

Código Civil

ANOTADO

2025

Adenda

CÓDIGO CIVIL
ANOTADO (volume I)
ADENDA

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

ISBN
978-989-40-2422-4

Março, 2025

PÁGINA INTERNET DO LIVRO

ARTIGO 755.º – Casos especiais

1 – Gozam ainda do direito de retenção:

a) O transportador, sobre as coisas transportadas, pelo crédito resultante do transporte:

b) O albergueiro, sobre as coisas que as pessoas albergadas tenham trazido para a pousada ou acessórios dela, pelo crédito da hospedagem;

c) O mandatário, sobre as coisas que lhe tiverem sido entregues para execução do mandato, pelo crédito resultante da sua actividade;

d) O gestor de negócios, sobre as coisas que tenha em seu poder para execução da gestão, pelo crédito proveniente desta:

e) O depositário e o comodatário, sobre as coisas que lhes tiverem sido entregues em consequência dos respectivos contratos, pelos créditos deles resultantes;

f) O 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 termos do artigo 442.º.

2 – Quando haja transportes sucessivos, mas todos os transportadores se tenham obrigado em comum, entende-se que o último detém as coisas em nome próprio e em nome dos outros.

1. O Decreto-Lei n.º 379/86, de 11 de Novembro, acrescentou ao n.º 1 a alínea f), ainda que o promitente-comprador goze de um direito de retenção sobre a coisa objeto do contrato-promessa para assegurar o pagamento do crédito resultante do incumprimento desde que, pelo Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho, foi um n.º 3 acrescentado ao art. 442.º com esta redação (entretanto, alterada): “[n]o caso de ter havido tradição da coisa objecto do contrato-promessa, o promitente-comprador goza, nos termos gerais, do direito de retenção sobre ela, pelo crédito resultante do incumprimento pelo promitente-vendedor”).

2. Os casos elencados no n.º 1 do preceito em anotação são qualificados como “especiais” por não serem de subsumir à norma geral constante do art. 754.º – de facto, nenhum deles reforça o cumprimento de créditos resultantes de despesas feitas por causa da coisa ou de danos por ela causados. Porém, a verdade é que são os que se encontram entre as als. *a)* e *e)* que constituem as hipóteses em que a lei, há muito, atribui o direito de retenção aos credores – como observa RUI PINTO DUARTE, quando anotou o artigo 755.º na edição anterior deste Código Civil Anotado, *texto sobre o qual trabalhamos*.

“A propósito da alínea *c)*, é de lembrar que o art. 267.º esclarece que o representante voluntário não goza do direito de retenção do documento de onde constem os seus poderes (ou seja, a procuração) e que o Estatuto da Ordem dos Advogados atribui aos advogados direito de retenção sobre os valores, objetos e documentos dos clientes que estejam em seu poder, para garantia do pagamento dos honorários e reembolso das despesas que lhes sejam devidos – direito esse que, porém, está submetido a regras especiais (v. art. 101.º da versão do Estatuto aprovada pela Lei n.º 145/2015, de 9 de setembro).”

Sobre outros casos que devem ser acrescentados, v. art. 1323.º, n.º 4 e nota sobre a secção em geral.

3. Caso mais espinhoso *era* (talvez ainda o seja, mas por razões diferentes) o previsto na al. *f)*.

Como se sabe, era polémica, entre os autores nacionais e desde aquele diploma de 1980, não tanto a atribuição de um direito de retenção a favor do promitente-comprador quanto a posição privilegiadíssima em que este passou a encontrar-se pelo facto de a esse direito de retenção vir atrelada a prevalência absoluta sobre a hipoteca oferecida pelo art. 759.º. Acontece, porém, que a recente alteração por que passou este último preceito, em consequência da publicação do Decreto-Lei n.º 48/2024, de 25 de julho, fez com que as críticas se tivessem esboroadas. Vejamos, muito sinteticamente.

Como nota RUI PINTO DUARTE (*idem*), entre todas as situações abrangidas pela al. *f)*, a mais comum é a do incumprimento, pelo promitente-vendedor, de contrato-promessa de compra e venda de imóvel, tendo sido pago sinal e o objeto tendo sido entregue ao promitente-comprador. Casos em que, por aplicação do n.º 2 do art. 442.º, tem este a faculdade de exigir créditos diversos que a lei em causa protege com o direito de retenção. Ora, ao conjugar-se esta al. *f)* com os arts. 442.º e 759.º, construiu-se um regime jurídico que lesava, injustamente, as expectativas dos credores hipotecários, já que estes aceitavam hipotecas – sujeitas a registo —, contando com um certo estado de coisas que, depois, se revelava outro com a constituição de um direito de retenção posterior, mas

prevalecente (v., por todos e desenvolvidamente, MARGARIDA COSTA ANDRADE (2014, p. 59 e ss.), MARGARIDA COSTA ANDRADE/AFONSO PATRÃO (2016)). Por outro lado, não podia deixar de notar-se uma contradição entre o que a lei pretendia (tutela do promitente-comprador de prédio urbano ou de fração autónoma) e a amplitude com que o fazia (por serem abrangidos todos os casos de promessa de transmissão ou constituição de direito real em que o beneficiário obteve a tradição da coisa a que se refere o contrato prometido – sobre a possibilidade de o beneficiário de promessa de aquisição de direito real de habitação periódica ser titular de direito de retenção, v. SÉRGIO CASTANHEIRA (2007, p. 491 e ss.)).

Perante este estado de coisas, várias tentativas foram sendo feitas no sentido de remediar o que se julgava ser uma solução pouco avisada (v., *p. ex.*, CALVÃO DA SILVA (2018, p. 163 e ss.), ANA PRATA (1999, p. 846 e ss.), PESTANA DE VASCONCELOS (2011, p. 4 e ss.), (2013, p. 5 e ss.), JOÃO PEDRO MALDONADO (2010, p. 33 e ss.), MARIANA COIMBRA PIÇARRA (2018, p. 26 e ss.), MARGARIDA COSTA ANDRADE/AFONSO PATRÃO (2016)). Mas o legislador firmava a sua posição, declarando estar ciente e querer o resultado criticado (cfr. Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 379/86). O Tribunal Constitucional foi chamado a pronunciar-se, mas acabou sempre por decidir no sentido da não desconformidade do regime vigente à Constituição (cfr. Acs. 594/2003, 22/2004, 356/2004). O STJ, no Ac. n.º 4/2014, uniformizou jurisprudência no sentido de restringir a tutela ao promitente-comprador consumidor – mas emendou, depois e parcialmente, a mão no Ac. Uniformizador de Jurisprudência n.º 4/2019 (sobre eles, v., por todos, MARGARIDA COSTA ANDRADE/AFONSO PATRÃO (2016) AFONSO PATRÃO/MARGARIDA COSTA ANDRADE (2020)).

O Decreto-Lei n.º 48/2024, ao modificar o disposto no art. 759.º, remeteu para o passado as críticas que a associação entre o contrato-promessa e o direito de retenção merecia (ainda que outras tenham surgido). De facto, despojou o direito de retenção de prevalência sobre a hipoteca sempre que o crédito cujo cumprimento se exige não tenha por causa a realização de benfeitorias necessárias ou úteis sobre a coisa hipotecada (na verdade, mais do que isto, o direito de retenção perdeu o seu lugar no catálogo das garantias reais quando não associado a créditos com estas causas – v. anotação ao art. 759.º).

4. O Assento de 12 de março de 1996 uniformizou jurisprudência no sentido de que “[n]os termos do n.º 3 do artigo 442.º do Código Civil, na redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de Julho, tendo havido tradição de fração de prédio urbano, o promitente-comprador goza do direito da sua retenção, mesmo que o edifício ainda não esteja submetido ao regime de

propriedade horizontal.” Ainda que tenha mudado a redação do art. 442.º, mas porque o direito de retenção continua consagrado na al. f) do n.º 1 do art. 755.º, RUI PINTO DUARTE (*idem*) levantou a questão de saber se seria de reconhecer ao promitente-comprador beneficiado pela *traditio* um direito de retenção sobre *parte de um edifício que ainda não tivesse sido transformada em fração autónoma*. E respondeu-lhe negativamente, invocando, no que em geral o acompanhamos, um conjunto de argumentos que em comum tinham a natureza real do direito de retenção. Ora, ainda que, agora, o direito de retenção imobiliária previsto nesta al. f) tenha perdido a condição de garantia real (v. anotação ao art. 759.º), e não podendo, mais latamente, ver-se nele um direito real de outro qualquer tipo, diríamos que seria de continuar a negar razão ao nosso superior tribunal, atendendo a que o art. 759.º oferece ao retentor-não-titular-de-garantia-real “a faculdade de [executar a coisa], *nos mesmos termos em que o pode fazer o credor hipotecário*” e sendo duvidoso (logo à partida, considerando que os modos de constituição dos direitos reais estão sujeitos ao princípio da taxatividade e que, nos termos do art. 1417.º, “[a] propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em ação de divisão de coisa comum ou em processo de inventário”) que um credor hipotecário possa, com sucesso, promover a execução de uma parte de um edifício que ainda não esteja sujeito ao regime da propriedade horizontal.

5. Quanto ao n.º 2 deste art. 755.º, transcrevemos o que foi escrito por RUI PINTO DUARTE (*idem*).

“A regra do n.º 2 é afim da do art. 391.º, § 2.º do CCom, que determina que ‘sendo muitos os transportadores, o último exercerá o direito de privilégio’ (ou seja, o direito que o corpo do mesmo artigo e o art. 390.º de tal diploma atribuem aos transportadores em geral). Tal preceito do CCom não se aplica ao contrato de transporte rodoviário nacional de mercadorias, por se encontrar entre aqueles que o DL n.º 239/2003, de 4 de outubro, que o regula, revogou no tocante ao mesmo, mas o art. 15.º, n.º 3, desse mesmo diploma estabelece também que ‘sendo muitos transportadores, o último exercerá o direito por todos’ – sendo o direito em causa o privilégio creditório sobre as mercadorias transportadas.”

MARGARIDA COSTA ANDRADE