

EMBARGOS DE TERCEIRO (EM PARTICULAR, LEGITIMIDADE SUBJECTIVA E OBJECTIVA)
REPLEVIN (IN PARTICULAR, LEGITIMACY SUBJECTIVE AND OBJECTIVE)

Rui Darlindo*

Resumo O presente texto procura analisar a figura dos embargos de terceiro que passaram a constar no âmbito dos incidentes da instância com o Código de Processo Civil de 1995. Note-se que tal análise tem como base a acção executiva para pagamento de quantia certa.

Palavras-chave: embargos de terceiro; acção executiva; penhora; apreensão judicial de bens; legitimidade objectiva; legitimidade subjectiva; incidentes da instância.

Abstract *This text seeks to analyze the replevin that started to appear in the incidents of the proceedings with the Code of Civil Procedure 1995. This analysis is based on the enforcement procedure for payment of debt.*

Keywords: *Replevin; Prosecution executive; attachment; seizure of property; legitimacy subjective; legitimacy objective; incidents of the proceedings.*

1. Introdução

Na presente exposição será abordado o tema dos embargos de terceiro, tendo sempre como base de partida a acção executiva para pagamento de quantia certa.

Assim, primordialmente na execução para pagamento de quantia certa (e também na execução para prestação de facto – quando este não é prestado – e ainda na prestação de entrega de coisa – quando esta não existe), quase sempre, ocorre a *apreensão judicial* de determinados bens do executado para que, ulteriormente, se proceda à respectiva venda ou adjudicação, ou para que sejam consignados os seus rendimentos de forma a que o crédito exequendo seja satisfeito. Assim, tendo em conta que o fim da acção executiva é o de, como diz AMÂNCIO FERREIRA, “consequir para o credor a mesma prestação, o mesmo benefício que lhe traria o cumprimento voluntário da obrigação por parte do devedor”¹ procede-se à penhora dos bens do executado, isto é, à *apreensão judicial* dos bens do executado.

Tal como resulta do n.º 1 do artigo 821.º do Código de Processo Civil² “*estão sujeitos à execução todos os bens do devedor susceptíveis de penhora que, nos termos da lei substantiva, respondam pela dívida exequenda*”. Já nos termos do n.º 2 do artigo 821.º podemos concluir que os bens de terceiro só respondem pela dívida exequenda, desde que a acção executiva tenha sido instaurada contra ele, em duas circunstâncias excepcionais: “*quando sobre eles incida direito real constituído para garantia do crédito exequendo e quando tenha sido julgada procedente impugnação pauliana de que resulte para o terceiro a obrigação de restituição dos bens ao credor*”³.

Desta forma, podemos afirmar que os bens de terceiro, ou seja, os bens de quem não é exequente nem executado, não são, regra geral, penhoráveis⁴. Não obstante o que acabamos de dizer, por vezes, são penhorados bens de terceiro e, como tal, é necessário que exista um meio processual que permita a estes defenderem os seus bens que, erradamente, foram penhorados. É, precisamente, neste âmbito que surge a figura dos embargos de terceiro que agora passaremos a analisar, mas, acrescente-se, apenas no âmbito da acção executiva para pagamento de quantia certa.

* Assistente estagiário na Universidade Portucalense Infante D. Henrique.

¹ Ferreira, Fernando Amâncio, “Curso de Processo de Execução”, 13.ª edição, Livraria Almedina, página 197.

² A partir deste momento, todos os artigos que sejam referidos sem indicação pertencem ao Código de Processo Civil.

³ Freitas, José Lebre de, “A acção executiva – depois da reforma da reforma”, 5.ª edição, Coimbra Editora, página 208.

⁴ O mesmo se diga quanto às pessoas contra as quais a acção executiva não foi instaurada, apesar de o título executivo valer também contra elas (neste sentido cfr. Freitas, José Lebre de, ob. cit., página 279).

2. Noção e enquadramento dos embargos de terceiro

Desde já, podemos começar por definir os embargos de terceiro como um meio de reacção contra a penhora, ou qualquer acto judicialmente ordenado de apreensão ou entrega de bens (como o arresto, o arrolamento e o mandado de despejo), fundamentando-se na ofensa da posse ou de qualquer direito de terceiro⁵ que é total ou parcialmente incompatível com esses actos, visando impugnar a legalidade dos mesmos com fundamento nessa ofensa⁶.

No Código de Processo Civil de 1876, os embargos de terceiro constituíam um incidente do processo de execução, visando o levantamento da penhora ou da apreensão já efectuada em execução; mais tarde, estendeu-se o âmbito dos embargos de terceiro ao arrolamento e à posse judicial – por força do Decreto 21289, de 15 de Setembro de 1882 – e, com o Decreto 5411, de 17 de Abril de 1919, foi ainda alargado o seu âmbito ao mandado de despejo.

Já no Código de Processo Civil de 1939, esta figura passou a ser tratada como um processo especial, previsto nos artigos 1036.º e seguintes, no âmbito das acções possessórias, situação que foi mantida pelo Código de Processo Civil de 1961.

Até este momento, os embargos de terceiro eram vistos, apenas e só, como um meio de defesa possessória que visava *“restituir o embargante à posse de que foi privado por determinada diligência judicial; ou obstar a que o embargante seja esbulhado da sua posse em consequência de diligência judicial já ordenada”*.

Já com o Código de Processo Civil de 1995, os embargos de terceiro passaram a constar no âmbito dos incidentes da instância⁸ – consagrados nos artigos 351.º e seguintes – retomando a sua figura incidental. Neste momento, os embargos de terceiro deixaram de ser uma figura ligada unicamente à tutela possessória, pois o seu recurso também se justifica com a violação de qualquer direito incompatível com a penhora, como mais à frente iremos analisar. Os embargos de terceiro constituem uma das modalidades de oposição (previstas nos artigos 342.º a 359.º), que por sua vez é uma das formas de intervenção de terceiros. Além disso, convém desde já acrescentar que, no âmbito da acção executiva, nos termos do n.º 1 do artigo 353.º, os embargos do terceiro são um incidente desta e correm por apenso à mesma.

Antes de mais, cumpre fazer referência à evolução legislativa que se verificou no âmbito dos embargos de terceiro, mais precisamente no n.º 1 do artigo 351.º e no artigo 1285.º do CC, e que nos parece importante. Vejamos:

Artigo 351.º N.º 1 CPC (Redacção anterior à do DL n.º 38/2003)

1 – **Se qualquer acto, judicialmente ordenado, de apreensão ou entrega de bens** ofender a posse ou qualquer direito incompatível com a realização ou o âmbito da diligência, de que seja titular quem não é parte na causa, pode o lesado fazê-lo valer, deduzindo embargos de terceiro.

Artigo 1285.º CC (Redacção anterior à do DL n.º 38/2003)

O possuidor cuja posse for ofendida **por diligência ordenada judicialmente** pode defender a sua posse mediante embargos de terceiro, nos termos definidos na lei de processo.

Artigo 351.º N.º 1 CPC (Redacção introduzida pelo DL n.º 38/2003)

1 – **Se a penhora, ou qualquer acto judicialmente ordenado de apreensão ou entrega de bens**, ofender a posse ou qualquer direito incompatível com a realização ou o âmbito da

⁵ Por terceiro entende-se todo aquele que não seja parte na acção executiva.

⁶ Note-se, desde já, que não é possível deduzir embargos de terceiro no âmbito do processo especial de insolvência (cfr. o n.º 2 do artigo 351.º)

⁷ REIS, José Alberto dos “Processos Especiais” I Volume, Coimbra Editora, página 400.

⁸ Segundo BETTI os incidentes da instância são *“controvérsias acessórias que surgem no desenvolvimento do processo, ao lado ou no âmbito do litígio principal, e que se coordenam com o fim último do processo: a decisão do mérito da causa”* (citado em REIS, José Alberto dos “Comentário ao Código de Processo Civil”, III Volume, Coimbra Editora, página 566)

diligência, de que seja titular quem não é parte na causa, pode o lesado fazê-lo valer, deduzindo embargos de terceiro.

Artigo 1285.º do CC (Redacção introduzida pelo DL n.º 38/2003)

O possuidor cuja posse for ofendida **por penhora ou diligência ordenada judicialmente** pode defender a sua posse mediante embargos de terceiro, nos termos definidos na lei de processo.

Como vemos, em ambos os artigos a expressão “penhora” foi acrescentada antes de “acto judicialmente ordenado” – no caso do artigo 351.º – e antes de “diligência ordenada judicialmente” – no caso do artigo 1285.º do CC – e tal explica-se com o seguinte facto: com a reforma da acção executiva, operada pelo DL n.º 38/2003, de 8 de Março, a penhora deixou de ser ordenada pelo juiz para passar a ser realizada, sem necessidade de despacho, pelo agente de execução⁹ (cfr. o artigo 808.º e 821.º) e, consequentemente, deixou de ser um acto judicial e, por esse motivo, foram alterados, e bem, os ditos artigos.

No âmbito dos embargos de terceiro é comum fazer-se a distinção entre embargos repressivos e embargos preventivos. Assim, os embargos repressivos são deduzidos perante uma diligência já efectuada (penhora, arresto, arrolamento, mandado de despejo ou qualquer outra diligência judicialmente ordenada de apreensão ou entrega de bens) que afectou a posse ou qualquer direito incompatível com esse acto, sendo a sua finalidade fazer com que o terceiro volte a ter a posse do bem *afectado*; já nos embargos preventivos o terceiro deduz os mesmos após o despacho que ordena a realização da penhora e até ao momento da realização desta (cfr. o artigo 359.º) de forma a evitar a ilícita ofensa da sua posse ou de um direito incompatível com a penhora reagindo, desta forma, contra a iminente ameaça de lesão. Como vemos, os embargos preventivos têm como que uma função cautelar pois, com o recebimento dos embargos, suspende-se a instância executiva (cfr. o n.º 2 do artigo 359.º) e, com isso, a posse ou o direito incompatível do requerente não chegam a ser ofendidos.

Acrescente-se ainda que os embargos repressivos devem ser deduzidos nos 30 dias subsequentes a contar da data em que o acto lesivo foi efectuado, ou a contar da data em que o embargante teve conhecimento da ofensa, mas nunca podem ser deduzidos depois de os respectivos bens terem sido judicialmente vendidos ou adjudicados (cfr. o n.º 2 do artigo 353.º). Já para os embargos preventivos não há prazo fixo, apenas são definidos dois limites processuais: os embargos não podem ser deduzidos antes de ordenada a diligência ofensiva da posse ou de qualquer direito incompatível com a realização ou âmbito da mesma, uma vez que, enquanto não existir ordem, não há qualquer ameaça; e também não podem ser deduzidos depois da diligência judicial ter sido efectuada (cfr. o n.º 1 do artigo 359.º) pois, neste caso, serão deduzidos embargos repressivos.

Neste âmbito, devemos desde já acrescentar que o embargante, no caso de apresentar os embargos de terceiro em momento ulterior aos 30 dias a contar da penhora, apenas tem que alegar que teve conhecimento da penhora nos últimos 30 dias uma vez que, por força do n.º 2 do artigo 343.º e também por força do n.º 2 do artigo 342.º (já que estamos perante uma excepção peremptória extintiva¹⁰), ambos do CC, cabe aos embargados a prova de que aquele tinha conhecimento da penhora que ofendeu a sua posse ou direito incompatível, há mais de 30 dias¹¹. Desta forma, se os embargados nada provarem quanto ao momento do

⁹ No caso de penhora de saldos bancários, existe alguma doutrina que defende que, neste caso, estamos perante uma penhora ordenada pelo juiz uma vez que a realização desta carece de autorização deste último.

¹⁰ A este propósito, cfr. MACHADO, António Montalvão e PIMENTA, Paulo “O Novo Processo Civil”, 12ª Edição, Livraria Almedina, páginas 164 e seguintes.

¹¹ Neste sentido, cfr. SOUSA, Miguel Teixeira de, “Acção Executiva Singular”, Lex, página 314 e FREITAS, José Lebre de, REDINHA, João e PINTO, Rui “Código de Processo Civil Anotado” Volume I, 2.ª Edição, Coimbra Editora, páginas 670 e 671. Cfr. ainda Acórdão do TRC de 01-04-2008, processo n.º 5166/06.3TBLRA-B.C1 e Acórdão do TRL de 26-11-2009, processo n.º 11372-F/1993.L1-8.

conhecimento pelo embargante, os embargos de terceiro consideram-se tempestivos uma vez que recai sobre estes o ónus da prova¹². Note-se que o prazo estabelecido no n.º 2 do artigo 353.º é considerado um prazo de caducidade, estabelecido em matéria inserida no âmbito da disponibilidade das partes, e, como tal, mesmo que o tribunal, no *andamento* do incidente, verifique que os embargos de terceiro foram deduzidos fora de tempo não pode conhecer dessa caducidade de uma forma oficiosa sendo, portanto, necessária a alegação dos embargados para que o tribunal dela possa conhecer, tal como resulta do n.º 2 do artigo 333.º do CC¹³.

É de notar que, actualmente, o significado prático dos embargos de terceiro preventivos no âmbito da acção executiva é muitíssimo reduzido. Como dissemos, os embargos de terceiro preventivos são deduzidos após o despacho que ordene a penhora, no entanto, actualmente, são poucas as situações em que esse despacho existe. De facto, até ao momento da reforma da acção executiva operada em 2003 esta figura tinha uma importância prática significativa mas, com a reforma, o agente de execução, em regra, procede à penhora sem necessidade de despacho. Apenas em duas situações existe esse despacho: penhora de depósitos bancários (cfr. o n.º 1 do artigo 861.º A) e penhora de bens móveis que se encontrem dentro de um imóvel ocupado e seja necessário forçar a entrada no mesmo (cfr. o n.º 3 do artigo 848.º e o n.º 2 do artigo 840.º). Assim, nos dias de hoje, apenas existe a possibilidade de deduzir embargos de terceiro preventivos nestas duas situações, já que em todas as outras situações não existe despacho que ordene a penhora.

3. Legitimidade subjectiva e objectiva

3.1. Legitimidade subjectiva

Quanto à legitimidade activa para deduzir embargos de terceiro esta compete, nos termos do n.º 1 do artigo 351.º, a terceiro, ou seja, este mecanismo processual só pode ser utilizado por quem não seja exequente nem executado¹⁴ nesse processo executivo, sendo que a legitimidade do terceiro é aferida nos termos do artigo 26.º. Por outro lado, nos termos do n.º 1 do artigo 357.º os embargos de terceiro devem ser instaurados contra exequente e executado¹⁵. O terceiro que deduz os embargos tem a designação de “*embargante*” e as partes primitivas, contra quem são deduzidos os embargos, têm a designação de “*embargadas*”.

Note-se que o cônjuge do executado assume uma posição de terceiro perante a acção executiva podendo, nos termos do artigo 352.º, deduzir embargos de terceiro para defender os seus direitos relativos a bens próprios e bens comuns que hajam sido indevidamente atingidos pela penhora. Relativamente à defesa de direitos relativos a bens próprios, mesmo que estes respondam pela dívida exequenda, não podem ser penhorados pois o seu proprietário não é executado¹⁶. Já quanto à defesa de bens comuns, o cônjuge do executado pode deduzir embargos de terceiro com o fundamento de que não tendo sido citado para requerer a separação dos bens (nos termos do n.º 5 do artigo 825.º) não podem ser penhorados bens comuns¹⁷.

¹² Neste sentido, cfr. Acórdão do STJ de 01-04-2008, processo n.º 08A046.

¹³ Diferente é, como mais à frente iremos observar, a situação em que o tribunal logo no momento da apresentação dos embargos verifica que estes são extemporâneos.

¹⁴ Note-se que não releva a circunstância de o “terceiro” figurar no título executivo e, como tal, de uma forma hipotética, podia ser parte na acção executiva.

¹⁵ Constituinte, assim, uma situação de litisconsórcio necessário legal (cfr. o n.º 1 do artigo 28.º).

¹⁶ Neste sentido, cfr. FREITAS, José Lebre de, ob. cit., página 291.

¹⁷ Nesta situação podemos ter duas oposições simultâneas: do executado em sede de oposição à penhora, com fundamento de que foram penhorados bens que só subsidiariamente respondem pela dívida exequenda; e do cônjuge do executado em sede de embargos de terceiro, com o fundamento supra referido. Nesta situação, deverá de ser admitida a intervenção principal do cônjuge do executado no incidente de oposição à penhora (neste sentido, cfr. SOUSA, Miguel Teixeira de, ob. cit., páginas 301 e 302.)

3.2. Âmbito objectivo

Nos termos do n.º 1 do artigo 351.º os embargos de terceiro fundamentam-se na ofensa da posse ou de qualquer direito incompatível com a realização da penhora. Desde logo, e como já foi dito, o CPC de 1995, pela primeira vez, deixou de ligar a figura dos embargos de terceiro apenas à defesa da posse e passou também a admiti-la como forma de defender qualquer direito incompatível.

3.2.1. Posse

Quanto à defesa da posse, o embargante tem de alegar e provar a posse sobre a coisa que a penhora fez apreender. Tal como resulta do artigo 1285.º CC, o possuidor que vir a sua posse ofendida pode defendê-la mediante a dedução de embargos de terceiro. O direito de embargar, nesta situação, pertence, desde logo, ao possuidor em nome próprio¹⁸, sendo que este goza de presunção de titularidade do direito real correspondente à sua posse nos termos do n.º 1 do artigo 1268.º CC e, como tal, deve fazer valer-se dessa presunção até que a mesma seja afastada com a demonstração de que o proprietário do bem possuído pelo embargante é o executado. Assim, segundo LEBRE DE FREITAS, são, em regra, negados ao *“proprietário não possuidor, ao simples detentor de facto e ao possuidor em nome alheio, figuras que o artigo 1253.º CC equipara e que não gozam da presunção de propriedade de que goza o possuidor em nome próprio”*¹⁹.

No entanto, existem situações em que a posse é exercida em nome alheio²⁰, mas em que é admitida a possibilidade de o possuidor deduzir embargos de terceiro. De facto, a lei faculta os meios possessórios ao locatário (cfr. o n.º 2 do artigo 1037.º CC) ao parceiro pensador (cfr. o n.º 2 do artigo 1125.º CC), ao comodatário (cfr. o n.º 2 do artigo 1133.º CC) e ao depositário (cfr. o n.º 2 do artigo 1188.º CC) e, como tal, faculta também a figura dos embargos de terceiro como meio de defesa da sua posse²¹. Nestas situações a possibilidade de dedução de embargos de terceiro funda-se *“na especial relevância do seu interesse próprio em continuar no gozo da coisa que contratualmente detêm, conjugado com a presunção de que a titularidade do direito real, correspondente à posse da pessoa em nome de quem possuem, radica efectivamente nesta”*²².

Por outro lado, é de notar que apesar de nos artigos supra citados constar que os meios possessórios podem ser utilizados *“mesmo contra o locador”, “mesmo contra o parceiro proprietário”, “mesmo contra o comodante”* e *“mesmo contra o depositante”*, tal possibilidade não tem aplicação no âmbito dos embargos de terceiro quando o locador, ou parceiro proprietário, ou o comandante, ou o depositante seja o próprio executado²³.

Deste modo, o terceiro deve, na petição inicial, alegar o título da sua posse e identificar a pessoa em nome da qual possui a coisa. Assim, só os possuidores em nome de terceiro – não sendo esse *“terceiro”* o próprio executado – podem deduzir embargos de terceiro.

Neste âmbito, o n.º 2 do artigo 357.º consagra a chamada *exceptio dominii* que permite que os embargados, na sua contestação, peçam, no caso de os embargos de terceiro se

¹⁸ Existe posse em nome próprio se esta for determinada por um juízo volitivo em que o sujeito tenha, além do *corpus*, o *animus* de que é titular do direito de propriedade ou de outro direito real de gozo.

¹⁹ Neste sentido, cfr. FREITAS, José Lebre de, ob. cit., página 280.

²⁰ Possuidor em nome alheio é aquele que, apesar de exercer actos correspondentes a um direito real de gozo, fá-lo sem a convicção de ser titular desse direito, ou seja, possuidor em nome alheio é aquele tem o *corpus* mas já não o *animus*.

²¹ Em sentido contrário CASTRO MENDES entendia que não é facultada a figura dos embargos de terceiro aos possuidores em nome alheio (cfr. MENDES, João de Castro, Acção Executiva, AAFDL, páginas 87, 88 e 123 a 125).

²² FREITAS, José Lebre de, ob. cit., página 281.

²³ Neste sentido, cfr. FREITAS, José Lebre de, ob. cit., página 281.

fundarem na posse²⁴, o reconhecimento do seu direito de propriedade sobre a coisa penhorada (neste caso, é o executado que pede o reconhecimento do seu direito de propriedade) ou de que esse direito pertence ao executado²⁵ (neste caso, o pedido é feito pelo exequente) de forma a que os embargos não sejam julgados procedentes. Para que a *exceptio dominii* seja julgada procedente é necessário que a posse alegada pelo embargante se extinga com a venda executiva (nos termos do n.º 2 do artigo 824.º CC) e, como tal, não seja oponível à acção executiva pois, dessa forma, o direito de propriedade do executado relativamente aos bens penhorados prevalece sobre a posse do terceiro embargante²⁶.

3.2.2. Direito incompatível

Com a nova redacção dada ao n.º 1 do artigo 351.º pelo DL n.º 329-A/95, de 12 de Dezembro, os embargos de terceiro, além de serem um meio de defesa da posse, passaram a ser também um meio de defesa de qualquer direito incompatível com a realização ou o âmbito da diligência. Assim, torna-se necessário definir o que se entende por *direito incompatível*²⁷, uma vez que o legislador não o faz.

Para esta definição LEBRE DE FREITAS apresenta o seguinte critério: é incompatível com a penhora “*todo o direito de terceiro, ainda que derivado do executado, cuja existência, tendo em conta o âmbito com que é feita, impediria a realização*”²⁸ da venda executiva. Já TEIXEIRA DE SOUSA entende que “*são incompatíveis aqueles que impedem que os bens penhorados possam ser incluídos naqueles que, por pertencerem ao património do executado, devem responder pela dívida exequenda*”^{29,30}. Como vemos, os dois critérios apontam no mesmo sentido: são incompatíveis com a penhora todos os direitos que impeçam a venda executiva.

Acrescente-se que, nos termos do n.º 2 do artigo 824.º CC, “*os bens são transmitidos livres dos direitos de garantia que os onerarem, bem como dos demais direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, com excepção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros independentemente de registo*”.

Diga-se, desde já, que no caso dos direitos reais de garantia³¹ e no caso dos direitos reais de aquisição que incidam sobre os bens penhorados não estamos perante uma situação de existência dum direito incompatível e, como tal, não há, em regra, lugar à dedução de embargos de terceiro. De facto, existe um procedimento próprio destinado a estas situações: no primeiro caso, temos a reclamação de créditos³² prevista nos artigos 865.º e seguintes; para o segundo caso, temos o direito a adquirir o bem nos termos convencionados, sendo-lhe feita a venda directa, como resulta do artigo 903.º. Como vemos, existem meios que acautelam

²⁴ Tal dedução tanto poderá acontecer quando estamos perante uma situação de posse em nome próprio como no caso de estarmos perante uma situação de posse em nome de terceiro.

²⁵ TEIXEIRA DE SOUSA, vê tal invocação com um verdadeiro pedido reconvenicional (cfr. SOUSA, Miguel Teixeira de, ob. cit., página 304), implicando a convalidação dos embargos de terceiro numa acção de propriedade (neste sentido cfr. Acórdão do STJ de 12-07-1994, processo n.º 085299).

²⁶ Cfr. SOUSA, Miguel Teixeira de, ob. cit., página 304.

²⁷ Contudo, mesmos nos dias de hoje, a defesa da posse “*é o fundamento nuclear dos embargos de terceiro*” (Acórdão do STJ de 19-06-2007, processo n.º 07A1624)

²⁸ Cfr. FREITAS, José Lebre de, ob. cit., página 286.

²⁹ Cfr. SOUSA, Miguel Teixeira de, ob. cit., página 303.

³⁰ Idêntico critério propõe REMÉDIO MARQUES (MARQUES, J.P. Remédio, “Curso de Processo Executivo comum à face do Código revisto”, Livraria Almedina, páginas 317 e 318).

³¹ Tem sido entendimento dominante na doutrina que caducam com a venda executiva quer os direitos reais de garantia constituídos antes da penhora como os constituídos depois desta (neste sentido cfr. FREITAS, José Lebre de, ob. cit., página 335 e GONÇALVES, Marco Carvalho, “Embargos de Terceiro na Acção Executiva”, Coimbra Editora, página 103).

³² Neste sentido cfr. Acórdão do STJ de 11-07-2006, processo n.º 06A1880, que a propósito do direito de retenção nega a possibilidade de serem deduzidos embargos de terceiro.

os interesses do titular de um direito real de aquisição ou de garantia e, por isso, não existe qualquer incompatibilidade entre o direito destes e a diligência realizada.

No entanto, é possível que o titular de um direito real de aquisição ou de garantia possa deduzir embargos de terceiro, o que ocorre quando o embargante entende que o bem sobre o qual recai o seu direito não pertence ao executado, mas sim a um terceiro e, neste caso, é de admitir a dedução de embargos de terceiro uma vez que aí, se o executado não for o seu devedor, o embargante já não terá meios que lhe permitam tutelar os seus interesses³³.

4. Análise de situações concretas

4.1. Possibilidade de o arrendatário deduzir embargos de terceiro

Desde já, a propósito do contrato de arrendamento devemos dizer que, quanto à sua natureza, a maioria da doutrina classifica o direito proveniente deste contrato como um direito obrigacional³⁴. No entanto, existem ainda duas outras posições: uma que classifica o arrendamento como um direito real (de gozo)³⁵ e uma outra que classifica o arrendamento como tendo uma natureza mista³⁶. Contudo, não é esta a questão que vamos tratar neste âmbito.

A grande problemática que aqui se levanta é a de saber se o **arrendamento constituído** (ou registado, quando seja obrigatório) **em data anterior ao registo da penhora mas posterior ao registo da hipoteca** (que tanto pode ser constituída a favor do exequente como a favor de terceiro credor) **caduca ou não nos termos do n.º 2 do artigo 824.º do CC**.

A este propósito, existe uma corrente doutrinal³⁷ e jurisprudencial³⁸ que entende que o arrendamento não caduca nos termos do artigo 824.º do CC. A favor desta doutrina são apresentados os seguintes argumentos:

- Em primeiro lugar, o n.º 2 do artigo 824.º do CC consagra que os bens são transmitidos livres dos direitos de garantia que os onerarem, bem como dos demais direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, com excepção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros independentemente de registo. Ora, o arrendamento, segundo esta doutrina, como um direito de crédito que é, não pode caducar nos termos deste artigo, uma vez que ele se aplica apenas aos *direitos reais*.
- Em segundo lugar, nos termos do artigo 1057.º do CC “*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*” e, conseqüentemente, o adquirente do bem no âmbito de uma acção executiva irá também suceder nos direitos do executado e, com isso, o arrendamento mantém-se.
- Em terceiro lugar, o artigo 1051.º do CC enuncia, de forma taxativa, os casos em que o arrendamento caduca e, neste mesmo artigo, não está incluída a venda do prédio hipotecado no âmbito de uma acção executiva.

³³ Neste sentido cfr. SOUSA, Miguel Teixeira de, ob. cit., página 310 e 311 e FREITAS, José Lebre de, ob. cit., página 286 a 288.

³⁴ Neste sentido, cfr. COSTA, Mário Júlio de Almeida, “Noções Fundamentais de Direito Civil”, 4.ª edição – revista e actualizada, Livraria Almedina, página 359. Cfr. ainda Acórdão do STJ de 03-12-1998, processo n.º 98B863; e Acórdão do STJ de 27-05-2010, processo n.º 5425/03.7TBSXL.S1.

³⁵ Neste sentido cfr. OLIVEIRA ASCENSÃO, “Locação de bens dados em garantia” Revista da Ordem dos Advogados, Ano 45, páginas 345 e seguintes.

³⁶ Neste sentido cfr. Acórdão do STJ de 27-03-2007, processo n.º 07A491.

³⁷ Neste sentido cfr. SOUSA, Miguel Teixeira de, “Acção Executiva Singular”, ob. cit., página 391; FERREIRA, Fernando Amâncio, ob. cit., página 282, LEITÃO, Luís Manuel Teles de Meneses, “Arrendamento Urbano”, 3ª Edição, Livraria Almedina, páginas 114 e 115.

³⁸ Neste sentido cfr. Acórdão de STJ 20-09-2005; Acórdão de STJ 27-03-2007, processo n.º 07A491; Acórdão do TRL de 02-11-2000; Acórdão do TRL de 16-09-2008, processo 5151/2008-7; Acórdão do TRL de 20-01-2011, processo n.º 114-B/2001.L1-2 e Acórdão do TRP de 21-11-2006, processo n.º 0523508.

- Em quarto lugar, mesmo que não se considere o artigo 1051.º do CC taxativo, não será de aplicar o n.º 2 do artigo 824.º do CC. É entendido que o espírito vinculístico do regime do arrendamento, que prevê causas restritas de caducidade do arrendamento, não se coaduna com a aplicação analógica do n.º 2 do artigo 824.º do CC de forma a introduzir no arrendamento uma nova causa de caducidade, *“ainda por cima por analogia, que é um processo de integração de lacunas e não de interpretação da lei. (...) Na interpretação do art. 824.º n.º 2, não pode ter-se em conta um pensamento legislativo que não tem na letra da lei qualquer correspondência verbal, mesmo que imperfeitamente expressa (art. 9.º n.º 2, do CC)”*³⁹.
- Em quinto lugar, a aplicação do n.º 2 do artigo 824.º do CC penalizaria o arrendatário e era dificilmente conciliável com a nulidade da cláusula que proíbe o dono de onerar os bens hipotecados (artigo 695.º do CC)⁴⁰.
- Finalmente, o n.º 3 do artigo 109.º do C.I.R.E consagra que a alienação da coisa em processo de insolvência não prejudica os direitos que o locatário tiver sobre essa coisa à luz da lei civil e por uma razão de unidade do sistema não devemos aplicar analogicamente o n.º 2 do artigo 824.º do CC.

Desta forma, com base nos argumentos acabados de enunciar, o arrendamento constituído (ou registado, quando seja obrigatório) após a hipoteca, mas antes de registada a penhora, não caduca nos termos do n.º 2 do artigo 824.º do CC e, conseqüentemente, é possível ao arrendatário deduzir procedentemente embargos de terceiro.

Por outro lado, existe uma corrente que defende que o n.º 2 do artigo 824.º do CC deve ser aplicado analogicamente à situação em análise e, conseqüentemente, o arrendamento deverá caducar com a venda executiva. Assim, é defendido que o regime previsto no artigo 1057.º do CC é inaplicável na presente situação e que na expressão *“direitos reais”*, presente no n.º 2 do artigo 824.º do CC, inclui-se, por analogia, o arrendamento. A favor desta doutrina são apresentados os seguintes argumentos:

- Em primeiro lugar, e apesar de um manifesto intuito de proteger o bem da estabilidade da habitação, não é crível que o legislador quisesse deixar sem protecção os direitos dos credores titulares de garantias reais registadas e anteriores ao arrendamento.
- Em segundo lugar, a não aplicabilidade do n.º 2 do artigo 824.º do CC iria impossibilitar ou, pelo menos, dificultar em grande escala o ressarcimento completo do credor com garantia real.
- Em terceiro lugar, a não caducidade do arrendamento poderia facilitar expedientes de cariz fraudulento que, conseqüentemente, frustrariam a própria essência do crédito hipotecário e prejudicariam também os direitos do novo proprietário.
- Em quarto lugar, não poderá ser atribuído carácter taxativo ao artigo 1051.º do CC pois tal nunca se presume, terá que resultar claramente da lei⁴¹, e, como tal, podem existir outras causas de caducidade não previstas neste artigo.
- Em quinto lugar, com base no elemento histórico da interpretação, é apresentado o argumento que se segue: o artigo 1022.º do Código de Seabra tinha a seguinte redacção: **“Os ónus reais** com registo anterior ao de qualquer hipoteca, penhora ou arresto acompanham o prédio alienado” (relevo e sublinhado nosso). Por outro lado, a expressão **“ónus reais”** era também a utilizada no artigo 856.º do Código de Processo Civil de 1876. Sendo que o artigo 949.º do Código de Seabra ao enumerar os **ónus reais**, incluía o *“arrendamento por mais de um ano, havendo adiantamento da renda, e por mais de quatro anos não o havendo”*. É certo que tal expressão foi abandonada

³⁹ Acórdão de STJ 20-09-2005.

⁴⁰ Neste sentido cfr. SOUSA, Miguel Teixeira de, “Acção Executiva Singular”, ob. cit., página 391.

⁴¹ Cfr. ASCENSÃO, Oliveira, ob. cit., página 355.

no artigo 907.º do CPC de 1939⁴², sendo substituída pela expressão “direitos reais”. No entanto, como defendeu ALBERTO DOS REIS⁴³, a nova designação de “direitos reais” não correspondia totalmente aos direitos assim habitualmente designados, isto é, nesta expressão deveriam ser incluídos, além dos direitos reais de gozo, os dois ónus reais incertos no artigo 949.º do Código de Seabra (o dote e o arrendamento) e, desta forma, concluía pela caducidade do arrendamento. Assim sendo, visto que o artigo 907.º do CPC de 1939 constituiu a base do n.º 2 do artigo 824.º do CC de 1966, ainda hoje deve ser válida, neste âmbito, a interpretação de ALBERTO DOS REIS.

- Em sexto lugar, a existência do arrendamento tem repercussões no valor económico do bem onerado, tal como acontece com as garantias reais. Assim, existe aqui uma semelhança entre as situações, que justifica a aplicação analógica do n.º 2 do artigo 824.º.
- Em sétimo e último lugar, a aplicação analógica do n.º 2 do artigo 824.º não se justifica pela existência de uma lacuna legal, mas antes pela semelhança do arrendamento com um direito real de gozo.

Desta forma, com base no acabado de enunciar, é defendido que o arrendamento constituído (ou registado, quando este seja obrigatório) após a hipoteca, mas antes de registada a penhora, caduca e, como tal, os embargos de terceiro deduzidos com este fundamento devem ser julgados improcedentes.

Da nossa parte, acompanhamos o entendimento da segunda corrente aqui exposta, corrente essa que, quer a nível doutrinal⁴⁴, quer a nível jurisprudencial⁴⁵, é claramente dominante. Parece-nos que a segunda corrente apresenta argumentos mais válidos, que procuram na *ratio legis* – e não há dúvida de que a *ratio legis* do n.º 2 artigo 824.º do CC é a protecção dos titulares dos direitos reais de garantia registadas com anterioridade relativamente à celebração da relação locatícia – uma interpretação plausível e de acordo com aquilo que são os princípios estruturais do direito e, conseqüentemente, entendemos que o contrato de arrendamento celebrado após a constituição de um direito real de garantia não atribui ao arrendatário o fundamento necessário para deduzir embargos de terceiro uma vez que o seu direito extingue-se com a venda executiva.

De mais simples resolução é o caso de o **arrendamento ter sido constituído** (ou registado, quando seja obrigatório) **após o registo da penhora**. Neste caso, por força do artigo 819.º do CC, são inoponíveis à execução os actos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados e, como tal, não pode o arrendatário deduzir de uma forma procedente embargos de terceiro⁴⁶.

Finalmente, se o **arrendamento for constituído** (ou registado, quando seja obrigatório) **antes do registo da penhora e antes do registo garantia** (no caso de esta existir), vigora aqui a regra do artigo 1057.º do CC, sendo, como tal, o arrendamento oponível ao adquirente da coisa e, conseqüentemente, é também oponível à execução uma vez que não se extingue com a venda executiva. Nestes termos, é lícito ao arrendatário deduzir embargos de terceiro⁴⁷, mas apenas deve fazê-lo quando existam razões que o justifiquem (por exemplo, poderá deduzir embargos de terceiro na eventualidade de não ser nomeado fiel depositário, tal como resulta da alínea b) do n.º 1 do artigo 839.º, pois, nesta situação, a sua posse está a ser ofendida).

⁴² Cujo texto era o seguinte: “Os bens serão transmitidos livres dos direitos reais que não tiverem registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou hipoteca, salvo os que, tendo sido constituídos em data anterior, produzam efeito em relação a terceiros independentemente de registo.”

⁴³ REIS, Alberto dos, “Processo de Execução”, II volume, reimpressão, Coimbra Editora página 399.

⁴⁴ cfr. ASCENSÃO, Oliveira, ob. cit., página 355; MESQUITA, Henrique, “Obrigações Reais e Ónus Reais”, Livraria Almedina, página 140.

⁴⁵ Acórdão do STJ de 27-05-2010, processo n.º 5425/03; Acórdão do STJ de 05-02-2009, processo n.º 08B4087; Acórdão do STJ de 05-02-2009, processo n.º 08B3994; Acórdão do STJ de 15-11-2007, processo n.º 07B3456.

⁴⁶ Cfr. SOUSA, Miguel Teixeira de, “Acção Executiva Singular”, ob. cit., página 311.

⁴⁷ Cfr. SOUSA, Miguel Teixeira de, “Acção Executiva Singular”, ob. cit., página 311; ASCENSÃO, Oliveira, ob. cit., página 363.

4.2. Possibilidade de o comprador de um imóvel, cuja aquisição não foi registada ou apenas o foi após o registo da penhora, deduzir embargos de terceiro

Um outro problema que tem dividido a doutrina é o que agora analisamos: a questão que aqui se coloca é a de saber se um comprador de um imóvel poderá ou não deduzir embargos de terceiro, sendo certo que a compra e venda foi realizada antes do registo da penhora, mas a aquisição da propriedade não foi registada ou, pelo menos, não foi registada antes do registo da penhora.

Como sabemos, nos termos do n.º 1 do artigo 408.º e da alínea a) do artigo 879.º, ambos do CC, a propriedade de um imóvel transmite-se para o comprador por mero efeito do contrato de compra e venda. No entanto, e apesar da transmissão da titularidade do direito de propriedade ser o efeito essencial do contrato de compra e venda, não podemos deixar de mencionar aqui a eficácia deste contrato de um ponto de vista externo, ou seja, a eficácia em relação a terceiros. Assim, de forma a ser atingida essa eficácia externa, é prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do Registo Predial a obrigatoriedade de proceder ao registo da aquisição do direito de propriedade sobre imóveis⁴⁸. Se tal obrigação não for cumprida o vendedor continua a aparecer, em relação a terceiros, como titular do direito de propriedade que transferiu, uma vez que os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo (cfr. o n.º 1 do artigo 5.º do Código do Registo Predial)⁴⁹.

Tendo em conta o supra descrito, a questão que se coloca é a de saber se poderá ou não o comprador embargar de terceiro por se considerar ter um direito incompatível com a penhora ou se, pelo contrário, não poderá embargar de uma forma procedente já que não registou a aquisição do direito de propriedade e, por isso, o seu direito é inoponível à penhora. Para respondermos a esta questão temos definir o que se entende por terceiro para efeitos de registo predial.

A este propósito, existe uma **concepção restrita** de terceiro para efeitos de registo que coloca frente a frente apenas os adquirentes que do mesmo autor ou transmitente recebam sobre o mesmo bem direitos total ou parcialmente incompatíveis ou conflituantes⁵⁰. Concretizando: se A vende a B, que não regista, e se ulteriormente vende a C, que regista, estamos perante uma situação de terceiros para efeitos de registo pois ambos adquiriram do mesmo vendedor direitos incompatíveis. Já se A vende a B, que não regista, mas C, que não adquiriu o direito de A, procede ao registo, não estaremos perante uma situação em que não se aplica o artigo 5.º do Código do Registo Predial pois B e C não são terceiros para efeito de registo, uma vez que não adquiriram o respectivo direito do mesmo vendedor. Deste modo, só quando exista dupla alienação do mesmo direito real, realizada pelo mesmo sujeito, é que devem ser aplicadas as regras do registo de forma a resolver a questão de confronto.

Por outro lado, temos a **concepção ampla**, segundo a qual terceiros para efeito de registo *“são não só aqueles que adquiram do mesmo alienante direitos incompatíveis mas também aqueles cujos direitos, adquiridos ao abrigo da lei, tenham esse alienante como sujeito passivo, ainda que ele não haja intervindo nos actos jurídicos (penhora, arresto, hipoteca judicial, etc.) de que tais direitos resultaram”*⁵¹.

A questão discutida na doutrina é a de definir a relação entre o penhorante de um determinado bem e do terceiro adquirente do mesmo bem, que não registou a aquisição, de forma a aplicar ou não o artigo 5.º do Código do Registo Predial. Tal problemática revela grande importância pois o n.º 2 do artigo 824.º do CC remete para as regras registais.

⁴⁸ Por outro lado, nos termos da alínea m) do n.º 1 do artigo 1.º do Código de Registo Predial, também a penhora sobre imóveis deve ser registada.

⁴⁹ Nos termos do artigo 7.º do Código de Registo Predial “o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo define.

⁵⁰ É a posição defendida por MANUEL DE ANDRADE em “Teoria Geral da Relação Jurídica”, volume II, página 19, cit. *in* Acórdão do STJ n.º 15/97, de 20-05-1997, processo n.º 87159.

⁵¹ VARELA, Antunes Varela e MESQUITA, Henrique, “Revista de Legislação e Jurisprudência”, ano 127, página 20, citados *in* Acórdão do STJ n.º 15/97, de 20-05-1997, processo n.º 87159.

Neste âmbito, importa analisar dois Acórdãos do STJ que se ocuparam desta problemática: Acórdão do STJ n.º 15/97, de 20-05-1997, processo n.º 87159; e o Acórdão do STJ n.º 3/99, de 18-05-1999, processo n.º 1050/98.

Em virtude da oposição existente entre o Acórdão do STJ de 29-09-1993 e o Acórdão do STJ de 18-10-1994, o STJ, no **Acórdão n.º 15/97**, procurou uniformizar a jurisprudência adoptando um conceito amplo de terceiros para efeitos de registo: *“terceiros, para efeitos de registo predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito ser arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente”*. O Acórdão em análise julgou improcedentes os embargos do comprador pois este não tinha registado a sua aquisição em momento anterior ao registo da penhora e, como tal, prevaleceu a penhora obtida pelo exequente. De forma a sustentar tal entendimento foram apresentados os seguintes argumentos⁵²:

- Não poderemos falar em terceiro para efeitos de registo apenas quando haja uma dupla transmissão efectuada pelo mesmo vendedor; alegam que legalmente já estão estabelecidas aquisições por meio de registo em termos que já nada têm a ver com as hipóteses de dupla disposição de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa (de que é exemplo o artigo 291.º do CC).
- Em segundo lugar, alegam que se a função essencial do registo predial é a de dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tanto devemos proteger aquele que adquire o direito incompatível do mesmo transmitente como aquele a quem a lei permite obter um registo sobre o mesmo prédio sem a intervenção do transmitente (como acontece com o credor que regista a penhora). Como tal, é defendido que os direitos não registados são como que inexistentes uma vez que não produzem efeitos contra terceiros.
- Em terceiro lugar, não importa apurar se o credor exequente agiu de boa ou má fé ao nomear à penhora o prédio em crise, uma vez que a eficácia do registo é independente de tal elemento.

Assim, com base neste Acórdão, que consagrava uma posição muito ampla de terceiros para efeito de registo, o exequente e o comprador eram terceiros para efeito de registo e, conseqüentemente, o comprador que não registou a aquisição não poderia deduzir embargos de terceiro de uma forma procedente uma vez que o exequente era protegido.

No entanto, não obstante estarmos perante um Acórdão Uniformizador de Jurisprudência, a verdade é que tal posição foi rapidamente colocada em causa pelo Acórdão do STJ n.º 4/98, de 18 de Dezembro, que consagrou uma tese oposta à do Acórdão analisado.

Devido ao conflito supra mencionado, o **Acórdão do STJ n.º 3/99**, procurou, novamente, uniformizar a jurisprudência e estabeleceu um critério bem mais restrito relativamente ao fixado no anterior Acórdão. Assim, segundo o entendimento expresso neste Acórdão *“Terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5.º do Código do Registo Predial, são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa.”* Para chegar a tal entendimento são apresentados os seguintes argumentos:

- Em primeiro lugar, o facto de o registo predial actual não tem um efeito constitutivo, tal como resulta do artigo 7.º do Código do Registo Predial o registo apenas constitui uma presunção relativa – que, como tal, pode ser elidida – de que o direito existe e pertence ao titular nos termos definidos no registo.
- Por outro lado, se é verdade que, no caso de vendas sucessivas a duas pessoas, prevalece a aquisição registada em primeiro lugar não podemos aplicar tal pensamento à situação em análise. Vejamos: No caso das vendas sucessivas estão em causa dois direitos reais da mesma natureza, sendo que a *passividade* do adquirente que não registou a aquisição é *“punida”* com a prevalência da segunda aquisição, que foi primeiramente registada. No entanto, a situação é diferente se estivermos perante o confronto do direito real de pro-

⁵² Note-se que existiram 4 declarações de voto vencido, o que indica a forte divisão existente no seio jurisprudencial.

priedade, obtido por força do contrato, com um direito de crédito, protegido por um direito real de garantia (a penhora registada). Neste caso, manter a instância executiva (mesmo que o credor esteja de boa fé) ignorando que o bem já não é do executado – após a denúncia da veracidade da situação – *“seria colocar o Estado, por via do aparelho judicial, a, deliberadamente, ratificar algo que vai necessariamente desembocar numa situação intrinsecamente ilícita, que se aproxima de subsunção criminal”* (Acórdão do SJT n.º 3/99).

- Em terceiro lugar, o imóvel que o executado vendeu, mas cuja aquisição não foi registada, já saiu do seu património e, como tal, não pode garantir a dívida exequenda.
- Em quarto lugar, o comprador que não registou a aquisição estaria a ser privado do seu direito sem fundamento justificativo, o que fere profundamente o senso comum e, como tal, poderá gerar um grande sobressalto social.

Na esteira de tal Acórdão, o Decreto-Lei n.º 533/99, de 11 de Dezembro, alterou o Código do Registo Predial, passando a estabelecer, no n.º 4 do artigo 5.º, que *“terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si.”*⁵³. Assim, de acordo com esta orientação, no confronto entre um direito de propriedade, resultante de um contrato de compra e venda não registado, e uma penhora, constituída e registada ulteriormente, irá prevalecer o direito de propriedade uma vez que o exequente não é terceiro para efeitos de registo, pois ele e o embargante não adquiriram o seu direito incompatível do mesmo transmitente, e, como tal, **será possível ao proprietário que não registou a sua aquisição deduzir precedentemente embargos de terceiro.**

Como vemos, no panorama legislativo actual, foi dada prevalência à verdade material em prejuízo da protecção do comércio predial que advém da confiança no registo que, actualmente, é obrigatório. No entanto, há que alertar para que tal noção de terceiro para efeitos de registo poderá levar a esquemas fraudulentos, basta para isso que o embargante tenha, antes da penhora, em conluio com o executado, celebrado um contrato de compra e venda sobre um bem imóvel do último, mas cuja aquisição não foi registada, e, com isso, tendo em conta o conceito de terceiros para efeitos de registo, pode opor esse seu direito, não registado, ao futuro exequente.

Quanto a este tema cumpre fazer mais uma menção: tem sido defendido por alguma doutrina que o n.º 4.º do artigo 5.º do Código de Registo Predial – por ser mais recente, veio derogar o 2.º do artigo 824.º do CC uma vez que a caducidade do direito real de propriedade não registado antes da penhora não se irá verificar⁵⁴. No entanto, não nos parece que esta seja a posição correcta, pois, na verdade, o adquirente dos bens em sede executiva é terceiro para efeitos de registo e, se a sua aquisição for registada, o seu direito de propriedade prevalece perante o direito do comprador que não procedeu ao registo da sua aquisição e, consequentemente, o direito deste último irá caducar nos termos do n.º 2 do artigo 824.º do CC⁵⁵; numa palavra: o direito não registado é oponível à penhora, mas já não à venda executiva.

Menos complexa é a situação em que **primeiramente se verifica a penhora e só ulteriormente é que acontece a venda do imóvel penhorado.** Nesta situação, e mais uma vez por força do artigo 819.º do CC, são inoponíveis à execução os actos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados e, como tal, não pode o comprador deduzir embargos de terceiro, independentemente de ter ou não registado a sua aquisição. Igualmente de simples resolução é a situação em que o **registo da aquisição ocorre antes do registo da penhora**, nesta situação nada obsta à procedência dos embargos de terceiro pois a aquisição é oponível a terceiros⁵⁶.

⁵³ Tal posição é criticada por alguma doutrina, entendendo que se trata de um conceito muito restrito de terceiros para efeitos de registo, sendo que ANTUNES VARELA e HENRIQUE MESQUITA, continuam a defender que a melhor noção para efeitos de registo é aquela que já demos conta anteriormente.

⁵⁴ Neste sentido cfr. GOUVEIA, Mariana França “Penhora de Imóveis e registo predial na reforma da acção executiva”, Cadernos de Direito Privado, n.º 4, 2003, páginas 34 e 35.

⁵⁵ Neste sentido, cfr. SOUSA, Miguel Teixeira de “Sobre a eficácia extintiva da venda executiva”, Cadernos de Direito Privado, n.º 2, 2003, página 61 e Acórdão do STJ de 04-04-2002, Colectânea de Jurisprudência, Tomo I 2002, página 154.

⁵⁶ Neste sentido, SOUSA, Miguel Teixeira de “Acção executiva singular”, ob. cit., página 306.

4.3. Possibilidade de o promitente-comprador deduzir embargos de terceiro

Nesta situação têm de ser abordadas diferentes possibilidades:

– **Contrato-promessa com eficácia real, sem a tradição da coisa:** o contrato-promessa ao qual foi atribuído eficácia real, nos termos do artigo 413.º do CC, atribui ao promitente-comprador um direito real de aquisição *erga omnes*.

Neste âmbito existe uma posição que sustenta que o promitente-comprador pode embargar de terceiro uma vez que é titular de um direito incompatível com a finalidade ou âmbito da penhora⁵⁷.

Por outro lado, existe uma posição segundo a qual o direito real de aquisição não possibilita a dedução de embargos de terceiro, pois tal direito não se mostra incompatível com a penhora. De facto, nesta situação, o promitente-comprador pode sempre exercer o seu direito nos termos do artigo 903.º, que consagra que, em caso de venda do bem, este seja vendido directamente ao promitente-comprador⁵⁸. Como consta do Acórdão do Tribunal Central Administrativo do Norte de 12-06-2008, processo n.º 00651/06.0BEPNF “*a penhora não contende com tal direito nem com o seu exercício já que apenas torna indisponível o objecto penhorado no que concerne ao direito de disponibilidade de tal objecto pelo executado*”.

Parece-nos que a segunda posição será a mais correcta desde logo porque, se assim não fosse, não se conseguiria perceber que sentido teria o artigo 903.º e, além disso, existindo um meio próprio para acautelar o interesse do promitente-comprador, não fazia sentido que ele pudesse usar de outro meio que não o próprio para atingir o mesmo resultado. Assim, nesta situação, os embargos de terceiro não têm fundamento para serem deduzidos.

– **Contrato-promessa com eficácia meramente obrigacional, tendo havido tradição da coisa:** Ao contrário da situação anteriormente descrita, neste caso o contrato tem efeito meramente obrigacional, ou seja, apenas produz efeitos quanto às partes. No entanto, por haver tradição da coisa a questão que aqui se coloca é a de saber se poderá o promitente-comprador deduzir embargos de terceiro contra a penhora. Para respondermos a esta questão temos que analisar várias possibilidades⁵⁹. Vejamos:

a) **O promitente-comprador actua enquanto possuidor precário:** nesta situação o promitente-comprador, apesar de ter obtido a entrega da coisa e apesar de praticar actos próprios de um proprietário, não actua com a convicção de que é proprietário da coisa, ou seja, o promitente-comprador tem o *corpus* possessório mas não tem o *animus* possessório e, por esse motivo, não poderá deduzir embargos de terceiro de uma forma procedente. Ou seja, nesta situação o promitente-comprador age como mero detentor uma vez que lhe falta o *animus* ou intenção de praticar actos matérias correspondentes ao direito de propriedade⁶⁰, sendo por isso um possuidor precário (cfr. o n.º 3 do artigo 1253.º do CC).

De resto, tem sido este o entendimento da jurisprudência, tal como se percebe no Acórdão do STJ de 11-09-2007, processo n.º 2209/07, em que se defende que “*regra geral, o contrato-promessa, sendo um negócio meramente obrigacional não transmite, só por si, a posse ao promitente-comprador. Mesmo que ocorra a tradição da coisa antes da celebração da escritura, o promitente-comprador, adquirindo embora o corpus possessório, não adquire o animus possessório, ficando, pois, investido na qualidade de mero detentor ou possuidor precário*”⁶¹.

⁵⁷ Neste sentido, cfr. MESQUITA, Luís Miguel “Apreensão de bens em processo executivo e oposição de terceiro”, página 187 e 188, citado em GONÇALVES, Marco Carvalho, ob. cit., página 205.

⁵⁸ Neste sentido, cfr. SOUSA, Miguel Teixeira de “Acção executiva singular”, ob. cit., página 306; GONÇALVES, Marco Carvalho, ob. cit., página 206. Acórdão do Tribunal Central Administrativo do Norte de 12-06-2008, processo n.º 00651/06.0BEPNF.

⁵⁹ Note-se que em todas as hipóteses levantadas partimos do pressuposto de que o promitente-comprador do imóvel que possui a coisa não o faz a título de direito de retenção pois, neste caso, valem as considerações feitas a propósito dos direitos reais de garantia e não as considerações que se seguem.

⁶⁰ Neste sentido, cfr. Acórdão do STJ de 11-03-1999.

⁶¹ Cfr. ainda Acórdão do STA de 10-02-2010, processo n.º 01117/09.

b) **O promitente-comprador actua enquanto possuidor em nome próprio**: a este propósito existem duas correntes: por um lado, existe **uma corrente** segundo a qual o promitente-comprador com tradição da coisa não goza de qualquer tutela possessória, designadamente não goza da possibilidade de deduzir embargos de terceiro. Em sua defesa é argumentado que o direito de retenção é um direito real de garantia – e não um direito real de gozo – e, por isso, apenas concede ao promitente-comprador o direito de ser pago com precedência relativamente aos restantes credores mas não lhe confere o uso dos meios possessórios pois o promitente-comprador nunca terá a posse da coisa em nome próprio⁶².

Por outro lado, **uma outra corrente** defende que existem situações em que ao promitente-comprador é admitido a deduzir embargos de terceiro se a sua posse, além do *corpus*, for acompanhada pelo *animus possidendi*, ou seja, quando o promitente-comprador actua como um proprietário e actua com a convicção de que é proprietário.

De facto, regra geral, o promitente-comprador tem um gozo autorizado pelo promitente-vendedor e mediante tolerância deste, sendo, nestes termos, um mero detentor precário (cfr. o n.º 3 do artigo 1253.º do CC), uma vez que não age como com *animus possidendi*, praticando apenas meros actos materiais dessa posse (*corpus*). No entanto, existem casos em que a situação jurídica do promitente-comprador preenche todos os requisitos para que se fale de uma verdadeira posse – de uma posse em nome próprio – ou seja, existem situações em que o promitente-comprador além do *corpus* tem também o *animus*. Para se apurar tal facto devemos atender a vários elementos que nos permitam concluir se, na verdade, o promitente-comprador actua com a convicção de que é o proprietário da coisa. Têm sido apontados na doutrina e na jurisprudência os seguintes elementos para chegar a tal conclusão:

- Parte do preço pago do imóvel – a jurisprudência tem entendido que o promitente-comprador, que tenha pago a totalidade do preço, goza a coisa como fosse sua.
- Contratos que tenham sido celebrados em nome do promitente-comprador (Contrato de água, luz, gás, telefone, televisão, internet, seguro, etc.).
- Realização de obras de remodelação.
- Instalação de mobiliário.
- Se a não realização do contrato prometido apenas se deve a questões relacionadas com as despesas de tal acto (como o pagamento do IMI).

Todos os aspectos que foram agora mencionados permitem-nos concluir se, de facto, o promitente-comprador comporta-se como proprietário, mas sem a convicção de que o é – sem o *animus* – ou se, além de comportar-se como proprietário, tem também a convicção de que o é – tendo, por isso, o *corpus* e o *animus* – caso em que poderá usar os meios possessórios, entre os quais a dedução de embargos de terceiro.

Nesta situação *“a coisa é entregue ao promitente-comprador como se sua fosse já e que, neste estado de espírito, ele pratica sobre ela diversos actos materiais correspondentes ao exercício do direito de propriedade. Tais actos não são realizados em nome do promitente-vendedor, mas sim em nome próprio, com intenção de exercer sobre a coisa um verdadeiro direito real. O promitente-comprador actua, aqui, uti dominus, não havendo, por conseguinte, qualquer razão para lhe negar o acesso aos meios de tutela da posse”*⁶³.

Deste modo, na perspectiva desta doutrina, o promitente-comprador pode usar os meios possessórios previstos na lei (cfr. os artigos 1276.º e ss. do CC), entre os quais se prevê a dedução de embargos de terceiro (cfr. o artigo 1285.º do CC)⁶⁴.

⁶² Neste sentido cfr. Acórdão do STJ de 23-01-1996, Colectânea de Jurisprudência, Ano IV, Tomo I – 1996, página 70; Acórdão do TRE de 12-12-1996 Colectânea de Jurisprudência, Ano XXI, Tomo V, página 283.

⁶³ PIREZ, de Lima e VARELA, Antunes “Código Civil Anotado”, Volume III, 2ª Edição, Coimbra Editora, página 7.

⁶⁴ Neste sentido cfr. SOUSA, Miguel Teixeira de “Acção executiva singular”, ob. cit., página 310; CORDEIRO, António Menezes, “Da retenção do promitente na venda executiva”, Revista da Ordem dos Advogados, ano 57, volume II – Abril de 1997, páginas 547 e seguintes; VARELA, Antunes Revista de Legislação e Jurisprudência, Ano 124, n.º 3812, páginas 347 e ss.

Da nossa parte, acompanhamos a segunda corrente, que é claramente dominante na jurisprudência⁶⁵, uma vez que entendemos que, em certas condições o promitente-comprador já é, num plano prático, o proprietário do imóvel objecto da promessa e, como tal, merece protecção jurídica, designadamente através da defesa da sua posse.

5. Aspectos procedimentais

Quanto à tramitação dos embargos de terceiro repressivos, além do que já anteriormente adiantamos a propósito do prazo de dedução, podemos afirmar que existem duas fases: uma fase introdutória e uma fase contraditória, que agora passamos a analisar.

A fase inicial inicia-se com a apresentação da petição inicial, que deverá respeitar a forma articulada nos termos do n.º 2 do artigo 151.º, devendo o embargante, logo neste momento, indicar a prova sumária dos factos que fundamentam a sua pretensão (cfr. o n.º 2 do artigo 353.º), devendo ainda alegar o conhecimento nos termos anteriormente referidos (cfr. o artigo 354.º).

Em seguida é proferido **despacho liminar** que poderá ser de indeferimento, de deferimento provisório ou de aperfeiçoamento. Assim, o juiz deverá **indeferir liminarmente** os embargos de terceiro quando estes sejam intempestivos (desde que a petição inicial demonstre, de forma clara, que o embargante já teve conhecimento da penhora há mais de 30 dias pois, caso contrário, deverão ser os embargados a alegar a intempestividade), ou ainda quando o embargante careça de legitimidade e quando os embargos sejam manifestamente inviáveis. Por outro lado, o juiz poderá **convidar ao aperfeiçoamento**, nos termos do n.º 2 do artigo 265.º e do artigo 508.º. Finalmente, é proferido despacho de deferimento provisório quando não se verificarem razões para indeferir ou para convidar ao aperfeiçoamento e ainda quando tenha havido convite ao aperfeiçoamento e este tenha sido aceite.

Quando o **despacho seja de deferimento provisório** procede-se à produção de prova, de um modo informatório⁶⁶, após o que, nos termos do artigo 354.º, será proferido despacho de recebimento ou não recebimento dos embargos de terceiro, conforme haja ou não probabilidade séria da existência ou inexistência do direito ou da posse em que os embargos se fundam, respectivamente⁶⁷.

Nos termos do artigo 355.º, o facto de ser proferido **despacho de não recebimento** dos embargos de terceiro não impede que o “embargante proponha acção em que peça a declaração da titularidade do direito que obsta à realização ou ao âmbito da diligência, ou reivindique a coisa apreendida”.

Sendo proferido **despacho de recebimento**, nos termos do artigo 356.º, o processo executivo, no caso de os embargos serem repressivos, fica susgado quanto aos bens sobre que incidam os embargos de terceiro⁶⁸. Acresce ainda que o juiz pode ainda ordenar a restituição provisória da posse, caso esta seja requerida pelo embargante, podendo, no entanto, condicioná-la à prestação de caução pelo requerente. No caso de os embargos serem preventivos, a penhora não terá lugar até que haja uma decisão final, sem prejuízo da prestação de caução por parte do embargante (cfr. o n.º 2 do artigo 359.º).

Com o despacho de recebimento inicia-se a segunda fase dos embargos de terceiro – a **fase contraditória** – que se principia com a notificação dos embargados⁶⁹ para contestar,

⁶⁵ Cfr., entre outros, Acórdão do STJ de 20/01/1999, processo n.º 98B1062; Acórdão do STJ de 23-05-2006, processo n.º 06A1128; Acórdão do STJ de 29-04-2008, processo n.º 08A745; Acórdão do STJ de 12-03-2009, processo n.º 09A0265; Acórdão do TRC de 17-01-2006, processo n.º 2774/06; Acórdão do STA de 27-10-2010, processo n.º 0453/10.

⁶⁶ Nos termos do n.º 1 do artigo 342.º cabe ao embargante o ónus de prova de que a penhora ofendeu a sua posse ou um direito incompatível.

⁶⁷ O critério aqui utilizado é semelhante ao que se verifica no âmbito dos procedimentos cautelares, o chamado *fumus boni iuris*.

⁶⁸ Note-se que, nos termos da alínea d) do n.º 3 do artigo 834.º, o exequente pode requerer a substituição do bem penhorado por um outro do executado.

⁶⁹ Na vigência do CPC de 1961 apenas era notificada a parte que promovesse a diligência que ofendeu a posse ou o direito incompatível, sendo que tal solução legislativa justificava-se pelo facto de haver uma relação directa entre a penhora e a

aplicando-se subsidiariamente os termos do processo declarativo sumário ou ordinário^{70,71}, tendo em conta o valor dos embargos de terceiro que é determinado pelo valor dos bens sobre que incidem os embargos de terceiro (cfr. o artigo 311.º e o n.º 1 do artigo 357.º). Nessa contestação os embargados podem invocar a chamada *exceptio dominii* (cfr. o n.º 2 do artigo 357.º), valendo neste âmbito as considerações realizadas anteriormente a propósito desta figura (cfr. 3.2.1).

Finalmente, nos termos do artigo 358.º “A sentença de mérito proferida nos embargos constitui, nos termos gerais, caso julgado quanto à existência e titularidade do direito invocado pelo embargante ou por algum dos embargados, nos termos do n.º 2 do artigo anterior”⁷². De facto, os embargos de terceiro não obstante se encontrarem sistematizados no âmbito dos incidentes da instância, têm a natureza de uma verdadeira acção declarativa e, por isso mesmo, a sentença que se pronunciar sobre o mérito dos mesmos constitui caso julgado material, o que leva à impossibilidade de a mesma questão ser objecto de uma outra acção declarativa. No entanto, é preciso notar que a sentença só irá ter efeito de caso julgado material quando se aprecie a titularidade do direito de fundo, uma vez que, no caso de apenas ser invocada a posse, nada impossibilita que o embargante instaure uma nova acção visando o reconhecimento do seu direito de fundo⁷³, uma vez que só ficara assente o facto de o terceiro ser ou não possuidor no momento da penhora.

6. Conclusão

Os embargos de terceiro surgem como um meio necessário e indispensável no âmbito judicial pois, apesar de o artigo 821.º consagrar que só os bens do executado respondem pela dívida exequenda, a verdade é que, por vezes, são penhorados, erradamente, bens que não pertencem a este. Como tal, é necessário criar um meio através do qual os terceiros, que vejam a sua posse ou direito incompatível afectado pela penhora ou qualquer diligência ordenada judicialmente, possam reagir de forma a acautelar os seus interesses.

Apesar de inicialmente previstos como uma figura ligada unicamente à tutela possessória, actualmente, por força da reforma do processo civil operada em 1995, os embargos de terceiro são uma figura que se liga também à defesa de qualquer direito incompatível com a realização ou âmbito da diligência efectuada.

Este incidente processual está *pensado*, essencialmente, para ter um carácter repressivo, contudo, existem também os *embargos de terceiro com um carácter preventivo*. No entanto, estes últimos não têm um significado prático relevante em virtude do actual *modelo* acção executiva que *oferece* ao agente de execução o poder de realizar a penhora sem necessidade de qualquer despacho judicial, facto que torna impossível a reacção prévia à penhora.

Tendo em conta o actual panorama da acção executiva, julgamos que o facto de ser o agente de execução a decidir, quase sempre, o que penhora e quanto penhora potencia mais problemas de legalidade do que aqueles que se levantavam antes de se operar a reforma da acção executiva. No entanto, o legislador optou por sacrificar a segurança e a certeza jurídica em função da celeridade processual e, como tal, são riscos que têm de ser corridos para que exista uma justiça mais célere (ou que se desejava mais célere). Deste modo, julgamos ser fundamental que os agentes de execução tenham uma preparação e um nível de conhecimento que lhes permita agir de uma forma correcta e legal com vista a minimizar os *perigos* do nosso sistema.

parte que nomeava o bem à penhora, que tanto poderia ser o executado como o exequente. Actualmente tal regime não se justifica uma vez que o agente de execução não está sujeito, pelo menos de forma vinculativa, à indicação que as partes lhe façam e, como tal, são notificadas as partes primitivas.

⁷⁰ No CPC de 1961 não era esta a solução legislativa, uma vez que era determinado que, independentemente do valor, eram aplicados os termos do processo declarativo sumário.

⁷¹ Assim, por exemplo, os embargados não têm que indicar a prova na contestação e o prazo para apresentar esta será o do processo ordinário ou sumário e não o próprio dos incidentes da instância.

⁷² Note-se que o artigo refere-se quer ao direito invocado pelo “embargante” como ao direito invocado por alguns dos “embargados”, sendo que nesta última situação estamos perante aquilo a que chamamos de *exceptio dominii*.

⁷³ Neste sentido, cfr. MARQUES, J.P. Remédio, ob. cit., página 344.

7. Referências bibliográficas

- ASCENSÃO, Oliveira “Locação de bens dados em garantia” Revista da Ordem dos Advogados, Ano 45.
- CORDEIRO, António Menezes, “Da retenção do promitente na venda executiva”, Revista da Ordem dos Advogados, ano 57, volume II – Abril de 1997, páginas 547 e seguintes
- COSTA, Mário Júlio de Almeida, “Noções Fundamentais de Direito Civil”, 4.ª edição – revista e actualizada, Livraria Almedina.
- COSTA, Salvador da, “Os incidentes da instância”, 4.º edição, actualizada e ampliada, Livraria Almedina.
- Ferreira, Fernando Amâncio, “Curso de Processo de Execução”, 13.ª edição, Livraria Almedina.
- Freitas, José Lebre de, “A acção executiva – depois da reforma da reforma”, 5.ª edição, Coimbra Editora.
- FREITAS, José Lebre de, REDINHA, João e PINTO, Rui “Código de Processo Civil Anotado” Volume I, 2.ª Edição, Coimbra Editora
- GONÇALVES, Marco Carvalho, “Embargos de Terceiro na Acção Executiva”, Coimbra Editora.
- GOUVEIA, Mariana França, “Penhora de Imóveis e registo predial na reforma da acção executiva”, Cadernos de Direito Privado, n.º 4, 2003.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Meneses, “Arrendamento Urbano”, 3ª Edição, Livraria Almedina.
- MACHADO, António Montalvão e PIMENTA, Paulo “O Novo Processo Civil”, 12ª Edição, Livraria Almedina
- MARQUES, J.P. Remédio, “Curso de processo executivo comum à face do Código revisto”, Livraria Almedina.
- MENDES, João de Castro, Acção Executiva, AAFDL,
- MESQUITA, Henrique, “Obrigações Reais e Ónus Reais”, Livraria Almedina.
- PIRES, de Lima e VARELA, Antunes “Código Civil Anotado”, Volume III, 2ª Edição, Coimbra Editora
- SOUSA, Miguel Teixeira de, “A penhora de bens na posse de terceiro” Revista da Ordem dos Advogados”, Ano 51, Volume I, Abril de 1991,
- SOUSA, Miguel Teixeira de, “Acção Executiva Singular”, Lex.
- SOUSA, Miguel Teixeira de “Sobre a eficácia extintiva da venda executiva”, Cadernos de Direito Privado, n.º 2, 2003.
- REIS, José Alberto dos “Comentário ao Código de Processo Civil”, III Volume, Coimbra Editora.
- REIS, Alberto dos, “Processo de Execução”, II volume, reimpressão, Coimbra Editora.
- VARELA, Antunes Revista de Legislação e Jurisprudência, Ano 124, n.º 3812, páginas 347 e ss.
- Acórdão do STJ, de 12-07-1994, processo n.º 085299
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/4085831bd94e23db802568fc003a86c8?OpenDocument>
- Acórdão do STJ de 23-01-1996
Colectânea de Jurisprudência, Ano IV, Tomo I – 1996, página 70
- Acórdão do STJ n.º 15/97, de 20-05-1997, processo n.º 87159
<http://dre.pt/pdf1sdip/1997/07/152A00/32953301.pdf>
- Acórdão do STJ de 03-12-1998, processo n.º 98B863
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/731b39714430f60780256c1c0040a6a9?OpenDocument>
- Acórdão do STJ de 20/01/1999, processo n.º 98B1062
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/612a5d7ec90c7364802569050039b3c6?OpenDocument>
- Acórdão do STJ de 11-03-1999
Boletim do Ministério da Justiça, N.º 485, página 404
- Acórdão do SJT n.º 3/99, de 18-05-1999, processo n.º 1050/98
<http://dre.pt/pdf1sdip/1999/07/159A00/43544369.pdf>
- Acórdão do STJ de 04-04-2002.
Colectânea de Jurisprudência, tomo I/2002, páginas 154 e seguintes
- Acórdão de STJ 20-09-2005
Colectânea de Jurisprudência, Ano XIII, Tomo III/2005, páginas 29 e seguintes.
- Acórdão do STJ de 23-05-2006, processo n.º 06A1128
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/d2be85f7bc81f1318025717d0038e1ff?OpenDocument>
- Acórdão do STJ de 11-07-2006, processo n.º 06A1880
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/3084f2e7bdcd7f7802571b0004c43e3?OpenDocument>

Acórdão do STJ de 27-03-2007, processo n.º 07A491
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/23c706f8bcc42647802572ab004abbb5?OpenDocument>

Acórdão STJ de 19-06-2007, processo n.º 07A1624
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/4554bc4e95643b48802572ff004ff03c?OpenDocument>

Acórdão do STJ de 11-09-2007, processo n.º 2209/07
<http://www.stj.pt/nsrepo/cont/Mensais/Civeis/C%C3%ADvel115SET07.pdf>

Acórdão do STJ de 15-11-2007, processo n.º 07B3456
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/1363ee063d1051dc80257394004e1301?OpenDocument>

Acórdão do STJ de 01-04-2008, processo n.º 08A046
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/705968c78f42c1978025744f003e0a5b?OpenDocument>

Acórdão do STJ de 29-04-2008, processo n.º 08A745
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/b907aa0e9e0da9ef802574490030dc2a?OpenDocument>

Acórdão do STJ de 05-02-2009, processo n.º 08B4087
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/257a6eda37894aa380257554005cb964?OpenDocument>

Acórdão do STJ de 05-02-2009, processo n.º 08B3994
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/c1526cd789f4feb5802575c10035c136?OpenDocument>

Acórdão do STJ de 12-03-2009, processo n.º 09A0265
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/7cd6976e52f3597280257577003f6fa6?OpenDocument>

Acórdão do STJ de 27-05-2010, processo n.º 5425/03.7TBSXL.S1
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/47436456fb5b412580257734003d0eb2?OpenDocument&Highlight=0,Embargos,de,Terceiro,Arrendamento>

Acórdão do TRC de 17-01-2006, processo n.º 2774/06
<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/c47060b5def095bd80257115005adde1?OpenDocument>

Acórdão do TRC de 01-04-2008, processo n.º 5166/06.3TBLRA-B.C1
<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/0/91a8dc0f66d638858025742f003c83b6?OpenDocument>

Acórdão do TRE de 12-12-1996
 Colectânea de Jurisprudência, Ano XXI, Tomo V, página 283

Acórdão do TRL de 02-11-2000
 Colectânea de Jurisprudência, Ano XXV, Tomo VI/2000, páginas 78 e seguintes.

Acórdão do TRL de 16-09-2008, processo 5151/2008-7
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/1bf95877d0724db4802574e3004f26b7?OpenDocument>

Acórdão do TRL de 26-11-2009, processo n.º 11372-F/1993.L1-8.
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/869950ead6f3999280257689003742ef?OpenDocument>

Acórdão do TRL de 20-01-2011, processo n.º 114-B/2001.L1-2
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/fa053ef154083b87802578240050828d?OpenDocument>

Acórdão do TRP de 21-11-2006, processo n.º 0523508
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/6e28fbd1a1a6399380257236003aa3df?OpenDocument>

Acórdão do STA de 10-02-2010, processo n.º 01117/09
<http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/29af206adf743473802576cb004bd37a?OpenDocument>

Acórdão do STA de 27-10-2010, processo n.º 0453/10
<http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/cef14a1ec038ca18802577d0004bdb85?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal Central Administrativo do Norte de 12-06-2008, processo n.º 00651/06.0BEPNF
<http://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/0/173cb214c0c659368025746c0050d1b7?OpenDocument>