SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
1940/17.3T8EVR-H.E1.S1	6 de outubro de 2021	Ana Paula Boularot

DESCRITORES

Insolvência > Liquidação > Hipoteca > Arrendamento para habitação > Arrendamento urbano > Caducidade > Uniformização de jurisprudência

---

SUMÁRIO

I - 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 efectuada em processo de insolvência do locador, provoca a caducidade do arrendamento, nos termos do disposto no n.º 2 do art. 824.º do CC encontra-se resolvida pelo 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) onde se concluiu pelo 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 art. 109.º, n.º 3 do CIRE, conjugado com o art. 1057.º do CC, sendo inaplicável o disposto no n.º 2 do art 824.º do CC».

TEXTO INTEGRAL

PROC 1940/17.3T8VR-H.E1.S1

6ª SECÇÃO

ACORDAM, NO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

I Nos presentes autos de liquidação por apenso ao processo de falência, depois de consumada a venda de um imóvel, os respetivos adquirentes AA e BB vieram requerer a sua entrega, por considerarem ter

caducado o contrato de arrendamento que fora outorgado pelo insolvente, já depois do registo das hipotecas sobre o imóvel, a CC, que também usa CC.

Por decisão do primeiro grau foi declarado que a «antiga arrendatária, CC, não possui qualquer título jurídico que lhe permita continuar a habitar no imóvel em questão, devendo desocupá-lo imediatamente e entregá-lo, livre de pessoas e bens, aos atuais proprietários do mesmo».

Inconformada recorreu a Requerida, tendo o Tribunal da Relação julgado improcedente a Apelação, com a confirmação daquela decisão.

De novo irresignada, veio a Requerente interpor recurso de Revista excepcional, com com alegação de cada um dos três fundamentos previstos no art. 672º, nº 1, do CPCivil, relevo jurídico, relevo social e contradição jurisprudencial, tendo a mesma sido recebida por se ter julgado verificado o pressuposto aludido na alínea a) do nº 1 do artigo 672º, isto é, o relevo jurídico da questão de direito relacionada com a caducidade do contrato de arrendamento que foi outorgado depois de registadas a hipotecas sobre o imóvel.

Foi apresentado o seguinte acervo conclusivo no que à questão solvenda diz respeito:

- Está em causa apurar se um contrato de arrendamento celebrado em data

posterior à constituição de uma garantia/hipoteca, caduca com a venda executiva, por

aplicação do vertido no art. 824, n.° 2 do C.C.

- A caducidade do arrendamento, para além de prejudicar o arrendatário, não nos parece compatível com o disposto no art. 695.° do CC, pois nesta norma estabelece-se um equilíbrio de interesses entre o devedor e credor ao permitir àquele que aliene ou onere os bens hipotecados e a facultar a este que convencione que o crédito hipotecário vencerá no momento em que os bens sejam alienados ou onerados.

- Aceitar que o arrendamento constituído após hipoteca caduca com a venda executiva é considerar a sua permissão esvaziada de utilidade, uma vez que o credor hipotecário, caso fosse convencionado o vencimento imediato do crédito, poderia, se o devedor não procedesse ao seu pagamento integral, intentar a acção executiva.

- Aceitar que o arrendamento constituído após hipoteca caduca com a venda executiva é considerar que o mesmo é feito com uma condição resolutiva, isto é, o contrato de arrendamento deixa de vigorar se o proprietário deixar de cumprir com o/os seus débitos.

- Ora, admitir tal factualidade é ultrajar as legitimas expectativas e criar um elemento surpresa inadmissível na esfera jurídica do arrendatário.

- E isto, sem nunca perder de vista que o direito á habitação é um direito constitucionalmente garantido e protegido...

- Por si só, outra conclusão não nos parece válida, que não a proteção dos interesses da arrendatária aqui recorrente que, desconhecendo a existência de qualquer "condição" sobre o seu contrato, o aceitou...

- Acresce que não se pode estabelecer uma regra de que o arrendamento de prédio hipotecado seja sempre um gravame económico na medida em que há factores que para

tal podem concorrer, bem como outros que podem, pelo contrário potenciar o seu valor, devendo a sua análise ser feita casuisticamente.

- Assim a oscilação do valor prédio é definida pelo mercado, em função do perfil do adquirente, das características do arrendamento e de outros factores externos: imagine-se, por exemplo, a construção de uma infra-estrutura, que consoante a sua natureza, pode provocar um aumento ou diminuição do valor.

- Está assim por demonstrar que o arrendamento de imóvel represente necessariamente um gravame económico, apresentando, desta forma, um menor interesse para a sua aquisição.

- Acresce ao que se vem de dizer que, não parece curial dizer-se que a regra do disposto no art. 1057, sofre o desvio imposto pelo art. 824, n.° 2 do CC.

- Veja-se que o art. 1057 do Código Civil, consagra o princípio emptio non tollit locatum sem estabelecer qualquer distinção quanto ao modo de aquisição do direito com base no qual foi celebrado o arrendamento, pelo que não se vê motivo para restringir o seu âmbito de aplicação, salvo nos casos expressamente previstos na lei – se o arrendamento foi celebrado depois da penhora (art.° 819° do CC) ou se a coisa ainda

não tiver sido entregue ao locatário (art.º109°, n° 2, do CIRE).

- Por outro lado não temos como existente uma relação de especialidade entre o art.° 824°, n° 2, do CC (norma especial para a venda em execução) e o art.° 1057° do CC (norma genérica do arrendamento), considerando que a existir essa relação de especialidade ela será antes entre o art° 1057° do CC (regra especial para o arrendamento) e o art.° 824°, n° 2, do CC (regra geral para a venda executiva).

- Ao contrário do que ocorre no usufruto e no uso e habitação, no arrendamento o senhorio (adquirente) tem a possibilidade de por acto exclusivo de sua vontade proceder

à respectiva denúncia, pondo termo ao arrendamento; o que arreda a similitude de situação a impor, por força do princípio da igualdade, a solução da caducidade.

- Entendemos que (em face da evolução da regulamentação do contrato de arrendamento que tem esbatido o seu carácter vinculístico e acentuado o seu carácter temporário) não se pode ter como regra geral que a locação implica uma desvalorização

para o bem a que se reporta constituindo um pesado ónus de que o senhorio não pode libertar-se a breve prazo, assim se impedindo ou dificultando a cobrança do crédito por parte daquele que tem tal crédito garantido por hipoteca sobre o imóvel locado.

- Desde logo porque casos ocorrerão em que o valor da venda do imóvel, ainda que depreciado pelo arrendamento, seja suficiente para liquidar a dívida do credor garantido.

- Por outro lado não se compreende porque se haverá de considerar como negativa (ostracizar mesmo) uma circunstância que não só é lícita como, até, considerada como boa prática.

- É consensual o entendimento de que resulta das disposições legais reguladoras da hipoteca que o devedor não fica inibido de dispor do imóvel hipotecado e de praticar relativamente a ele actos de mera administração (ordinária).

- Se assim é não se encontra justificação para considerar a atitude do titular do imóvel que, não intentando utilizá-lo directamente, o destine arrendamento como violadora dos direitos do credor hipotecário (que, como se verá de seguida, tem meios próprios para se defender de eventuais práticas abusivas) determinante da caducidade do arrendamento em caso de venda executiva.

- Sendo a cobrança integral do seu crédito um interesse relevante do credor, titulado na garantia do direito de propriedade (art.° 62° da Constituição), não se vê que seja de menor relevância o interesse do inquilino na estabilidade do arrendamento titulada na garantia do direito à habitação (art.° 65° da Constituição), pelo que não se encontra fundamento para atribuir prevalência àquele primeiro interesse.

- Numa outra perspectiva, não vislumbramos que o interesse do adquirente do imóvel arrendado previamente hipotecado em venda executiva que não seja o credor garantido seja diferente do de qualquer outro adquirente, que terá de assumir a posição de senhorio por força do art.° 1057° do CC, tanto mais que o adquirente foi advertido de que sobre o imóvel impendia um contrato de arrendamento, com prazo de duração de um ano, renovável por iguais períodos.

- Pelo que carece de justificação a imposição da caducidade do arrendamento de uma forma genérica para

todas as situações de venda executiva, estabelecendo uma situação de privilégio para o adquirente do imóvel arrendado previamente hipotecado.

- Por último não podemos deixar de ter em conta que com a reforma do processo executivo levada a cabo através do DL 38/2003, de 30ABR, o legislador incluiu o arrendamento no elenco dos actos inoponíveis à execução constantes do art.° 819° do CPC (acolhendo posição que já era doutrinal e jurisprudencialmente defendida) mas já

não o fez relativamente à inclusão do arrendamento no elenco dos direitos que caducam

com a venda executiva previstos no art.° 824° do CC, assim manifestando a sua intenção de não acolher tal posição.

- Violados, pois, por erro de interpretação e de aplicação o vertido nos arts. 824, n.° 1 e 2, 1057, ambos do CC, 195 do CPC e art. 65 da CRP.

Nas contra alegações os Recorridos pugnam pela manutenção da decisão.

II As instâncias deram como assentes os seguintes factos:

.- No âmbito da liquidação da massa falida, nos autos principais, foi vendido o seguinte bem imóvel:

Prédio Urbano sito em ....., ..., nº. .., T"4". Afetação: habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados. Composição: Rés-do-Chão, 1 divisão, cozinha, instalação sanitária, garagem, logradouro, 1º. andar,4 divisões, 2 instalações sanitárias, com a área total de 142,35m2, área coberta: 75,50m2 e área descoberta: 66,85m2 freguesia .....- concelho ..... descrito na Conservatória do Registo Predial ..... com o n.º 36..... e inscrito na matriz predial urbana com o artigo ....76 da freguesia de União das Freguesias .....

2.- O bem foi vendido aos recorridos AA e BB, em 8 de maio de 2020.

3.- O mesmo imóvel estava arredando à recorrente CC, que não exerceu o direito de preferência na aquisição.

4.- Sobre o imóvel incidiam três hipotecas voluntárias, registada a primeira em 16/09/2002, a favor do Banco BPI, S.A, um dos credores dos insolventes.

5.- O contrato de arrendamento foi celebrado em 01-05-2007.

Vejamos.

1.Da questão solvenda.

O problema que constitui objecto da presente Revista consiste em 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 efectuada em processo de insolvência do locador, provoca a caducidade do arrendamento, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 824º do CCivil.

Esta questão encontra-se resolvida pelo pelo AUJ 2/2021, de 5 de Julho de 2021 (Diário da República n.º 151/2021, Série I de 5 de Agosto de 2021) onde se concluiu pelo 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 109º, nº 3 do CIRE, conjugado com o artigo 1057º do CCivil, sendo inaplicável o disposto no nº 2 do artigo 824º do CCivil».

A motivação e as conclusões de recurso apresentadas pela Recorrente mostram-se tratadas na integra na fundamentação jurídica do mencionado Aresto, para a qual se remete, onde se lê, além do mais que «dispondo o artigo 109º, nº 3 do CIRE que «A alienação da coisa locada no processo de insolvência não priva o locatário dos direitos que lhe são reconhecidos pela lei civil em tal circunstância», daí resulta a garantia para o arrendatário da manutenção do seu contrato de arrendamento, ex vi do disposto no artigo 1057º do CCivil onde se prevê que «O adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador, sem prejuízo das regras do registo.», de onde a lei mais do que prever a transmissão para o novo proprietário do contrato de arrendamento anteriormente celebrado, impõe que nessa transmissão se mantenham intactos todos os direitos e obrigações que impendem sobre o direito transmitido.

Ora, aquela previsão específica, faz afastar, a se, de um lado, a aplicação do normativo inserto no artigo 824º, nº 2 do CCivil, por no mesmo não haver qualquer referência à ocorrência da caducidade relativamente aos direitos obrigacionais e, nestes, ao arrendamento, e por outro, por nas causas de caducidade do contrato de arrendamento enunciadas no artigo 1051º do mesmo diploma, não consta a venda, quer em acção executiva, quer em liquidação em processo insolvencial.

Nem se diga ex adverso, que se trata de uma argumentação sem qualquer expressão, uma vez que a enunciação legal embora nunca assuma um carácter taxativo, mas antes meramente exemplificativo, no caso concreto, a apontada omissão, só se poderá ter como propositada, face ao preceituado no artigo 1057º: se o arrendamento se mantém independentemente da transmissão do direito, é óbvio que essa transmissão não o poderá fazer caducar e, daí a impossibilidade manifesta de se poder afastar a aplicação

do disposto no artigo 1051º, o qual não prevê como causa de caducidade a venda em processo executivo do imóvel arrendado, nem tão pouco na liquidação insolvencial, que aqui tratamos, entre outros os Ac STJ de 7 de Dezembro de 1995, proc. nº 087516 e de 19 de Janeiro de 2004, proc. nº 03A4098, in www.dgsi.pt; de 20 de Setembro de 2005, CJ STJ, Ano XIII, Tomo III, 29 e de 27 de Março de 2007, CJ STJ, Ano XV, Tomo I, 146.

Só não seria assim, se o legislador podendo prever a hipótese da venda em execução e, concomitantemente, em liquidação insolvencial, o tivesse deixado consignado, sendo certo que o poderia ter feito, atentas as alterações legislativas entretanto ocorridas, mas não o fez (maxime aquando da inclusão no artigo 819º do CCivil do arrendamento posterior à penhora, entre os actos inoponíveis à execução), caso tivesse tido o propósito de fazer caducar o arrendamento anterior à penhora, mas posterior à hipoteca. Nestas circunstâncias específicas, vale a norma ínsita no artigo 109º, nº3 do CIRE, como excepcional, sobrepondo-se, por isso, a qualquer outra aplicação normativa que a não comporta no seu âmbito, vg a situação apreciada no artigo 824º, nº 2 do CCivil, esbarrando com esta leitura interpretativa qualquer outro entendimento que a contrarie, cfr a propósito Amâncio Ferreira, Curso de Processo de Execução, 2010, 400; Carvalho Fernandes e João Labareda, Código de Insolvência e Recuperação de Empresas Anotado, 3ª edição, 482, onde se consigna «[V]isto no seu conjunto, pode dizer-se que o regime definido no artº 109º, é dominado pela ideia da tutela do locatário, estranho à insolvência do locador.»; Maria Olinda Garcia, Arrendamento Urbano e outros temas de Direito e Processo Civil, 2004, 54; Maria do Rosário Epifânio, Manual de Direito da Insolvência, 7ª Edição,226; Menezes Leitão, Arrendamento Urbano, 8ª edição, 155; Pestana de Vasconcelos, in Insolvência e locação. Os efeitos da insolvência sobre o contrato de locação, RDP, nº 70 Abril/Junho 2020; Pinto Furtado, Manual do Arrendamento Urbano, 2ª edição, 52.

A simples constatação da injuntividade do segmento normativo inserto no artigo 109º, nº 3 do CIRE, cuja operância não poderá ser, de modo algum, ignorada, deixa sem sentido, as antigas querelas existenciais sobre a natureza do direito do locatário e a dicotomia direito obrigacional/direito real, ou mera inerência do mesmo, face à incompatibilidade da lei geral civil no que tange à caducidade dos direitos reais em venda executiva, com a lei especial constante do CIRE e a aplicação expressa desta, com a expressão de manterem incólumes os direitos do locatário, aquando da venda em processo de insolvência, aliás na esteira do que se havia já consagrado no artigo 170º, nº 2 do CPEREF. De outra banda, há que convir, que 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.

Decorrendo do artigo 59º, nº 1 do NRAU (Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro) que este regime é aplicável «aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que

subsistam nessa data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias.», tal significa, que mesmo os contratos de arrendamento mais antigos, poderão inclusivamente ser objecto de negociação/actualização de rendas, desde que se não verifiquem quaisquer excepcões provenientes das disposições transitórias, o que faz igualmente afastar aquele eventual carácter depreciativo, em termos económicos, atribuído ao arrendamento, v.g. nos casos de longa duração.

Há que ter igualmente em atenção que a circunstância de o imóvel, em venda, poder estar hipotecado, não inibe o proprietário de o arrendar, nem de o transmitir a terceiro com lucro, como deflui inequivocamente do disposto no artigo 695º do CCivil, uma vez que hoje em dia 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 e/ou resolução, não procedendo as posições que reclamam a ideia de que o contrato de arrendamento «na medida em que sujeita o bem arrendado a uma situação fora da disponibilidade do proprietário devido ao seu carácter vinculístico, traduz-se num verdadeiro ónus e, como tal, deve estar sujeito à extinção por força da venda executiva. O arrendamento de que o senhorio não possa libertar-se a breve prazo é um ónus, não podendo sobrepor-se à hipoteca, porquanto origina a degradação do valor dado em garantia», in M. Isabel H. Menéres Campos, Da Hipoteca – Caracterização, Constituição e Efeitos, 242. (…)

Os direitos de garantia e os direitos reais, nada têm a ver com os direitos obrigacionais, onde se inclui o arrendamento, não se podendo, sem mais, concluir que aqueles podem abarcar este, «Não sendo direito real, à locação, mesmo na modalidade de arrendamento, não se aplica o disposto no art. 824º, nº 2, CC, pelo que o bem vendido em execução é transmitido sem afectar o direito do locatário.», in Pedro Romano Martinez, in Venda Executiva. Alguns aspectos das alterações legislativas na nova versão do Código de Processo Civil, 334, mormente numa situação paradigmática em que existe disposição legal especial, a insolvencial, de onde decorre literalmente, como deixámos sublinhado supra, que «A alienação da coisa locada no processo de insolvência não priva o locatário dos direitos que lhe são reconhecidos pela lei civil em tal circunstância», o que sempre faria afastar qualquer interpretação extensiva ou analógica.».

Procedem, pois, as conclusões de recurso.

II Destarte, concede-se a Revista, revogando-se em consequência a decisão plasmada no Acórdão recorrido bem como a decisão de primeiro grau, mantendo-se o contrato de arrendamento celebrado com a Recorrente, julgando-se improcedente o pedido formulado pelos Recorridos.

Custas pelos Recorridos

Lisboa, 6 de Outubro de 2021

Ana Paula Boularot (Relatora)

Fernando Pinto de Almeida

José Rainho

Sumário (art. 663º, nº 7, do CPC).

Fonte: http://www.dgsi.pt