



## ALTERAÇÃO DO REGIME JURÍDICO DO DIREITO DE RETENÇÃO SOBRE IMÓVEIS

No passado dia 25 de Julho foi publicado em Diário da República o **Decreto-Lei n.º 48/2024, de 25 de Julho**, que vem alterar a redacção do artigo 759.º, do Código Civil, em ordem a **limitar as situações em que o direito de retenção sobre imóveis prevalece sobre a hipoteca.**

De acordo com o Código Civil, o devedor que disponha de um crédito contra o seu credor goza do direito de retenção se, estando obrigado a entregar certa coisa, o seu crédito resultar de despesas feitas por causa dela ou de danos por ela causados. Por sua vez, a hipoteca é uma garantia que confere ao credor o direito de ser pago pelo valor de certas coisas imóveis (ou

equiparadas) pertencentes ao devedor, ou terceiro, com preferência sobre os demais credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo.

A alteração agora introduzida pelo Decreto-Lei n.º 48/2024, de 25 de Julho, enquadra-se no conjunto de reformas e de investimentos adoptados âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência, destinando-se **a reforçar a posição do credor hipotecário** através da limitação da prevalência do direito de retenção sobre a hipoteca anteriormente registada, **promovendo**, em simultâneo, **uma maior celeridade dos processos de insolvência e recuperação de empresas.**

## EM TERMOS PRÁTICOS, O QUE MUDA?

O artigo 759.º, do Código Civil, na sua redacção anterior, consagrava uma prevalência do direito de retenção sobre a hipoteca constituída, o que, em termos práticos, determinava que, no âmbito da graduação dos diversos credores a serem pagos pelo produto da venda de coisa determinada, o credor com o direito de retenção teria prevalência no pagamento sobre o credor com hipoteca constituída (mesmo nos casos em que esta tenha sido registada anteriormente à constituição daquele direito de retenção).

Com a alteração em causa, a prevalência do direito de retenção sobre a hipoteca apenas terá lugar quando (e se) o crédito em causa assegurar o reembolso das despesas feitas para conservar ou aumentar o valor do imóvel, deixando o direito de retenção de ter uma prevalência absoluta.

Pelo que fica assim a referida prevalência condicionada ao facto de o titular do direito de retenção ter realizado despesas com o imóvel com vista à sua conservação ou aumento do seu valor, servindo assim para assegurar o reembolso das despesas feitas com o imóvel, desde que tenham contribuído para o conservar ou aumentar o valor, prevenindo a hipótese de o credor

hipotecário enriquecer à custa do titular do direito de retenção.

Na prática, o titular do direito de retenção só tem o direito a ser pago com preferência face aos demais credores, nos casos em que o crédito assegura o reembolso de despesas para conservar ou aumentar o valor da coisa retida.

Esta alteração inverte, em termos significativos, a regra anteriormente consagrada e que tem vindo a ser aplicada pelos tribunais portugueses com algumas reservas e através de uma interpretação restritiva, configurando um evidente reforço da posição do credor hipotecário através da criação de uma maior segurança na prioridade de pagamento, sem descurar da protecção da posição do titular do direito de retenção.

## ENTRADA EM VIGOR

O **Decreto-Lei n.º 48/2024**, de 25 de Julho, entra em vigor 30 dias após a sua publicação, isto é a partir de dia **25 de Agosto de 2024**, aplicando-se apenas aos direitos de retenção constituídos depois da referida data.

*Margarida de Albuquerque Castanheira*  
[margarida.ac@caldeirapires.pt](mailto:margarida.ac@caldeirapires.pt)

Notas: a autora escreve de acordo com o antigo acordo ortográfico.