

**TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES | CÍVEL****Acórdão**

Processo	Data do documento	Relator
542/18.1T8MNC-B.G1	15 de junho de 2022	Margarida Pinto Gomes

**DESCRITORES**

Direito de retenção > Caução > Admissibilidade

**SUMÁRIO**

I. A substituição do direito de retenção pela prestação de caução, a requerimento da outra parte, conduz ao pressuposto de que a prestação de caução se prefigura como forma de cessação do direito de retenção, o que resulta também da sua natureza provisória daquele.

II. O direito a prestar caução como forma de extinção do direito de retenção não é um direito absoluto, no sentido no sentido de ser o mesmo admissível quando, com o mesmo se pretender obter um efeito que a lei, ou no caso uma decisão judicial, ainda que não transitada em julgado, não haja reconhecido.

**TEXTO INTEGRAL****Acordam na 3ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães:****I - RELATÓRIO:**

A. G. e mulher, M. E. instauraram ação declarativa de condenação contra X – Indústria de Madeiras, Lda., pedindo que:

(i) se declare que o contrato de arrendamento dos prédios, com os artigos matriciais urbanos números ... e ..., da freguesia de ..., concelho de Monção, cessou por resolução em 3 de Novembro de 2017, subsidiariamente;

(ii) se declare que o referido contrato de arrendamento cessou por resolução concretizada por notificação judicial avulsa relativamente ao prédio inscrito no artigo ... e por impossibilidade superveniente do objecto do contrato relativamente ao prédio inscrito no artigo ..., subsidiariamente;

(iii) se declare a cessação do contrato de arrendamento, quanto a ambos os prédios objecto do mesmo, por oposição à renovação, em 1 de Julho de 2018, subsidiariamente;

(iv) se declare que o referido contrato cessará, ou, se, entretanto, advier a correspondente data antes da prolação da sentença, se declare cessado o contrato de arrendamento, quanto a ambos os prédios objecto do mesmo, por oposição à renovação, em 1 de Julho de 2019, subsidiariamente;

(v) se declare que cessará, ou, se, entretanto, advier a correspondente data antes da prolação da sentença, se declare cessado, o contrato de arrendamento, quanto a ambos os prédios objecto do mesmo, por denúncia, em 1 de Dezembro de 2019, e, subsidiariamente;

(vi) se declare cessado o contrato de arrendamento quanto a ambos os prédios objecto do mesmo, por resolução com justa causa, nos termos do n.ºs. 1 e 2, primeira parte, do artigo 1083.º, do Código Civil, ainda, e de qualquer modo;

(vii) condene a Ré a desocupar os prédios locados e

(viii) se condene a Ré no pagamento das rendas em dobro, desde o momento em que era exigível a desocupação dos prédios locados e o momento da efectiva desocupação dos mesmos.

Alegam, para o efeito e em síntese, que nos terrenos dos dois artigos supra-referidos foi construída uma unidade fabril objecto de um acordo celebrado entre as partes, apelidado por estas de arrendamento, celebrado por escritura pública em 6 de julho de 1998, destinado ao exercício da actividade de carpintaria e serralharia, e nos termos do qual ficou acordado que a Ré pagaria uma renda mensal global de € 87,29, correspondendo € 39,90 ao prédio destinado a carpintaria (artigo ...) e € 47,39 ao prédio destinado a oficina de serração, escritório e rossios (artigo ...).

Alegam que de janeiro de 2007 a novembro de 2017 a Ré não pagou qualquer renda, no valor global em dívida de € 11.434,99, tendo declarado resolver o contrato extrajudicialmente em 3 de novembro de 2017, remetendo à Ré, na mesma data, missiva registada com aviso de recepção, com declaração igual, tendo-se oposto à renovação no próximo termo, ou seja, a 1 de julho de 2019.

Alegam que a Ré não desocupou o locado, tendo procedido ao pagamento das rendas relativas aos meses de novembro de 2012 a novembro de 2017, no valor de € 5.324,69, acrescido de 50% do seu valor, num total de € 7.987,04.

Regularmente citada, contestou a Ré, invocando a falta de interesse em agir dos Autores, o caso julgado e autoridade de caso julgado, invocando, para o efeito, decisões proferidas nos processos 169/12.1TBMNC e 169/12.1TBMNC-A, a caducidade do direito dos Autores de resolver o invocado contrato de arrendamento, interpretando diferentemente os factos alegados pelos Autores na petição inicial no que concerne às suas consequências jurídicas, e deduziu reconvenção, peticionando aos Autores o pagamento da quantia de € 220.000,00 pelo pavilhão construído pela Ré nos terrenos arrendados e que se reconheça o direito de retenção sobre o locado até ao pagamento daquele valor.

Os Autores replicaram, contrariando o entendimento que estribou as excepções

invocadas pela Ré e impugnando parcialmente os factos alegados para fundamento da reconvenção deduzida.

Foi o processo saneado, julgando-se improcedentes, por não verificadas, as excepções de falta de interesse em agir, caso julgado e autoridade de caso julgado, improcedente, por não provada, a excepção de caducidade do direito dos Autores de resolver o invocado contrato de arrendamento, delimitado o objecto do processo e seleccionados os temas de prova que não foram objecto de reclamações.

Procedeu-se a julgamento com observância de todas as formalidades legais.

Foi proferida sentença que julgou a acção proposta por A. G. e M. E., parcialmente procedente, por parcialmente provada, e, conseqüentemente, declarou cessado no dia 3 de novembro de 2017, por resolução, o contrato de arrendamento celebrado entre as partes no dia 6 de junho de 1998, incidente sobre os prédios inscritos na matriz predial do concelho de Monção sob os artigos ... e ..., absolvendo a Ré do demais petitionado.

Foi julgada a reconvenção deduzida pela Ré contra os Autores parcialmente procedente, por parcialmente provada e, conseqüentemente, condenou os Autores a restituírem à Ré a quantia de € 127.637,30, reconhecendo à Ré o direito de retenção sobre os aludidos prédios até à integral restituição do valor referido, absolvendo os Autores do demais petitionado.

Por apenso aos autos vieram os autores, nos termos dos artigos 906º e ss., apresentar incidente de prestação espontânea de caução contra X - Indústria de Madeiras, Lda., invocando o seguinte:

“1º

No processo em referência, os AA. foram condenados a restituir à ré, a título de

benfeitorias, o montante de €127.637,30.

2º

À mesma foi-lhe reconhecido o direito de retenção dos imóveis locados, para garantia dessa dívida, até à restituição do valor referido.

3º

Tal direito de retenção, desde a data em que foi invocado, impede que os AA. recebam a renda em dobro, até à efectiva desocupação do locado.

4º

Tal como impede a desocupação do locado, por tal impedimento, no caso concreto, resultar deste direito de retenção.

5º

Pretendem os AA., com a presente prestação de caução, fazer excluir o direito de retenção, nos termos da alínea d) do artigo 756º do C.C.; de modo a poder reclamar a renda em dobro e a poder recorrer aos meios coercivos de despejo, assim que possível, se o locado não for desocupado.

Valor

6º

Uma vez que o valor fixado em sentença é de €127.637,30, e é este que se pretende garantir com o direito de retenção; também será o mesmo que constituirá caução suficiente.

7º

Assim, o valor a caucionar é de €127.637,30.

Modo

8º

Os AA. pretendem prestar a caução através de depósito autónomo.

9º

Para prova, os AA. oferecem os documentos já juntos nos autos em epígrafe e, em particular, a douta sentença neles proferida; sendo que a presente prestação espontânea de caução corre por apenso àqueles, pelo que não carece

de se fazer nova junção de documentos.

Nestes termos, e com o duto suprimento de V.<sup>a</sup> Ex.<sup>a</sup>, requer, para obter a exclusão do direito de retenção, lhe seja deferida a prestação de caução, no valor de €127.637,30, através e depósito autónomo.

Cumprido que foi o disposto no nº 2 do artº 913º do Código de Processo Civil, não foi deduzida oposição tendo sido proferido despacho que indeferiu o requerido, por manifesta falta de fundamento.

Inconformados com a decisão vieram os requerentes recorrer da mesma formulando as seguintes **conclusões**:

1ª - Os recorrentes interpuseram o presente incidente de prestação espontânea de caução, para excluir o direito de retenção, conforme faculdade que lhes é conferida pelo artigo 756º alínea d) do C.C.

2ª - O despacho recorrido, que decide o presente incidente, indeferiu a prestação de caução, aparentemente aduzindo dois fundamentos para tal:

-Primeiro, acusa o requerente de, com tal caução, pretender “ressuscitar o direito (...) de receber as rendas em dobro”, em violação da decisão proferida.

-Segundo, a prestação de tal caução “criaria uma situação provisória” (?), afectando a segurança jurídica e indo contra a teleologia do direito de retenção”.

3ª - Quanto ao primeiro fundamento, diremos que o direito ao recebimento das rendas em dobro não morreu, desde logo porque a sentença, que o considera improcedente, foi objecto de recurso, mas também porque, em qualquer caso, prestada a caução ou paga a indemnização, aí estará ele a produzir efeitos, enquanto não for entregue o locado.

4ª - Independentemente disso, a prestação de caução, para exclusão do direito de retenção, é uma faculdade estabelecida pela lei, à qual podem deitar mão os

recorrentes, enquanto a questão não estiver definitivamente resolvida.

5ª - Quanto ao segundo fundamento, no que se refere à teleologia do direito de retenção, sendo ele um direito de garantia das obrigações, também o é a prestação de caução, mas no caso desta, ela é uma garantia mais forte, segura e adequada do que aquele.

6ª - Por isso mesmo a lei prevê que a prestação de caução possa excluir o direito de retenção; pelo que a mesma em nada ofende a teleologia do direito de retenção.

7ª - Acontece, ainda, que a requerida não deduziu oposição à prestação de caução, pelo que ela deveria ter sido deferida e considerada idónea.

8ª - Deste modo, a decisão recorrida violou o artigo 756º alínea d) do Código Civil e o número 3 do artigo 913º do Código de Processo Civil.

Nestes termos, a revogação da decisão recorrida e a sua substituição por decisão que declare procedente o presente incidente, deferindo a prestação espontânea de caução e julgando-a idónea, nos termos requeridos; fazendo-se, assim, a sempre necessária Justiça.

Não foram produzidas contra alegações.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar.

\*

## **II - OBJETO DO RECURSO:**

O objeto do recurso é definido pelas conclusões das alegações, impondo-se conhecer das questões colocadas pelos recorrentes, bem como as que sejam de conhecimento oficioso, sem prejuízo daquelas, cuja decisão fique prejudicada

pela solução dada a outras, sendo certo que o tribunal não se encontra vinculado a apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes e que visam sustentar os seus pontos de vista, isto atendendo à liberdade do julgador na interpretação e aplicação do direito.

Assim considerando o teor das conclusões apresentadas pelos Recorrentes, atrás supra transcritas constitui objecto do recurso aferir da (in)admissibilidade da caução.

\*

### **III - FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO:**

Com relevância para o presente recurso há a considerar a factualidade resultante do relatório supra.

\*

### **IV - DO DIREITO:**

Nos autos a que se encontra apensa a caução vieram os autores requerer a condenação da ré, entre outros, a declaração que o contrato de arrendamento dos prédios, com os artigos matriciais urbanos números ... e ..., da freguesia de ..., concelho de Monção, cessou por resolução em 3 de Novembro de 2017 e a condenação da ré a desocupar os prédios locados, bem como a pagar as rendas em dobro, desde o momento em que era exigível a desocupação dos prédios locados e o momento da efectiva desocupação dos mesmos.

Pela ré foi deduzida reconvenção, peticionando a condenação dos autores a pagar a quantia de € 220.000,00 pelo pavilhão construído pela Ré nos terrenos arrendados e que se reconheça o direito de retenção sobre o locado até ao

pagamento daquele valor.

Ora, em sede de sentença, ainda não transitada em julgado, foi a acção julgada, parcialmente procedente, por parcialmente provada, declarando-se cessado no dia 3 de novembro de 2017, por resolução, o contrato de arrendamento celebrado entre as partes no dia 6 de junho de 1998, incidente sobre os prédios inscritos na matriz predial do concelho de Monção sob os artigos ... e ..., absolvendo a ré do demais peticionado.

E foi julgada parcialmente procedente, por parcialmente provada a reconvenção deduzida pela Ré contra os Autores e, conseqüentemente, condenados os Autores a restituírem à Ré a quantia de € 127.637,30, reconhecendo-se à Ré o direito de retenção sobre os aludidos prédios até à integral restituição do valor referido, absolvendo os Autores do demais peticionado.

Pretendem os autores prestar caução no valor de € 127.637,30, através de depósito autónomo, com vista a fazer excluir o direito de retenção, nos termos da alínea d) do artigo 756º do Código Civil, de modo a poder reclamar a renda em dobro e a poder recorrer aos meios coercivos de despejo, assim que possível, se o locado não for desocupado.

Estabelece o artº 754º do Código Civil que “o devedor que disponha de um crédito contra o seu credor goza do direito de retenção se, estando obrigado a entregar certa coisa, o seu crédito resultar de despesas feitas por causa dela ou de danos por ela causados”.

Assim, pode entender-se o direito de retenção como a faculdade do detentor de coisa móvel ou imóvel não entregar a quem lha pode exigir, enquanto este não cumprir uma obrigação a que está adstrito para com aquele (neste sentido Antunes Varela, in “Direito das Obrigações”, I, 696).

Trata-se de um direito que resulta directamente da lei e que depende da

verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

- a) detenção lícita da coisa que deve ser entregue a outrem;
- b) o devedor da restituição da coisa ser simultaneamente credor daquele a quem deve a restituição;
- c) e o crédito do obrigado a restituir resultar de despesas feitas por causa da coisa ou de danos por ela causados e estar vencido.

Sendo esta a situação genérica, justificativa, na concorrência dos demais requisitos, do direito de retenção, o legislador admite ainda excepcionalmente este direito em situações específicas e taxativamente definidas, que são as constantes do artº 755º do Código Civil, preceito esse que não tem aplicação ao caso sub judice, uma vez que, nos autos, se discute a resolução de um contrato de arrendamento e as despesas com benfeitorias realizadas pela arrendatária.

Como já Mota Pinto definia in *Direitos Reais*, 1970/1971, pág. 80, os direitos reais de garantia são direitos que conferem o poder de, pelo valor de uma coisa ou pelo valor dos seus rendimentos, um indivíduo obter, com preferência sobre todos os outros credores, o pagamento de uma dívida de que é titular activo, sendo entendido, por doutrina a jurisprudência, como direito real de garantia o direito de retenção.

Certo é que o direito de retenção se encontra colocado entre os demais direitos reais de garantia, quais sejam, a consignação de rendimentos (artºs 656º a 665º do Código Civil), o penhor (artºs 666º a 685º do Código Civil), a hipoteca (artº 686º a 732º do Código Civil) e privilégios creditórios (artºs 733º a 753º do Código Civil) e beneficia das características dos direitos reais, a saber, da inerência, da sequela e preferência (neste sentido, Santos Justo, in *Direitos Reais*”, 2007, pág 486 e Mota Pinto, obra citada, pág 71).

Reconhecido que foi judicialmente o direito de retenção importa aos autos aferir da possibilidade de substituir aquele direito de retenção pela prestação de caução,

Resulta da al. d) do artº 756º do Código Civil que “não há direito de retenção quando a outra parte preste caução suficiente”.

Ora, será que este preceito legal consubstancia apenas um pressuposto para o não reconhecimento do direito de retenção, ou depois de reconhecido, funciona como forma de cessação do mesmo?

Sobre tal questão pronunciou-se o Acórdão da Relação do Porto de 12 de outubro de 2009, relatado pelo Sr Desemb António Sampaio Gomes, referindo que “Sem se excluir que a prestação de caução a que se refere a norma citada se prefigura como um pressuposto negativo do reconhecimento do direito de retenção, reafirma-se também como uma forma de extinção de tal direito.

Na verdade, em regra, a prestação de caução destina-se a prevenir o cumprimento de obrigações por quem exerça uma certa função ou esteja adstrito à entrega de bens, ou como requisito do exercício de um direito”.

Porém como refere o Prof Almeida Costa in Direito das Obrigações, 6ª edição, pág. 766 (citado naquele Aresto) a prestação de caução é ainda susceptível de caber noutras situações assim como “para afastar um direito da outra parte”.

E de entre as “diversíssimas situações de prestação de caução que ilustram o que expõe e se encontram no Cód. Civil”, aquele Autor refere precisamente o artº 756º al.d) no caso do direito de retenção.

Em anotação ao artº 656º do Código Civil, os Drs Pires de Lima e Antunes Varela, in Código Civil Anotado, vol. I, 4ª edição referem a “substituição do direito de retenção pela prestação de caução, a requerimento da outra parte como sendo geralmente admitida pelos autores e legislações” conduzindo ao pressuposto de que a prestação de caução se prefigura também como forma de cessação do direito de retenção, o que resulta também da sua natureza provisória.

Daqui resulta que, em termos abstratos, a pretensão dos requerentes/apelantes ao pretenderem proceder à prestação de caução se inscreve na previsibilidade da lei para os fins pretendidos, isto é, afastar o direito da outra parte

relativamente ao direito de retenção judicialmente reconhecido.

Acontece, porém, que, conforme referem os requerentes/apelantes, visam os mesmos com a prestação de caução afastar o direito de retenção “(...) de modo a poder reclamar a renda em dobro e a poder recorrer aos meios coercivos de despejo, assim que possível, se o locado não for desocupado”.

Pretendem, pois, os requerentes/apelantes ao prestar a caução e, conseqüentemente, extinguir o direito de retenção reconhecido judicialmente à Ré, exercer um direito – reclamar a renda em dobro – direito que não lhes foi reconhecido em sede de sentença.

Como bem refere a decisão recorrida “a pretensão aqui deduzida visa, através da prestação de caução, excluir o direito de retenção que foi reconhecido à Ré por sentença e tentar fazer ressuscitar o direito dos Autores de receber as rendas em dobro, pedido que foi julgado improcedente na mesma sentença”.

Entendemos, pois, que o direito a prestar caução como forma de extinção do direito de retenção não é um direito absoluto, no sentido de ser o mesmo admissível quando com o mesmo se pretender obter um efeito que a lei, ou no caso uma decisão judicial, ainda que não transitada em julgado, não haja reconhecido.

Nestes termos, entende-se, tal como a decisão recorrida que a pretensão dos requerentes/apelantes é manifestamente ilegal, porque violadora da decisão proferida, e nesses termos, julga-se improcedente o recurso.

\*

## **V - DECISÃO:**

Considerando quanto vem exposto acordam os Juízes desta Relação de Guimarães em julgar improcedente o recurso de apelação, confirmando a decisão recorrida

Custas pelos requerentes/recorrentes.

Guimarães, 15 de junho de 2022

Relatora: Margarida Pinto Gomes

Adjuntas: Maria da Conceição Bucho

Raquel Rego

**Fonte:** <http://www.dgsi.pt>