirá o dispositivo da sentença condenatória. Mas, o pedido de constituição de tal hipoteca, como a

mais comuns são as voluntárias, sobretudo as bancárias, sendo também a propósito dessas que se colocou a questão da decisão uniformizadora, que adiante comentaremos, em que a entidade bancária, como forma de ver seguro o valor financiado ao seu cliente para aquisição de um bem, muitas vezes imóvel, exige que o cliente, por negócio jurídico, a realizar por escritura pública, (de testamento) ou de documento particular autenticado, cfr. art. 714.º CC, constitua a seu favor uma hipoteca sobre o imóvel adquirido.

Essa hipoteca, tal como qualquer outra, que carece de registo nos termos do art. 687.º CC⁴³, e, sendo classificada com um direito real de garantia, conforme vimos *supra*, reúne condições que permitem ao credor que sobre ela é titular, gozar de preferência^{44, 45}, sobre os credores comuns (“*demais credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo*”⁴⁶), no pagamento do seu crédito, à custa da execução de tal hipoteca (com a venda do bem hipotecado). Entre elas⁴⁷ pode destacar-se, por exemplo, **a sequela**⁴⁸, segundo a qual a garantia vai acompanhar o bem nas diversas vicissitudes⁴⁹, ou seja, o proprietário pode dispor e onerar o bem, sem que, por isso, a hipoteca caduque ou deixe de ser possível ser acionada judicialmente para satisfação do crédito por ela

palavra em si “judicial”, nos poderia enganar, não é da autoria do juiz, mas do credor, que a requer com base na sentença judicial condenatória do devedor.

⁴³Frise-se que estamos aqui perante um desvio às regras gerais registais, onde o registo, normalmente, assume meramente o caráter de condição de eficácia perante terceiros face ao negócio, aqui na hipoteca o registo é constitutivo da eficácia entre as partes, sem ele o negócio jurídico celebrado é válido, mas a hipoteca carece de eficácia, *inter partes* e *erga omnes*. Nas palavras de Mónica Jardim, Margarida Costa Andrade e Afonso Patrão vigora, aqui, na hipoteca, “*a modalidade de aquisição típica de um sistema de título e de modo: não basta o título para que nasça o direito real de garantia; é, ainda, preciso um modo-a inscrição registal*”. Cfr. MÓNICA JARDIM, MARGARIDA COSTA ANDRADE E AFONSO PATRÃO, 85 *Perguntas Sobre a Hipoteca Imobiliária*, Almedina, 2017, p. 31.

⁴⁴Mas trata-se de uma preferência no produto da venda do imóvel hipotecado, não podendo dispor no título que em caso de incumprimento adquire automaticamente a coisa hipotecada (pacto comissório nulo nos termos do art. 694.º CC).

⁴⁵Preferência essa que se funda no princípio da prioridade da constituição e na prioridade temporal típica dos direitos reais e não na causa do crédito que a ela subjaz.

⁴⁶Art. 686.º, n.º 1 CC, conforme já *supra* tínhamos referido.

⁴⁷E além das características genéricas de qualquer direito real: de preferência, eficácia *erga omnes*, entre outras.

⁴⁸A qual comporta exceções. Conforme esquematiza A. Santos Justo, existem duas situações desviantes da sequela, a saber: quando há um negócio jurídico que tenha dado causa à transmissão de um imóvel ou móvel sujeito a registo e esse negócio padeça de vício gerador de nulidade ou anulabilidade; e quando a lei condiciona a eficácia do direito em relação a terceiros que adquiram direito real incompatível ao registo desse direito. Cfr. A. SANTOS JUSTO, *Direitos Reais*, 7.ª Edição, Quid Juris, 2020, pp. 30-32.

⁴⁹Contudo, importa atentar ao alerta feito por Henrique Sousa Antunes de que as manifestações do exercício da oponibilidade variam em função da natureza de cada categoria de direito real em causa. Assim sendo, tratando-se de direitos reais de gozo, as manifestações da sequela evidenciam-se, por exemplo, através da ação de reivindicação, já nos direitos reais de garantia e aquisição, as manifestações dão-se sobretudo através da ação de preferência ou a execução específica. Cfr. HENRIQUE SOUSA ANTUNES, *Direitos Reais*, Universidade Católica Editora, 2017, pp. 72-73.

garantido (**a transmissibilidade**)⁵⁰; e também nessa medida, **a acessoriedade**, segundo a qual a mesma subsiste enquanto durar o crédito, não vigorando, portanto, se o crédito se extinguir, a garantia extingue-se também, e a hipoteca abarca além do crédito propriamente dito os acessórios a ele inerentes que constem do registro, como é o caso das cláusulas penais, despesas de constituição e registro, e dos juros relativos a três anos (cfr. 693.º, n.º 1 e 2 CC); **a indivisibilidade**^{51, 52} constante do art. 696.º, significa, na prática que a garantia constituída sobre um imóvel não é divisível, no entanto tal imóvel já o poderá ser, pelo que para assegurar a característica inerente a essa garantia, mesmo que o imóvel hipotecado seja dividido em dois ou mais prédios distintos, ou em frações, todas as divisões supervenientes, ficarão a coberto pela hipoteca constituída sob o prédio originário e todas responderão ou assegurarão o pagamento da totalidade da dívida.

Refira-se ainda que a hipoteca se estende ou abrange também as acessões naturais, benfeitorias e demais coisas imóveis referidas no art. 691.º CC.

§ 4.2. CADUCIDADE DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO VENDIDO EM PROCESSO DE INSOLVÊNCIA? SIM? OU NÃO?

Relativamente a esta problemática, embora o ponto de partida seja o artigo 109.º, n.º 3, consagrando o mesmo uma remissão para as regras civis, o mesmo nada ajudará a dar-lhe resposta.

Pelo que, para recorrermos às regras civis, e apurarmos o destino a dar ao contrato de arrendamento com a venda judicial, *in casu* a insolvencial, há que primeiramente atender ao momento da sua constituição. Se o mesmo for celebrado antes da constituição de uma hipoteca ou penhora, ele vai vingar e perdurar no tempo mesmo que o imóvel seja vendido judicialmente, não caducando, sendo oponível a terceiros adquirentes do imóvel dado de arrendamento. A este propósito refira-se o art. 819.º CC que nos diz que apenas são inoponíveis à execução os atos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens

⁵⁰Pode, portanto, o credor hipotecário executar o imóvel que já pertence a um terceiro adquirente, salvo expurgação por esse, nos termos e condições do art. 721.º e ss. CC.

⁵¹Sendo uma característica natural da hipoteca é, no entanto, supletiva, já que poderá ser afastada mediante convenção das partes em contrário, e suscetível de renúncia, expressa ou tácita, por parte do credor hipotecário, nos termos do art. 696.º do CC.

⁵²Cfr. Ac. do STJ de 11.03.2021, Proc. n.º: 2889/15.0T8OVR-A.P1.S, esta característica da hipoteca “*fundada a sua razão de ser num assumido propósito do legislador de protecção do credor relativamente às consequências das vicissitudes da coisa onerada e tem por alicerce um equilíbrio entre a estabilidade material da garantia originária e a tutela do crédito garantido na sua integralidade; quebrado ou interrompido esse equilíbrio, a indivisibilidade da garantia perde o seu fundamento*”.

penhorados, sem prejuízo das regras de registo.⁵³ Pelo que se for celebrado após a constituição da hipoteca há que analisar vários preceitos, conjugá-los e perceber qual é o que é de se aplicar, ou seja, o ponto de partida é o art. 109.º, mas para aqui há que articular o art. 824.º e o art. 1057.º, ambos CC.

O preceito que merecerá aqui neste § a nossa maior atenção é o art. 824.º, n.º 2 CC, *ex vi* do art. 109.º, n.º 3, que dispõe 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 (...)*”.

E para aflorarmos esse preceito e aplicá-lo ao arrendamento temos, numa primeira fase, de escrutinar a natureza do direito do arrendatário. Ou seja, é importante indagarmos se o direito do arrendatário pode ser subsumível à categoria de um direito real abarcado literalmente no art. 824.º, ou qual a categoria a que o mesmo deve ser enquadrado. Para resposta a essa questão, podemos deslindar duas teorias ou teses que se pronunciam de forma oposta sobre a natureza do direito do arrendatário.

Temos, portanto, uma tese encabeçada por grande parte da doutrina, a título exemplificativo Menezes Leitão^{54, 55}, que se pode intitular de “obrigacionista”, já que a mesma encerra o pensamento de que o direito do arrendatário é um direito pessoal de gozo cuja natureza é meramente obrigacional⁵⁶, pelo que não se pode aplicar o art. 824.º, n.º 2 CC, já que o mesmo apenas refere “direitos reais”, nem analogicamente sendo possível a sua aplicação, atenta a natureza da norma, como *infra* veremos.

Em sentido diametralmente oposto, temos a teoria realista, defendida inicialmente por Menezes Cordeiro⁵⁷, que perfilha a visão do o arrendatário ser titular de um direito real de gozo, porque se assim não fosse não poderia usar de meios de defesa da posse, em caso de esbulho (art. 1037.º, n.º2 CC) e até por ocorrer *ipso juris* a transmissão da posição

⁵³Mas é relevante frisar que mesmo sendo o arrendamento anterior, a venda em processo judicial pode ocorrer, não há motivo para sustar a liquidação ou para separar o bem da massa, apenas “passa” com a venda, não caducando, tendo o novo proprietário de assumir a posição de senhorio.

⁵⁴Cfr. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, Volume III, 10.º Edição, Almedina, 2015, pp. 278-279.

⁵⁵Também Pedro Romano Martinez, ao referir “*que a posição jurídica do locatário mantém uma permanente ligação ao contrato locativo, nunca se autonomizando deste, como é regra nos direitos reais.*” Cfr. PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Contratos em Especial*, 2.ª Edição, Universidade Católica Editora, 1996, p. 156.

⁵⁶Para um maior detalhe sobre o binómio direitos reais de gozo e direitos pessoais de gozo: Vide JOSÉ LUÍS BONIFÁCIO RAMOS, *Manual de Direitos Reais*, 2.ª Edição, 2021, pp. 369-376.

⁵⁷Vide ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Da Natureza do Direito do Locatários*, in *ROA*, ano 40, 1980, pp. 402-403.

contratual na venda do imóvel arrendado (art. 1057.º CC)⁵⁸. Ou ainda, como referiu Oliveira Ascensão, o arrendatário tem um direito real porque “(...) *tem um direito de gozo autónomo sobre a coisa que não é a contrapartida da obrigação do senhorio*”.⁵⁹ Também usam a favor dessa tese o argumento de que a entrega do imóvel é um efeito real do contrato, o que discordamos, pois, conforme refere Romano Martinez, “*a obrigação de entrega (art. 1031.º, al. a) CC), nasce do contrato e corresponde ao cumprimento de uma das prestações que dele emergem, não sendo um efeito real do negócio jurídico*”.⁶⁰

Por mais vezes que ecoem quer a favor de uma tese, quer a favor de outra, cremos que o direito de arrendatário é um direito pessoal de gozo, resultante do dever do senhorio lhe proporcionar o gozo de um imóvel em troca de retribuição (natureza obrigacional). Trata-se, portanto, de um direito de crédito que tem por objeto o imóvel e não de um direito sobre o imóvel, pelo que, embora se possa dizer que goza de “sequela”, seja um direito inerente, por força do princípio *emptio non tollit locatum*, não é por isso que deve ser considerado direito real, já que aqui, o arrendatário goza é de prioridade temporal, prevista no art. 407.º do CC, prevalecendo, à luz desse preceito, o direito pessoal de gozo mais antigo. A favor do nosso entendimento milita a própria letra da lei, a redação do art. 1682.º CC, contém a menção expressa à qualificação do direito do arrendatário como um “direito pessoal de gozo” (e não como um direito real), a própria sistemática do CC, que inclui arrendamento não no livro das coisas, mas entre os contratos. Pelo que, cremos que entendê-lo como um direito real é, desde logo, e à primeira vista, *contra legem*, por contrariar a qualificação inserta em preceitos elaborados pelo legislador. Além disso, o argumento de que o arrendatário tem um direito real por gozar do recurso a meios de defesa da posse também não pode colher porque também os comodatários, os depositários, entre outros, enquanto perturbados ou esbulhados gozam desse recurso, por exemplo, previsto no art. 1281.º do CC, sem que alguma vez se tenha aventado que os mesmos são titulares de direitos reais.

⁵⁸Fazendo aqui uma comparação com o que é dito nessa disposição legal e a característica da sequela dos direitos reais, concluindo que o extratado neste preceito legal é uma manifestação dessa característica e que, portanto, em última linha o arrendatário é titular de um direito real, que, conforme já referimos, com todo o respeito não concordamos. Nesse sentido esclarece Menezes Leitão que no caso do art. 1057.º CC não se tem de demonstrar a validade constituição desse direito através de uma aquisição originária, ao contrário do que sucedo nos direitos reais”. Cfr. *Ibidem*, p. 279.

⁵⁹Vide JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Locação de bens dados em garantia. Natureza jurídica da locação*, in *ROA*, ano 45, p. 369. De acordo com esse autor, embora qualifique o direito do arrendatário como direito real, também entende que o mesmo, celebrado após a constituição da hipoteca, deve ser abrangido pela previsão do art. 824.º, n.º 2, caducando com a venda judicial.

⁶⁰*Ibidem*.

Mas, a grande questão que se segue após a nossa conclusão do parágrafo antecedente é a seguinte: Se concluimos que o arrendatário é titular de um direito pessoal de gozo, como articulá-lo com o art. 824.º, n.º 2 CC, se o mesmo apenas faz alusão no seu elemento literal à caducidade dos direitos reais? Daqui decorrem logo outras questões complexas. Estaremos perante uma lacuna? E será essa norma uma regra excecional? Porque, em caso afirmativo, do art. 11.º CC resulta que a analogia de normas excecionais é proibida, somente sendo permitida a interpretação extensiva.

Numa tentativa de resposta cabal às questões anteriores, parece-nos, em primeiro lugar, que estamos perante uma norma excecional, na medida em que da mesma resulta um regime oposto ao regime-regra⁶¹ (o da não caducidade de tais direitos, prevista no art. 1057.º) e “*diretamente determinando por razões indissoluvelmente ligadas ao tipo de casos que a norma contempla*”⁶². Em segundo lugar, não obstante não existir uma resposta clara no elemento literal da lei, no que concerne à caducidade dos contratos de arrendamento celebrados após a hipoteca, podemos com recurso aos demais elementos interpretativos chegar à conclusão de que tal situação, da qual decorre um direito pessoal de gozo, conforme concluimos, encontrará respaldo no art. 824.º, n.º 2 CC^{63, 64}, caducando com a venda em processo de insolvência. Certo é que nem sempre a fronteira entre a analogia e a interpretação extensiva é notória e, neste caso, até pode ser ténue, podendo, e havendo, divergência jurisprudencial e doutrinária se existe, de facto, alguma lacuna, sendo certo que a existir lacuna para integrar esse caso não previsto ter-se-á de recorrer à aplicação analógica que, como vimos, é uma coisa restrita ou até, na maioria dos casos, proibida. Mas, se ponderarmos os vários elementos interpretativos previstos no art. 9.º do CC, com especial ênfase no teleológico da norma, seremos forçados a concluir que o

⁶¹Da distinção entre normas gerais e normas excecionais podemos acolher aqui a definição de Baptista Machado. Assim sendo, segundo tal autor “*As normas gerais constituem o direito-regra, ou seja, estabelecem o regime regra para o sector de relações que regulam; ao passo que as normas excepcionais, representando um ius singulares, limitam-se a uma parte restrita daquele sector de relações ou factos, consagrando neste sector restrito, por razões privativas dele, um regime oposto àquele regime-regra*”. Cfr, BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao direito e ao discurso legitimador*, 1.ª Edição, Almedina, 1987, pp. 95 e 96.

⁶²Ac. do STA de 20.02.1997, Proc. n.º 041462.

⁶³É, no entanto, importante referir que quem faça somente uma interpretação literal do preceito, fixando-se na expressão “*bem como dos demais direitos reais*”, e tendo presente que o direito do arrendatário natureza de direito pessoal de gozo, vai sempre considerar inaplicável tal preceito, o que, pelas razões já aduzidas não nos parece a melhor solução, acarretando uma proteção ao arrendatário desmedida e desproporcional, colocando o credor hipotecário numa posição mais débil do que aquele que deveria estar, em nosso entender.

⁶⁴Para maiores detalhes sobre a inclusão (ou não) do arrendamento na previsão do art. 824.º, n.º 2 do CC, veja-se, ainda o comentário de MARIA VICTÓRIA ROCHA ao referido preceito, In JOSÉ BRANDÃO PROENÇA, *Comentário ao Código Civil, Direito das Obrigações, Das Obrigações em Geral*, Universidade Católica Editora, 2018, pp. 1209-1212.

legislador terá querido dizer mais do que aquilo que disse, apenas por inexata formulação excluiu da literalidade o caso dos direitos pessoais de gozo, especificamente o direito do arrendatário. E, assim pensamos ser pelo facto de entendermos que o legislador, não obstante ter textualmente referido direitos reais (de gozo), o fez, como refere Manuel Tomé Soares Gomes no AUJ que adiante analisaremos *“como um afloramento ou decorrência do princípio geral da seqüela inerente a todo o universo dos direitos reais, hierarquizada em função da respetiva prioridade constitutiva, não podendo ser vista apenas como reduto isolado nos direitos reais de gozo”*.

Arriscamos, portanto, embora não seja estultice, a afirmar que não estamos na presença duma lacuna, dum caso não previsto, para o qual a vontade legislativa não foi manifestada, mas que, à luz do que veio sendo dito, com ênfase na *ratio* do preceito, e sem descurar a semelhança com direitos reais de gozo aí previstos literalmente, por exemplo, o direito real de uso e habitação, que o arrendamento, enquanto direito pessoal de gozo, deva ser abrangido pela redação vigente, com recurso à interpretação extensiva, entendimento esse perfilhado por Abrantes Geraldês no Voto de Vencido ao AUJ que adiante analisaremos, caducando com a venda. Só assim se consegue atingir o melhor resultado material, o correto, aquele que encontra um equilíbrio entre todas as partes envolvidas, já que o arrendatário com recurso ao registo predial conseguia sempre apurar os ónus prévios que existiam sobre o imóvel, nada havendo, por isso, a tutelar.

E o nosso entendimento poderá ser ainda mais justificado pela seguinte argumentação dada no Ac.do STJ de 18.10.2018, Proc. n.º 12/14.7TBEPS-A.G1.S2: *“A interpretação dada ao n.º 2 do art. 824.º CC, no sentido de que o mesmo abrange também o contrato de arrendamento, é a que melhor responde às exigências de justiça e aos interesses teleológicos nele subjacentes, na medida em que assegura um equilíbrio adequado e proporcional entre os vários interesses em jogo: o interesse do proprietário do bem hipotecado, em celebrar o contrato de arrendamento; o interesse do arrendatário, que sabe ou pode saber pela publicidade registral que o bem objeto do arrendamento está sujeito à execução e o interesse do credor hipotecário, que não vê o bem hipotecado sofrer desvalorização em consequência do arrendamento.”*⁶⁵ Como se obtempera também no Ac. do TRL de 26.09.2019, Proc. n.º 1200/17.0T8SNT.L1-2, *“O*

⁶⁵Mas esse entendimento, que entendemos ser o correto, oscila, não sendo unânime. Veja-se, por exemplo, Miguel Pestana Vasconcelos entende que, hoje em dia, arrendamento não é sinónimo de desvalorização do bem ou de prejuízo para o credor hipotecário. Cfr. LUÍS PESTANA DE VASCONCELOS, *Insolvência e Locação: Os Efeitos da Insolvência sobre o Contrato de Locação*, In RDP n.º 70, 2020, Abril-Junho, p. 11.

n.º 2 do art. 824º CC aplica-se a todos os direitos de gozo, de natureza real ou pessoal, de que a coisa vendida seja objeto e que produzam efeitos em relação a terceiros. O arrendamento, dada a sua eficácia em relação a terceiros, deve ser para este efeito, equiparado a um direito real. De outra forma, pôr-se-ia em causa o escopo da lei, de que a venda em execução se faça pelo melhor preço possível.” Em síntese, concretizando a interpretação extensiva, de modo a abarcar o arrendamento, que temos vindo a defender e a sustentar, citamos as palavras de Ana Rita Pires que entende que *“Quando a lei se refere aos direitos reais está, na verdade, a querer abranger os direitos inerentes, que acompanham a coisa nas suas vicissitudes e continuam a onerá-lo perante a sua alienação⁶⁶”*; além disso e parafraseando a referida autora o escopo de tal norma é o de fazer caducar direitos que, sendo de constituição posterior, configurem verdadeiros ónus, dificultando a venda, alterando o seu valor venal, como entendemos ser o caso do arrendamento⁶⁷.

Na senda do atrás exposto, e reiterando a nossa posição, o arrendamento está incluído na previsão da norma do art. 824.º, n.º 2, do CC, ainda que por via de interpretação extensiva. Acresce que, não obstante os argumentos já apresentados, a coerência aplicável à situação ditaria a mesma solução, ou seja, seria incongruente com a sistemática e elemento literal vigentes admitir-se a caducidade de um direito real constituído posteriormente à hipoteca (ou à primeira hipoteca) mas já não se admitir a caducidade do arrendamento celebrado posteriormente à hipoteca, tendo presente que o arrendamento, sendo um direito pessoal de gozo, é mais frágil, só por si, quando em concurso ou em comparação com um direito real. Diga-se, ainda, que, com esta interpretação, que julgamos ser a adequada, havendo colisão entre os vários direitos abarcados pela previsão da norma, a bitola para aferir qual deve caducar é a da prioridade, caducando, assim, aquele direito cuja constituição seja mais recente. Nestes termos, havendo um arrendamento anterior à hipoteca deve o mesmo prevalecer com a venda, não caducando, já, ao invés, se o arrendamento é de constituição posterior à hipoteca, deve o mesmo caducar com a venda forçada.

Deixe-se, por fim, a nota de que ainda que o credor hipotecário tenha outras alternativas, como, por exemplo, recorrer a uma ação de impugnação pauliana para desfazer um arrendamento celebrado para o prejudicar, para prejudicar a satisfação do

⁶⁶Cfr. ANA RITA PIRES, *Consequências da venda executiva do locado na relação contratual arrendatícia*, In *Estudos de Arrendamento Urbano*, Vol. III, Universidade Católica Editora, 2022, pp. 73.

⁶⁷Conforme, adiante em §5.4, melhor ilustraremos e defenderemos esta posição.

seu crédito, parece-nos gravoso impor-lhe isso, pois tal seria desvirtuar uma garantia que é conferida pela própria lei, no art. 686.º, n.º1 CC, por exemplo.

Ilustrando tudo o que vem sendo dito com doutrina e jurisprudência urge referir que grande parte da Doutrina entende ser de vencer a tese da caducidade do arrendamento (celebrado após a hipoteca) com a venda do imóvel em processo de insolvência ou executivo, como é o caso de Henrique Mesquita, Romano Martinez e Rui Pinto^{68, 69}. Jurisprudencialmente, em sentido antagónico ao que fez vencimento no AUJ que neste trabalho analisaremos, o entendimento que mais tem vingado tem sido o da caducidade do arrendamento⁷⁰ com a venda judicial do imóvel (seja em execução ou em insolvência), quando celebrados após a constituição da hipoteca. Veja-se, a título exemplificativo de uma lista infindável o Ac. do TRE de 30.01.2020, Proc. n.º 38/19.4T8EVR.E1 e o Ac. STJ de 09.01.2018, Proc. n.º 732/11.8TBPDL-A.L1.S1, entre outros.

§ 4.3. APLICAÇÃO DOS ARTS. 1057.º E 1091º DO CC À VENDA EM INSOLVÊNCIA

Começando pelo art. 1057.º CC, há que referir, desde logo, que a resposta que aqui se vai dar acerca da (in)aplicabilidade do preceito, está condicionada à resposta e entendimento já apresentado em § 4.2. Vejamos.

O art. 1057.º consagra um regime geral traduzido no princípio denominado *emptio non tollit locatum*, segundo o qual a compra do imóvel não afeta a locação, o arrendamento, não caducando este último com a venda, opondo-se o direito do arrendatário ao adquirente do imóvel ou aos credores do senhorio, havendo tão somente uma alteração subjetiva do senhorio. Ora, aplicando-se este princípio há uma *transmissão da posição contratual*, na formulação adotada por Henrique Mesquita⁷¹, sucessão essa

⁶⁸Vide, respetivamente, MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Almedina, 1990, p. 140; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Da Cessação do Contrato*, 2.ª Edição, Almedina, 2006, p. 327; e RUI PINTO, *A Ação Executiva*, AAFDL Editora, 2019, pp. 906-907. Este último autor refere nas referidas pp. que “mesmo que “o arrendamento que seja posterior à garantia prioritária não pode deixar de caducar, seja qual for a natureza jurídica que se lhe possa atribuir. É que se for um direito real menor de gozo não poderia deixar de ser assim, como já se viu; se for um direito pessoal de gozo, por maioria de razão, caducará por extinção do objeto da prestação”.

⁶⁹Em defesa do sentido oposto temos, por exemplo, Miguel Pestana Vasconcelos. Cfr., LUÍS PESTANA DE VASCONCELOS, *Insolvência e Locação: Os Efeitos da Insolvência sobre o Contrato de Locação*, In RDP n.º 70, 2020, Abril-Junho, p. 10.

⁷⁰No sentido da não caducidade do arrendamento do imóvel hipotecado, veja-se o Ac. TRL de 30.04.2019, Proc. n.º: 1357/17.0T8LSB-C.L1-1.

⁷¹O referido autor realça que o regime do art. 1057.º “tem mais afinidades com a cessão da posição contratual do que com a sub-rogação” (legal). Cfr. MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Almedina, 1990, p.147.

que ocorre *ex lege*, e que versa sobre a posição de senhorio do alienante do imóvel, que é transferida para o terceiro adquirente, o qual fica investido dos mesmos direitos e obrigações que o alienante tinha.

Quanto à aplicabilidade do referido preceito legal aos processos de insolvência, cremos que a remissão do art. 109.º, n.º 3, à primeira vista ao ter uma formulação genérica abarca também este preceito.

Contudo, depois há que apurar o momento em que se constituiu o arrendamento. Se o arrendamento foi constituído antes de qualquer garantia (hipoteca, por exemplo) ou penhora, é sempre de se aplicar este princípio do art. 1057.º ao adquirente do imóvel vendido em processo de insolvência (*ex vi* do art. 109.º, n.º 3). Ao invés, se o arrendamento foi celebrado após a constituição da hipoteca voltamos à discussão que tivemos em §4.2. e que para lá fazemos referência, para evitar repetições. Mas, no fundo, por considerarmos que o art. 824.º, n.º 2 CC poderá ser aplicável aos contratos de arrendamento, e sendo essa uma norma excecional, específica, (que se desvia deste regime geral do art. 1057.º), será essa a norma a aplicar, não obstante literalmente não refira “direito pessoal”, como tendemos a qualificar o direito do arrendatário, e não o artigo 1057.º⁷², ao arrendamento que incide sobre o imóvel vendido em processo de insolvência (*ex vi* do art. 109.º, n.º 3), caducando, portanto, o arrendamento, não havendo, qualquer transmissão da posição contratual, pelo que o adquirente fica livre do ónus locatício que até esse momento existia. Pela negativa, para aqueles que considerem que não se pode aplicar o art. 824.º, n.º 2 CC, o que não acompanhamos⁷³, será sempre aplicável este princípio ínsito no art. 1057.º, ocorrendo a transmissão da posição contratual. Ainda nos casos que se aplica o art. 1057.º, e em todos para quem considera que é sempre aplicável esse artigo nas vendas em insolvência (e não o art. 824.º), entendemos ser importante fazer alusão ao temperamento e equilíbrio a que Rosário Epifânio alude. Desta feita, a referida autora, que muito estimamos, equaciona o caso de o arrendatário não ter a posse do imóvel ainda, sendo que a aplicar a regra da não caducidade do contrato prevista no art. 1057.º, pode ser excessiva e injusta, pelo que a

⁷²Também Catarina Monteiro Pires afirma que o art. 1057.º “*nunca poderia dar ao arrendamento, uma oponibilidade maior do que a dos direitos reais de gozo, pelo que esse preceito não pretere direitos registados antes do arrendamento*”, In ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Código Civil Comentado - Direito das Obrigações*, Vol. II, 2021, p. 1097.

⁷³Porquanto, entendemos ser de acentuar diferenças existentes entre a venda forçada e a venda voluntária (um contrato de compra e venda comum), e, nessa medida, fazê-las refletir no alcance que se atribui ao art. 1057.º do CC, consoante se trate de uma situação ou outra.

autora refere, e nós concordamos, que há sempre de aplicar a solução nele contida quando “o locatário é merecedor dessa tutela (ou seja, no casos em que o bem já foi entregue ao mesmo) e, por outro, o terceiro adquirente à data da celebração do negócio possa ter conhecimento da relação locativa”.⁷⁴

Por fim, importa fazer alusão ao facto de se o adquirente comprou o imóvel desconhecendo a existência de um arrendamento, tendo presente que o arrendamento é um ónus e, na sequência do que se veio a entender acerca da aplicabilidade do art. 824.º, que é de perfilhar aqui o entendimento de Menezes Leitão, que considera aplicável ao adquirente o regime da venda de bens onerados.⁷⁵

No que concerne ao art. 1091.º CC, importa desde logo realçar que se trata do direito de preferência do arrendatário na compra e venda ou dação do respetivo imóvel.

Sem um aprofundamento da norma, por não ser nesta sede importante escarpelizar todo o regime, o que aqui se nos afigura essencialmente pertinente referir é que o arrendatário há mais de dois anos ou há menos, mas em que esse esse lapso temporal inferior se deva à celebração de um novo contrato de arrendamento em virtude da caducidade do seu anterior contrato por ter cessado o direito ou terem findado os poderes legais de administração com base nos quais o contrato fora celebrado tem genericamente direito de preferência por força, respetivamente, das alíneas a) e b) do art. 1091.º CC, direito esse que pode ser exercido, naturalmente, mesmo que a venda do imóvel ocorra em processo de insolvência. É entendimento unânime que se aplica o art. 1091.º às vendas realizadas em processo de insolvência.^{76,77}

Para notificação do arrendatário da possibilidade de, querendo, exercer o seu direito de preferência o AI tem de remeter uma comunicação com o conteúdo previsto no art. 416.º CC, *ex vi* do n.º 4 do art. 1091.º CC, ou seja, deve comunicar-lhe o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato. Concretizando, muitas das vendas em processo e insolvência ocorrem por leilão, portanto, torna-se difícil proceder previamente à notificação dos arrendatários, pois as condições essenciais só são conhecidas após findar o leilão (como por exemplo, o preço de adjudicação). Pelo que procedimento, na maior parte dos casos, é o de após findar o leilão e obter-se a melhor proposta apresentada, o AI notificar o arrendatário desse resultado do leilão para o mesmo se pronunciar. A forma

⁷⁴Cfr. MARIA DO ROSÁRIO EPIFÂNIO, *Op. Cit.*, p. 227.

⁷⁵LUÍS MENEZES LEITÃO, *Op. Cit.*, p. 300

⁷⁶Nesse sentido, veja-se, por exemplo, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, 3.ª Edição Revista e Atualizada, Almedina, 2021, p. 607.

⁷⁷O que se pode retirar também do art. 422.º, 2.ª parte do CC, *a contrario sensu*.

de notificação e o prazo de resposta vem prescrita no n.º 4 do art. 1091.º, sendo, portanto, respetivamente o envio ocorrer através de expedição de carta registada com aviso de receção, e o prazo de resposta é de 30 dias a contar da receção. O ónus da prova do envio dessa carta impende sobre o AI, nos termos do art. 342.º, n.º 2 CC.

Tratando-se, por exemplo, de venda pela modalidade de carta fechada, esclarece-nos o Ac.do STJ DE 01.09.2016, Proc. n.º 243/11.1TBALJ.G1.S1, o procedimento do exercício de preferência, no qual não há o referido prazo de 30 dias para pronúncia. Passa-se a citar: *“Da remissão do art. 165º para o art. 892º CPC, na redação aplicável, decorre que o titular do direito legal de preferência, (...), sendo a venda, em sede insolvencial feita por abertura de propostas em carta fechada, deve o titular ser notificado, com as formalidades da citação, do dia hora e local da abertura de tais propostas, sendo aí e nesse momento que tem de exercer o direito de preferência.”*

Havendo violação desse dever que sobre o AI impende de notificar o arrendatário com os formalismos enunciados, o arrendatário poderá sempre lançar mão de uma ação de preferência, sendo apenas essa a única via ao seu dispor da resolução da omissão ou irregularidade da comunicação, a qual não gera nulidade processual. De acordo com o art. 1410.º CC, o arrendatário cujo direito foi violado, por forma a ver a sua pretensão atendida, deve intentar a referida ação dentro do prazo de seis meses, a contar da data em que teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação, e deposite o preço devido nos 15 dias seguintes à propositura da ação.

Por fim, refira-se ainda que caso exerça o direito de preferência, transforma-se em proprietário, extinguindo-se o arrendamento por confusão (868.º CC).

§ 5. ANÁLISE DE JURISPRUDÊNCIA – AUJ DE 5 DE JULHO DE 2021

Abordadas as questões teóricas essenciais à temática que nos comprometemos a estudar neste escrito é agora altura de trazer à colação jurisprudência sobre esse tema.

A esse propósito surge-nos pertinente escamotear o AUJ de 05.07.2021. Em primeiro lugar por se tratar de uma jurisprudência recente. Em segundo lugar por tal jurisprudência vir fixar um entendimento, e entendimento esse que se dirá, desde já, contrário à maioritária corrente até aí vigente, nomeadamente, contra o acórdão recorrido. E, em terceiro lugar, pelas implicações que essa jurisprudência pode vir a ter nos processos em curso ou a serem constituídos que versem sobre o mesmo *thema decidendum*, sem esquecer, naturalmente, a notória escassez de consensualidade manifestada na votação do referido acórdão.

Nesta senda, entendemos que a melhor forma de o fazer é começar por explicar a questão ou questões jurídicas que levaram à referida jurisprudência, com incursão sobre os elementos factuais inerentes, seguindo-se de uma densificação da decisão proferida pelos juízos conselheiros, onde criticaremos os argumentos pelos mesmos mobilizados e teceremos a nossa opinião ou balanço sobre tal acórdão. O que faremos, já de seguida.

§ 5.1. AS QUESTÕES JURÍDICAS

Em traços gerais, a *vexata quaestio* pode ser sintetizada no facto de se saber se numa venda judicial de um imóvel apreendido em processo de insolvência (do senhorio), imóvel esse que tem sobre ele constituída uma hipoteca e, posteriormente, um contrato de arrendamento, se tal contrato caduca com a referida venda ou, se ao invés, se mantém, transferindo-se a posição de senhorio do anterior proprietário para o adquirente desse imóvel nessa venda.

Por outras palavras, importa analisar as disposições legais existentes e os entendimentos doutrinários que se conhecem a propósito, para perceber qual a solução a dar aquele arrendamento, e, conseqüentemente, significa subsumir tudo à questão de saber se na venda de um imóvel em processo de insolvência onerado por hipoteca e arrendamento posterior é aplicável o disposto no art. 1057.º CC ou o disposto no art. 824.º, n.º2 CC.

O art. 1057.º acaba por ser uma regra geral, não pensada especificamente para o caso da venda forçada, como é o caso da venda em processo de insolvência, segundo a qual há uma transmissão de direitos e obrigações, sem prejuízo as regras de registo, para o adquirente do direito com base no qual seja celebrado o contrato de arrendamento, ou seja, para o adquirente da propriedade.

O art. 824.º, n.º2, é uma regra excepcional, ou seja, está pensada para as vendas forçadas, para cumprimento coativo das obrigações, literalmente referindo-se à venda em processo de execução, sendo que o imóvel (no nosso caso, ou bem, genericamente) é vendido livre de direitos de garantia que o onerem (os quais caducam com a venda), bem como dos demais direitos reais que não tenham um registo prévio a qualquer arresto, penhora ou garantia, ressalvando-se ainda tais direitos que, embora constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros independentemente de registo.

Nesta discussão da (in)aplicabilidade de tais preceitos virá muito à tona uma problemática relacionada que é a de saber a natureza do contrato de arrendamento, especificamente a da categoria de “arrendatário”, algo que já atrás abordamos em § 4.2 e §4.3., para os quais se remete, e ainda uma compatibilidade ou articulação de tais preceitos com a disposição chave nesta matéria, em processo de insolvência, o art. 109.º, n.º 3.

§ 5.2. FACTUALIDADE

A citada jurisprudência resulta de um litígio que opunha a Caixa de Crédito Agrícola e o Arrendatário de um imóvel que a mesma adquiriu.

No fundo, a Caixa de Crédito Agrícola detinha hipoteca sobre um bem imóvel como garantia de cumprimento de contrato de financiamento bancário celebrado com o proprietário de tal imóvel, no qual a Caixa lhe concedeu um empréstimo.

Em face do incumprimento do proprietário desse imóvel do referido contrato mútuo bancário, e da declaração da sua situação de insolvência, reclamou o banco o seu crédito nesse processo insolvencial, por ter sido apreendido para a massa insolvente tal bem imóvel, sobre o qual a Caixa detinha hipoteca.

Sobre tal imóvel foi constituído, em data posterior à constituição da hipoteca, um contrato de arrendamento.

Em face da inexistência de propostas, tal imóvel veio a ser adjudicado à Caixa.

O litígio gerado consistia, por um lado, na posição da Caixa em ver o seu direito de propriedade reconhecido, com a entrega do imóvel livre de pessoas e bens, e por outro, a posição do Arrendatário que firmando a ideia de que o contrato de arrendamento não havia caducado com a venda judicial em processo de insolvência, negando, por conseguinte, proceder à entrega do imóvel livre de pessoas e bens.

Esse litígio levou, em primeira instância, à procedência parcial⁷⁸ da posição da Caixa, tendo o Arrendatário recorrido (recurso de apelação). Desse recurso, foi mantida a posição do tribunal *a quo*, e o arrendatário, inconformado, interpôs recurso de Revista excecional, no qual lhe foi dada razão, tendo sido concedido provimento à revista. Como tal decisão do STJ veio em sentido divergente de outro acórdão (Ac. do STJ de 09.07.2015, Proc. n.º 430/11.2TBEVR-Q.E1.S1), sobre a mesma questão material e sobre a mesma legislação, veio a Caixa requerer que fosse suprimida a divergência jurisprudencial existente no STJ, atentas tais decisões diametralmente opostas quanto ao *thema decidendum*, desencadeando-se assim a prolação do Ac. do STJ ora em anotação, que veio a fixar jurisprudência uniformizadora.

§ 5.3. DIREITO

O nó górdio da problemática discutida acabou por desembocar numa decisão que determinou inaplicável o n.º2 do art. 824.º CC, e, por conseguinte, aplicável o art. 1057.º CC, ao entender que a venda em processo de insolvência de imóvel hipotecado e com arrendamento celebrado subsequentemente a essa hipoteca não faz caducar os direitos do arrendatário, mantendo-se vigente o contrato celebrado, passando o adquirente a ficar investido na posição de senhorio. Mas, pelo que nos parece, tal decisão apenas incidirá sobre arrendamentos habitacionais, já que no Ac. na questão solvenda apenas se faz alusão a esse tipo de arrendamento.

Nesse Ac. foram mobilizados como argumentos a favor desse entendimento o facto de o contrato de arrendamento ter natureza obrigacional, donde o arrendatário é meramente detém um direito pessoal de gozo; e, por conseguinte, não sendo tendo um

⁷⁸“Com o reconhecimento do direito de propriedade da Autora e a condenação do Réu a entregar-lhe de imediato a fracção, livre de pessoas e bens, bem como no pagamento da quantia de (euro) 9,956,21, relativa ao período de 17 de maio de 2016 a 17 de Abril de 2017, acrescida de (euro) 905,11, por cada mês que perdure a ocupação feita pelo Réu, contada desde 18 de Abril de 2017, até à data da efectiva entrega, tendo sido ainda o Réu condenado como litigante de má fé em multa no valor de 10 UC's e em indemnização a fixar, e absolvido do demais peticionada.”, In AUJ em comentário na presente dissertação.

direito real, a impossibilidade de aplicação analógica do art. 824.º, n.º 2 CC, já que tal preceito literalmente refere-se somente aos direitos reais; a transmissão da posição do arrendatário (art. 1057.º CC) ser a melhor (e até a única, segundo esse douto entendimento) que se coaduna com a redação do art. 109.º, n.º 3, já que de acordo com o STJ no AUJ o art. 109.º, n.º 3 remete para o art. 1057.º CC, pelo que o entendimento que perfilhe a inaplicabilidade de tal preceito civilístico levaria a uma derrogação automática do art. 109.º, n.º 3, norma excepcional, derrogação essa que seria sempre ilegal; a omissão da venda judicial de entre o elenco de causas de caducidade do contrato de arrendamento previstas no art. 1051.º CC; uma alusão à evolução da legislação em matéria de arrendamento, com o juízo de que tal evolução implica a valoração do contrato de arrendamento como algo positivo e rentável para o proprietário do imóvel dado de arrendamento, e jamais como uma oneração que possa frustrar ou enfraquecer a sua posição e a do credor que detenha hipoteca.

Falta de fundamentação não podemos apontar ao douto AUJ, conforme vimos vários foram os argumentos utilizados pelos juízes conselheiros para suportar tal fixação de jurisprudência. Contudo, se tais argumentos são os que melhor se articulam com o processo de insolvência, com uma venda naquele processo de um bem imóvel com aquelas peculiaridades todas, e até com uma interpretação conjugadas dos vários preceitos em crise, é o que veremos de seguida.

§ 5.4. OPINIÃO CRÍTICA

Sem querermos que este escrito se verta num mero depósito dos argumentos mobilizados pelo AUJ não podemos deixar de tentar tomar posição sobre o entendimento fixado e até de tentar delinear aquele que nos parece o mais adequado caminho a trilhar como resposta à problemática em apreço, até porque o AUJ não nos parece nitidamente líquido já que não foi consensual (15 Juízes Conselheiros votaram a favor da decisão que fez vencimento e 14 contra ela).

Além disso não podemos descurar que a não caducidade do contrato de arrendamento incidente sobre imóvel a ser vendido em processo de insolvência, implicará, em última linha, uma investidura, *ipso jure*, do novo proprietário na posição de senhorio, nos direitos e obrigações que sobre o anterior senhorio incidiam, tendo que arcar com todas as condições do contrato de arrendamento acordadas, nomeadamente,

valor da renda, prazo de término, entre outras, podendo tais condições serem a si prejudiciais ou até arditosamente criadas para tentar impedir a venda pela tentativa de afastamento de potenciais compradores que não adquirirão com condições para si tão pouco vantajosas. Equacione-se um cenário, não longe da realidade, cremos, de um proprietário de um imóvel que augure dificuldade financeiras, prevendo o incumprimento das prestações bancárias mensais, com conseqüente execução da hipoteca que o banco detém sobre o seu imóvel, para evitar ou dificultar uma venda desse imóvel em processo executivo ou em processo de insolvência celebra um contrato de arrendamento⁷⁹ desse imóvel com um valor de renda simbólico, de preço inferior ao de mercado.⁸⁰ Deverá esse arrendatário que, pelo menos indiciariamente, compactuou com o senhorio, ao celebrar um contrato de arrendamento com renda mensal manifestamente inferior ao valor real de mercado e, até, eventualmente, com um prazo de vigência do contrato longo, por exemplo, 10 anos, no intuito de prejudicar os credores do senhorio, porque até sabia da constituição da hipoteca, ou deveria saber, já que existe a publicidade do registo, e sabia da situação financeira mais débil do seu senhorio, ver os seus direitos a serem igualmente acautelados, assistindo à manutenção do contrato de arrendamento? Pensamos que não. Pois, seria tutelar uma situação manifestamente abusiva de direito e contrária à boa-fé. Mais. Podemos densificar a trama se adicionarmos à hipótese anterior o facto de o arrendatário ser uma pessoa especialmente relacionada com o devedor, conforme consagrado no art. 49.º? Entendemos que ainda que possa colher o entendimento do AUJ, o que temos sérias dúvidas, sempre deverá ser feita uma ressalva aos casos dos arrendatários especialmente relacionados com o insolvente, devendo ser, nesses casos, presumível a má-fé do arrendatário, à semelhança do que acontece com a resolução em benefício da massa nos termos do n.º 4 do art. 120.⁸¹, determinando-se, assim, pelo menos naqueles casos, a caducidade do contrato de arrendamento celebrado.

⁷⁹Porque, pode fazê-lo. De facto, conforme também aludiu o Conselheiro Tomé Gomes, no seu voto ao AUJ em comentário, a constituição prévia de hipoteca “*não retira a disponibilidade jurídica*” ao dono do imóvel hipotecado, pelo que ele pode arrendar posteriormente o imóvel. A grande questão é o que temos vindo a discutir é como conciliar o direito do arrendatário e do direito do credor hipotecário. À qual o Conselheiro responde, e que nós concordamos, ser “*ineficaz ou inoponível à garantia real dantes constituída, dotada, como está, da seqüela e da prioridade que lhe são próprias*”.

⁸⁰Estamos a equacionar, mas até podemos usar o caso bem real que levou ao AUJ sobre o qual ora nos debruçamos, onde se estipulou uma renda de €300,00, quando o valor de mercado rondava os € 841,57, com um prazo invulgar de 10 anos, o que sempre afastaria compradores com o receio de ter de “suportar” a manutenção de um arrendamento fora do valor de mercado por tamanho prazo, e cuja celebração do contrato foi, oportunamente e estrategicamente, celebrado em data próxima às penhoras do credor hipotecários.

⁸¹Fazendo aqui o paralelo com o n.º 4 do art. 120.º CIRE, há que indagar as questões que sobre ele já se colocavam e que, por conseguinte, se estendem à nossa situação. São elas a de saber se essa relação que o

Se nos centramos no argumento do art. 1051.º CC não literar a causa de caducidade da venda judicial podemos desde logo afirmar que o mesmo não pode colher desde logo porque entendemos que tal preceito não é taxativo⁸², até porque havendo uma impossibilidade de cumprimento⁸³, consagrada no art. 795.º CC, não vislumbramos outra solução que não a caducidade de tal contrato, embora tal cenário não se encontre descrito no preceito legal. O caso do art. 795.º é apenas um mero exemplo, pois, como refere Jorge Pinto Furtado, o art. 1051.º “(...) não terá real caráter taxativo, bem podendo ocorrer, na prática onde a imaginação criadora é sempre insuperável, eventos caducantes não cobertos por qualquer das descrições do preceito”.⁸⁴ Nesta sequência, perfilhamos o entendimento de que, apesar de no preceito não figurar como causa de caducidade do arrendamento a venda do imóvel previamente hipotecado deve ser esse o entendimento a aplicar, pelo caráter exemplificativo do preceito. Nessa ótica, veja-se o Voto de Vencido ao AUJ em anotação da Juiz Conselheira Maria dos Prazeres Pizarro Beleza, no qual se defendeu que “O arrendamento caduca, se for celebrado depois do registo da hipoteca. Não releva a circunstância de a causa não figurar na lista exemplificativa dos fundamentos de caducidade constante do artigo 1051.º CC; nem isso impede a possibilidade de renovação do arrendamento (artigo 1056.º CC) ou a aplicação do (...) artigo 1058.º CC”.

Não podemos, ainda, deixar de fazer uma avaliação sobre o impacto da constituição de um contrato de arrendamento na venda do imóvel sobre o qual o mesmo

legislador entendeu ser como suspeita, desencadeando o mecanismo do art. 120.º, aqui aplicada, tem de existir no momento da celebração do contrato ou “ainda que a relação especial não existisse a essa data” (cfr. n.º 4, *in fine*, do art. 120.º CIRE), poderia levar a tal consequência se a relação já não existisse nessa data ou se a mesma não existisse. A propósito dessa interpretação dessa expressão literal do art. 120.º, Luis Carvalho e João Labareda, entendem que, embora a “ambiguidade” do preceito pode incluir quer as relações “já não” existentes quer as “ainda não” existentes, embora o que melhor se coadune com a conjugação do art. 49.º do CIRE é a de o preceito aplicar-se somente as “ainda não existentes”, escapando à sanção do art. 120.º as relações que já não existam na data da constituição do contrato. Cfr. LUÍS A. CARVALHO; JOÃO LABAREDA, *Op. cit.*, pp. 429-430. Quanto à interpretação doutrinária ora explanada do referido preceito, somos a corroborá-la, contudo, e aplicando tal crivo da “relação especial” aos contratos de arrendamento, somos do entendimento de que essa relação não tem de existir no momento da celebração do contrato de arrendamento, podendo abarcar quer as relações anteriores e que findem antes da contrato de arrendamento, porque a não considerar esse cenário, seria utilizar o fim de uma relação para contornar a suspeição e a consequente sanção, quer os casos em que as relações se constituam ou estabeleçam após a celebração do contrato de arrendamento. Em ambos os cenários entendemos que deve ser presumida a má-fé do arrendatário especialmente relacionado com o senhorio, entretanto declarado insolvente, com consequente caducidade de tal contrato de arrendamento.

⁸²Na esteira de que o preceito é exemplificativo veja-se ainda, por exemplo, PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Da Cessação do Contrato*, 2.ª Edição, Almedina, 2006, p. 327.

⁸³Como refere, por exemplo, ISABEL MENÉRES CAMPOS em *Comentário ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, n.º 2/2021 (AUJ)*, *In Estudos de Arrendamento Urbano*, Vol. III, Universidade Católica Editora, 2022, p. 32.

⁸⁴Cfr. JORGE PINTO FURTADO, *Op. Cit.*, p. 173.

incide. Por outras palavras, o que interessa deslindar é se a celebração de um contrato de arrendamento valorizará a venda do imóvel ou se retirar-lhe-á valor, conseguindo-se, respetivamente, mais e menos interessados na sua aquisição. Numa tentativa de dar resposta cabal a essa interrogação diligenciamos por uma análise estatística das vendas em curso no e-leilões⁸⁵, e focando-nos no universo de imóveis que tinham sobre si constituídos contratos de arrendamento verificamos uma maior dificuldade na venda dos mesmos, quer por imóveis que tentam ser vendidos mais do que uma vez no leilão, até chegar à negociação particular, sem se lograr obter uma proposta superior ao valor base de venda, quer por imóveis que ainda que vendidos, já que as propostas eram iguais ou superiores ao valor base de venda, o valor de adjudicação foi manifestamente inferior a outros valores de adjudicação de outros imóveis, na mesma zona e com as mesmas características, vendidos também na referida plataforma. Ainda que não suportemos esta conclusão com gráficos ou outros elementos probatórios, pensamos que é fácil de prever que os resultados sejam os ora explanados⁸⁶. De facto, o direito de propriedade, na aceção do art. 1302.º CC, materializa-se, de forma simples e resumida, num direito de usar e fruir de modo pleno e exclusivo o imóvel. Ora, impendendo sobre o imóvel um contrato de arrendamento, e havendo o entendimento, ou pelo menos a discussão, da não caducidade de tal contrato de arrendamento, o direito de propriedade sobre o imóvel fica limitado já que quem o adquire em venda judicial apenas pode dele fruir (retirando os frutos civis, as rendas), mas não pode usar, visto que já vinculado continuar a proporcionar o uso por parte do arrendatário. Se assim o é, não seria de esperar que o valor de adjudicação de tais imóveis seja inferior ao dos demais sem arrendamento. De facto, se por um lado, do universo dos interessados, parte possa adquirir o imóvel para investimento e a renda seja já uma forma de concretização desse investimento, cremos que a maior parte desse universo o queira para habitação ou mesmo que o queira para investimento, poderá querê-lo adquirir para aquisição e revenda para habitação de um terceiro, e o contrato de arrendamento impede tal finalidade. Mesmo que assim não seja, e a aquisição seja destinada ao arrendamento, estará sempre o adquirente limitado ao valor de renda fixado, pois, conforme vimos antes, o adquirente sucede nos direitos e obrigações do senhorio insolvente, não podendo alterar as condições contratuais estipuladas *ab initio*, mesmo que

⁸⁵Plataforma digital onde decorrem os leilões bens penhorados ou apreendidos em processos judiciais.

⁸⁶Se não fosse também não faria sentido existir o dever do AI e o Agente de Execução deverem nos anúncios das vendas judiciais dos imóveis apreendidos e penhorados, respetivamente, fazer constar menção ao arrendamento, por ser, inevitavelmente uma diminuição do potencial do valor de venda do mesmo.

o valor de mercado seja superior, como muitas vezes acontece. É, por isso, por demais evidente que o arrendamento se traduz num ónus, um gravame⁸⁷, que sobre o imóvel impede, ao limitar o direito de propriedade do adquirente, desencadeando preços de adjudicação de tais imóveis vendidos em processo de insolvência de valor inferior aos dos demais nele vendido com semelhantes características, obstaculizando a venda do respetivo imóvel em processo judicial o que, em última linha, prejudicará os credores, que poderão pelo produto da venda não ver satisfeito o seu crédito, muitas vezes até garantido por hipoteca constituída prévia sobre o imóvel vendido. A este propósito é de especial relevo mencionar aqui o n.º 1 do art. 1.º, segundo o qual “*o processo de insolvência é um processo de execução universal que tem como finalidade a satisfação dos credores pela forma prevista num plano de insolvência, baseado, nomeadamente, na recuperação da empresa compreendida na massa insolvente, ou, quando tal não se afigure possível, na liquidação do património do devedor insolvente e a repartição do produto obtido pelos credores*”. Ora, a colher, o que não perfilhamos, o entendimento do Ac. em análise seria postergar, em muitos casos, a finalidade do processo de insolvência, já que em muitos casos os credores pela aplicação de tal entendimento ver-se-iam confrontados com um produto da liquidação insuficiente para sua satisfação.⁸⁸ E, não pode o elemento histórico da interpretação da lei, invocando-se a evolução da lei que rege a relação arrendatícia, e da alegada sucessiva tutela do arrendatário^{89,90} nessa lei, ser o elemento preponderante ao ponto de subverter a finalidade do processo de insolvência e ao ponto de permitir um enfraquecimento da tutela dos credores previamente garantidos. Aliás, bem vistas as coisas, o uso desse elemento histórico da forma como foi feita pelos Juízes Conselheiros traduz-se, na nossa ótica, num extrapolar do direito constituído,

⁸⁷Nesse sentido, veja-se, por exemplo, Ana Rita Pires, que embora até equacione que, do ponto de vista económico possa não ser um ónus, dúvidas inexistem de que, da lente jurídica, o será. Cfr. ANA RITA PIRES, *Op. Cit.*, p. 72.

⁸⁸Além de insuficiente, sendo o escopo do processo de insolvência a celeridade, a qual é refletida no facto de este processo correr férias judiciais, ao vingar o referido entendimento essa celeridade pode ser posta em causa, porque ao entendermos ser mais difícil a venda do imóvel arrendado, poderá dar-se o caso, muito frequentemente, cremos, de não se conseguir vender o imóvel, hipotecado e arrendado, logo na 1.ª tentativa de venda, o que posterga a celeridade inerente a este processo.

⁸⁹Ainda que se possa reconhecer a criação, ao longo do tempo, de cada vez mais medidas de tutela da posição do arrendatário, como é o caso, por exemplo, da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, entendemos que tal legislação não se pronuncia sobre o caso da venda em processo de insolvência ou em processo judicial e, por isso, não pode colher o mero argumento do sucessivo engrossar da tutela dos arrendatários como suporte do entendimento ora firmado pelo douto tribunal porque inexistente qualquer relação causa-efeito ou até lógica entre o que se pretende fazer vingar, que a lei atualmente vigente aponta para o caducar de tais contratos de arrendamento, e o argumento formal de que, abstratamente e genericamente, ao arrendatário tem vindo a ser-lhe conferidos mais direitos. Ou seja, deste argumento não se extrai a conclusão que o tribunal vem a retirar, merecendo, portanto, a nossa crítica.

⁹⁰Ou até que atualmente o valor das rendas é superior.

conferindo uma solução que não está plasmada na lei atualmente em vigor⁹¹ e que, a ser consagrada, terá de ser pelo poder legislativo e não pelo poder judicial, não obstante a sua boa vontade e todos os argumentos sociais que se possa arrolar.

Nesta sequência, e reportando-nos e para transcrevendo na íntegra os argumentos já acima mobilizados em §4.2., também aqui nesta sede importa reiterar que entendemos ser aplicável o art. 824.º, n.º 2 CC, e não se aplicar o art. 1057.º CC, ex vi do art. 109.º, n.º 3 (pois, de facto, entendemos ser uma remissão para as regras civis e não um desvio às mesmas, conforme parece ter sido o entendimento colhido no AUJ) pelo que embora se esteja aqui a analisar os argumentos do AUJ e a concluir que os mesmos não merecem acolhimento somos certos que o arrendamento constituído após a hipoteca devia caducar com a venda judicial, sob pena de uma verdadeira situação de injustiça material, conforme já explicitamos.⁹² Mais, ilustrando essa situação de injustiça, muito pertinente é o desabafo feito por Isabel Menéres Campos a propósito deste AUJ ao referir que “(...) preservar o direito do arrendatário conduz a uma situação paradoxal de o titular de um direito pessoal de gozo merecer uma proteção superior àquela que é conferida ao titular de um direito real, incluindo o proprietário: o terceiro adquirente de imóvel hipotecado terá de suportar a execução coerciva e o arrendatário não teria de o suportar.”⁹³

E, portanto, as preocupações que temos vindo a esmiuçar adensam-se pela própria importância de um AUJ, como é o ora em crítica. Em primeiro lugar, porque o entendimento nele acolhido será de aplicar, em nosso ver, como qualquer outro AUJ que nele não seja definido um regime transitório, tanto a situações jurídicas semelhantes constituídas antes ou depois da sua publicação, cujos processos judiciais se encontrem atualmente pendentes, sem que tal acarrete violação de princípios constitucionais, por exemplo dos princípios da confiança e da segurança jurídica inerentes a um Estado de

⁹¹Na verdade, a lei atualmente em vigor não encerra uma resposta clara à questão em crise.

⁹²Fazemos, no entanto, a ressalva para os casos de hipotecas voluntárias constituídas especificamente para garantir financiamento para uma aquisição de um imóvel cujo fim principal e único seja o mercado do arrendamento. Nesses casos, *de Jure Condendo*, até equacionamos que possa fazer sentido criar-se uma maior tutela do arrendatário, porquanto a concessão do financiamento bancário foi efetuada com base nessa premissa, tendo-se o credor hipotecário munido de outras salvaguardas, por exemplo, tendo concedido um empréstimo tendo em conta o ónus que iria impender sobre o imóvel e o qual, com certeza, logo *ab initio*, iria desvalorizar a eventual venda do imóvel judicialmente, em caso de incumprimento do devedor. Mas é algo que ainda merece maior reflexão da nossa parte. No entanto, a ser de vingar esta ideia, apenas defendemos ser nesta situação restrita e específica, devendo o contrato de arrendamento caducar nas demais situações analisadas.

⁹³Cfr. Isabel Menéres Campos, *Comentário ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, n.º 2/2021 (AUJ)*, In *Estudos de Arrendamento Urbano*, Vol. III, Universidade Católica Editora, 2022, p. 30.

Direito, consagrados nos arts. 2.º e 20.º CRP.⁹⁴ Em complemento a isso, e em segundo lugar, tratando-se de um AUJ, não obstante não ter, atualmente, força de lei,⁹⁵ e um efeito vinculativo externo, a sua importância é muito significativa. De facto, há um consenso nas instâncias inferiores em prestar “obediência” à decisão uniformizada, a qual, embora seja uma “mera” orientação, assume a posição de soberania e superioridade, até porque a própria *ratio* destes tipos de acórdãos ser erradicar a incerteza e imprevisibilidade gerada por várias decisões judiciais contraditórias, o que sempre perturba os cidadãos em geral, e espoleta alarme social de descrença na justiça, só sendo, portando, posta de lado essa decisão uniformizada pelas instâncias e pelo próprio STJ, eventualmente, quando os Doutos Juízes verifiquem frustração de expectativas de qualquer uma das partes com aplicação “retroativa” de tal decisão, embora se desconheça se tal já alguma vez aconteceu. Diga-se, ainda, que esse consenso de nasce desde logo por existirem regras sobre o recurso das decisões judiciais que aponta para o reforço das decisões uniformizadas. Na verdade, dispõe a al. c) do n.º 2 do art. 629.º CPC que sendo proferida decisão em sentido divergente da uniformizada o recuso é sempre admissível, independentemente do valor da causa e da sucumbência. Do mesmo modo será importante realçar o inverso, havendo um Ac. de instância inferior em sintonia com esse acórdão uniformizado, mesmo que ele difira de outro, havendo a semelhança com esse uniformizador o recurso não será admissível, nos termos do n.º 3 do art. 688.º CPC.

Em suma, somos, pois, do entendimento de que sendo um AUJ, certo é que tem um valor ou peso acrescido, mas tendo em conta os argumentos mobilizados no referido AUJ ora em anotação e sobre o qual tantas críticas se pode tecer, a força persuasiva do mesmo sai, com certeza, enfraquecida. Acreditamos, no entanto, que o impacto deste Acórdão seja significativo e que se assista, doravante, a várias decisões replicadoras de tal tese, extensível, eventualmente às vendas em processo executivo⁹⁶, o que atenta a nossa discordância com tal entendimento, por o mesmo configurar um verdadeiro cenário de injustiça material, deixamos a nossa preocupação para com os tempos que se avizinham, no que ao conflito entre arrendamento e hipoteca diz respeito.

⁹⁴Nesse sentido veja-se o Ac. do Supremo Tribunal Administrativo de 15.05.2014, Proc. n.º 01789/13, cujo sumário se traduz no seguinte: “*Nada obsta a que o regime jurídico acolhido num AUJ seja aplicado a situações jurídicas constituídas antes da sua publicação*”.

⁹⁵Com a revogação do art. 2.º CC, operada pelo Decreto-Lei nº 329-A/95 de 12.12.1995.

⁹⁶Veja-se, por exemplo, o Ac. do STJ de 15.02.2022, mais recente do que o AUJ em análise, proferido ao abrigo do Proc. n.º 718/11.2TBALQ-B.L1.S1, que replicando tal tese ao processo executivo entendeu que “*A venda, em processo executivo, de imóvel arrendado para habitação, quando o contrato de arrendamento tenha sido celebrado depois da constituição de hipoteca sobre esse imóvel, não faz caducar arrendamento, como decorre do art. 1057.º CC, não sendo aplicável o art.824.º, n.º 2, CC.*”

§ 6. CONCLUSÃO

À guisa de conclusão urge referir que dissecamos neste escrito todos as disposições legais aplicáveis ao contrato de arrendamento aplicáveis a um cenário de insolvência, sendo que genericamente o art. 108.º e 109.º não encerram lacunas alarmantes que careçam de resolução urgente. Todavia o n.º 3 do art. 109.º e a sua remissão levanta problemas, tendo imperado maior atenção da nossa parte.

Concluimos ainda que o arrendatário tem direito de preferência na venda do imóvel em processo de insolvência e, após enunciação das posições em confronto, tomámos posição no sentido de considerarmos o direito do arrendatário um direito pessoal de gozo que, quando constituído após a constituição da hipoteca, e ambos em confronto, não pode prevalecer o primeiro face ao direito do credor hipotecário, caducando com a venda em processo de insolvência o contrato de arrendamento, por entendermos aplicável o art. 824.º, n.º2 CC, em detrimento do art. 1057.º CC, *ex vi* do art. 109.º, n.º 3. Sem prejuízo de o credor hipotecário lançar mão da ação de impugnação pauliana, ou exigir reforço de garantia, entendemos, pois, que tal se trata de uma faculdade, não devendo ser um ónus que sobre esse credor impende para assegurar algo que em termos legais⁹⁷ e pela própria natureza da hipoteca já estava incólume.

Certo é que as janelas que se têm aberto, e em sentido divergente entre si, apenas se têm aberto porque não há uma segurança na porta. Concretizando a metáfora que nos apraz mobilizar, os diversos entendimentos jurisprudenciais e doutrinários que se têm firmado, antagónicos entre si, apenas nascem porque não há uma resposta clara e inequívoca na lei. A lei não regula a situação que densificamos e exploramos neste escrito e enquanto esse cenário não se alterar, a porta para os entendimentos diversos não se vai fechar. Naturalmente que um AUJ vem, ou devia vir, apaziguar isso ao tomar partido numa infundável querela, mas atento o dissenso gerado na votação do acórdão, onde apenas um voto de diferença fez vingar a tese ora criticada, parece-nos que o efeito apaziguador seja reduzido, continuando a brotar-se entendimentos antagónicos sobre a mesma questão de direito em crise, não obstante este Ac. servir, doravante, de orientação aos demais julgadores.⁹⁸ Contudo, naturalmente que havendo jurisprudência fixada neste

⁹⁷Por exemplo, veja-se o art. 686.º, n.º1 CC.

⁹⁸Orientação essa que, não obstante direcionada para as vendas em processo de insolvência, atenta a situação material em análise e os preceitos legais a ela mobilizados pelo AUJ, se antevê que possa ter reflexos nas demais vendas judiciais, como é o caso da venda em processo executivo, o que já aconteceu após proferimento de tal AUJ, conforme já referimos atrás, onde semelhante cenário frequentemente se faz sentir: vários credores hipotecários executam a sua hipoteca, sendo vendido o imóvel sobre o qual detinham

sentido, maiores deverão ser as cautelas dos credores hipotecários, podendo, inclusive, haver maiores entraves à constituição das hipotecas ou a forma como a mesmas são constituídas. Também nos negócios de compras e vendas de créditos mal parados hipotecários, maiores olhares se devem direcionar para apurar, previamente à aquisição dos créditos, se os imóveis dados de garantia se encontram onerados ou não de arrendamentos posteriores à hipoteca. Assim o deverá ser porque há o risco de após tal constituição ser celebrado contrato de arrendamento e vir a colher o entendimento que tal arrendamento não caduca, por se firmar não aplicar o art. 824.º, n.º 2 CC ao arrendamento posteriormente celebrado, prejudicando-se assim o credor previamente hipotecário que se vê confrontado com uma diminuição da robustez e segurança da sua garantia, a hipoteca, a qual assenta sempre no valor da coisa. Temos por certo que não caducando o arrendamento será sempre prejudicado o referido credor, por deveras reduzido, quando comparado com imóveis semelhantes isentos de arrendamentos, o valor de venda do imóvel apreendido, cujo prejuízo poderá consubstanciar-se, em muitos casos, na impossibilidade de satisfação do crédito do referido credor, mesmo com a venda do imóvel cuja garantia ele detinha desde há muito, antes até da constituição do arrendamento, o qual sai vitorioso à luz do entendimento que neste escrito criticamos.

Pelo que concluímos que o AUJ em análise comporta uma tese literal e demasiado formal, com muitos argumentos que entendemos não serem de vingar, e que, menos sentido faz tratando-se de um processo de insolvência, cujo desiderato principal, como há muito atrás se referiu, é a satisfação do interesse dos credores que vêm ao processo para se verem ressarcidos do seu crédito, e de forma célere. Poder-se-á antecipar como consequências de tal jurisprudência um protelar da liquidação e um prejuízo para os credores, seja por um rateio mais tardio, seja por um rateio, eventualmente, inferior, por o arrendamento não caducar e o imóvel não ser vendido, ou a ser, o é a preço inferior.

Nesta senda, exortamos o STJ para que reajuste a sua posição em novas decisões, sem esquecer o nosso sentimento de esperança que, até lá, e por ser, de facto, a melhor solução, haja intervenção do legislador para sanar as questões que ora se colocaram, atendendo a acuidade do problema.

garantia para tentativa de pagamento do crédito exequendo, podendo, e ocorrendo, muitas vezes, oneração do bem com um arrendamento, frequentemente, posterior constituição de tal garantia, estando aí o credor Exequente colocado na mesma posição do credor Reclamante no processo de insolvência que aqui se analisou.

§ 7. ÍNDICE BIBLIOGRÁFICO

- ANTUNES, HENRIQUE SOUSA, *Direitos Reais*, Universidade Católica Editora, 2017.
- ASCENSÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA, *As Relações Jurídicas Reais*, Livraria Morais editora, 1962.
- ASCENSÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA, *Direito Civil Reais*, 5.^a Edição, Coimbra Editora, 1993.
- ASCENSÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA, *Efeitos da Insolvência sobre a pessoa e negócios do falido*, in *ROA*, ano 55, 1995, pp. 641-675.
- ASCENSÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA, *Insolvência: Efeitos sobre os negócios em curso*, In *ROA*, ano 65, Volume II, 2005, pp. 281-292.
- ASCENSÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA, *Locação de bens dados em garantia. Natureza jurídica da locação*, in *ROA*, ano 45, pp. 345-390.
- CALMEIRO, ANA ISABEL, *Da Natureza do Direito do Locatário*, in *Separata da Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, LIII, n.º 1 e 2, Coimbra Editora, 2012.
- CAMPOS, MARIA ISABEL MENÉRES, *Comentário ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, n.º 2/2021 (AUJ)*, In *Estudos de Arrendamento Urbano*, Vol. III, Universidade Católica Editora, 2022, pp. 10-33.
- CAMPOS, MARIA ISABEL MENÉRES, *Da Hipoteca. Caracterização, constituição e efeitos*, Almedina, 2003.
- CAMPOS, MARIA ISABEL MENÉRES, *Duas questões sobre a efetividade prática da hipoteca: a caducidade do arrendamento com a venda judicial e o conflito do credor hipotecário com o direito de retenção*, In *Estudos em homenagem ao Professor Doutor Manuel Henrique Mesquita*, Coimbra Editora, 2009.
- CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES, *A Posse: Perspetivas Dogmáticas Atuais*, 3.^a Edição Atualizada, Almedina, 2000.
- CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES (coordenação), *Código Civil Comentado: II – Das Obrigações em Geral*, 2.º Volume, Almedina, 2021.
- CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES, *Da Natureza do Direito do Locatários*, in *ROA*, ano 40, 1980, pp. 402-403.
- DUARTE, RUI PINTO, *Curso de Direitos Reais*, 4.^a Edição Revista e Aumentada, Príncípia Editora, 2020.

- EPIFÂNIO, MARIA DO ROSÁRIO, *Manual de Direito da Insolvência*, 7.^a Edição, Almedina, 2020.
- FERNANDES, LUÍS A. CARVALHO; LABAREDA, JOÃO, *Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas Anotado*, Quid Juris, 2009.
- FERNANDES, LUÍS A. CARVALHO, *Lições de Direitos Reais*, 4.^a Edição Revista e Atualizada, Quid Juris?, 2003.
- FURTADO, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO, *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, 3.^a Edição Revista e Atualizada, Almedina, 2021.
- FURTADO, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO, *Manual de Arrendamento Urbano*, volume I, 3.^a Edição Revista e Atualizada, Almedina, 2001.
- FURTADO, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO, *Manual de Arrendamento Urbano*, volume II, 5.^a Edição, Almedina, 2011.
- GARCIA, MARIA OLINDA, *A acção executiva para entrega de imóvel arrendado segundo a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro*, 2.^a Edição, Coimbra Editora, 2008.
- GARCIA, MARIA OLINDA, *Arrendamento Urbano Anotado*, 3.^a Edição, Coimbra Editora, 2014.
- JARDIM, MÓNICA; ANDRADE, MARGARIDA COSTA; PATRÃO, AFONSO, *85 Perguntas sobre a Hipoteca Imobiliária*, Almedina, 2017.
- JUSTO, A. SANTOS, *Direitos Reais*, 7.^a Edição, Quid Juris, 2020.
- LEITÃO, LUÍS MENEZES, *Código da Insolvência e da Recuperação das Empresas Anotado*, 9.^a Edição, Almedina, 2017.
- LEITÃO, LUÍS MENEZES, *Direito da Insolvência*, 9.^a Edição, Almedina, 2019.
- LEITÃO, LUÍS MENEZES, *Direito das Obrigações*, Volume III, 10.^o Edição, Almedina, 2015.
- LEITÃO, LUÍS MENEZES, *Garantias das Obrigações*, 6.^a Edição, Almedina, 2018.
- LIMA, FERNANDO ANDRADE PIRES DE; VARELA, JOÃO DE MATOS ANTUNES, *Código Civil Anotado*, Volume II, 4.^a Edição Revista e Atualizada, Coimbra Editora, 2010.
- MACHADO, BAPTISTA, *Introdução ao direito e ao discurso legitimador*, 1.^a Edição, Almedina, 1987.
- MADALENO, CLÁUDIA, *A vulnerabilidade das garantias reais – A hipoteca voluntária face ao direito de retenção e ao direito de arrendamento*, Coimbra Editora, 2008.

- MARTINEZ, PEDRO ROMANO, *A Locação Civil e Contrato de Arrendamento Urbano*, Separata in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, Volume III, Almedina, 2002.
- MARTINEZ, PEDRO ROMANO, *Contratos em Especial*, 2.^a Edição, Universidade Católica Editora, 1996.
- MARTINEZ, PEDRO ROMANO, *Da Cessação do Contrato*, 2.^a Edição, Almedina, 2006.
- MARTINS, ALEXANDRE SOVERAL, *Um Curso de Direito da Insolvência*, 3.^a Edição Revista e Atualizada, Volume I, Almedina, 2021.
- MARTORELL, NURIA PASTOR, *Efectos de la declaración de concurso en el contrato de arrendamiento. The effects of insolvency and bankruptcy on urban leases*, Revista Internaur de Prática Jurídica, n.º 30, ano 2013, pp. 27-39.
- MESQUITA, MANUEL HENRIQUE, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Almedina, 1990.
- OLAVO, FERNANDO, *Caducidade dos direitos reais de gozo, concorrência dos direitos reais de garantias*, in *ROA*, ano 1, 1941, pp. 450-456.
- OLIVEIRA, NUNO MANUEL PINTO, *Efeitos da declaração de insolvência sobre os negócios em curso: em busca dos princípios perdidos?*, in SERRA, CATARINA, *I Congresso de Direito da Insolvência, 2013*, pp. 201-227.
- OLIVEIRA, NUNO MANUEL PINTO; SERRA, CATARINA, “*Insolvência e Contrato Promessa: Os Efeitos da Insolvência sobre o Contrato-Promessa com Eficácia Obrigacional*”, In *ROA*, Ano 70 - Vol. I/IV, 2010.
- PEREIRA, MARIA DE LURDES, *O sinalagma na insolvência*, in SERRA, CATARINA, *V Congresso de Direito da Insolvência*, 1.^a Edição, Almedina, 2019, pp. 31-86.
- PINTO, CARLOS ALBERTO, *Cessão da Posição Contratual*, Reimpressão, Almedina, 2003.
- PINTO, RUI, *A Ação Executiva*, AAFDL Editora, 2019.
- PIRES, ANA RITA, *Consequências da venda executiva do locado na relação contratual arrendatícia*, In *Estudos de Arrendamento Urbano*, Vol. III, Universidade Católica Editora, 2022, pp. 37-76.
- PROENÇA, JOSÉ BRANDÃO, (coordenação), *Comentário ao Código Civil, Direito das Obrigações, Das Obrigações em Geral*, Universidade Católica Editora, 2018.
- RAMOS, JOSÉ LUÍS BONIFÁCIO, *Manual de Direitos Reais*, 2.^a Edição, 2021.

- SÁ, FERNANDO AUGUSTO DE, *Caducidade do Contrato de Arrendamento*, Dissertação para o Curso Complementar de Ciências Histórico-Jurídicas apresentada à Faculdade de Direito de Lisboa no ano letivo de 1966-67 e publicada em *Ciência e Técnica Fiscal*, n.ºs 112-117, 1968.
- SEIA, JORGE ALBERTO ARAGÃO, *Arrendamento urbano Anotado e Comentado*, 7.^a Edição Revista e Atualizada, Almedina, 2003.
- SERRA, Catarina, *Lições de Direito da Insolvência*, 2.^a Edição, Almedina, 2021.
- SOUSA, ANTÓNIO PAIS DE, *Extinção do Arrendamento Urbano: Fundamentos – Meios Processuais*, 2.^a Edição Corrigida e Aumentada, Almedina, 1985.
- SOUSA, MIGUEL TEIXEIRA DE, *Aplicação no tempo dos acórdãos de uniformização de jurisprudência*, In Blog IPPC, 2014, Junho.
- VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Arrendamento Urbano*, Almedina, 2019.
- VASCONCELOS, LUÍS PESTANA DE, *Insolvência e Locação: Os Efeitos da Insolvência sobre o Contrato de Locação*, In RDP n.º 70, 2020, Abril-Junho.
- VIEIRA, JOSÉ ALBERTO, *Arrendamento de Imóvel dado em Garantia*, In *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, Volume IV, Almedina, 2003.

§ 8. ÍNDICE JURISPRUDENCIAL

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICA

- Ac. STJ de 29 de outubro de 1998, Proc. n.º 98B862, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. STJ de 03 de dezembro de 1998, Proc. n.º 98B863, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. STJ de 20 de novembro de 2003, Proc. n.º 03B3540, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. STJ de 19 de janeiro de 2004, Proc. n.º 03A4098, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. STJ de 31 de outubro de 2006, Proc. n.º 06A32418, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. STJ de 15 de novembro de 2007, Proc. n.º 07B3456, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. STJ de 05 de fevereiro de 2009, Proc. n.º 08B3994, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. STJ de 27 de maio de 2010, Proc. n.º 5425/03.7TBSXL.S1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. STJ de 16 de setembro de 2014, Proc. n.º 351/09.9TVLSB.L1.S1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. STJ de 09 de julho de 2015, Proc. n.º 430/11.2TBEVR-Q.E1.S1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. STJ de 22 de outubro de 2015, Proc. n.º 896/07.5TBSTS.P1.S1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. do STJ de 31 de janeiro de 2017, Proc. n.º 519/10.5TYLSB-CE.L1.S1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. STJ de 09 de janeiro de 2018, Proc. n.º 732/11.8TBPDL-A.L1.S1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. STJ de 15 de fevereiro de 2018, Proc. n.º 851/10.8TBLSA-D.S1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.

- Ac. STJ de 18 de outubro de 2018, Proc. n.º 12/14.7TBEPS-A.G1.S2, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. STJ de 27 de novembro de 2018, Proc. n.º 1268/16.6T8FAR.E1.S2, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. STJ de 11 de março de 2021, Proc. n.º: 2889/15.0T8OVR-A.P1.S, , pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. UJ de 05 de julho de 2021, Proc. 1268/16.6T8FAR.E1.S2-A, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. STJ de 03 de novembro de 2021, Proc. n.º 069/15.9T8AMT-P.P1.S1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. STJ de 03 de novembro de 2021, Proc. n.º 2418/16.8T8FNC.L1.S1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. STJ de 15 de fevereiro de 2022, Proc. n.º 718/11.2TBALQ-B.L1.S1, , pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.

SUPREMO TRIBUNAL ADMINISTRATIVO

- Ac. do STA de 20 de fevereiro de 1997, Proc. n.º 041462, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. do STA de 15 de maio de 2014, Proc. n.º 01789/13, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

- Ac. TRL de 22 de fevereiro de 2007, Proc. n.º 309/2007-6, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. TRL de 23 de maio de 2013, Proc. n.º 208/10.0TBTVD-AX.L1-1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. TRL de 26 de setembro de 2019, Proc. n.º 1200/17.0T8SNT.L1-2, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. TRL de 30 de abril de 2019, Proc. n.º 1357/17.0T8LSB-C.L1-1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.

- Ac. TRL de 13 de fevereiro de 2020, Proc. n.º 770/18.0T8LSB.L1-8, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.

TRIBUNAL DA RELACÃO DO PORTO

- Ac. TRP de 03 de dezembro de 2009, Proc. n.º 826/09.0TJPRT.P1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. TRP de 08 de abril de 2010, Proc. n.º 2715/08.6TBVCD.P1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. TRP de 03 de maio de 2011, Proc. n.º 2158/07.9TJPRT-B.P1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. TRP de 28 de março de 2012, Proc. n.º 1483/10.6TBBGC-H.P1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. TRP de 14 de dezembro de 2017, Proc. n.º 250/08.1YYPRT-D.P1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. TRP de 12 de fevereiro de 2019, Proc. n.º 6017/17.9T8VNG-E.P1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.

TRIBUNAL DA RELACÃO DE COIMBRA

- Ac. TRC de 09 outubro de 2012, Proc. n.º 1734/10.7TBFIG, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. TRC de 23 de junho de 2015, Proc. n.º 1622/10.7TBACB-H.C1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. TRC de 27 de abril de 2017, Proc. n.º 3067/16.6T8CBR.C1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.

TRIBUNAL DA RELACÃO DE ÉVORA

- Ac. TRE de 22 de setembro de 2016, Proc. n.º 96/16.3T8ORM.E1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.
- Ac. do TRE de 30 de janeiro de 2020, Proc. n.º 38/19.4T8EVR.E1, pesquisável em <http://www.dgsi.pt>.