



Mónia Figueiredo
Advogada

Insolvência

O que acontece nos casos de Arrendamento e Hipoteca de imóveis

Em cerca de 15 anos de advocacia, maioritariamente exercida na área da recuperação de crédito, ramo pelo qual me interessei após o estágio, tenho presenciado um esforço do legislador no sentido de agilizar a tramitação dos processos judiciais, evitando que os mesmos se prolonguem anos nos Tribunais, esforço que tem embatido na insuficiência de recursos humanos existentes nas nossas comarcas.

Recentemente, para além dos atrasos já verificados, a justiça portuguesa atravessa um período conturbado, fruto das contínuas greves dos funcionários judiciais. Os processos voltam a sofrer ainda maior delonga, tornando mais incerta a obtenção de decisões em tempo útil. E, são disso exemplo, as Insolvências, que tendem a arrastar-se.

Com a crise económico-financeira em 2008, assistimos a um aumento brutal do número de insolvências pessoais, que levaram os bancos a assumir a propriedade de inúmeros imóveis. Atualmente, o contínuo aumento das taxas de juro, associadas ao crédito-habituação, poderá repetir tal cenário.

Quando o insolvente é Senhorio, importa, pois, saber qual o impacto no Contrato de Arrendamento do imóvel que é vendido judicialmente e, em que medida, está protegido o arrendatário.

Há uma dicotomia entre a aplicação do n.º 2 do artigo 824.º do Código Civil, que entende 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 exceção dos [...] constituídos em data anterior”, e o disposto no artigo 1057.º do mesmo Código, que consagra o princípio *emptio non tollit locatum*, ou seja, que o arrendamento acompanha o bem, independente do seu proprietário. Tal dicotomia tem vindo a ser amplamente debatida na doutrina e jurisprudência.

Há quem entenda o arrendamento como um direito real e, como tal, afaste a aplicação do artigo 1057.º, defendendo a caducidade do Contrato de Arrendamento com a venda judicial (se celebrado em momento posterior ao registo que deu origem à venda).

Por outro lado, há o entendimento que o arrendamento é um «direito inerente» que “segue” sempre o bem imóvel ou o entendimento que enquadra o arrendamento como um direito pessoal de gozo. Qualquer destas duas posições afastam a aplicação do n.º 2 do artigo 824.º do Código Civil, conduzindo à manutenção do Contrato de Arrendamento após a venda judicial do imóvel.

A 5 de Agosto de 2021, o Supremo Tribunal de Justiça veio tomar posição sobre esta querela, em Acórdão Uniformizador de Jurisprudência, criando um precedente. Entende o STJ que o contrato de arrendamento não caduca em caso de venda do imóvel em processo de insolvência, em harmonia com o preceituado no n.º 3 do artigo 109.º do Código da Insolvência, conjugado com o artigo 1057.º do Código Civil – entendimento com o qual concordamos plenamente, desde logo devido à necessária equiparação entre quem adquire imóveis no mercado livre e quem os adquire através de venda judicial.

Assim, em caso de venda judicial de imóvel, onerado com contrato de arrendamento, caberá:

- a quem vende, assegurar que é dada preferência ao arrendatário (desde que este ocupe o imóvel há mais de dois anos);
- ao novo proprietário, comunicar ao arrendatário, por carta registada com aviso de receção, que assumiu a posição de senhorio;
- E, naturalmente, cabe ao arrendatário continuar a cumprir todas as obrigações e deveres plasmados no contrato de arrendamento e na lei, perante o novo senhorio.

De forma a prevenir incertezas, quem pretenda arrendar casa, designadamente para habitar, é aconselhável que proceda à análise prévia da situação registral do bem, por forma a verificar a eventual existência de ónus registados sobre o mesmo. Para o efeito, deve ser sempre solicitada ao proprietário a certidão permanente atualizada do Registo Predial, referente à moradia ou fracção de prédio que se pretende arrendar (sem prejuízo dos restantes documentos necessários para a análise do locado).



LISBOA
Av. Almirante Gago Coutinho, n.º 96
1700 - 031 Lisboa

+351 217 981 030
www.tpalaw.pt

LOULÉ
Urbanização da Boa Entrada
Rua Natália Correia, n.º 2, Loja A

8100 - 724 Loulé
+351 289 143 189
info@tpalaw.pt