SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
718/11.2TBALQ-B.L1.S1	15 de fevereiro de 2022	Maria Clara Sottomayor

DESCRITORES

Ação executiva > Venda judicial > Bem imóvel > Hipoteca > Arrendamento para habitação > Direito ao arrendamento > Caducidade > Contrato de compra e venda > Contrato de mútuo

---

SUMÁRIO

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 o arrendamento, como decorre do art. 1057.º do CC, não sendo aplicável o art. 824.º, n.º 2, do CC.

TEXTO INTEGRAL

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

I – Relatório

1. BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, SA instaurou ação executiva, sob aforma de processo comum contra:

AA e **BB,** todos melhor identificados nos autos, apresentando como título executivo uma escritura de compra e venda e mútuo com hipoteca, constante dos autos.

No âmbito dessa execução veio **CC** apresentar requerimento, em 14-05-2019, invocando a qualidade de arrendatária do imóvel vendido na execução mencionada e pedindo que o Tribunal ordene ao Agente de Execução para se abster de proceder ao despejo coercivo do locado.

Tal requerimento foi indeferido por despacho proferido em 09-07-2019.

2. Inconformada com tal decisão, veio a Requerente interpor recurso de apelação, tendo o Tribunal da Relação acordado o seguinte:

«Em face do exposto, acordamos neste Tribunal da Relação de Lisboa em julgar improcedente o recurso e, consequentemente, confirmar a decisão recorrida».

3. Novamente inconformada, veio a Requerente, **CC**, interpor recurso de revista excecional, ao abrigo do artigo 672.º, n.º 1, al. c), do CPC, invocando contradição jurisprudencial entre o acórdão recorrido e o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 27 de novembro de 2018, proferido no âmbito do Processo n.º 1268/16.6T8FAR.E1.S2, já transitado em julgado, aduzindo que a questão de direito a decidir consiste em saber se o arrendamento celebrado, pela recorrente, em data posterior ao registo da hipoteca sobre o imóvel arrendado, caduca após a venda judicial desse imóvel, por força do disposto no artigo 824.º n.º 2, do Código Civil.

4. A Relatora remeteu o processo à formação prevista no artigo 672.º, n.º 3, do CPC, para o efeito de indagação dos pressupostos específicos da revista excecional, baseada em contradição de acórdãos (artigo 672.º, n.º 1, al. c), do CPC), tendo a Formação admitido o recurso de revista excecional, entendendo haver uma identidade substancial da questão de direito a dirimir, apesar de o acórdão fundamento ter sido proferido em processo de insolvência e o acórdão recorrido em ação executiva, com processo comum.

5. A recorrente, na sua alegação de recurso, formulou as seguintes conclusões:

“1 - Vem o presente recurso interposto do douto acórdão que tendo julgado improcedente o recurso considerou caducado o contrato de arrendamento outorgado entre o executado e a ora recorrente;

2 - Conforme consta do acórdão recorrido ficou definitivamente provado que:

3 - Foi registada em 29 de Julho de 2002 uma hipoteca voluntária sobre o imóvel dos autos;

4 - Que que em 15 de Janeiro de 2008 foi outorgado contrato de arrendamento entre o executado e a recorrente tendo por objecto o imóvel em apreço;

5 - Que em 17 de Setembro de 2018 o imóvel foi vendido na presente execução;

6 - Que a recorrente, em data anterior à venda judicial, já tinha sido anteriormente notificada para, querendo, exercer o direito de preferência na compra e venda do imóvel;

7 - Contudo a recorrente não exerceu aquele seu direito de preferência;

8 - Entendeu, contudo, o Tribunal da Relação de Lisboa que o contrato de arrendamento, por ter sido outorgado em data posterior à hipoteca, caducou com a venda judicial do imóvel;

9 - Com efeito e nesse sentido o Tribunal da Relação de Lisboa afirmou que tendo o arrendamento natureza obrigacional e não de direito real aplica-se o disposto no artº 824, nº 2 do CC considerando-se pois que a venda do imóvel em sede judicial é inoponível ao comprador pelo após a venda caduca tal direito;

10 - Todavia entende a recorrente que o direito de arrendamento é um direito de raiz estruturalmente obrigacional;

11 - Assim, sendo o direito do arrendatário um direito pessoal de gozo, não se pode aplicar analógicamente a norma vertida no nº 2 do artº 824º do CC pois a mesma refere-se unicamente a direitos reais;

12 - Como refere o Prof. Galvão Telles a concessão do gozo significa que nada se transmite, nada se transfere, nada se aliena;

13 - Igualmente ensina Pinto Furtado que as disposições que concedem ao locatário tratamento jurídico análogo ao dos direitos reais são raras e de natureza incontestavelmente excepcional não podendo ser submetidas a integração analógica;

14 - Ora é neste sentido que o Acórdão proferido a 27 de Novembro de 2018 pelo Supremo Tribunal de Justiça no âmbito do proc. 1268/16.6T8FAR.E1.S2 defende ao dizer que "O art. 824.º, n.º 2 do CC, não se aplica, nem directa nem analogicamente, ao arrendamento, não caducando, assim, o contrato celebrado depois do registo da hipoteca, havendo-se antes como transmitida a posição do locador para o terceiro adquirente do prédio alienado em venda judicial";

16 - Na verdade a hipoteca, apesar de ser uma garantia real que acompanha o imóvel sobre que incide, não impede o titular desse imóvel de o alienar ou de o onerar, como resulta nitidamente do dispositivo do artigo 695º do CC;

17 - Deste modo existe clara contradição do Acórdão recorrido com o Acórdão atrás citado sendo que ambos foram proferidos no domínio da mesma legislação e sobre a mesma questão fundamental de direito;

18 - Acresce no caso vertente que a recorrente foi notificada para exercer, querendo, o direito de preferência resultante desse contrato de arrendamento;

19 - Ora esse direito só poderia resultar "in casu" da existência de um contrato de arrendamento valido e

eficaz;

20 - Por este motivo é inequívoco que não ocorreu, no caso vertente, a caducidade do contrato de arrendamento em apreço.

Nestes termos e nos mais de Direito que doutamente serão supridos deve ser revogado o Acórdão recorrido e substituído por outro que determine a não caducidade do contrato de arrendamento celebrado com a recorrente como é de inteira JUSTIÇA".

6. Sabido que, ressalvadas as questões de conhecimento oficioso, é pelas conclusões que se delimita o objeto do recurso, a única questão de direito a decidir é a da caducidade do direito de arrendamento constituído após registo da hipoteca, em caso de venda executiva do imóvel, por força do disposto no artigo 824.º, n.º 2, do Código Civil.

II – Fundamentação

A - Os factos

A factualidade demonstrada nos autos e que foi considerada relevante para a decisão é a seguinte:

1 - Em 26-04-2011, o Banco Comercial Português, SA instaurou a presente acção executiva, com forma de processo comum, contra AA e BB, apresentando como título executivo escritura de compra e venda e mútuo com hipoteca (cfr. requerimento executivo).

2 - Mediante a apresentação n.º 7 de 2002/07/29, foi registada hipoteca voluntária, a favor do exequente, sobre o prédio urbano sito em ..., Rua..., ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...37, da freguesia ... e inscrito na matriz predial urbana sob o art.º ...95, da referida freguesia (cfr. certidão do registo predial junta a 16-02-2012).

3 - O imóvel referido em 2. foi arrendado a CC, por contrato de 15-01-2008 (cfr. cópia do contrato junta ao requerimento em apreciação).

4 - O imóvel mencionado em 2. foi penhorado a 08-02-2012 e vendido no âmbito do processo executivo a 17-09-2018 (cfr. auto de penhora junto a 01-03-2012, certidão do registo predial do imóvel junta a 16-02-2012, despacho de 12-06-2014 e certidão da escritura junta a 04-10-2018).

5 - A arrendatária foi notificada para exercer o direito de preferência (cfr. notificação inserida a 29-08-2018).

6 - O adquirente requereu a entrega do imóvel, o que foi deferido (cfr. requerimento de 12-10-2018 e despacho de 04-04-2019).

B – O Direito

1. Esta questão da caducidade, pela venda executiva, do direito de arrendamento constituído após a hipoteca do imóvel tem dividido a jurisprudência.

O Acórdão Uniformizador de Jurisprudência (AUJ) n.º 2/2021 pronunciou-se sobre esta questão no domínio dos processos de insolvência.

Este AUJ foi proferido no âmbito do Processo n.º 1268/16.6T8FAR.E1.S2, em que foi também proferido o acórdão que a recorrente indica como acórdão fundamento, no qual se decidiu «O art. 824.º, n.º 2 do CC, não se aplica, nem directa nem analogicamente, ao arrendamento, não caducando, assim, o contrato celebrado depois do registo da hipoteca, havendo-se antes como transmitida a posição do locador para o terceiro adquirente do prédio alienado em venda judicial».

O AUJ n.º 2/2021, publicado no Diário da República nº 151/2021 (Série I de 05.08.2021), confirmou o acórdão recorrido, dele se extraindo o seguinte segmento uniformizador: «A venda, em sede de processo de insolvência, de imóvel hipotecado, com arrendamento celebrado subsequentemente à hipoteca, não faz caducar os direitos do locatário de harmonia com o preceituado no artigo 109.º, n.º 3 do CIRE, conjugado com o artigo 1057.º do CCivil, sendo inaplicável o disposto no n.º 2 do artigo 824.º do CCivil».

No acórdão do Tribunal da Relação, proferido no presente processo (acórdão recorrido), proferiu-se decisão distinta sobre uma factualidade semelhante, embora verificada em sede de ação executiva, processo comum, tendo ficado a constar do sumário do acórdão recorrido a seguinte orientação:

«I - A interpretação dada ao nº 2 do artº. 824º do Código Civil, 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 subjacentes, na medida em que assegura um equilíbrio adequado e proporcional entre os vários interesses: do proprietário, do arrendatário e do credor hipotecário.

II - A relação locatícia estabelecida após constituição de hipoteca sobre o imóvel objeto do contrato, por aplicação do art. 824º, nº 2 do Código Civil, caduca automaticamente com a venda do imóvel arrendado, no processo executivo».

Quid iuris?

2. A questão de saber se a venda de um imóvel hipotecado e arrendado, por contrato de arrendamento urbano para habitação posterior ao registo da hipoteca, realizada no âmbito de liquidação efetuada em processo de insolvência do locador, provoca a caducidade do arrendamento, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 824.º do Código Civil, encontra-se resolvida pelo AUJ n.º 2/2021, de 5 de julho de 2021 (Diário da República n.º 151/2021, Série I de 5 de agosto de 2021).

Embora a factualidade subjacente ao processo no qual foi proferido aquele AUJ não seja integralmente equiparável à factualidade subjacente aos presentes autos (dado que aquela ação correu como apenso a um processo de insolvência), o modo como o artigo 824º. nº 2 do Código Civil foi interpretado nesse caso é plenamente aplicável ao caso concreto.

Em ambos os casos, está em causa a questão de saber se um contrato de arrendamento para habitação, celebrado depois de o imóvel ter sido hipotecado (mas antes de ter sido penhorado ou apreendido para a massa insolvente), deve caducar com a venda judicial, por aplicação do artigo 824º, nº 2, do Código Civil, considerando-se incluído na categoria dos “direitos reais” ou dos ónus a que essa norma se refere.

No referido AUJ uniformizou-se jurisprudência no sentido da não aplicação do artigo 824º, nº 2 do Código Civil ao contrato de arrendamento para habitação, o qual persiste após a liquidação no processo de insolvência, por força do regime civilístico do arrendamento consagrado no artigo 1057.º do Código Civil, segundo o qual «O adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador, sem prejuízo das regras do registo».

Os argumentos em que se baseou a decisão do AUJ são válidos também para o caso destes autos.

O AUJ concebeu o direito de arrendamento como um direito obrigacional, que não integra a categoria dos direitos reais a que se reporta o artigo 824.º, n.º 2, do Código Civil, considerando, também, que não estamos perante qualquer lacuna a exigir um raciocínio de analogia que justificasse que o conceito de direito reais se alargasse ao direito de arrendamento. Não faz sentido falar em lacuna a preencher pelo recurso à analogia, nem em interpretação extensiva do artigo 824.º, n.º 2, do Código Civil, num contexto em que é o próprio legislador que manifestou vontade de expressamente proteger o direito do arrendatário, prevendo um regime específico consagrado no artigo 1057.º do Código Civil de 1966, e que se manteve incólume até hoje, apesar das sucessivas alterações ao regime do arrendamento urbano no sentido de flexibilizar o contrato de arrendamento. Este regime foi introduzido entre nós no Código de Seabra (artigo 1619.º), por influência do artigo 1743.º do Código de Napoleão, que consagrou o princípio emptio non tollit locatum, e passou para o artigo 1057.º do Código Civil de 1966. O legislador democrático nunca, até hoje, procedeu a qualquer alteração legislativa que ponha em causa a regra do artigo 1057.º do

Código Civil, assim garantindo a proteção da estabilidade da posição jurídica do arrendatário em relação ao imóvel em que habita, para além das vicissitudes jurídicas pelas quais o imóvel possa passar. Trata-se de uma primazia da função social da habitação sobre a proteção do crédito e a circulação de bens, que o legislador erigiu, nesta sede, como valor fundamental a merecer uma tutela jurídica reforçada. Nem se pode hoje afirmar que se trata de um ónus que desvalorize o bem, pois, como se afirma no AUJ «(...) as alterações legislativas operadas em sede de arrendamento vieram acentuar o carácter transitório do instituto, bem como, face ao aumento das rendas, tornaram -no um instrumento jurídico altamente rentável para os proprietários, não se podendo continuar a defender que o arrendamento implique uma desvalorização do bem, onerando-o economicamente, nem tão pouco que frustre e/ou diminua a posição do credor reclamante».

Entende-se no AUJ que «A fim de se poder enveredar pela subsunção da caducidade do contrato de arrendamento em sede de venda ocorrida na liquidação insolvencial que aqui nos ocupa, (...) tornar -se -ia mister, fazer a equiparação da relação locatícia existente, na perspectiva do locatário, a um direito real, porquanto aquela norma se refere tão só à extinção de direitos reais e, não também, de todos os direitos, reais e/ou obrigacionais, que incidam sobre a coisa transmitida».

Ora, tem sido consensual na doutrina que o direito de arrendamento é, na sua estrutura, um direito pessoal de gozo, de natureza obrigacional, do qual decorre para o locador a obrigação de proporcionar ao locatário o gozo de um imóvel, temporariamente, mediante uma determinada retribuição, estando o seu enquadramento legal perfeitamente definido no artigo 1022.º do Código Civil. A imediação e a tutela possessória de que goza o arrendatário não alteram a natureza obrigacional do seu direito, assente numa relação jurídica entre duas pessoas, o senhorio e o inquilino, norteada por um conjunto de direitos e de obrigações. Neste sentido, foi afastada pelo AUJ, quer a natureza real do direito do arrendatário a gozar o imóvel, quer a possibilidade de aplicação analógica do artigo 824.º, n.º 2, que estaria vedada pelo princípio da tipicidade dos direitos reais consagrado no artigo 1306.º do Código Civil.

Assim, nesta ótica, a norma do artigo 824.º, n.º 2 do Código Civil tem um sentido claro e preciso, no que concerne aos direitos que caducam em sede de venda executiva, apenas os reais e não os direitos obrigacionais, como o caso do direito de arrendamento, quer a questão se coloque num processo de insolvência, quer num processo executivo comum. Nem se descortina qualquer razão lógica ou de justiça material para distinguir os dois contextos processuais em que a questão se coloca. Por outro lado, nas causas de caducidade do contrato de arrendamento enunciadas no artigo 1051.º do mesmo diploma, não consta a venda, quer em ação executiva, quer em liquidação em processo insolvencial. Acresce que a hipoteca não impede ao proprietário o poder de disposição dos bens, mediante alienação ou oneração, tendo o credor que contar com a possibilidade de o imóvel poder vir a ser arrendado após a constituição da hipoteca, o que, de resto, como vimos, não desvaloriza necessariamente o imóvel, dada a liberalização do mercado de arrendamento.

Foi assim restaurada a posição minoritária deste Supremo Tribunal, expressa no Acórdão de 27-03-2007, Revista n.º 404/07, 1.ª Secção (publicado in CJ/STJ, n.º 198, p. 146), e corroborada pela doutrina (cfr. Pinto Furtado, Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano, 2.ª edição revista e atualizada, Almedina, Coimbra, 2021, pp. 224-225), em cujo sumário se consagrou a seguinte orientação:

«I - O art. 824.º, n.º 2, do CC não se aplica directamente aos casos de arrendamento sujeito a registo ou não, contratualizado em data posterior a qualquer garantia, designadamente à hipoteca, mas antes da penhora, porquanto, referindo-se o preceito a direitos de garantia e outros direitos reais, não abrange o arrendamento, que tem natureza obrigacional e não real.

II - Também não se aplica analogicamente a situações de arrendamento, desde logo, porque não há nenhuma lacuna a integrar analogicamente, visto que o n.º 2 do art. 824.º, não prevê a caducidade do arrendamento com a venda executiva, porque o seu regime de transmissão está regulado no art. 1057.º do CC.

III - Mas, mesmo que assim não fosse, nunca teria lugar a aplicação analógica do n.º 2 do art. 824.º a situações de arrendamento, porque estas não são equiparáveis às situações reais previstas no preceito e porque, de qualquer modo, tratando-se de um preceito de natureza excepcional, não comporta a integração analógica.

IV - Igualmente não é possível a interpretação extensiva do referido preceito no sentido de nele incluir as situações de arrendamento, desde logo porque na letra da lei não se encontra o mínimo de correspondência verbal exigida pelo art. 9.º, n.º 2, do CC.

V - Por conseguinte, na venda executiva do imóvel arrendado, tal como na venda voluntária, aplica-se o art. 1057.º do CC, razão porque o arrendamento em causa nos autos não caduca.

VI - É, porém, ineficaz em relação ao exequente, o arrendamento celebrado se tiver por objecto prédio já penhorado, pelo que a penhora gera a inoponibilidade ao processo executivo e ao terceiro adquirente do prédio arrendado, do arrendamento entretanto celebrado pelo executado.»

3. Na jurisprudência deste Supremo Tribunal, já após ser proferido o citado AUJ, também assim se entendeu em relação à venda executiva, num processo comum. É o caso do Acórdão deste Supremo Tribunal de 03-11-2021 (proc. n.º 2418/16.8T8FNC.L1.S1), onde, com um voto de vencido, se decidiu a não caducidade do arrendamento como a solução mais adequada, não só por força da orientação fixada no AUJ, como também em virtude da conjugação da interpretação literal, sistemática e teleológica das normas jurídicas aplicáveis, conforme fundamentação apresentada, que aqui se transcreve:

«Literalmente, o arrendamento não se encontra previsto no art. 824º nº 2 do CC, entre os direitos que não

se transmitem com a venda executiva. Por tal razão, ao longo de algumas décadas, doutrina e jurisprudência dividiram-se quanto à questão de saber se a intenção do legislador foi a de incluir o arrendamento nessa previsão normativa, quando se refere a direitos reais, ou se deveria entender-se que existe uma lacuna legal, e que, ainda que se entenda que o direito do arrendatário não é um direito real, sempre a aplicação do art. 824º, nº 2 seria defensável por uma razão de equiparação teleológica com a solução prevista para os direitos reais (de gozo).

Do ponto de vista da interpretação sistemática, não se pode afirmar que a não inclusão expressa do arrendamento no art. 824º, nº 2 do CC constitua uma lacuna legal, pois o art.1057º deste Código soluciona a questão, ao determinar que a transmissão do direito com base no qual o arrendamento foi celebrado tem como consequência a sucessão na posição do locador, sem estabelecer qualquer restrição quanto ao modo, voluntário ou forçado, de transmissão do direito. Trata-se de normas que, tendo sido consagradas, em simultâneo, pelo mesmo legislador, no Código Civil de 1966 (independentemente da sua prévia evolução legislativa em diplomas diversos), não sofreram qualquer alteração até ao presente. O legislador estabeleceu, assim, claramente, para o direito do locatário uma norma especial (a emptio non tollit locatum), que constitui um desvio temporal (correspondente à duração do contrato de locação) ao princípio da prevalência dos direitos reais. E deve notar-se que o art. 1057º é uma norma imperativa, que não admite, por isso, convenção em contrário.

Acresce que, quando o legislador alterou o art. 819º (através do DL nº 38/2003), nele passando a incluir o arrendamento posterior à penhora, entre os atos inoponíveis à execução, podia ter alterado o art. 824º, nº 2, caso tivesse tido o propósito de fazer caducar o arrendamento anterior à penhora, mas posterior à hipoteca.

Sustentou-se, na doutrina e na jurisprudência, que o arrendamento seria qualificável como um direito real (total ou parcialmente) e, por isso, enquanto direito real de gozo, seria comportável no âmbito do art. 824º, nº 2. Todavia, a raiz de tal entendimento encontra-se datada no tempo, tendo sido ancorada, há várias décadas, sobretudo, no facto de o regime do arrendamento apresentar, a esse tempo, fortes limitações à liberdade do senhorio para extinguir o contrato de arrendamento. Todavia, as caraterísticas perenes do direito do arrendatário, que se situam para além das flutuações legislativas do seu regime, demonstram que tal direito não pode ser qualificado como um direito real (nem total nem parcialmente).

De forma sucinta, podem enunciar-se algumas das razões nesse sentido: para além da inserção sistemática do contrato de locação no Livro das Obrigações, e de o art. 1682º-A designar, expressamente, o arrendamento como um direito pessoal de gozo, a tutela possessória conferida ao locatário pelo art. 1037º desvia-se das caraterísticas típicas da tutela possessória própria dos direitos reais (por razões de praticabilidade processual de defesa do direito), e sempre a indicação expressa dessa tutela seria desnecessária, caso o arrendatário tivesse um verdadeiro direito real. Acresce que, nem desta norma, nem do disposto no art. 1057º se poderá retirar a caraterística da sequela. O art. 1057º (acolhendo princípio

inverso ao que vigorava no Direito Romano) é uma norma inerente à natureza duradoura do contrato de locação e particularmente do contrato de arrendamento, e ínsita à sustentação de todo o quadro legal do arrendamento destinado à manutenção do gozo do imóvel durante o tempo convencionado. Se o direito do arrendatário pudesse, a qualquer momento (pela alienação do imóvel), ser transformado num simples direito a uma indemnização por danos, o contrato de arrendamento perderia, praticamente, toda a sua importância enquanto instrumento de organização das relações económicas duradouras numa sociedade. Por outro lado, a subsistência do direito do arrendatário depende da subsistência de um contrato, que o senhorio pode extinguir por sua vontade unilateral (por via de oposição à renovação, denúncia, resolução), sendo esta uma caraterística que não encontra paralelo no regime dos direitos reais de gozo, os quais não são, em regra, suscetíveis de extinção por simples ato de vontade de um terceiro (vd. art. 1476º, quanto ao usufruto).

Deve ainda notar-se que o nível de "oneração" que a subsistência do direito do arrendatário representa (do ponto de vista do interesse do terceiro adquirente do imóvel) não é, em regra, equiparável à oneração que pode decorrer de um direito real de gozo, como o usufruto ou o direito real de uso e habitação, pois estes direitos podem ser constituídos a título vitalício e ter natureza gratuita. O direito do arrendatário nunca tem, obviamente, estas caraterísticas.

Não existem, portanto, argumentos de natureza literal ou sistemática que permitam incluir o arrendamento no âmbito do art. 824º, nº 2.

3.5. Do ponto de vista do alcance teleológico da interpretação do art. 824º, nº 2 do CC, a solução que mereceu acolhimento do referido AUJ é também a mais justificável, sobretudo quando está em causa um arrendamento para habitação.

Sustentar a caducidade do contrato de arrendamento, em consequência da venda executiva, ou defender a manutenção do contrato de arrendamento até ao final do prazo convencionado ou renovado ou até que o novo locador possa denunciar o contrato (dependendo da respetiva modalidade temporal), implica harmonizar os interesses em jogo com os propósitos legislativos que se colhem tanto numa interpretação intra-sistemática como extra-sistemática.

Assim, de um lado, identifica-se o interesse dos credores do executado em que seja alcançado um valor de venda mais elevado, para maior satisfação dos seus créditos.

Do outro lado estará o interesse do arrendatário em não sofrer uma privação abrupta da sua habitação, com todas as consequências inerentes a tal facto, sobretudo quando se trate de casa de morada da família. Efetivamente, caso se verificasse a caducidade do contrato de arrendamento, por aplicação do art. 824º, nº 2, o arrendatário teria a obrigação de imediatamente restituir o imóvel, como decorreria dos artigos 1038º, alínea i) e 1081º, nº 1 do CC. Acresce que, não se encontrando esta hipótese de caducidade prevista no art.

1051º, não lhe seria aplicável a moratória prevista no art. 1053º do CC. A obrigação de restituir o imóvel seria, portanto, imediatamente exigível. Não sendo tal obrigação cumprida, e existindo interpelação para a restituição, o ex-arrendatário torna-se-ia responsável pelo pagamento de uma indemnização correspondente ao dobro da renda que pagava, como determina o art. 1045º, nº 2.

Assim, além da perda abrupta de um direito dotado de dignidade constitucional (art. 65º da CRP), que assume também determinante relevo instrumental na realização de outros direitos fundamentais (como se torna evidente numa crise de saúde pública decorrente de uma pandemia), o arrendatário sofreria ainda penalizações de natureza económica por não conseguir encontrar, de imediato, uma habitação alternativa.

Do ponto de vista do interesse do credor hipotecário, dificilmente se poderia sustentar a ideia de que este teria a expectativa de que o imóvel não fosse dado de arrendamento após a constituição da hipoteca, e que permanecesse devoluto para se conseguir maior valor numa eventual venda executiva. Na realidade, existe um interesse geral em que os imóveis urbanos não se encontrem devolutos, como decorre do art. 112º, nº 3 do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, nos termos do qual as taxas do imposto municipal sobre imóveis são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano. Este interesse geral encontra-se também expresso nos artigos 4º e 5º da Lei de Bases da Habitação (Lei nº 83/2019), estabelecendo a função social da propriedade e o princípio do uso efetivo dos imóveis habitáveis».

4. Nestes termos, apesar de as circunstâncias fáctico-processuais do presente caso serem parcialmente distintas daquelas que subjazeram ao referido AUJ, sempre se tem de concluir que o direito de arrendamento da requerente não caducou com a venda executiva, por não ser aplicável à situação dos autos o artigo 824.º, n.º 2, do Código Civil.

Assim, revoga-se o acórdão recorrido e declara-se a manutenção do contrato de arrendamento dos autos, ao abrigo do artigo 1057.º do Código Civil.

4. Anexa-se sumário elaborado de acordo com o artigo 663.º, n.º 7, do CPC:

- 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 o arrendamento, como decorre do artigo 1057.º do Código Civil, não sendo aplicável o artigo 824.º, n.º 2, do Código Civil.

III – Decisão

Pelo exposto, decide-se na 1.ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça, conceder a revista e revogar o acórdão recorrido, declarando-se a manutenção do contrato de arrendamento em que é arrendatária a

recorrente.

Lisboa, 2 de fevereiro de 2022

Maria Clara Sottomayor (Relatora)

Pedro de Lima Gonçalves (1.º Adjunto)

Fernando Samões (2.º Adjunto)

Fonte: http://www.dgsi.pt