



Restrição do Direito de Retenção de Imóveis face à Hipoteca

Foi publicado o Decreto-Lei nº 48/2024, de 25 de julho, que veio restringir o direito de retenção de imóveis face à hipoteca.

O que é o direito de retenção?

O direito de retenção permite ao credor, que temporariamente possui um imóvel e está obrigado a entregá-lo a outrem, retê-lo enquanto não lhe for pago um montante relacionado com esse imóvel.

A situação mais comum é a do empreiteiro reter o objeto da empreitada – um imóvel – enquanto o dono da obra não paga o preço da obra. Mas também ocorre quando o promitente comprador já recebeu o imóvel e o promitente vendedor não cumpre o contrato prometido, devendo compensar o promitente comprador. Neste caso, o promitente comprador pode reter o imóvel até receber o que lhe é devido.

Como se aplica?

O direito de retenção deixa de prevalecer de forma absoluta sobre a hipoteca. A partir de agora, o direito de retenção fica restringido e só prevalece sobre a hipoteca, mesmo que esta tenha sido registada anteriormente, nos casos em que a retenção visa assegurar o reembolso de despesas feitas com o imóvel que tenham contribuído para o conservar ou aumentar o seu valor.

Esta alteração reforça a posição dos credores hipotecários, mas fragiliza a posição do promitente comprador a quem já tenha sido entregue o imóvel, cuja defesa do crédito passa a ser subordinada à do credor hipotecário.

Porquê esta alteração?

Esta alteração legislativa, imposta pelo Plano de Recuperação e Resiliência, visa corrigir uma situação potencialmente prejudicial aos credores hipotecários. Após longos debates nos Tribunais, incluindo no Tribunal Constitucional, a solução agora adotada contraria as decisões que vinham sendo tomadas e beneficia os credores hipotecários.

Quando entra em vigor?

No dia 24 de agosto de 2024, aplicando-se, então, aos direitos de retenção que sejam constituídos a partir dessa data.





Pedro de Almeida Cabral

Advogado

Esta nota é meramente informativa e não se trata de uma análise exaustiva de todos os aspetos do regime a que se refere. Não constitui fonte de aconselhamento jurídico e não deve servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada. Para mais informações, contacte-nos por favor através do endereço ec@enescabral.com.

