

# Código Civil

ANOTADO

2025

Errata



**CÓDIGO CIVIL**  
**ANOTADO (volume I)**  
**ERRATA**

EDITOR  
EDIÇÕES ALMEDINA, SA  
Avenida Emídio Navarro, 81, 3D  
3000-151 Coimbra  
Tel.: 239 851 904 • Fax: 239 851 901  
[www.almedina.net](http://www.almedina.net) • [editora@almedina.net](mailto:editora@almedina.net)

ISBN  
978-989-40-2422-4

Março, 2025

PÁGINA INTERNET DO LIVRO

## **ARTIGO 759.º – Retenção de coisas imóveis**

**1 – Recaindo o direito de retenção sobre coisa imóvel, o respetivo titular, enquanto não entregar a coisa retida, tem a faculdade de a executar, nos mesmos termos em que o pode fazer o credor hipotecário, e de, nos casos em que o crédito assegura o reembolso de despesas para a conservar ou aumentar o seu valor, ser pago com preferência aos demais credores do devedor.**

**2 – Nos casos previstos na parte final do número anterior, o direito de retenção prevalece sobre a hipoteca, ainda que esta tenha sido registada anteriormente.**

**3 – Até à entrega da coisa são aplicáveis, quanto aos direitos e obrigações do titular da retenção, as regras do penhor, com as necessárias adaptações.**

**1.** Pelo Decreto-Lei n.º 48/2024, de 25 de julho, interveio o legislador, pela primeira vez desde 1966, na redação do art. 759.º.

Originariamente, tinha o preceito esta redação:

*1. Recaindo o direito de retenção sobre coisa imóvel, o respectivo titular, enquanto não entregar a coisa retida, tem a faculdade de a executar, nos mesmos termos em que o pode fazer o credor hipotecário, e de ser pago com preferência aos demais credores do devedor.*

*2. O direito de retenção prevalece neste caso sobre a hipoteca, ainda que esta tenha sido registada anteriormente.*

*3. Até à entrega da coisa são aplicáveis, quanto aos direitos e obrigações do titular da retenção, as regras do penhor, com as necessárias adaptações.*

**2.** Bastará uma primeira leitura do novo texto do artigo em anotação para ser detetada a radical mutação sofrida pelo direito de retenção sobre coisa imóvel. De facto, se, até agora, conhecia um indisputado lugar no catálogo português das garantias reais, passou, desde a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 48/2024,

a ser necessário acautelar que tal só acontece quando ele esteja associado aos créditos identificados na parte final do n.º 1, *i. e.*, créditos relativos ao reembolso de despesas para conservar ou aumentar o valor do bem retido. De outro modo, podemos dizer que, com a alteração do art. 759.º, passou o direito de retenção imobiliário à condição de Jano: de um lado, é uma garantia real (sempre que o crédito que o retentor pretende ver cumprido resulte de despesas para conservar ou aumentar o valor da coisa retida); do outro, não é uma garantia real – cfr. MARGARIDA COSTA ANDRADE/AFONSO PATRÃO (2024, p. 22 e ss.; para a questão constitucional, levantada pelo facto de ter sido extinto um direito real de garantia por Decreto-Lei simples, *v. p. 30 e ss.*).

No n.º 1 identificam-se, pois, dois distintos regimes jurídicos: seja qual for a causa do crédito servido pelo direito de retenção, terá *sempre* o retentor, confrontado que seja com o incumprimento definitivo, o direito de executar o bem retido nos mesmos termos em que o pode fazer o credor hipotecário; *mas* só beneficiará da faculdade de ser pago com preferência em face dos demais credores quando o seu crédito resulte de despesas relativas à conservação e ao aumento do valor da coisa (benfeitorias necessárias ou úteis, segundo o disposto no art. 216.º). Ora, como só existe garantia *real* quando existe *preferência* em face dos demais credores (comuns ou com garantia hierarquicamente inferior), só tomará o retentor as vestes de credor *real* na segunda hipótese. Assim sendo, a referência que, na primeira parte da norma, se faz ao credor hipotecário (“tem a faculdade de a executar, nos mesmos termos em que o pode fazer o credor hipotecário”), servirá apenas para vincar que o retentor não tem de aguardar serenamente pelo cumprimento do crédito garantido, antes podendo dar início ao processo de execução uma vez que se verifique o incumprimento definitivo, sendo o bem primeiramente visado o imóvel, mas outros só podendo ser chamados uma vez que o valor daquele se revele insuficiente (*v. MARGARIDA COSTA ANDRADE/AFONSO PATRÃO (2024, p. 26)*).

**3.** Nos casos previstos na parte final do n.º 1 – repise-se: créditos por benfeitorias necessárias e úteis —, o direito de retenção prevalecerá sobre a hipoteca, mesmo que esta tenha sido registada (isto é, constituída, como decorre do art. 687.º) anteriormente. O que é o mesmo que dizer que não importa se à data de constituição da garantia real retenção (momento marcado pela recusa de cumprimento da obrigação de entrega da coisa justificada no incumprimento de outro crédito – *v. anotação ao art. 754.º e notas que o precedem*) existia ou não uma garantia hipotecária – aquela será a primeira a ser paga.

Assim se afasta a regra da preferência entre garantias reais determinada pela data da constituição (*prior in tempore, potior in iure*). Como se sabe, se, por vezes,

tal opção se fundamenta na especial tutela que se quer dar a determinados créditos (pense-se, por exemplo, no previsto no art. 751.<sup>º</sup>), aqui quis-se impedir o locupletamento do credor hipotecário à custa daqueles que contribuíram para a conservação do bem ou para o aumento do seu valor. Como escrevem PIRES DE LIMA, ANTUNES VARELA e HENRIQUE MESQUITA (1987, p. 778), “[a] atribuição de um direito de retenção sobre coisa imóvel e a sua prevalência sobre garantias hipotecárias anteriormente registadas compreendem-se apenas naqueles casos em que o direito de retenção é conferido *para assegurar o reembolso de despesas feitas com o imóvel, que contribuíram para o conservar ou para aumentar o respectivo valor.* Bem vistas as coisas, o direito de retenção atribuído nestes termos não prejudica os credores hipotecários, pois, sem as despesas realizadas por terceiro, o objecto da hipoteca ter-se-ia perdido ou deteriorado, ou não teria aumentado o seu valor (...). São precisamente situações desta índole as que o legislador do Código Civil teve em vista no artigo 754.<sup>º</sup> e, de um modo geral, nas alíneas do artigo 755.<sup>º</sup> suscetíveis de aplicação a bens imóveis. O direito de retenção não só não é injusto, como evita que o credor hipotecário se locuplete à custa do terceiro que realizou despesas (de gestão, de conservação ou de melhoramento) com a coisa hipotecada”.

**4.** As mutações até agora descritas não permitirão afirmar o regresso do direito de retenção às fronteiras que lhe foram dadas em 1966, uma vez que *foi recusada preferência* de pagamento a duas categorias de créditos que, entre 1966 e 2024, dela gozavam (isto é, duas categorias de créditos que estavam guardados por um direito de retenção com a natureza de garantia real): os créditos resultantes de danos causados pela coisa (aos quais se refere a parte final do art. 754.<sup>º</sup>) e os créditos arrolados no art. 755.<sup>º</sup>, sob a epígrafe “casos especiais” (“especiais” justamente por não resultarem da noção positivada no art. 754.<sup>º</sup>). Aos seus titulares reconhece-se, então, o direito de recusar a entrega da coisa até que seja cumprido o crédito servido pela retenção; porém, estando destituídos de uma posição dotada de oponibilidade *erga omnes*, não terão sucesso se quiserem assumir idêntica posição em face de um novo adquirente.

Entre os casos previstos no art. 755.<sup>º</sup>, assume evidente relevância aquele que foi colocado, nos anos 80 do séc. XX, na al. f), ou seja, o do “beneficiário da promessa de transmissão ou constituição de direito real que obteve a tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, sobre essa coisa, pelo crédito resultante do não cumprimento imputável à outra parte, nos temos do artigo 442.<sup>º</sup>”. Pelo que, com a mutação trazida pelo Decreto-Lei de 2024, o crédito do promitente-comprador deixou de estar associado a uma garantia real. Assim se emendou uma solução legislativa que desde o início recebeu crítica dos auto-

res e acabou mesmo por inspirar soluções jurisprudenciais *sui generis*; porém, de outra perspetiva, o legislador, depois de estar muito adentro no mar, recuou em demasia para a terra, pois que acabou por deixar todos os promitentes-compradores (consumidores ou não; merecedores de especial tutela ou não) expostos ao incumprimento do promitente-vendedor. Para maiores desenvolvimentos, v., por todos, MARGARIDA COSTA ANDRADE/AFONSO PATRÃO (2024, p. 22 e ss.).

**5.** Enquanto exerce a sua posse em termos de direito de retenção, o estatuto do direito aferir-se-á pelos direitos e obrigações que são atribuídos ao credor pignoratício, ainda que com as necessárias adaptações (e, convirá acrescentar agora, mesmo que perante a modalidade com natureza jus-realista se não esteja). Isto bem se comprehende atendendo a que penhor é um contrato real quanto aos efeitos, mas também quanto à constituição – ou seja, só depois da *traditio* se considerará constituído o direito real de garantia, em exceção ao princípio da consensualidade, consagrado no n.º 1 do art. 408.º.

Seguindo a lição de PIRES DE LIMA, ANTUNES VARELA e HENRIQUE MESQUITA (1987, p. 782-783), teve-se especialmente em vista os arts. 670.º a 673.º, mas também os arts. 692.º e 694.º a 699.º (normas integrando o regime da hipoteca, mas chamadas ao penhor pela remissão que se encontra no art. 678.º). Não será aplicável, contudo, o regime da substituição ou do reforço da garantia, atendendo à ligação entre a coisa e o direito de a reter.

Incluindo-se, nesta remissão para o regime jurídico do penhor, a al. *a*) do art. 690.º, perguntar-se-á se é possível que o retentor recorra aos embargos de terceiro (art. 1285.º) para manter a sua posição apesar de uma execução ter sido intentada contra o titular do direito de propriedade que tem a coisa retida por objeto. Responderemos negativamente, considerando que os titulares dos direitos reais de garantia são chamados ao processo para verem cumpridos os créditos garantidos e, assim, para permitir que o bem como que reentre, agora livre deles, no comércio jurídico (art. 824.º) – no mesmo sentido, p. ex., ANTUNES VARELA (2004, p. 363-364), MIGUEL MESQUITA (2001, p. 170 e ss.), PESTANA DE VASCONCELOS (2015, p. 383-384). Também por isto nos parece que se extinguirá o direito real de garantia caso não intervenha o retentor, por qualquer razão no processo executivo.

Considerando, agora, as mudanças decorrentes da intervenção do legislador no n.º 1, justificar-se-á esta remissão para o regime jurídico do penhor naqueles casos em que o direito de retenção *não é garantia real* (e em que, consequentemente, não pode falar-se de posse)? Admitir-se-á, eventualmente e com cautela, que seja aproveitado tudo o que não encontre fundamento exclusivo na natureza garantística do penhor, apoiando-se o aplicador da lei nas “necessárias

adaptações”. Por exemplo, não fará sentido chamar a proibição do pacto comissário à retenção-não-garantia-real, mas já poderá justificar-se o reconhecimento do direito a uma indemnização pelas benfeitorias necessárias e úteis (al. *b*) do art. 690.<sup>º</sup>; quanto à tutela possessória, os embargos de terceiro estarão afastados quando o perigo, para a retenção, tenha a sua origem no processo executivo, do mesmo modo que o retentor-não-credor-real não pode opor a sua detenção a um novo proprietário (*v.,* desenvolvidamente, MARGARIDA COSTA ANDRADE/AFONSO PATRÃO (2024, p. 26 e ss.).

RUI PINTO DUARTE