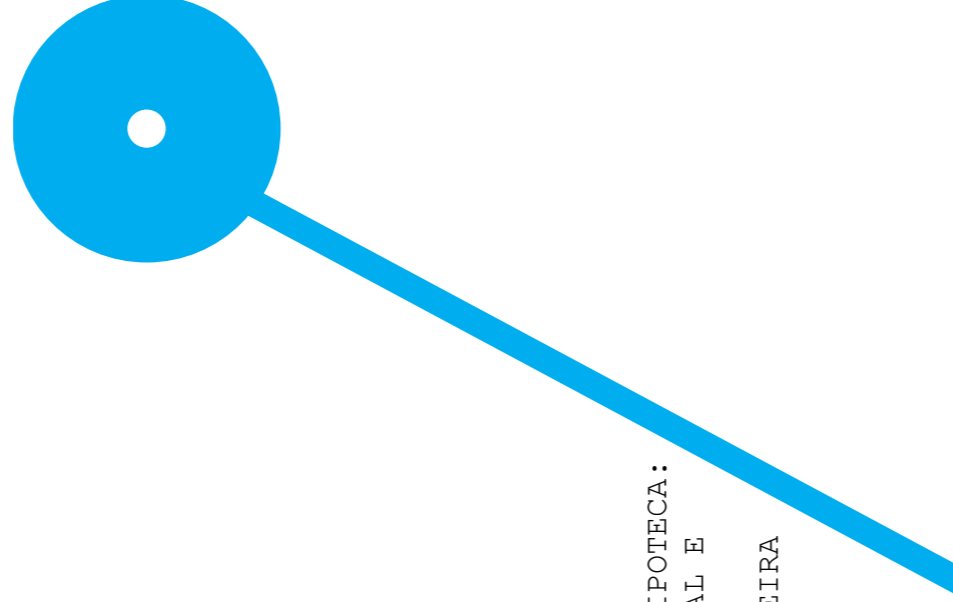


M

MESTRADO
Solicitadoria



A CONVERSÃO DA PENHORA EM HIPOTECA:
TRATAMENTO PROCESSUAL, FISCAL E
REGISTAL
SUSANA PATRÍCIA MARTINS PEREIRA

07/2021

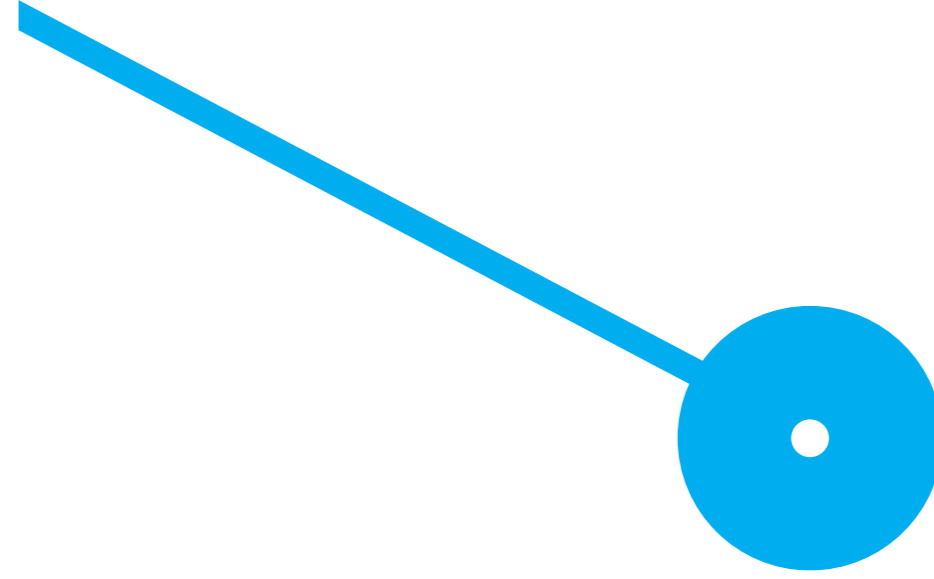
Susana Patrícia Martins Pereira.
A Conversão da Penhora em Hipoteca: Tratamento Processual,
Fiscal e Registral

M

MESTRADO
SOLICITADORIA

A CONVERSÃO DA PENHORA EM
HIPOTECA: TRATAMENTO PROCESSUAL,
FISCAL E REGISTAL
Susana Patrícia Martins Pereira

07/2021



M

—
MESTRADO
SOLICITADORIA

A CONVERSÃO DA PENHORA EM
HIPOTECA: TRATAMENTO PROCESSUAL,
FISCAL E REGISTAL

Susana Patrícia Martins Pereira

PATRÍCIA DOS ANJOS OLIVEIRA NOGUEIRA DE
AZEVEDO MACEDO VELOSO

VIRGÍLIO FÉLIX MACHADO

Agradecimentos

O meu percurso académico tem sido, felizmente, sempre acompanhado de grandes pessoas, seja no que toca aos professores com que me fui cruzando, seja no que toca aos colegas. Em face de tal, agradecer a todos os que merecem o meu agradecimento torna-se tarefa difícil.

Porém, e em particular nesta fase do meu caminho, mostra-se importante agradecer à minha família, em particular aos meus pais que sempre me apoiam, me motivam a continuar e a não desistir facilmente dos meus propósitos e ambições, sejam elas pessoais e/ou profissionais. Mas também ao meu marido, também aluno desta casa, que, apesar de nem sempre ser fácil, soube dar-me o tempo e espaço necessários para que eu pudesse lutar pela minha progressão de carreira e realizar os meus objetivos. Além destes, não posso deixar de agradecer ao meu protetor. A vocês os quatro, o meu muito obrigada por tudo.

Além da família devo um enorme agradecimento a todos os professores desta casa, mas em particular aos meus orientadores neste trabalho. A vós, professora Patrícia dos Anjos Oliveira Nogueira de Azevedo Macedo Veloso e professor Virgílio Félix Machado, o meu mais sincero agradecimento. Podem não saber, mas escolhi-os porque sabia que estariam tão empenhados nisto quanto eu, que nunca deixariam de exigir o máximo de mim.

O professor Virgílio já havia cruzado comigo na licenciatura, e por isso já me conhecia enquanto aluna, do mesmo modo que eu conhecia a sua exigência e rigor de ensino e trabalho. Mas não esquecerei o cuidado que teve, logo no primeiro dia, em tentar saber qual o meu propósito ao ingressar no mestrado. Já a professora Patrícia, que apenas tive o prazer de conhecer no mestrado, teve também, de uma forma muito amável e muito próxima, o mesmo cuidado de querer saber os meus propósitos. É esta proximidade que diferencia os professores desta casa, cada um de nós não é apenas mais um aluno.

Por fim, além de agradecer aos meus amigos que sempre me apoiaram, quero ainda agradecer a todos os profissionais desta área da solicitação com quem já cruzei o meu caminho, e que tanto me ensinaram.

Resumo

A conversão da penhora em hipoteca, na sequência da extinção da ação executiva decorrente da celebração de acordo de pagamento em prestações entre as partes, foi uma novidade introduzida no nosso ordenamento jurídico através da Lei nº 41/2013, de 26 de junho, que aprovou o Novo Código de Processo Civil.

Ao consagrar-se o pagamento em prestações como causa extintiva da ação executiva importava garantir a salvaguarda dos direitos do exequente, em particular em caso de incumprimento do acordo por parte do executado, e para tanto atribuiu-se àquele a faculdade de não prescindir da garantia dada pela penhora realizada nos autos, convertendo-se a mesma em hipoteca (no caso de imóveis ou móveis sujeitos a registo) ou em penhor (nos demais casos); aplicando-se a esta/este, desde então, o regime legalmente previsto no nosso ordenamento jurídico para tal garantia real, designadamente no que respeita aos seus efeitos e vicissitudes.

Todavia, sem que se retire o mérito a esta inovação, a verdade é que inúmeras questões, eminentemente práticas mas não só, ficaram sem regulamentação/resposta. E aqui residiu o móbil para este trabalho, pretendendo-se estudar esta (nova) solução legal em todas as suas dimensões, ou seja, do ponto de vista do seu tratamento processual, mas também fiscal e registral. Só a abordagem do regime no seu todo permite, por um lado, perceber quais as questões que ficaram sem resposta, e, por outro lado, auxiliar o aplicador/jurista na tomada de decisões.

A nosso ver estamos perante uma solução legislativa criada sem a devida maturação, e que, apesar de tudo, se mantém inalterada, volvidos que são cerca de oito anos desde a sua introdução no nosso ordenamento jurídico.

Palavras - Chave

Conversão da penhora em hipoteca, Responsabilidade tributária, Reconversão da hipoteca em penhora, Natureza da garantia, Falta de personalidade jurídica.

Abstract

The conversion of the pledge into a mortgage, following the extinction of the executive action resulting from the execution of an agreement for payment in installments between the parties, was a novelty introduced in our legal system through Law No. 41/2013, of June 26, which approved the New Code of Civil Procedure.

By enshrining the payment in installments as the extinguishing cause of the enforcement action, it was important to guarantee the safeguarding of the creditor's rights, in particular in the event of non-compliance with the agreement by the debtor, and for this reason, the right to waive the guarantee given by the pledge made in the records, converting it into a mortgage (in the case of real estate or furniture subject to registration) or into a pledge (in other cases); applying to this/this, since then, the regime legally provided for in our legal system for such real guarantee, namely with regard to its effects and vicissitudes.

However, without denying the merit to this innovation, the truth is that numerous issues, eminently practical but not only, were left without regulation/answer. And here resided the motive for this work, intending to study this (new) legal solution in all its dimensions, that is, from the point of view of its procedural treatment, but also fiscal and registration. Only the approach to the regime as a whole allows, on the one hand, to understand which questions remained unanswered, and, on the other hand, to help the applicator/lawyer in decision-making.

In our view, we are faced with a legislative solution created without due maturity, and which, despite everything, remains unchanged, nearly eight years after its introduction into our legal system.

Keywords

Conversion of pledge into mortgage, Tax liability, Reconversion of mortgage into pledge, Nature of guarantee, Lack of legal personality.

Siglas e Abreviaturas

Ac. - acórdão

Art. – artigo

Arts. – artigos

Ex. – exemplo

CC – Código Civil

Cfr. - conforme

CIRE – Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas

CIS – Código do Imposto do Selo

CPC – Código de Processo Civil

CRPredial – Código do Registo Predial

DL – Decreto-Lei

IRN – Instituto dos Registos e Notariado

IS – Imposto do Selo

Nº - número

LGT – Lei Geral Tributária

OSAE – Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução

p. – página

pp. – páginas

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

TGIS – Tabela Geral do Imposto do Selo

Índice

Introdução.....	8
Capítulo I – O Pagamento em Prestações no âmbito da ação executiva.....	10
1. Ação Declarativa versus Ação Executiva – Distinção.....	10
2. O pagamento em prestações como modalidade de pagamento no âmbito da ação executiva.....	14
3. O regime processual do pagamento em prestações antes da entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil.....	17
3.1 Breve resenha histórica do Código de Processo Civil.....	17
3.2 Regime do Pagamento em Prestações no âmbito do Código de Processo Civil de 1995.....	19
4. Análise do regime após a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil.....	22
Capítulo II – A Conversão da Penhora em Hipoteca.....	28
5 Tratamento em sede de processo civil.....	28
5.1 O Regime “Automático” da Conversão.....	28
5.2 Penhora versus Hipoteca.....	33
5.3 Vicissitudes da execução.....	41
6 Tratamento em sede de direito fiscal.....	47
6.1 Incidência objetiva em sede de Imposto do Selo.....	47
6.2 Incidência subjetiva em sede de Imposto do Selo.....	50
6.3 Responsabilidade do Agente de Execução.....	57
6.4 Não cumprimento da obrigação por parte do Agente de Execução.....	59
7 Tratamento em sede de registo predial.....	62
7.1 Promoção do registo da conversão.....	62
7.2 Fixação do valor da hipoteca.....	65
7.3 Cancelamento da hipoteca.....	69
7.4 Impossibilidade de “reconversão” da hipoteca em penhora.....	71
Capítulo III – Algumas reflexões sobre problemáticas associadas ao tema.....	73
8. Natureza jurídica da hipoteca resultante da conversão.....	73
9. A situação das entidades desprovidas de personalidade jurídica.....	88
Capítulo IV – A conversão na penhora de outros bens.....	92

10. Breve alusão ao regime da conversão no caso de penhora de outro tipo de bens.....	92
Conclusões.....	94
Bibliografia.....	97

Introdução

A extinção da ação executiva, como consequência da celebração de um acordo de pagamento em prestações entre as partes, é uma inovação do Novo Código de Processo Civil, aprovado pela Lei nº 41/2013, de 26 de junho. Desde a reforma de 1995 até então, a celebração de acordo de pagamento em prestações determinava a suspensão da instância executiva até integral cumprimento do acordo.

Sucedendo que, a pendência de ações em tribunal foi fortemente criticada pela Troika, aquando da sua intervenção no nosso país. O que levou a que o nosso legislador revisse o regime da ação executiva, e incluísse o pagamento em prestações como causa extintiva da instância.

Acontece, porém, que o nosso legislador não ignorou que tal alteração legislativa teria de ser acompanhada de uma medida que acautelasse os interesses dos credores/exequentes, em particular na possibilidade de incumprimento do acordo por parte do executado. Ora, foi por essa razão, para garantia dos direitos do credor/exequente, que o nosso legislador, particularmente inovador, previu a possibilidade de o exequente poder declarar que não prescinde da garantia que lhe é dada pela penhora realizada nos autos e, conseqüentemente, proceder-se à conversão da penhora em hipoteca (no caso dos imóveis ou equiparados) ou em penhor (no caso dos bens móveis). Note-se, o regime foi simplificado (aparentemente) a este ponto: o exequente declara que não prescinde da garantia que a penhora lhe dá, de ser ressarcido pelo produto de determinado bem com prioridade face aos demais credores, e o agente de execução procede à conversão da penhora em hipoteca (no caso da penhora de imóveis ou bens sujeitos a registo). Se nos ficassemos por aqui poder-se-ia simplesmente aplaudir o mérito da inovação legislativa.

A questão é que, volvidos aproximadamente oito anos após a entrada em vigor do novo regime, e daí a oportunidade da análise do tema, questões de vária ordem se levantaram e se levantam, dado que o regime foi criado sem a devida maturação, mantendo-se inalterado até ao presente.

Refira-se, a título de exemplo, a problemática processual e registral que se levanta no cenário de incumprimento do acordo de pagamento em prestações por parte do

executado, em que se vê o exequente obrigado a requerer a renovação da instância para pagamento do remanescente do crédito. Recorde-se que se criou a conversão da penhora em hipoteca precisamente pensando-se nestes casos, para salvaguarda dos interesses do credor/exequente. Pois bem, será que poderá dar-se uma “reconversão” da hipoteca em penhora, para prosseguimento dos autos com as diligências de venda do bem? Não, tal possibilidade não é admitida, porquanto não existe norma habilitante. Então, e como se soluciona a questão?

Como se verifica, trata-se de um tema atual, inovador, e cujo regime merece ser analisado nas suas diferentes dimensões. Sendo os principais objetivos do presente trabalho trazer à discussão as problemáticas que a aplicação deste novo regime legal trouxe, e continua a trazer diariamente, em particular aos agentes de execução e credores/exequentes.

Para tanto irá analisar-se o regime no seu todo, isto é, na sua aplicação do ponto de vista processual, fiscal e registral, apresentando-se os principais problemas e propondo-se, sempre que possível, soluções.

Começar-se-á por enquadrar a questão no âmbito da tramitação da ação executiva, em particular na ação executiva para pagamento de quantia certa, e progressivamente subdividir-se-á o regime nas suas diferentes dimensões, para que seja acessível ao leitor perceber a dinâmica prática da questão, que não ressalta da mera leitura das normas contidas no Código de Processo Civil.

Capítulo I – O Pagamento em Prestações no âmbito da ação executiva

1. Ação Declarativa versus Ação Executiva - Distinção

O nosso direito processual civil, enquanto “conjunto das regras e dos comandos normativos que acompanham a vida de uma ação em tribunal, desde que ela é instaurada até ser proferida a decisão que lhe ponha termo¹”, distingue as ações, consoante o seu fim, atento ao disposto no n.º 1 do art. 10.º do CPC, em declarativas e executivas.

Nas ações declarativas o autor pretende que o tribunal declare a solução para um dado litígio, proferindo este uma decisão, fundamentada no direito civil aplicável, que declare, no caso em concreto, a existência ou inexistência do direito invocado por cada uma das partes. Desta feita, recorre-se às ações declarativas/ao processo declarativo, conforme refere Amâncio Ferreira, “para se obter o reconhecimento de um direito real ou de um direito de crédito e a condenação do réu a realizar certa prestação, por violação do dever jurídico correspondente²”.

Esta espécie de ação, por sua vez, e ainda quanto ao seu fim, subdivide as ações, conforme prevê o n.º 2 do referido preceito, em ações de simples apreciação, de condenação e constitutivas. Temos assim que:

1. Nas ações de simples apreciação, como o próprio nome indica, visa-se obter unicamente a declaração da existência de um direito ou de um facto (alínea a) do n.º 3 do preceito em referência). Quer-se com isto dizer que, o móbil deste tipo de ações é a necessidade/urgência de pôr termo a uma situação de incerteza acerca da existência ou inexistência de um direito ou de um facto³. Sendo relevante realçar que, a declaração da existência ou não do direito ou do facto é o único efeito pretendido pelo autor. Importa ainda referir que, estas ações de simples apreciação podem ser positivas (quando o autor pretende que o tribunal declare a existência de um direito ou de um facto) ou negativas (quando, pelo contrário, se requer que seja declarada a inexistência de um direito ou não verificação de um facto).

¹ Montalvão Machado, A., & Pimenta, P. (2009). *O Novo Processo Civil*. Coimbra, Almedina, p. 11

² Amâncio Ferreira, F. (2010). *Curso de Processo de Execução*. Coimbra, Almedina, p. 16

³ Montalvão Machado, A., & Pimenta, P. (2009). *O Novo Processo Civil*. Coimbra, Almedina, p. 39

2. Nas ações de condenação visa-se exigir a prestação de uma coisa ou de um facto, pressupondo ou prevendo a violação de um direito (alínea b) do nº 3 do preceito em referência). Neste tipo de ações o autor não se basta com a declaração do direito, que o tribunal começa por fazer obrigatoriamente por razões de justificação e sustento da decisão final a proferir; pretendendo que após isso condene o réu à realização da prestação devida e à indemnização pelos danos causados pelo não cumprimento.
3. Nas ações constitutivas, por seu turno, visa-se autorizar uma mudança na ordem jurídica existente (alínea c) do nº 3 do preceito em referência). Nestas, independentemente da vontade do réu, pretende-se, através do tribunal, obter um efeito jurídico que vai alterar a esfera jurídica do réu, seja criando uma relação jurídica nova (nesse caso, denominadas constitutivas *stricto sensu*), modificando ou extinguindo uma relação jurídica já existente (denominadas modificativas ou extintivas, respetivamente, nestes casos).

Sintetizando, em todas as ações declarativas pretende-se o reconhecimento da existência ou inexistência de um direito. Residindo o traço distintivo entre elas naquilo que se segue ao reconhecimento da existência ou inexistência do direito.

Segundo Pais do Amaral, que se socorre dos ensinamentos de Antunes Varela, J. Miguel Bezerra e Sampaio e Nora⁴, “se, além do reconhecimento da existência do seu direito, o autor requer que se ordene ao réu a realização de uma prestação, a acção diz-se de condenação; se, além do reconhecimento do direito invocado, o autor pretende a produção de um certo efeito jurídico, isto é, a constituição de uma nova relação, a modificação ou extinção de uma relação anterior, a acção é constitutiva; se o autor, após o reconhecimento da existência (ou não existência) do direito, não pretende mais do que a declaração formal dessa existência ou inexistência do direito, a acção é de simples apreciação”.

Uma vez caracterizada a ação declarativa, importa conhecer os traços caracterizadores da ação executiva.

⁴ Varela, A., Miguel Bezerra, J. e Sampaio e Nora. *Manual de Processo Civil*. (2ª Edição). Coimbra, Coimbra Editora, obra citada por Pais do Amaral, J. A. (2011). *Direito Processual Civil*. Coimbra, Almedina, pp. 21-22

Nos termos do nº 4 do art. 10º do CPC, as ações executivas são aquelas em que o credor requer as providências adequadas à realização coativa de uma obrigação que lhe é devida.

Temos assim que, nas ações executivas, ao invés da declaração de um dado direito, pretende-se a realização coativa de uma prestação devida e que não foi cumprida. Por isso se diz que, a distinção entre o processo declarativo e o processo executivo corresponde à diferença entre o declarar e o executar, entre o dizer e o fazer⁵.

Na base de toda e qualquer ação executiva está um título executivo, conforme prevê o nº 5 do referido preceito, através do qual se define o fim e os limites da ação executiva. Nas palavras de Montalvão Machado e Paulo Pimenta⁶, o título executivo pode ser definido como o “documento que exterioriza ou demonstra a existência de um acto – que, por sua vez, é constitutivo ou certificativo de uma ou mais obrigações -, ao qual a lei confere força bastante para servir de base à ação executiva”.

Quanto à sua finalidade, a qual, como supra se refere, resultará do título executivo que serve de base à execução, a ação executiva, conforme prevê o nº 6 do preceito em referência, pode distinguir-se em:

1. Ação executiva para pagamento de quantia certa – através da qual o credor (que na ação figurará como exequente) pretende lograr o cumprimento de uma obrigação pecuniária, através da execução do património do devedor (que na ação figurará como executado) (nos termos do art. 817º do CC);
2. Ação executiva para entrega de coisa certa – através da qual o exequente, enquanto titular do direito à prestação de uma coisa determinada, pretende que o tribunal apreenda essa coisa ao executado e seguidamente lha entregue (nos termos do art. 827º do CC);
3. Ação executiva para prestação de facto – através da qual o exequente, enquanto titular do direito à prestação de determinado facto (positivo ou negativo), requer que o mesmo seja prestado por outrem à custa do património do executado (nos casos de facto fungível) (nos termos do art. 828º do CC), ou a apreensão e venda

⁵ Amâncio Ferreira, F. (2010). *Curso de Processo de Execução*. Coimbra, Almedina, p. 15

⁶ Montalvão Machado, A., & Pimenta, P. (2009). *O Novo Processo Civil*. Coimbra, Almedina, p. 46

de bens do executado suficientes para o indemnizar pelo dano sofrido com o incumprimento (nos casos de facto infungível) (art. 868º do CC).

Aqui chegados, assimilados que estão os critérios distintivos entre os diferentes tipos de ações, mostra-se criada a base para a correta compreensão de tudo quanto à frente se versará acerca da ação executiva.

Nesta sede versaremos, em particular, sobre a ação executiva para pagamento de quantia certa. A qual, como vimos, visa extrair ao devedor/executado, coativamente, a prestação a que se mostra obrigado ou um seu equivalente patrimonial. E cujo regime legal se encontra, no que à sua tramitação respeita, previsto no título III do CPC (artigos 724º a 858º).

Trata-se da ação executiva paradigmática, quer por ser a existente em maior número (certamente), quer porque o seu regime se aplica subsidiariamente às demais execuções (art. 551º, nº 2 do CPC).

2. O pagamento em prestações como modalidade de pagamento no âmbito da ação executiva

Na ação executiva para pagamento da quantia certa o exequente visa o ressarcimento do seu crédito, sobre o executado, à custa do património deste, conforme princípio geral previsto no art. 817º do CC. Sendo o património do devedor a garantia geral das obrigações, conforme dispõe o art. 601º do CC, será através da excussão dos bens/direitos/créditos do executado, que se mostrem suscetíveis de penhora, que será satisfeito o crédito exequendo.

Assim sendo, a causa natural de extinção da ação executiva é o pagamento coercivo, ou seja, o pagamento do crédito à custa do património do executado, designadamente à custa da venda de bens que integrem o património deste.

Todavia, tal como sucede no âmbito da ação declarativa, em que a própria lei prevê outras causas de extinção da ação sem que tenha sido proferida decisão de mérito, também no âmbito da ação executiva será possível lograr-se a extinção da instância por causas distintas do pagamento coercivo.

A cessação e extinção da execução vem, em particular, regulada nos artigos 846º a 849º do CPC. Temos assim que, a execução extingue-se:

- a) Pelo pagamento voluntário, efetuado pelo executado ou por terceiro – arts. 846º e 847º do CPC;
- b) Pela desistência do exequente – art. 848º do CPC⁷;
- c) Após diligências de liquidação e pagamento nos casos de pagamento coercivo – art. 849º, nº 1, alínea b) do CPC;

⁷ Nesta sede a lei não distingue se se trata de extinção da instância ou do pedido (art. 285º do CPC). Porém, pela estatuição contida no nº 2 do preceito em análise assume-se que a desistência, neste âmbito, tanto pode prender-se com a desistência da instância ou do pedido. De notar, contudo, que os efeitos de uma e outra são bem distintos. Conforme referem Virgínio Costa Ribeiro e Sérgio Rebelo ((2017). *A Ação Executiva Anotada e Comentada*. (2ª Edição). Coimbra, Almedina, pág. 538), “a desistência da instância apenas faz cessar o processo executivo onde a mesma foi apresentada, sendo certo que, caso estejam pendentes embargos de executado, a mesma depende da aceitação do embargante....Quando estamos perante uma desistência do pedido, a instância executiva extingue-se, arrastando também o próprio direito exercitado pelo exequente na execução. Na verdade, quando se trata de desistência do pedido exequendo, o exequente fica impedido de futuramente vir a reclamar tal direito de crédito noutra sede...visto que a sua desistência faz cessar o respetivo direito (vide n.º 1 do artigo 285º)”.

- d) Por inutilidade superveniente da lide, nos termos das alíneas c) e d) do CPC - no caso de não serem encontrados nem indicados bens penhoráveis (arts. 748º, nº 3, 750º, nº 2 e 855º, nº 4 todos do CPC), bem como em consequência da dação *pro solvendo*⁸ do direito de crédito (arts. 779º, nº 4 e 799º, nº 6 ambos do CPC);
- e) Por sustação integral da segunda execução sobre o mesmo bem – arts. 849º, nº 1, alínea e) e 779º, nº 4 ambos do CPC;
- f) Por qualquer outra causa para além das supra indicadas, nos termos da alínea f) do nº 1 do art. 849º do CPC – que serve como cláusula geral de salvaguarda, na medida em que estabelece um conceito indeterminado. Enquadram-se, por exemplo, nesta alínea o acordo global, previsto no art. 810º do CPC; a deserção, prevista na alínea c) do art. 277º do CPC; a transação (que terá um alcance similar à desistência do pedido, e cuja admissibilidade em sede executiva é controvertida), prevista na alínea d) do art. 277º do CPC; ou o acordo de pagamento em prestações, previsto no art. 806º do CPC (que nos interessa em particular).

Como vemos, para além do pagamento, em particular o pagamento coercivo, a extinção da ação executiva poderá verificar-se por variadas razões – entre as quais o acordo prestacional.

O acordo de pagamento em prestações, à semelhança da sustação integral da segunda execução sobre o mesmo bem, nem sempre ditou a extinção da ação executiva. Antes da reforma do processo civil operada em 2013, fortemente impulsionada pela intervenção da Troika⁹ no nosso país, a celebração de acordo de pagamento em prestações entre as partes ditava a suspensão da instância executiva, até efetivo e integral cumprimento do acordo.

⁸ A dação *pro solvendo*, ou dação em função do cumprimento, nas palavras de Ana Prata ((2010). *Dicionário Jurídico*. Volume I.Coimbra, Almedina, p. 425), consiste numa “forma de extinção de uma obrigação, nos termos da qual o devedor presta coisa diferente da devida, para que o credor obtenha, pela realização do valor dela, a satisfação do seu crédito. O credor não adquire a coisa em pagamento da sua dívida: adquire-a para a vender (ou cobrar, se se tratar de um crédito) e pagar-se pelo produto da venda. A obrigação só se extingue, neste caso, quando o crédito for efectivamente satisfeito e na medida respectiva” (é por esta razão, final, que se admite, para estes casos, a renovação da instância – art. 850º, nº 5 do CPC).

⁹ Troika é a designação atribuída à equipa composta pelo Fundo Monetário Internacional, Banco Central Europeu e Comissão Europeia, responsável pela negociação com os países que solicitam um pedido de resgate financeiro, de forma a consolidar as suas contas públicas.

Assim, antes do atual regime, uma vez celebrado acordo entre as partes era o mesmo junto aos autos, e suspendiam-se todas e quaisquer diligências executivas, mantendo-se os autos, designadamente o agente de execução e o tribunal, a aguardar pela comunicação do exequente que atestasse o cumprimento integral do acordo, momento em que procedia o agente de execução à extinção da instância e, conseqüentemente, ao cancelamento de todas as penhoras eventualmente existentes.

Importa, assim, estabelecer um comparativo entre o regime anterior e o regime atualmente previsto para o acordo de pagamento em prestações celebrado entre as partes no âmbito da ação executiva.

3. O regime processual do pagamento em prestações antes da entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil

3.1 Breve resenha histórica do Código de Processo Civil¹⁰

O primeiro Código de Processo Civil Português nasceu em 1876, como resultado de um projeto apresentado pelo advogado Alexandre de Seabra, e que veio revogar toda a legislação anterior, dispersa, sobre regras processuais.

Após a aplicação prática do novo diploma, rapidamente se tornaram evidentes as deficiências do regime. Tal era a rigidez do processo que depressa surgiram dificuldades na aplicação das normas, o que levou ao surgimento de vários diplomas avulsos com disposições novas.

Em dezembro de 1933, José Alberto dos Reis, professor de Coimbra, foi encarregue por Manuel Rodrigues, Ministro da Justiça à data, de elaborar um projeto para um novo Código de Processo Civil. Uma vez apresentado o trabalho e após revisão do mesmo por uma comissão criada para o efeito, aquele acaba por se transformar no Código de Processo Civil de 1939, aprovado pelo DL n° 29.637, de 28 de maio de 1939, que entrou em vigor em 01 de outubro daquele ano.

Tal como no anterior, também a dada altura se sentiu a necessidade de remodelar o código, em face das dúvidas e críticas que o mesmo suscitara. Perante isso, Antunes Varela, titular da pasta da Justiça de então, nomeou uma comissão de juristas (juízes conselheiros, advogados, professores) para concretizar a necessária remodelação. Aquela comissão, também com o apoio do próprio Antunes Varela, produziu o Código de Processo Civil de 1961, aprovado pelo DL n° 44.129, de 28 de dezembro de 1961¹¹.

No entretanto, o Código de 1961 foi objeto de diversas alterações, parte delas motivadas pelas novas tendências da ordem jurídica portuguesa, oriundas do movimento

¹⁰ Para a presente exposição cronológica sobre a evolução do Código de Processo Civil em Portugal baseamo-nos na obra de Montalvão Machado, A., & Pimenta, P. (2009). *O Novo Processo Civil*. Coimbra, Almedina, pp. 17-28.

¹¹ Quanto a este código de 1961, a doutrina portuguesa divide-se entre uma corrente que defende que não se tratou de uma nova redação do código de 1939 (defendida, entre outros, por Eduardo Lopes Cardoso, Manuel de Andrade, e pelo próprio STJ no Assento n° 14/84, de 16.10.1984 – *Boletim do Ministério da Justiça (BMJ)*, 340.º - 157); e uma outra que defende que representou apenas uma adaptação do código anterior (defendida, entre outros, por Castro Mendes e Lebre de Freitas).

de 25 de abril de 1974 e da Constituição da República Portuguesa de 1976. E desta forma chegamos à publicação de um novo Código de Processo Civil, que veio a ser aprovado pelo DL n° 329-A/95, de 12 de dezembro, que entrou em vigor apenas em 1 de janeiro de 1997 (atenta à remodelação operada pelo DL n° 180/96, de 25 de setembro).

O Código de Processo Civil de 1995 é, atualmente, apelidado de código velho, para o distinguir do novo Código de Processo Civil aprovado pela Lei n° 41/2013, de 26 de junho. Desde a sua redação inicial, de 12 de dezembro de 1995, até à sua última alteração, operada pela Lei n° 29/2013, de 19 de abril, o referido diploma teve quarenta e seis versões.

3.2 Regime do Pagamento em Prestações no âmbito do Código de Processo Civil de 1995

A possibilidade da celebração de acordo de pagamento em prestações, no âmbito da ação executiva, foi uma inovação do código de 1995. O código de 1961, no seu artigo 872º, intitulado modos de efetuar o pagamento, previa que “o pagamento pode ser feito pela entrega de dinheiro, pela adjudicação dos bens penhorados, pela adjudicação dos seus rendimentos ou pelo produto da respectiva venda”.

Com a reforma de 1995/1996 veio o nosso legislador permitir que, as partes pudessem ajustar entre si o pagamento fracionado da dívida exequenda, conforme artigo 882º, nº 1 do CPC de 1995, que passamos a citar “é admitido o pagamento em prestações da dívida exequenda, se exequente e executado, de comum acordo, requererem, ao agente de execução, a suspensão da execução”.

Na vigência daquele regime tínhamos assim que, uma vez logrado acordo de pagamento em prestações entre exequente e executado, estes subscreviam em conjunto o requerimento dirigido ao agente de execução para efeitos de suspensão da instância, nos termos do nº 2 do referido preceito.

O referido requerimento deveria conter o plano de pagamentos acordado, e poderia ser apresentado a todo o tempo, após início da ação executiva e até à transmissão do bem penhorado, ou, nos casos em que já houvesse sido designada como modalidade de venda a venda mediante abertura de propostas em carta fechada, até à aceitação da proposta (conforme dispõe a segunda parte do nº 2 do preceito em análise).

Uma vez junto aos autos o referido requerimento, o agente de execução¹² teria a tarefa de certificar que se encontravam preenchidos os requisitos previstos no nº 2 do art. 882º, e, cumpridos os mesmos, era por aquele lavrada, junta aos autos e notificada às partes, a competente decisão de suspensão da instância. Deste modo, uma vez suspensa a

¹² Recorde-se que, a figura do agente de execução surge com a reforma da ação executiva em 2003, operada pelo DL nº 38/2003, de 8 de março, que promoveu a desjurisdicionalização da ação executiva. Ao agente de execução, que atualmente poderá ser solicitador ou advogado, cabe a prática da generalidade de atos e diligências a execução. Trata-se de um profissional liberal que exerce funções públicas. Por essa razão, encontra-se estatutariamente sujeito a um regime específico, nomeadamente, em matéria de acesso à profissão e respetiva formação, incompatibilidades e impedimentos, direitos e deveres, remuneração dos seus serviços, controlo e disciplina.

instância, mantinham-se os autos a aguardar pelo cumprimento ou incumprimento do plano de pagamentos acordado entre as partes, durante o prazo que houvesse sido fixado pelas mesmas. Não existindo qualquer limitação temporal para o plano de pagamentos. Sendo este fixado pelas partes, e considerando-se as disponibilidades financeiras do executado.

Neste âmbito do pagamento fracionado, o legislador inspirou-se no regime previsto no art. 781º do CC, onde se prevê que, nas dívidas liquidáveis em prestações, a falta de pagamento de uma delas determina o imediato vencimento de todas as restantes e a exigibilidade de todo o valor em dívida, e previu que, também neste âmbito do acordo de pagamento em prestações na ação executiva, a falta de pagamento de uma prestação nos termos definidos importava o vencimento imediato das demais prestações, dando a faculdade ao exequente de requerer o prosseguimento da ação para pagamento do remanescente (art. 884º).

Acresce que, nos casos em que o requerimento para suspensão era apresentado após a existência de bens penhorados nos autos, na falta de convenção em contrário, a penhora já realizada mantinha-se como garantia do crédito exequendo até cumprimento integral do acordo, conforme nº 1 do art. 883º. O que vale para exemplificar que, à data, o que o regime previa era uma suspensão da execução no exato estado em que se encontrava aquando da junção do acordo de pagamento em prestações pelas partes. Numa linguagem simplista, como que se congelava a instância no tempo. Porém, era facultada às partes a possibilidade de constituírem outras garantias adicionais ou substituírem a resultante da penhora, nos termos do nº 2 do preceito referido.

Ainda nesta sede, o legislador sentiu a necessidade de criar um regime de proteção dos restantes credores nos casos de suspensão da instância, em virtude do acordo, posterior à penhora (art. 885º). Será fácil de imaginar um quadro em que, por exemplo, é celebrado acordo de pagamento em prestações entre exequente e executado, após penhora de um imóvel, e em que havia o credor hipotecário reclamado o seu crédito. Caso o crédito daquele credor se mostrasse vencido seria incompreensível, para este, uma suspensão da ação em virtude do acordo de pagamento em prestações celebrado entre exequente e executado e em que o exequente mantém a penhora sobre o imóvel como garantia. Como supra se refere, nesta situação, a ação como que “congela”. Para estes casos, o legislador

previu a possibilidade de o credor poder requerer o prosseguimento da ação para cobrança do seu crédito.

Ora, se o credor requeresse o prosseguimento da ação, cabia ao exequente tomar, no prazo de 10 dias, uma de duas opções: desistir da penhora, que valeria como garantia do seu crédito (art. 885º, nº 2, alínea a)); ou requerer o prosseguimento da ação, desistindo nesse caso do acordo prestacional celebrado com o executado (alínea b) do referido preceito). Sendo que, um eventual silêncio do exequente perante a notificação do agente de execução nos termos supra referidos, valeria como desistência da garantia. E, nos casos em que desistia o exequente da penhora, assumia o credor requerente a sua posição na ação.

Para concluir resta apenas referir que, nos casos em que o acordo prestacional se cumpria pontualmente, caberia ao agente execução, uma vez comunicado o integral pagamento, lavrar a competente decisão de extinção da instância, e promover pelo cancelamento da penhora eventualmente existente.

Este era o quadro legal previsto no “velho” Código de Processo Civil de 1951, que, como vimos, inovou ao admitir esta nova forma de pagamento, até então não prevista para o quadro da ação executiva; e que dava origem à suspensão da instância executiva, no exato estado em que se encontrava à data da junção do acordo aos autos, até efetivo e integral pagamento.

Uma vez que não existia qualquer limitação temporal ao hiato temporal pelo qual poderia perdurar esta suspensão da instância executiva, não sendo nesta sede aplicável o nº 4 do art. 279º¹³ que previa uma limitação temporal para a suspensão da ação declarativa por acordo das partes pelo prazo de seis meses, está fácil de ver que poderíamos ter um elevado número de ações pendentes em tribunal que apenas aguardavam pelo integral cumprimento do acordo, o que dava um ilusória dimensão do número de ações executivas ativas/pendentes em tribunal.

¹³ A este propósito ver, por exemplo, Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 13/10/2005, Relator Teles Menezes, Processo nº 0534613, onde se refere “...não sendo embora comum a manutenção de um processo executivo em stand by por quinze anos, a verdade é que da lei não decorre a inadmissibilidade dessa solução”, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/0/f9de60ebbb2462802570a80046c4c4?OpenDocument>

4. Análise do regime após a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil

O mote, para a necessidade de rever o quadro legal das causas de extinção da instância, estava dado. A pendência de ações executivas em tribunal era elevada, e, nalguns casos, como supra se refere, a pendência não era representativa do verdadeiro número de ações ativas/em que se mostravam diligências efetivamente em curso.

Aquando da intervenção da Troika no nosso país, entre os anos de 2011 e 2014, um dos grandes problemas com que se depararam foi, precisamente, a elevada pendência de ações executivas em tribunal. Aliás, a ação executiva foi considerada nessa fase como o “cancro” da Justiça portuguesa, atento ao número elevado de processos pendentes, de crédito mal parado, e dos prejuízos daí decorrentes. Era, por isso, urgente reformular a ação executiva, tornando-a (ainda mais) célere, eficaz, evitando-se a pendência de ações nas quais não são realizados quaisquer atos por longos períodos de tempo, entre outros aspetos.

Foi movido por este ímpeto que o nosso legislador concebeu o (intitulado de) novo CPC, aprovado pela Lei nº 41/2013, de 26 de junho, retificada pela Declaração de Retificação nº 36/2013, de 12 de agosto, e que entrou em vigor em 01 de setembro daquele ano.

Utilizando as palavras de Lurdes Mesquita e Francisco Costeira da Rocha¹⁴, “se houvesse que definir em poucas palavras a reforma da ação executiva de 2013...dir-se-ia que a mesma visou repor a normalidade na ação executiva e na sua tramitação”. Acresce que, da própria exposição de motivos que abre a Proposta de Lei nº 113/XII (2ª)¹⁵, é possível retirar as seguintes preocupações do legislador “...as pendências processuais injustificadas aumentaram geometricamente...é por demais evidente que se torna absolutamente necessário proceder a uma nova reforma para debelar os vícios que

¹⁴ Mesquita, L., & Costeira da Rocha, F. (2013). *O Novo Processo Civil*. Porto, Vida Económica – Editorial, S.A., p.13

¹⁵ A Proposta de Lei nº 113/XII (2.ª) encontra-se publicada no Diário da Assembleia da República nº 41/XII/2, II Série A, 3º Suplemento, de 30 de novembro de 2012, disponível em <https://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=6148523063446f764c324679595842774f6a63334e7a637664326c756157357059326c6864476c3259584d7657456c4a4c33526c6548527663793977634777784d544d7457456c4a4c6d527659773d3d&fich=pp113-XII.doc&Inline=true>

impõem as pendências patológicas, os atrasos injustificáveis e as irresponsabilidades consequentes.....evitar que as execuções se prolonguem no tempo, muitas das vezes artificialmente...”.

Ora, nesta lógica, o nosso legislador inovou no âmbito da ação executiva, e veio consagrar que, ao contrário do que sucedia até então, a celebração de acordo de pagamento em prestações entre exequente e executado passa a determinar a (imediata) extinção da instância (nos termos do art. 806º, nº 2, parte final do novo CPC), e já não a suspensão até integral pagamento (art. 882º, nº 1, parte final do anterior CPC).

Aquí o nosso legislador inovou, e resolveu uma parte do “cancro” das ações executivas à data, que era causado pela pendência de ações em tribunal que apenas aguardavam pelo cumprimento integral do acordo celebrado entre as partes, nas quais não era praticado qualquer ato na vigência do acordo. E verdade seja dita, entende-se esta solução apresentada pelo nosso legislador, dado que o regime anterior dava origem a uma pendência artificial de ações.

Para melhor compararmos os regimes importa atentar à letra da lei. Assim, o artigo 882º do anterior CPC, sob a epígrafe “Requerimento para pagamento em prestações” previa o seguinte:

“1 - É admitido o pagamento em prestações da dívida exequenda, se exequente e executado, de comum acordo, requererem, ao agente de execução, a suspensão da execução.

2 - O requerimento para pagamento em prestações é subscrito por exequente e executado, devendo conter o plano de pagamento acordado e podendo ser apresentado até à transmissão do bem penhorado ou, no caso de venda mediante propostas em carta fechada, até à aceitação de proposta apresentada.”

Atualmente, o artigo 806º do novo CPC, sob a epígrafe “Pagamento em prestações” dispõe o seguinte:

“1 - O exequente e o executado podem acordar no pagamento em prestações da dívida exequenda, definindo um plano de pagamento e comunicando tal acordo ao agente de execução.

2 - A comunicação prevista no número anterior pode ser apresentada até à transmissão do bem penhorado ou, no caso de venda mediante proposta em carta fechada, até à aceitação de proposta apresentada e determina a extinção da execução.”

Como se verifica, o pensamento do legislador assentou na mesma lógica: permite-se às partes que alcancem um acordo para pagamento da dívida em prestações; o qual deverá ser comunicado ao agente de execução, mediante a apresentação de um plano de pagamentos; a sua comunicação deverá ser efetuada até transmissão do bem penhorado ou, no caso da venda mediante propostas em carta fechada, até à aceitação da proposta.

Porém, nesta sede, inovou quanto ao seguinte: não se exige que as partes requeiram, em conjunto (agora) a extinção da instância, ao agente de execução, bastando que o acordo, subscrito (isso sim) por ambas as partes, seja junto aos autos pelo exequente, mediante comunicação dirigida ao agente de execução, da qual conste expresso o plano de pagamentos¹⁶ definido; uma vez junto o acordo aos autos este acarretará a extinção da instância, e já não a sua suspensão. Todavia, como de outro modo não poderia ser, admite-se a possibilidade de a instância se renovar em consequência da falta de cumprimento do acordo para satisfação do remanescente (art. 808º, nº 1 do CPC), bastando para o efeito a falta de pagamento de uma prestação. Aliás, a primeira parte do nº 1 do art. 808º do atual CPC é *ipsis verbis* a letra da lei no art. 884º do anterior CPC.

Uma dúvida que desde logo se levantou foi a relativa à aplicação temporal deste novo regime jurídico. Isto porque existiam ações, no âmbito das quais havia sido logrado acordo de pagamento em prestações entre as partes e que, à data da entrada em vigor no novo CPC, se mantinham suspensas. Agora, uma vez que a nova lei prevê a extinção da instância para estes casos, levantou-se a questão de saber se, também nestes casos, o novo regime se mostrava imediatamente aplicável. Mas entendeu-se que não deveria tal suceder, pelo menos sem a prévia audição das partes. Ou seja, as ações que se encontravam suspensas, à luz do regime anterior, em virtude do pagamento em prestações

¹⁶ A exigência do plano de pagamentos verificava-se já no anterior regime. Conforme referem Costa Ribeiro, V. da & Rebelo, Sérgio ((2017). *A Ação Executiva Anotada e Comentada*. (2ª Edição). Coimbra, Almedina, p. 458), “o apelo para um plano de pagamento é uma exigência imposta pelo legislador em nome da própria segurança jurídica e da seriedade do acordo prestacional, de modo a vincular as partes à definição do montante global previsto, forma de pagamento e duração do mesmo”. No anterior regime, em que o pagamento em prestações acarretava a suspensão da instância, o plano de pagamento tornava claro o período durante o qual era expectável a manutenção da suspensão dos autos.

continuaram suspensas pelo prazo fixado entre as partes, salvo se, interpeladas pelo agente de execução ou por sua própria iniciativa, requereram a extinção da instância aos autos à luz do novo regime.

Todavia, no que respeita a inovação, o nosso legislador não se ficou por aqui. Consciente de que a extinção da instância, nestes moldes, não seria bem acolhida se não fosse acompanhada de uma garantia para o exequente de que os bens já penhorados nos autos serviriam para pagamento do remanescente, em caso de posterior incumprimento do acordo por parte do executado, mantendo assim o exequente a sua prioridade face a possíveis outras penhoras ou negócios realizados sobre o imóvel pelo executado; o nosso legislador foi mais longe e previu, no n.º 1 do art. 807º do CPC, a faculdade do exequente declarar que não prescinde da garantia dada pela penhora já realizada nos autos, e deste modo aquela converter-se-á, automaticamente na letra da lei, em hipoteca ou penhor (conforme estejamos perante bens imóveis e equiparados ou outro tipo de bens não suscetíveis de hipoteca), beneficiando esta da prioridade que a penhora tinha.

Recorde-se que, no anterior quadro legal, salvo convenção em contrário e sem prejuízo da constituição de outras garantias, a penhora já realizada nos autos mantinha-se, após o acordo, até integral pagamento (durante a suspensão da instância) (art. 883º, n.º 1 do anterior CPC). O novo CPC foi mais longe e prevê outra solução: caso o exequente declare que não prescinde da garantia¹⁷ dada pela penhora já realizada nos autos¹⁸, aquela é convertida em hipoteca, caso estejamos perante penhora de bens imóveis ou móveis sujeitos a registo, ou em penhor, nos casos de bens móveis não sujeitos a registo, mantendo a anterioridade temporal que a penhora tinha.

Após a conversão da penhora em hipoteca o exequente dispõe de uma garantia real sobre determinado imóvel, ao passo que até então apenas dispunha do direito de ser pago pelo produto da venda daquele bem com preferência em relação a qualquer outro credor que não tivesse garantia real anterior, nos termos do n.º 1 do artigo 822º do CC. Onde,

¹⁷ A letra da lei não é “feliz” quanto a esta questão. A lei refere “se o exequente declarar que não prescinde da penhora...”. Ora, se a execução se extingue, a penhora extinguir-se-á obrigatoriamente. O que o legislador não disse, mas queria dizer, era “se o exequente declarar que não prescinde da garantia dada pela penhora...”.

¹⁸ Note-se, porém, que tal não obsta a que as partes acordem na constituição de outras garantias, adicionais ou substitutas, conforme prevê o art. 807º, n.º 2 do CPC.

após a conversão deverá aplicar-se à hipoteca, resultante da conversão da penhora, o regime substantivo previsto para esta garantia real, tal como previsto no CC.

Este regime foi criado em 2013 e mantém-se inalterado até aos dias de hoje, volvidos que são quase oito anos. Não se retira mérito à solução introduzida pelo nosso legislador, não se mostra inatingível qual o propósito que esteve na sua base; contudo, não será exagerado admitir-se que a solução foi pensada sem uma visão ou conhecimento aprofundado do que se passa na prática, na vida real, no dia-a-dia da ação executiva, seja na ótica dos exequentes seja, em particular, na ótica do agente de execução. O que justifica a análise aprofundada do funcionamento desta conversão, automática na letra da lei, da penhora em hipoteca, e de alguns dos problemas que ela levanta, alguns sem resposta ainda hoje.

Para concluir esta introdução, genérica, ao regime atual, em comparação com o anterior, importa, ainda, versar sobre a questão da proteção dos credores que reclamaram o seu crédito nos autos. Para estes, à semelhança do que sucedia no regime anterior, o nosso legislador continuou a prever a admissibilidade de requererem o prosseguimento da ação executiva (art. 809º, nº 1 do CPC). No regime anterior, nos casos em que o credor reclamante assim o requeresse, ficava sem efeito a suspensão da instância, ao passo que atualmente considera-se renovada a instância extinta.

Temos assim que, caso o credor requeira o prosseguimento dos autos para cobrança do seu crédito, o agente de execução procede à notificação do exequente, nos termos do nº 2 do art. 809º do CPC, no prazo de 10 dias, declarar se: 1) desiste da garantia (penhora convertida em hipoteca) (alínea a) do preceito referido); ou 2) requer a renovação da instância para pagamento do remanescente, ficando sem efeito o pagamento em prestações acordado (alínea b) do referido preceito). Caso o exequente desista da garantia, mantém-se o acordo celebrado entre as partes, e o credor reclamante assume a posição de exequente nos autos, mantendo-se a penhora já realizada. Por seu turno, caso o exequente acompanhe a renovação da instância, a manifestação de vontade nesse sentido, determina que se considere sem efeito o acordo prestacional celebrado com o executado, renovando-se a execução para cobrança do remanescente do crédito exequendo.

Aqui chegados, e porque esse é o nosso propósito, pode avançar-se para a análise da problemática da conversão da penhora em hipoteca, nas suas diferentes dimensões,

dado que, diferentemente do que a letra da lei tenta fazer crer, aquela conversão não se dá automaticamente, antes implica a prática de um conjunto de atos, obrigações e responsabilidades, em particular do ponto de vista do agente de execução, para que se concretize.

Assim, começaremos pela análise da questão do ponto de vista processual, seguindo-se a dimensão do tratamento da questão do ponto de vista fiscal, e, por fim, do ponto de vista do registo predial, tomando-se sempre por base o que sucede nos casos de penhora de imóveis.

Capítulo II - A Conversão da penhora em hipoteca

5. Tratamento em sede de processo civil

5.1 O Regime “Automático” da Conversão

A possibilidade de conversão da penhora em hipoteca, em consequência da extinção da execução após celebração de acordo de pagamento em prestações entre exequente e executado, é, sem margem de dúvida, a principal inovação nesta sede. Se, no regime anterior, a celebração de acordo de pagamento em prestações determinava somente a suspensão da instância, fazia sentido a manutenção da penhora (eventualmente) registada nos autos até efetivo e integral pagamento. Por seu turno, à luz do novo regime, tornava-se forçoso criar uma solução que preservasse a garantia atribuída ao exequente pela penhora, em caso de incumprimento.

Conforme se desenvolverá em capítulo próprio, o exequente, uma vez realizada a penhora sobre determinado bem nos autos, adquire, nos termos do art. 822º do CC, o direito de ser pago, através do produto daquele bem, com preferência a qualquer outro credor que não tenha garantia real anterior. Ora, é esta garantia – de prioridade face a outros credores – que releva para o exequente, e que motivou o nosso legislador a criar esta nova solução.

Acontece porém, que, apesar do mérito do pensamento do nosso legislador, a verdade é que esta nova solução não foi, a nosso ver, suficientemente debatida e discutida em sede própria. Aliás, esta posição da insuficiente discussão em torno da questão foi publicamente defendida pelos juízes de direito Ana Luísa Gomes Loureiro, Nunes de Lemos Jorge e Paulo Ramos de Faria, mediante missiva subscrita pelos próprios e remetida, em 22 de janeiro de 2013, na sequência da proposta de lei apresentada pelo Governo à Assembleia da República¹⁹, na qual referiam que, e passamos a citar, “quer pela sua absoluta novidade, quer pela complexidade da solução proposta – o que comporta

¹⁹ Disponível em:

<https://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=6148523063446f764c324679626d56304c334e706447567a4c31684a5355786c5a793944543030764d554e425130524d5279394856454e515179394562324e31625756756447397a51574e3061585a705a47466b5a554e7662576c7a633246764c32466d4e6d566d4f574d324c57466c596d49744e44417a4e4331684f5441354c54466d593251794e546c684d7a63775a4335775a47593d&fich=af6ef9c6-aebb-4034-a909-1fcd259a370d.pdf&Inline=true>

um elevado grau de imprevisibilidade das suas repercussões práticas –, entendemos que o seu sucesso só poderá ser garantido se o regime previsto for simples e absolutamente coerente (e consequente). O legislador, no desenvolvimento dos efeitos da conversão...deve assumir que passamos a estar perante garantias reais substantivas, aplicando-se os regimes destas em todas as situações que venham a ocorrer (renovação da execução, nova execução, distrate, efeitos da declaração de insolvência, etc.), sem quaisquer exceções ou especialidades. Dever-se-ão, pois, evitar ao máximo quaisquer referências aos regimes da hipoteca e do penhor assim constituídos, devendo valer para estes o regime que vigoraria se tivessem sido constituídos por outro meio”.

Sem prejuízo deste tipo de considerações/recomendações, o nosso legislador avançou com a possibilidade de o exequente, nos casos de extinção da instância decorrente da celebração de acordo de pagamento em prestações entre as partes, poder, nos termos do nº 1 do art. 807º do CPC, declarar que não desiste da garantia dada pela penhora já realizada nos autos e, com isso, lograr a conversão daquela em hipoteca (no caso de imóveis ou móveis sujeitos a registo). E, apesar da letra da lei referir que esta conversão é automática, a verdade é que essa automaticidade apenas quererá representar que não será necessário nenhum outro formalismo para tal, para além da declaração de vontade por parte do exequente/das partes, a qual, na maioria das vezes, virá expressa no acordo de pagamento celebrado.

Temos assim que, no âmbito das negociações, entre exequente e executado, tendentes à celebração do acordo de pagamento em prestações, para além da fixação do valor total em dívida e pelo qual será celebrado o acordo²⁰, número e montante das prestações, datas de vencimento, será ainda analisada esta questão da conversão da penhora em hipoteca. É certo que poderemos dizer que será indiferente, para o exequente, a posição do executado quanto à conversão da penhora em hipoteca, na medida em que a

²⁰ O valor do acordo será fixado entre as partes. Para a sua determinação irá atender-se ao valor da quantia exequenda, juros de mora, juros compulsórios devidos ao exequente e aos cofres nos casos em que são devidos, eventual valor já recuperado nos autos, honorários e despesas devidos ao agente de execução, custas de parte, valor do IS e do emolumento devido em sede de registo predial, estes últimos, nos casos de conversão da penhora em hipoteca. Diz-nos a prática que, sempre que tal se mostre viável, negocia-se para que a primeira prestação do acordo a pagar pelo executado corresponda aos honorários e despesas devidos ao agente de execução, valor do IS e do emolumento devido em sede de registo predial, para que não tenha o exequente que efetuar qualquer pagamento/adiantamento mais para lograr a extinção da instância. Mas se tal não se mostrar possível, uma vez que estão contemplados no acordo tais montantes, mostrar-se-á o exequente ressarcido a final.

sua vontade contra em nada interfere com o poder potestativo daquele na manutenção da garantia, e apenas inviabilizará a celebração de acordo de pagamento entre as partes. Porém, será inevitável que tal questão seja colocada em cima da mesa das negociações. E por isso dizemos que, não raras vezes, tal pretensão vem expressa no clausulado do acordo logrado entre as partes.

Assim, uma vez alcançado acordo entre exequente e executado, em sede processual, o procedimento será, previsivelmente, o seguinte:

i. O exequente, por sua iniciativa ou conjuntamente com o executado, nos casos em que este tem mandatário constituído nos autos, junta aos autos comunicação dirigida ao agente de execução, nos termos do n° 1 do art. 806° do CPC, para junção do acordo logrado entre as partes;

ii. O agente de execução verifica se o acordo cumpre os requisitos legalmente definidos, designadamente se estabelece o plano de pagamentos; se prevê a forma de pagamento de juros compulsórios, nos casos em que são devidos, honorários e despesas do agente de execução, IS e emolumento do registo predial nos casos em que consta do acordo a pretensão de conversão da penhora em hipoteca; e se é apresentado em tempo atento ao disposto no n° 2 do art. 806° do CPC;

iii. Caso se mostrem verificados aqueles requisitos, o agente de execução lavra a competente decisão de extinção da instância, em consequência da celebração do acordo entre as partes, nos termos da parte final do n° 2 do art. 806° do CPC;

iv. Daquela decisão, nos termos do n° 2 do art. 849° do CPC, são notificados pelo agente de execução o exequente, executado (nos casos em que já tenha sido citado), e os credores reclamantes;

v. Os credores reclamantes, cujo crédito esteja vencido, dispõem, conforme regra geral prevista no n° 1 do art. 149° do CPC, do prazo de dez dias, a contar da notificação da extinção, para requerer a satisfação do seu crédito mediante a renovação da instância (art. 809°, n° 1 do CPC);

vi. Suponhamos, nesta fase, que nenhum credor requer a renovação²¹. Seja porque já consta expresso do acordo de pagamento ou porque o exequente assim o declara, o agente de execução notifica o exequente para proceder ao pagamento do emolumento de registo predial e IS devidos pela conversão da penhora em hipoteca;

vii. Uma vez assegurados tais pagamentos, o agente de execução comunica à conservatória do registo predial a conversão da penhora em hipoteca, nos termos da primeira parte do n.º 4 do art. 807.º do CPC conjugada com o art. 48.º-B do CRPredial, declarando, se for o caso, que não houve renovação da instância nos termos do art. 809.º do CPC.

Como vemos, a conversão da penhora em hipoteca não é, na verdadeira essência da palavra, automática, como que não sendo necessário fazer o que quer que seja para além da declaração do exequente de que pretende manter a garantia. Porém, é inegável que tal conversão está simplificada ao máximo, pelo menos na ótica do exequente, dado que cabe ao agente de execução proceder à comunicação da conversão à conservatória do registo predial e, previamente, proceder à liquidação do IS devido pela conversão²² e notificação do exequente para pagamento daquele imposto e do emolumento devido em sede registral.

Através da conversão da penhora em hipoteca, o exequente adquire uma garantia forte, um direito real de garantia, que lhe confere a possibilidade de realizar um certo valor (o valor sobre o imóvel sobre o qual incide), através da venda do bem onerado, e, dessa forma, assegurar o cumprimento de uma obrigação (pagamento da dívida constante do acordo). Ao passo que antes, com a penhora, conforme supra se refere, dispunha do direito de ser pago, através do produto daquele bem, com preferência a qualquer outro credor que não tivesse garantia real anterior. Qual é, do ponto de vista dogmático e prático, a principal distinção? É sobre esta comparação que versaremos no ponto seguinte.

Porém, antes de avançarmos é pertinente reforçar que, neste caso, e daí falarmos em conversão, os efeitos da hipoteca retroagem à data da penhora. Por outras palavras,

²¹ Para facilidade de compreensão optamos por nesta fase não aprofundar esta questão, dado que nos versaremos sobre ela mais à frente.

²² A este propósito, aqui em jeito de aforamento do que mais à frente se analisará, importa notar que se onera o agente de execução com esta responsabilidade de liquidação e entrega aos cofres do IS, quando aquele não passa de um mero intermediário, dado que o pagamento é suportado, a final, pelo executado e inicialmente pelo exequente.

após a conversão tudo se desenrolará como se existisse hipoteca desde a data do registo inicial da penhora, mudando-se apenas a “roupagem” da garantia do exequente. Este foi, a par da redução do número de execuções ilusoriamente ativas, o principal objetivo do legislador com a introdução desta novidade legislativa – permitir que o exequente mantivesse a sua garantia, desde a data em que logrou a penhora do bem, mantendo a sua prioridade temporal.

5.2 Penhora versus Hipoteca

Como vimos anteriormente, na ação executiva para pagamento de quantia certa o exequente pretende obter, coativamente, a satisfação do seu crédito sobre o executado. Para tal dispõe, como garantia geral, de todos os bens que compõem o património do devedor, nos termos do art. 817º do CC.

Ora, a satisfação do crédito exequendo, no âmbito dos autos de execução, principia pela apreensão de bens (sejam eles móveis ou imóveis, direitos de crédito, rendimentos, entre outros) do executado, seguida da transmissão, no caso de ser feita para terceiro (maxime através da venda), dos direitos daquele sobre os bens, mediante o pagamento do preço, o qual se destina ao pagamento da quantia em dívida. É naquela apreensão judicial de bens, do executado, que se traduz a penhora.

Segundo Mónica Jardim²³, a penhora, assim definida, “traduz-se num acto de apreensão judicial de bens, que supõe a prévia identificação e individualização dos bens que hão-de ser vendidos ou adjudicados para satisfação do direito de crédito do exequente, e dela decorrem efeitos jurídicos”. A penhora é, assim, o ato judicial fundamental do processo executivo para pagamento de quantia certa, aquele em que é evidente o poder coercitivo do tribunal.

No que aos bens imóveis respeita, dispõe o nº 1 do artigo 755º do CPC que, “a penhora de coisas imóveis realiza-se por comunicação eletrónica do agente de execução ao serviço de registo competente, a qual vale como pedido de registo...”. Acrescenta o nº 2 do referido preceito que “seguidamente, o agente de execução lavra o auto de penhora e procede à afixação, na porta ou noutra local visível do imóvel penhorado, de um edital...”. Ora penhora de bens imóveis só fica concluída com a realização do registo, nos termos do nº 1 do artigo 755º do CPC. O registo da penhora é, assim, um pressuposto daquele ato processual.

E aqui fazemos um pequeno parêntesis. Em face do supra referido, será o registo constitutivo da penhora?

²³ Jardim, M. (2015). *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Coimbra, Almedina, pág. 204

Se nos tentarmos abstrair da tramitação do processo parece possível concluir-se que, o registo da penhora sobre o imóvel não tem um efeito constitutivo da própria penhora. A penhora, enquanto apreensão judicial de bens do executado para satisfação do direito do exequente, manifesta-se com a efetiva apreensão do bem que se dá com a afixação do edital de imóvel penhorado pelo agente de execução. Aí sim se verifica a apreensão judicial do bem. Aí sim temos penhora. Todavia, um pressuposto processual para aquela apreensão consiste no registo da penhora sobre o imóvel, de modo a que a mesma possa ser oponível a terceiros.

Dizer que, o registo é um pressuposto do ato processual da penhora parece o mesmo que dizer que o registo de penhora é constitutivo da penhora sobre aquele bem. Mas não é líquido que assim seja. Tanto mais que, o n.º 2 do artigo 58.º do CRPredial expressamente refere que, poderá ser cancelado o registo de penhora nos casos em que não tenha ocorrido a apreensão do bem. Ou seja, a penhora, enquanto apreensão judicial do bem do executado, dá-se com, e passa-se a redundância, a apreensão do bem, com a afixação do edital de imóvel penhorado e, se possível nos termos legalmente definidos, com a tomada de posse do imóvel pelo agente de execução. O registo da penhora em sede de registo predial visa, apenas, publicitar aquele encargo.

Feito este parêntesis continuemos com a análise do tema central.

No que respeita ao âmbito da penhora, da conjugação dos artigos 735.º, n.ºs 1 e 2, e 736.º a 739.º do CPC com os artigos 601.º e 818.º do CC, conforme sintetiza Lebre de Freitas²⁴, resultam as seguintes regras basilares:

- a) “Todos os bens que constituem o património do devedor, principal ou subsidiário, podem ser objeto de penhora, à exceção dos bens inalienáveis e de outros que a lei declare impenhoráveis;
- b) Os bens de terceiro só podem ser objeto de execução em dois casos: quando sobre eles incida direito real constituído para garantia do crédito exequendo; quando tenha sido julgada procedente impugnação pauliana de que resulte para o terceiro a obrigação de restituição dos bens ao credor;

²⁴ Lebre de Freitas, J. (2017). *A Ação Executiva À Luz do Código de Processo Civil de 2013*. (7ª Edição).Coimbra, Gestlegal, pp. 237-238).

- c) Há que ter em conta os desvios resultantes da existência de patrimónios autónomos, da constituição de garantias reais sobre bens próprios do devedor e da articulação de responsabilidades entre devedor principal e devedor subsidiário, desvios estes que, na maior parte dos casos, se exprimem em diferentes regimes de penhorabilidade subsidiária;
- d) Nunca podem ser penhorados senão bens do executado, seja este o devedor principal, um devedor subsidiário ou um terceiro. Esta regra não tem exceções”.

Como vemos, o legislador, ao mesmo tempo que coloca à disposição do credor todo o património do devedor como garantia geral das obrigações, teve a preocupação de definir um regime relativo à ordem de realização da penhora, de fixar legalmente limitações nos bens penhoráveis (estabelecendo determinados bens como absoluta ou totalmente impenhoráveis, bens relativamente impenhoráveis e bens parcialmente penhoráveis), atenta às consequências nefastas que decorrem desta apreensão judicial.

Uma vez que a penhora, em termos simples, delimita os bens através dos quais será ressarcido o crédito do exequente, e eventualmente de outros credores, é imperioso garantir-se que tais bens não são, por qualquer forma, subtraídos dessa sua finalidade, uma vez concretizada a penhora. Daí que, da penhora, resultem dois efeitos materiais essenciais, a saber: a ineficácia relativa dos atos subsequentes de alienação, oneração ou de arrendamento; e a atribuição ao exequente do direito de ser pago, com preferência em relação a qualquer outro credor que não tenha garantia real anterior sobre os bens penhorados, através do produto (da venda) de tais bens.

Relativamente ao primeiro efeito material da penhora, supra referido, temos assim que, uma vez concretizada a penhora retiram-se ao executado os poderes que integram o seu direito, considerando inoponíveis à execução os atos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados, conforme art. 819º do CC. Quer-se com isto dizer que, embora possa o devedor livremente dispor/alienar os bens penhorados²⁵, tais atos

²⁵ Em termos práticos quer-se com isto dizer que, nada impede que o executado, após ver penhorado um imóvel do qual é proprietário, no âmbito de um dado processo executivo, fique impedido de proceder à venda do referido imóvel. Tal não corresponde à verdade. O executado pode livremente, como se a penhora não existisse, proceder à venda do imóvel, não sendo pela existência do registo da penhora que o registo de aquisição não é lavrado como definitivo. O que acontece é que, para a execução, tal venda é completamente ineficaz, tudo se desenrolando em sede de processo executivo como se a venda não existisse. A final, em caso de venda do imóvel nos autos, será efetuado o registo de aquisição do imóvel a favor do comprador

não têm qualquer reflexo na execução, que prossegue normalmente como se os bens (ainda) fossem propriedade do executado. A penhora cria, assim, um vínculo de carácter processual que, em certa medida, limita o direito de propriedade do executado a fim de poder ser satisfeito o direito do exequente. A penhora é como que o guardião dos bens relativamente a tais atos.

Já quanto ao segundo efeito material da penhora, a atribuição ao exequente do direito de ser pago, com preferência em relação a qualquer outro credor que não tenha garantia real anterior sobre os bens penhorados, através do produto (da venda) de tais bens, tal resulta do n.º 1 do art. 822.º do CC. Repristinando tudo quanto supra se refere, consistindo a penhora numa individualização dos bens do executado para efetiva apreensão judicial, no intuito de através do produto destes lograr o pagamento do seu crédito, é como que óbvio que através daquela apreensão atribui-se ao exequente o direito de lograr o ressarcimento do seu crédito com preferência face a outros credores do executado, com exceção daqueles que dispõem de garantia real anterior sobre tais bens (designadamente credor hipotecário). Estamos assim, no caso da penhora, perante características semelhantes às das garantias reais, designadamente o direito de sequela e da preferência.

Mas será a penhora uma garantia real das obrigações, tal como a hipoteca ou o penhor, por exemplo? Esta é uma discussão doutrinária que muita tinta faz correr²⁶.

As garantias reais são garantias especiais das obrigações, dado que traduzem um reforço da garantia geral que é dada pelo património do devedor; e, por contraposição às garantias pessoais, implicam a afetação de bens, quer do devedor, quer de terceiro, ao pagamento preferencial de certas dívidas, das quais resultam dois efeitos essenciais: a

no processo, à luz do princípio trato sucessivo (princípio basilar de registo predial), na sua modalidade de continuidade das inscrições, atento ao n.º 4 do art. 34.º do CRPredial, uma vez que tal registo de aquisição resulta de um facto anteriormente registado – qual seja, a penhora. Aqui chegados vemos que o problema residirá na posição do comprador que adquiriu diretamente do proprietário/executado, que verá o registo de aquisição a seu favor caducar, em virtude da venda executiva, nos termos do disposto no art. 824.º do CC.

²⁶ A favor da penhora como direito real de garantia temos, por exemplo, Menezes Leitão, L. M. T. de. *Garantias das Obrigações*, (2012), 4.ª Edição, Coimbra, Almedina, pp. 218-219; Jardim, M. (2015). *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Coimbra, Almedina, p. 210; Lebre de Freitas, J. (2017). *A Ação Executiva À Luz do Código de Processo Civil de 2013*. (7.ª Edição).Coimbra, Gestlegal, p. 309). Em posição contrária temos, designadamente, os autores Miguel Teixeira de Sousa e Mário Júlio de Almeida Costa, cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 11/07/2018, Relator Paulo Dias da Silva, Processo n.º 824/06.5TYVNG-B.P1, disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/-/94DEB05EBA7EE9E8802582D6003E74DC>

preferência e a sequela. Ora, é inegável que tais efeitos das garantias reais são semelhantes aos efeitos da penhora, como vimos. Porém, a penhora nasce de um ato processual que visa como que “congelar” determinado bem à afetação do pagamento da dívida exequenda, existindo sempre na dependência de um processo executivo. Parece-nos que, como bem refere Pestana de Vasconcelos²⁷, “não se trata de uma verdadeira garantia real, no que toca ao mecanismo, mas de uma figura processual que produz efeitos semelhantes aos das garantias reais”.

Por seu turno, a hipoteca constitui, indubitavelmente, um direito real de garantia.

Dispõe o art. 686º do CC que, “a hipoteca confere ao credor o direito de ser pago pelo valor de certas coisas imóveis, ou equiparadas, pertencentes ao devedor ou a terceiro com preferência sobre os demais credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo”. Não estamos perante uma noção, propriamente dita, de hipoteca. Todavia, desta limitação legal é possível caracterizar a hipoteca como um direito real de garantia, que confere ao credor uma preferência na satisfação do seu crédito, perante outros credores do devedor, através do valor do imóvel ou equiparado sobre o qual incide. O exemplo mais paradigmático é o das hipotecas bancárias, decorrentes do contrato de mútuo celebrado entre o proprietário de um dado imóvel e uma entidade financeira/bancária.

Através da hipoteca o credor garante que, em caso de incumprimento da obrigação por parte do devedor, o bem sobre o qual incide a garantia responderá em primeira linha pela obrigação, e, por outro lado, garante a sua prioridade perante outros credores que tentem excutir aquele mesmo bem para pagamento de outras dívidas. Certo é que, aquela preferência na satisfação do crédito, e satisfação através do produto do bem garantido, é concretizada em sede de processo executivo.

Aqui chegados podemos desde já fazer o paralelismo: a hipoteca, enquanto garantia real, garante ao credor que o produto do bem garantido servirá, salvo raras exceções, em primeira instância, para satisfação do seu crédito. Porém, em caso de incumprimento, e por forma a lograr a satisfação do crédito através do bem será necessário proceder-se à

²⁷ Pestana de Vasconcelos, L .M. (2013). *Direito das Garantias*. (2ª Edição). Coimbra, Almedina, p. 417

apreensão judicial do mesmo – através da penhora - em sede de processo executivo, para posterior venda e pagamento da dívida.

Sendo a hipoteca um direito de garantia, ela estará sempre ao serviço/dependente do crédito que garante, é acessória deste. De tal forma que, como já se referiu, em caso de incumprimento, o credor hipotecário poderá satisfazer o seu crédito através do recurso à ação executiva, para penhora e posterior venda do imóvel. Mais, em caso de extinção do crédito, designadamente pelo pagamento, também a hipoteca/garantia se extinguirá. Por fim, enquanto direito real, goza da preferência, que significa que prevalece, por regra, sobre os direitos reais de garantia posteriormente constituídos, e da seqüela, dado que a garantia segue a coisa onerada nas suas transmissões.

Quanto à constituição desta garantia, a lei indica-nos três espécies de hipotecas, conforme o título que lhe serve de base: as legais, as voluntárias e as judiciais (art. 703º do CC).

As hipotecas legais, como o próprio nome indica e conforme dispõe o art. 704º do CC, resultam imediata e diretamente da lei, e não da vontade das partes. O que se pretende é assegurar a certos credores, os elencados no art. 705º do CC, a possibilidade de constituição do direito sem o concurso de vontade do devedor, que dificilmente seria conseguido, e considerando a natureza das relações em questão, por exemplo os casos de dívidas de tornas em partilhas.

Por sua vez, as hipotecas judiciais, conforme dispõe o art. 710º do CC, são registadas com base numa sentença de condenação do devedor à realização de uma prestação em dinheiro ou outra coisa fungível. Note-se que, a hipoteca, neste caso, não nasce de um ato do juiz, mas da sentença de condenação. O título hipotecário é a sentença que condena o devedor à realização de uma prestação em dinheiro ou outra coisa fungível. Não é o juiz que ordena a constituição da hipoteca; esta surgirá por iniciativa do próprio credor.

No caso destas duas espécies de hipotecas, nas palavras de Isabel Menéres Campos²⁸, “a relação jurídica hipotecária constitui-se desde que reunidos três

²⁸ Menéres Campos, M. I. H. (2003). *Da Hipoteca. Caracterização, Constituição e Efeitos*. Coimbra, Almedina, p.139

pressupostos cumulativos: a existência de uma relação jurídica creditícia, a existência de previsão legal ou de uma sentença de condenação que permitam ao credor registar a garantia e, por fim, que haja um acto positivo do credor no sentido de promover o registo”.

Por último, temos as hipotecas voluntárias, que, conforme prevê o art. 712º do CC, nascem de contrato ou de declaração unilateral. Sendo que, neste caso, no que respeita à forma, importa ressaltar que, caso incidam sobre bens imóveis, devem constar de escritura pública, de testamento ou documento particular autenticado, nos termos do art. 714º do CC. Nesta espécie de hipotecas, o título é constituído por um negócio diretamente destinado a fazer surgir a garantia e é estruturalmente distinto do contrato de crédito que lhe subjaz.

A hipoteca é, inegavelmente, a mais importante das garantias reais, dado que tem por objeto, essencialmente, imóveis. Esta concilia dois motores socioeconómicos vitais: a circulação dos bens e a tutela do crédito. Representa, assim, um fator de dinamização do direito das coisas. Aliás, recorde-se que, entre nós, o registo predial surgiu por causa das hipotecas (primeiro com o Registo das Hipotecas, criado pelo decreto de 26 de outubro de 1836, e que se prolongou até à Lei Hipotecária, de 01 de julho de 1863).

Aqui chegados fica mais facilitado o trabalho de compreensão da novidade legislativa introduzida pelo nosso legislador processual em 2013, e sobre a qual versa o presente trabalho. Temos assim que, no âmbito do atual quadro da ação executiva, uma vez realizada a penhora de um bem imóvel, caso seja logrado acordo de pagamento em prestações entre as partes, este irá ditar a extinção da ação executiva e, conseqüentemente, e caso assim acordem as partes para que o exequente não perca a sua prioridade, poderá requerer-se a conversão da penhora em hipoteca.

Por outras palavras, no âmbito da ação executiva é levada a cabo a penhora de um imóvel propriedade do executado, a qual, como vimos, consiste na apreensão judicial do bem para que, através da sua venda no âmbito da ação, seja possível obter o pagamento da dívida exequenda. Uma vez concretizada a penhora tem o credor exequendo a garantia de que, qualquer ato de disposição ou oneração posterior daquele bem será totalmente ineficaz quanto a si, prosseguindo, ainda assim, normalmente a ação até, *maxime*, venda do imóvel. Não se retira o bem da disponibilidade do executado, que poderá permanecer

no imóvel até à venda; mas estabelece-se uma barreira protetora em torno daquele bem, de forma a garantir que ele servirá para pagamento do crédito exequendo.

Ainda assim, não será impossível imaginar que o executado tente, de todo o modo, evitar a venda do imóvel objeto da penhora e, para tanto, por exemplo, encete negociações junto do exequente tendentes à celebração de um acordo de pagamento em prestações. Uma vez alcançado um acordo nesses moldes, à luz do atual regime, a ação executiva extinguir-se-á, salvaguardando-se a possibilidade de ser renovada em caso de incumprimento do acordo.

Porém, seria difícil para o credor aceitar que, nestes casos, perderia a sua posição de preferência relativamente ao bem sobre o qual havia registado a penhora, o que poderia originar que o executado celebrasse acordo e imediatamente após a extinção da ação procedesse, por exemplo, à alienação do bem.

Ora, em caso de futuro incumprimento do acordo e renovação da instância teria o exequente perdido aquele bem, dado que já estaria na esfera jurídica de um terceiro. Foi pensando, em particular, nestes casos que o legislador quis acautelar a posição dos credores e veio prever a possibilidade de se converter a penhora em hipoteca. Ou seja, deixamos de estar perante uma apreensão judicial de um bem, para que através dele se logre o ressarcimento do crédito, e passamos a estar perante uma garantia real sobre aquele bem, a qual atribui ao credor, como vimos, a garantia de que, em caso de incumprimento da obrigação por parte do devedor, o bem sobre o qual incide a garantia responderá em primeira linha pela obrigação, e, por outro lado, garante a sua prioridade perante outros credores que tentem executar aquele mesmo bem para pagamento de outras dívidas. Sendo que, esta hipoteca irá valer como tal desde a data de registo da penhora, assim se garante a prioridade do credor.

5.3 Vicissitudes da execução

Ainda no âmbito da conversão da penhora em hipoteca, no que à sua dimensão processual respeita, importa versar sobre as duas principais problemáticas, a saber: a tutela dos direitos dos restantes credores e a renovação da instância como consequência da falta de pagamento/cumprimento do acordo.

Conforme dispõe o art. 786º do CPC, uma vez concretizada a penhora são convocados para a execução, entre outros, “os credores que sejam titulares de direito real de garantia, registado ou conhecido, sobre os bens penhorados, incluindo penhor cuja constituição conste do registo informático de execuções, para reclamarem o pagamento dos seus créditos” (alínea b) do nº 1 do referido preceito), bem como a Fazenda Nacional e o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P. (nº 2 do preceito em análise).

A razão de ser do chamamento ao processo de outras pessoas para além do exequente e executado visa, no caso concreto dos credores, que estes venham fazer valer os seus direitos de garantia sobre os bens penhorados. Exemplificando: imaginemos que no âmbito de uma ação executiva intentada por um qualquer credor é penhorado um imóvel do executado, sobre o qual se encontra registada hipoteca a favor de uma dada entidade financeira. Concluída a penhora o Agente de Execução, nos termos supra referidos, procederá à citação daquele credor com garantia real registada sobre o bem penhorado para que este venha à ação, não tanto para obterem o pagamento do seu crédito, mas antes para fazer valer a sua garantia real. Se assim não fosse, esvaziar-se-ia o conteúdo e alcance daquela garantia.

Deste chamamento dos credores aos autos de execução obtemos três consequências:

- a) O credor apenas poderá ser ressarcido pelo produto da venda de bens sobre os quais tenha garantia, conforme nº 2 do art. 796º do CPC, e caso tal valor não se mostre suficiente para pagamento integral do crédito nada mais restará ao credor do que mover outra ação executiva para pagamento do remanescente, nomeando outros bens à penhora;
- b) Qualquer outro resultado final da execução que não passe pela transmissão do bem penhorado, e sobre o qual incide a garantia, é obtido sem qualquer atenção

ao credor (veremos que esta situação sofre um desvio no caso do pagamento em prestações);

- c) Os poderes processuais do credor reclamante, para lá dos que respeitam à verificação e graduação do seu crédito, cingem-se pelos limites do seu direito de garantia.

Uma vez citado o credor para reclamação do seu crédito, para efeitos de admissibilidade da reclamação é necessária a verificação de três pressupostos específicos: 1 – a existência de garantia real sobre os bens penhorados; 2 – a existência de título executivo; e 3 – a certeza e liquidez da obrigação. A reclamação de créditos será autuada por apenso aos autos de execução, nos termos do nº 8 do art. 788º do CPC, culminando com sentença de verificação e graduação de créditos.

Ora, como aludimos supra, uma das situações em que a lei impõe atenção aos credores reclamantes, mesmo não se concretizando a transmissão do bem penhorado, é no caso de extinção da instância em virtude da celebração de acordo de pagamento em prestações entre exequente e executado. Vejamos como.

Conforme vimos, à luz do novo regime processual, a celebração de acordo de pagamento em prestações entre exequente e executado dita a extinção da instância, nos termos da parte final do nº 2 do art. 806º do CPC. Assim, após comunicação do acordo de pagamento ao agente de execução, através da junção do mesmo aos autos, a este caberá, verificado o cumprimento dos requisitos legalmente exigidos, lavrar a competente decisão de extinção da instância, e proceder à notificação da mesma às partes. Já após a extinção da instância, e caso existam credores reclamantes, cujos créditos se mostrem vencidos e hajam sido reconhecidos nos termos supra indicados, poderão aqueles, no prazo de 10 dias após a notificação da extinção da instância, requerer a renovação da execução para cobrança do seu crédito, nos termos do nº 1 do art. 809º conjugado com o nº 2 do art. 850º ambos do CPC.

Caso tal suceda, o agente de execução procederá à notificação do exequente, conforme dispõe o nº 2 do art. 809º do CPC, para que este, no prazo de 10 dias, adote uma de duas possibilidades: desista da intenção de proceder à conversão da penhora em hipoteca, ou requeira, também, a renovação da instância para pagamento do (remanescente) do seu crédito, ficando sem efeito o acordo de pagamento em prestações

alcançado. Note-se que, um eventual silêncio do exequente àquela notificação é processualmente valorado como desistência da garantia, nos termos do nº 3 do preceito em referência.

Assim, se o exequente requer o prosseguimento da instância para cobrança do seu crédito fica sem efeito o acordo alcançado entre as partes, e prossegue a execução do exato ponto processual em que se encontrava aquando da extinção.

Por seu turno, caso o exequente desista da garantia, seja expressa ou tacitamente, o credor reclamante passa a assumir a posição de exequente nos autos, prosseguindo a ação para pagamento do seu crédito, apenas e só relativamente ao bem penhorado e sobre o qual dispõe de garantia real. O que vale por dizer que, conforme já anteriormente se referiu, caso o produto do bem se mostre insuficiente para pagamento de todo o crédito, apenas restará ao credor mover nova ação executiva para cobrança do remanescente, nomeando outros bens à penhora.

Em termos processuais aproveita-se todo o processado, não se repetindo citações, apenas sendo notificado o executado, bem como outros eventuais credores, do requerimento de renovação²⁹, conforme dispõem os nºs 3 e 4 do art. 850º do CPC.

Além desta questão de uma eventual desistência do exequente da conversão da penhora em hipoteca ou, no limite, desistência do próprio acordo alcançado com o executado, temos uma outra vicissitude processual, mais relevante até para o que nesta sede se analisa, relativa à extinção da instância em consequência da celebração de acordo de pagamento em prestações entre as partes. Referimo-nos à renovação da instância, a pedido do exequente, como consequência da falta de pagamento ou cumprimento do acordo.

Aqui, o direito adjetivo coaduna-se com o direito substantivo, atento ao regime previsto no art. 781º do CC relativamente ao vencimento imediato das prestações. Assim, no nº 1 do art. 808º do CPC, o legislador veio prever que a falta de pagamento de qualquer das prestações, nos termos fixados no acordo, importa o vencimento imediato das

²⁹ Diz-nos a prática que, nestes casos, o agente de execução lavra nos autos uma decisão de renovação da instância, à qual junta o requerimento do credor, e procede à notificação da mesma às partes e respetiva junção aos autos.

restantes prestações, permitindo ao exequente requerer a renovação da instância para satisfação do remanescente.

Até aqui nenhum problema parece levantar-se. Facilmente se percebe a intenção do legislador. Apesar da celebração de acordo de pagamento em prestações entre as partes, tal não significa que o mesmo será pontualmente cumprido. Assim, à semelhança da regra substantiva prevista no nosso CC, o legislador processual veio prever que, em caso de falta de pagamento de uma prestação se vencem todas as seguintes, assistindo ao exequente a faculdade de requerer a renovação da instância para recebimento do remanescente. Sendo que, neste caso, vale como título executivo o inicial, aqui complementado pelo acordo de pagamento celebrado entre as partes para efeitos de determinação do valor em incumprimento, e que motiva o prosseguimento da instância. Uma vez renovada a instância aproveita-se tudo quanto havia sido processado até extinção da instância, não se repetindo as citações, sendo o executado e os demais credores notificados do requerimento de renovação da instância³⁰.

A principal questão neste âmbito, e que nos parece que não foi verdadeiramente (ou sequer) ponderada pelo nosso legislador, é a relativa à necessidade de realização de nova penhora sobre o bem que inicialmente havia sido penhorado e sobre o qual dispõe agora o exequente, aquando da renovação da instância, de uma garantia real (hipoteca). Nesta sede não aprofundaremos em demasia a questão, pois os seus fundamentos radicam nas regras de registo predial, a qual será propositadamente desenvolvida mais à frente, no capítulo dedicado à análise da questão do ponto de vista do registo predial.

Temos assim que, nos termos do nº 2 do art. 808º do CPC, em consonância com o nº 1 do art. 752º do CPC³¹, uma vez renovada a execução, e porque nesse momento o exequente dispõe de uma hipoteca sobre o bem, em virtude da conversão da anterior penhora inicialmente registada, deverá promover-se pela penhora do bem sobre o qual incide a garantia.

³⁰ Também aqui, o agente de execução irá lavrar decisão de renovação da instância.

³¹ O artigo 752º do CPC, sob a epígrafe “Bens onerados com garantia real e bens indivisos”, dispõe no seu nº 1 que “executando-se dívida com garantia real que onere bens pertencentes ao devedor, a penhora inicia-se pelos bens sobre que incida a garantia e só pode recair noutros quando se reconheça a insuficiência deles para conseguir o fim da execução”.

Por outras palavras, em virtude da extinção da instância, em consequência do acordo de pagamento em prestações alcançado entre as partes, o exequente logrou a conversão da penhora em hipoteca, por forma a garantir a sua prioridade e o seu crédito, precisamente para estes casos de incumprimento. Se posteriormente vem a ser renovada a instância, para que seja possível excutir aquele bem para através do produto do mesmo se lograr o pagamento do crédito, será necessário que se registre uma penhora a favor do exequente, só assim se consegue a apreensão judicial do bem e a sua afetação ao ressarcimento daquele crédito. Todavia, não se concebe que seja possível uma reconversão da hipoteca em penhora. Assim, após realização desta segunda penhora, da certidão predial do imóvel figurarão duas inscrições de penhora a favor do mesmo processo.

E quanto aos atos/negócios jurídicos que podem ser realizados entre uma e outra penhora? É certo que o legislador teve o cuidado de, no nº 3 do art. 808º do CPC, salvaguardar a posição do credor, novamente exequente, permitindo que a ação prossiga contra o adquirente do bem. Aliás, esta é manifestação do direito de seqüela que, como vimos, caracteriza a hipoteca. Assim, em consonância com a regra da legitimidade prevista no nº 2 do art. 54º do CPC, prevê-se que possa o exequente demandar na ação o adquirente do bem sobre o qual dispõe de garantia real. Sendo certo que, nunca poderemos esquecer, no desenrolar da ação, que a sua responsabilidade se esgota quanto àquele bem.

Mas, e quanto a penhoras de outros credores que possam ser registadas sobre o bem, entre a penhora *ab initio* registada e a nova penhora agora registada em consequência do incumprimento do acordo?

É verdade que, com a possibilidade de conversão da penhora em hipoteca garante-se ao credor, inicialmente exequente, que, em caso de penhora posterior à sua conversão de penhora em hipoteca, será citado, nos termos do art. 786º do CPC, como vimos anteriormente, para reclamar o seu crédito, uma vez que é titular de uma garantia real sobre o bem. Assim, a sua prioridade e o seu crédito mostram-se sempre assegurados. Sendo que, num cenário desses, o credor certamente reclamará o seu crédito.

Mas suponhamos que, no limite, num cenário de renovação da instância em virtude de incumprimento do acordo, é registada uma penhora no dia anterior do registo da nova

penhora à ordem dos autos de execução agora renovados, e nos quais havia sido a penhora inicial convertida em hipoteca. Num caso destes, atenta à regra prevista no art. 794º do CPC, que impede a prosseguimento das diligências executivas, relativamente ao mesmo bem, em mais do que um processo de execução, teria o agente de execução nomeado nos autos de execução agora renovados de proceder à sustação da sua execução, prosseguindo as diligências relativamente àquele bem à ordem do processo com penhora prioritária.

Não seria legítimo num caso destes alegar-se que os efeitos da segunda penhora retroagem à data da penhora inicialmente registada? A resposta parece-nos, sem grande dúvida, ser negativa. Apenas existe uma retroatividade dos seus efeitos no caso da conversão da penhora em hipoteca, em que, como vimos, tudo se passa após a conversão como se a hipoteca existisse, como tal, desde a data em que foi registada inicialmente a penhora. Após a renovação da instância e inscrição de nova penhora sobre o bem garantido, aproveitar-se-á todo o processado, designadamente as citações, mas valerá como data da penhora a data da segunda penhora. Apesar de figurarem duas inscrições de penhora sobre o mesmo bem, no que respeita aos efeitos da penhora para prosseguimento dos autos de execução, estes não retroagem à data da primeira penhora. Para assim suceder teria o nosso legislador de, como referimos, ter previsto a possibilidade de reconversão da hipoteca em penhora.

6. Tratamento em sede de direito fiscal

6.1 Incidência objetiva em sede de Imposto do Selo

A conversão da penhora em hipoteca veio, tenha ou não pensado nisso o nosso legislador, traduzir-se numa nova fonte de receita fiscal, no caso em concreto em sede de IS.

Como começa por referir-se no próprio preâmbulo do CIS, o IS é o mais antigo imposto do nosso sistema fiscal, criado em 1660, “como instrumento de financiamento da guerra da independência que se seguiu à revolta de 1640”³². Reforma após reforma foi-se alterando a sua filosofia. Contudo, a verdade é que, atualmente, “ocupa o quinto lugar em termos de importância financeira nas fontes de receita fiscal, a seguir ao IVA, ao IRS, ao IRC e ao Imposto Sobre os Produtos Petrolíferos”³³. Sendo, por isso, um imposto de grande relevância no nosso sistema fiscal.

Um dado curioso relativamente ao IS é que, não se conheceu nem se conhece outro imposto, que incida sobre realidades tão distintas entre si: ao mesmo tempo que incide sobre a transmissão de imóveis também incide sobre a passagem de cheque; ao mesmo tempo que incide sobre a emissão de cheques também incide sobre a constituição de garantias, entre outras realidades. Razão pela qual fica tão dificultada a tentativa de definição deste imposto, em face da vasta realidade de situações que tributa.

“Não é, pois, fácil caracterizar o Imposto do Selo sem adoptar uma fórmula tautológica: trata-se de um imposto que tributa o que nele está previsto e sujeito a tributação”³⁴.

“Atualmente, e englobando quase toda a incidência, encontramos no Código do Imposto do Selo as seguintes tributações: i) sobre as transmissões onerosas de propriedade imobiliária, de trespasse ou direitos de exploração (verbas 1.1 e 27 da Tabela

³² Fernandes Pires, J. M., (2015). *Lições de Impostos sobre o Património e do Selo*. 3ª Edição. Almedina. Coimbra, p. 447

³³ Fernandes Pires, J. M., (2015). *Lições de Impostos sobre o Património e do Selo*. 3ª Edição. Almedina. Coimbra, p. 451

³⁴ AA.VV., Gabriel Pereira, A. & Oliveira Garcia, N. (2019). *Lexit – Códigos Anotados & Comentados – Tributação do Património (IMI,IMT,IS), O Informador Fiscal – Edições Técnicas, Lda., Volume IV, 1ª Edição*, p. 354

Geral), e ainda arrendamento e subarrendamento (verba 2 da Tabela Geral); ii) sobre as sucessões e doações (verba 1.2 da Tabela Geral); iii) sobre as garantias das obrigações (verba 10 da Tabela Geral); iv) sobre os prémios de jogo, incluindo bingo e jogos sociais do Estado, entre outros (verba 11 da Tabela Geral); v) sobre operações financeiras e de seguros (verbas 4, 10, 17, 21, 22 e 23 da Tabela Geral); e, vi) sobre o valor líquido global dos Organismos de Investimento Coletivo (verba 29 da Tabela Geral)”³⁵.

Como vemos, as garantias das obrigações, qualquer que seja a sua natureza ou forma, são uma das realidades sujeitas a IS³⁶, nos termos do art. 1º do CIS, atenta à sua previsão na verba 10 da TGIS³⁷. Assim, consoante o prazo pelo qual são constituídas, aplicar-se-á ao respetivo valor tributável a percentagem de 0,04%, por cada mês ou fração, de 0,5% ou de 0,6%, conforme se trate de garantias de prazo inferior a um ano, igual ou superior a um ano e sem prazo ou de prazo igual ou superior a cinco anos, respetivamente.

Porém, e conforme igualmente previsto na própria verba 10 da TGIS, as garantias não estarão sujeitas a imposto quando sejam materialmente acessórias de contratos especialmente tributados na presente Tabela e sejam constituídas simultaneamente com a obrigação garantida, ainda que em instrumento ou título diferente, evitando-se assim a dupla tributação. Assim, quando a constituição da garantia se revele materialmente acessória de qualquer tipo de contrato sujeito a uma qualquer verba da TGIS, esta não estará sujeita a IS, porquanto já o estará o contrato relativamente ao qual aquela é acessória³⁸.

³⁵ AA.VV., Gabriel Pereira, A. & Oliveira Garcia, N. (2019). *Lexit – Códigos Anotados & Comentados – Tributação do Património (IMI.IMT.IS), O Informador Fiscal – Edições Técnicas, Lda., Volume IV, 1ª Edição*, p. 354

³⁶ Conforme conclui o autor Bruno Santiago, no seu artigo intitulado “*As garantias das obrigações e o imposto do selo*”, o nosso legislador ao utilizar o termo garantias no plural pretendia, obviamente, afastar a sujeição a IS da garantia geral das obrigações, isto é, de todos os bens do devedor suscetíveis de penhor, no sentido do art. 601º do CC. Caso contrário estaria a sujeitar-se o património geral do devedor a IS. Assim, onde se lê “garantias das obrigações” deverá ler-se “garantias especiais das obrigações”.

³⁷ A verba 10 da TGIS faz uma enunciação de determinadas garantias. Porém, tal enunciação é meramente exemplificativa. Onde, estão sujeitas a imposto todas as formas e tipos de garantia.

³⁸ O melhor exemplo para perceber o exposto é pensarmos nos casos de mútuo com hipoteca celebrado, por exemplo, entre particulares e uma entidade bancária. Uma vez que o contrato de mútuo, enquanto concessão de crédito, está, *per si*, sujeito a IS, nos termos da verba 17 da TGIS; sendo este celebrado em simultâneo com a constituição da garantia/hipoteca, esta não estará sujeita a imposto, sob pena de estarmos a tributar duplamente a mesma realidade económica.

“A acessoriedade consiste no carácter instrumental e exclusivo da garantia relativamente a um outro contrato sujeito a Imposto do Selo. Essa acessoriedade poderíamos defini-la como a conexão exclusiva e material entre a garantia e o contrato principal, e a dependência da relação jurídica de garantia, da relação jurídica principal”³⁹.

Ora, no caso da conversão da penhora em hipoteca ou penhor, como vemos, estaremos perante um facto sujeito a IS, nos termos do art. 1º do CIS e verba 10 da TGIS, porquanto da mesma resulta a constituição de uma garantia sobre determinado bem imóvel ou móvel, a favor do exequente. Além disso, não estamos perante uma garantia que seja, como vimos supra, materialmente acessória de qualquer tipo de contrato que esteja sujeito a IS. O que significa que não funcionará, nesta sede, a exceção que a própria epígrafe da verba 10 da TGIS consagra. E sobre isso, dúvidas não podem existir.

Assim, apesar de inicialmente esta questão ter suscitado algumas dúvidas, havendo inicialmente quem entendesse que não deveria estar sujeita a imposto, em virtude do facto de decorrer da conversão da penhora e não da constituição de uma garantia enquanto tal *ab initio*; parece-nos que a letra da lei não deixava dúvidas para a sujeição a IS da hipoteca resultante da conversão da penhora.

A penhora, precisamente porque não se trata de uma garantia especial das obrigações, mas antes de uma apreensão judicial de bens do executado, não está sujeita a IS. Aquando da conversão daquela em hipoteca, no caso de a penhora versar sobre imóvel, e como consequência da extinção da instância no seguimento de acordo de pagamento em prestações celebrado entre as partes, haverá lugar a pagamento de IS pela constituição da garantia, nos termos da verba 10 da TGIS⁴⁰, variando a percentagem de imposto, como vimos, em função do prazo fixado no acordo de pagamento.

³⁹ Fernandes Pires, J. M., (2015). *Lições de Impostos sobre o Património e do Selo*. 3ª Edição. Almedina. Coimbra, p. 468

⁴⁰ A este propósito veja-se a Informação Vinculativa emitida pela AT no âmbito do processo nº 2014000518 – IVE nº 6579, disponível em: http://www.taxfile.pt/file_bank/news1015_9_1.pdf, bem como o parecer nº 32/CC/2014 emitido pelo conselho consultivo do IRN, no processo C.P. 6/2014 STJ-CC, disponível em https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2014/32-cc-2014-c-p-6-2014/downloadFile/file/32_CP_%206-2014_STJ-CC.pdf?nocache=1404823714.34

6.2 Incidência subjetiva em sede de Imposto do Selo

Quando falamos em incidência subjetiva, no âmbito relação tributária, referimo-nos ao sujeito passivo do imposto. O qual é legalmente definido no art. 18º, nº 3 da LGT como “... a pessoa singular ou coletiva, o património ou a organização de facto ou de direito que, nos termos da lei, está vinculado ao cumprimento da prestação tributária, seja como contribuinte direto, substituto ou responsável”.

A propósito da noção de sujeito passivo a doutrina divide-se, e segundo os ensinamentos do Professor Casalta Nabais “costuma a doutrina distinguir as seguintes figuras: contribuinte, devedor do imposto e sujeito passivo da relação jurídica fiscal”⁴¹.

O contribuinte é a pessoa relativamente ao qual se verifica o facto tributário. Assim, no quadro legal da conversão da penhora em hipoteca, aqui em análise, o contribuinte será o executado. Aquele que suportará, a final, o custo do imposto devido aos cofres.

Já o devedor do imposto, que consistirá no sujeito passivo de imposto em sentido estrito, é aquele sobre o qual recai a obrigação de satisfazer perante o credor fiscal a obrigação de imposto. Poder-se-ia dizer que, em última instância, o devedor do imposto é o contribuinte. E sê-lo-á nalguns casos. Porém, em variadas situações temos os designados devedores indiretos ou acessórios, aos quais o credor fiscal exige, excecionalmente ou em segunda linha, o crédito do imposto. Daí que seja relevante fazer-se esta distinção.

Por seu turno, o sujeito passivo de imposto, aqui em sentido amplo, será toda e qualquer pessoa a quem a lei imponha o dever de efetuar uma prestação tributária, seja o pagamento do imposto, sejam as demais prestações correspondentes às diferentes obrigações acessórias.

É verdade que, nem a própria lei fiscal aplica criteriosamente os conceitos supra referidos em todos diplomas. Todavia, com esta definição como fundo, importa versar sobre a dinâmica tributária relativa à conversão da penhora em hipoteca em sede de processo executivo, a qual dá lugar ao pagamento de IS como vimos. E sobre esta questão

⁴¹ Casalta Nabais, J., (2010). *Direito Fiscal*. 5ª Edição. Almedina. Coimbra, p. 259

a prática permite-nos afirmar que, apesar de no final tudo se resolver, não é unânime o procedimento levado a cabo pelos agentes de execução.

A este propósito as orientações da OSAE vão no sentido em que, o agente de execução é o sujeito passivo do IS devido pela conversão da penhora em hipoteca, nos termos do art. 2º, nº 1, alínea a) conjugada com o nº 1 do art. 23º ambos do CIS⁴². Àquele cabe proceder à liquidação e entrega do IS devido aos cofres, cabendo ao exequente, prévia e devidamente notificado para o efeito, entregar o respetivo valor à ordem dos autos, sendo que a final receberá aquele valor do executado/contribuente. Porém, vê-se profissionais que entendem que é ao exequente que cabe tal obrigação. Vejamos que conclusões podemos tirar.

Importa começar por recordar que, nos termos da 1ª parte do nº 4 do art. 807º do CPC, é ao agente de execução que cabe a tarefa de comunicar à conservatória do registo predial a conversão da penhora em hipoteca, após comunicação do exequente para o efeito, acompanhada do acordo de pagamento celebrado entre as partes. Sendo ainda certo que, nos termos do art. 72º do CRPredial, não podem ser definitivamente registados quaisquer factos sujeitos a encargos fiscais sem que se mostrem pagos ou assegurado o seu pagamento ao fisco⁴³. Ora, caso não se proceda ao cumprimento da obrigação fiscal relativa à sujeição a IS da conversão da penhora em hipoteca, a consequência será, na falta de motivos para outro tipo de qualificação, a qualificação do pedido de registo de conversão da penhora em hipoteca como provisório por dúvidas. Temos, assim, fundamentos mais que suficientes para que esta questão deixe de levantar quaisquer dúvidas entre os profissionais.

Ora, sob a epígrafe “incidência subjetiva”, o art. 2º, nº 1, alínea a) do CIS, a nosso ver aqui aplicável, dispõe que são sujeitos passivos do imposto os “notários, conservadores dos registos civil, comercial, predial e de outros bens sujeitos a registo,

⁴² A este propósito veja-se o artigo publicado na página desenvolvida pela Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução e pelo Conselho Profissional dos Agentes de Execução com o objetivo de disponibilizar, em formato de BLOG, um conjunto de respostas (opiniões) sobre várias matérias respeitante ao Processo Civil, com especial incidência sobre o processo executivo, disponível em <https://www.novocpc.org/imposto-de-selo-na-conversatildeo-de-penhora-em-hipotecapenhora.html>

⁴³ Sobre esta apreciação por parte do conservador importa referir que, a mesma prende-se com a verificação do cumprimento da obrigação de liquidação e da correção do seu apuramento, isto é, se foi aplicada corretamente a taxa nos termos definidos. Assim, para tanto, deverá ser junta à comunicação remetida à conservatória, a informação relativa ao prazo pelo qual é fixada a garantia.

outras entidades públicas, incluindo os estabelecimentos e organismos do Estado, bem como **todas as entidades ou profissionais que autentiquem os documentos particulares**, relativamente aos atos, contratos e outros factos em que sejam intervenientes, com exceção dos celebrados perante notários relativos a crédito e garantias concedidos por instituições de crédito, sociedades financeiras ou outras entidades a elas legalmente equiparadas e por quaisquer outras instituições financeiras, e **quando, nos termos da alínea n) do artigo 5º, os contratos ou documentos lhes sejam apresentados para qualquer efeito legal**” (negrito nosso).

Esta alínea a) “remete para as atividades profissionais e para o respetivo critério da habitualidade e reiteração com que as mesmas são exercidas, ou seja, da conexão dos sujeitos/entidades, devidamente elencadas e com exceções previstas, com serviços/questões profissionais em que o contato com a realização de contratos ou autenticação de documentos para efeitos legais seja mais comum”⁴⁴.

Os agentes de execução, enquanto advogados e/ou solicitadores, têm poderes para autenticar documentos particulares relativos a atos e contratos, quando essa tarefa lhes é incumbida pelas partes, e nessa medida são considerados como sujeito passivo do IS, uma vez que intervêm naquele ato ou contrato.

No caso da conversão da penhora em hipoteca em sede de processo executivo, como vimos, o agente de execução não intervém no ato/acordo; todo o clausulado do acordo é alcançado mediante negociações entre as partes. Posteriormente aquele é comunicado ao agente de execução, resultando do mesmo, por regra, ou de declaração autónoma do exequente, a manifestação de vontade na conversão da penhora em hipoteca. Ora, esse acordo é comunicado aos autos e ao agente de execução, em particular, para que este promova, nos termos legalmente definidos, pela extinção da instância e conversão da penhora em hipoteca junto da conservatória. Assim, mostra-se preenchida a condição definida na parte final do preceito em análise; justificando-se, por isso, a nosso ver, a condição do agente de execução como sujeito passivo de imposto no caso em apreço.

⁴⁴ AA.VV., Machado, A. (2019). *Lexit – Códigos Anotados & Comentados – Tributação do Património (IMI.IMT.IS), O Informador Fiscal – Edições Técnicas, Lda., Volume IV, 1ª Edição*, p. 358

Acresce que, nos termos da alínea n) do nº 1 do art. 5º CIS, a obrigação tributária constitui-se/nasce, precisamente, com a comunicação do acordo e a pretensão de conversão da penhora em hipoteca ao agente de execução.

A constituição da garantia – hipoteca - é, assim, o facto tributário neste caso. Ora, uma vez determinado o momento da sua ocorrência, encontra-se determinado “o momento em que ocorre o facto gerador do imposto e se torna possível exigir o imposto, o que releva não só para efeitos de incidência e liquidação, como também para determinar a taxa aplicável e para contagem do prazo de caducidade”⁴⁵.

Sendo o agente de execução o sujeito passivo do imposto, aqui em sentido amplo, enquanto entidade sobre a qual recai a obrigação de efetuar determinada prestação tributária, designadamente de proceder à respetiva liquidação do imposto junto do fisco, importa perceber quem será, nos termos supra apresentados, o devedor do imposto.

A resposta é-nos dada pelo art. 3º, nºs 1 e 3, alínea e) do CIS. No caso em apreço, o devedor do imposto é o exequente, enquanto titular do interesse económico na constituição da garantia, para salvaguarda do seu crédito.

Sintetizando, para mais facilmente se acompanhar o raciocínio, ao agente de execução compete proceder à liquidação/apuramento do imposto, encetando as diligências necessárias para o efeito, mas é ao exequente que cabe assegurar o seu pagamento. O agente de execução será um “mero intermediário” do imposto.

Ainda quanto a esta questão importa versar sobre a liquidação, propriamente dita, do imposto. Que cabe, como vimos, ao agente de execução.

Nos termos do nº 1 do art. 23º do CIS, a regra é, então, que a liquidação do imposto, nestes casos, compete ao agente de execução. Mas, em que consiste a liquidação?

Nas palavras de Casalta Nabais, “pela *liquidação*...determina-se a colecta aplicando a taxa à matéria colectável, colecta que vem a coincidir com o imposto a pagar, a menos que haja lugar a deduções à colecta, caso em que a liquidação também abarca esta última operação⁴⁶”. Assim, em termos simples, liquidar significa, neste âmbito,

⁴⁵ Magno, H. G. (2020). *O Imposto do Selo*. Tributação do património e do selo. Coleção Formação Contínua, CEJ

⁴⁶ Casalta Nabais, J., (2010). *Direito Fiscal*. 5ª Edição. Almedina. Coimbra, p. 40

apurar o valor do imposto a pagar. Para tanto é necessário, em primeira linha, determinar qual a matéria coletável, ou seja, o montante sobre o qual será calculado o imposto, e, em segunda linha, saber qual a taxa a aplicar.

Quanto à taxa vimos já que, conforme o prazo fixado para o acordo de pagamento em prestações, aquela variará entre 0,04%, 0,5% ou 0,6%. E quanto à matéria coletável? O *quantum* sobre o qual incidirá a taxa?

Para resposta a esta questão teremos de recorrer ao art. 693º do CC.

Como facilmente percebemos, para efeitos de fixação do valor total a pagar pelo executado, no que respeita à dívida ao credor exequente, as partes irão atender nas suas negociações: a) ao valor inicial do crédito exequendo; b) aos possíveis valores já recuperados; e, eventualmente, c) às custas de parte devidas ao exequente. Além disso serão fixados, dentro dos limites legalmente previstos, os juros aplicáveis. Assim o é, tal como sucede na constituição de qualquer outra hipoteca.

Em face de tal, para apuramento do valor da hipoteca, que será o valor tributável em sede de IS⁴⁷, terá o agente de execução de efetuar o seguinte apuramento:

(CAPITAL x JURO MÁXIMO x 3) + CAPITAL + DESPESAS

corresponde à soma de todas as taxas de juro aplicáveis no caso

a hipoteca não cobre juros superiores a três anos (nº2 do art. 693º do CC)

Sucedem que, nos termos do nº 6 do art. 23º do CIS, “nos documentos e títulos sujeitos a imposto são mencionados o valor do imposto e a data da liquidação...”. Ora, no caso da conversão da penhora em hipoteca, o título sujeito a imposto é o acordo de pagamento em prestações logrado entre as partes, que é dado a conhecer ao agente de execução através de comunicação junta aos autos, para o efeito, pelo exequente. Sendo a liquidação do imposto da responsabilidade do agente de execução, o que a este é exigido

⁴⁷ Além do valor tributável para efeitos de liquidação de imposto, o valor da hipoteca é, ainda, de extrema relevância no que respeita ao registo predial. Mas deixaremos para versar sobre esta questão em sede própria.

é que emita uma declaração, que será junta aos autos e em particular ao pedido de registo de conversão da penhora em hipoteca, nos termos da qual declare que procedeu, e em que termos, à liquidação do IS devido pela constituição da garantia.

Uma vez efetuada a liquidação do imposto pelo agente de execução, nos termos até aqui definidos, importa perceber como se processa a entrega ou pagamento do imposto aos cofres do Estado.

Sobre o prazo para pagamento, nos termos do art. 44º, nº 1 do CIS, o imposto deverá ser pago até ao dia 20 do mês seguinte àquele em que a obrigação se constituiu. Imaginemos: no dia 21 de março de 2021 é comunicado o acordo ao agente de execução, este promoverá, para o que nesta sede releva, a liquidação do imposto, sendo que o montante apurado deverá ser entregue aos cofres do Estado até ao dia 20 de abril de 2021.

Para que possa ser possível ao agente de execução proceder à entrega do imposto será necessário, como adiantado anteriormente, que esse valor seja entregue à ordem dos autos. Como se referiu, o agente de execução nestes casos, tenha ou não o nosso legislador nisso pensado, será um mero intermediário na relação tributária⁴⁸. Assim, uma vez efetuada a liquidação, o agente de execução promoverá pela notificação do exequente para efeitos de pagamento do valor de imposto apurado, tal como sucede com o emolumento devido em sede de registo pela conversão da penhora em hipoteca. Só assim não será se, como por vezes sucede, do acordo alcançado entre as partes e junto aos autos constar que será o executado/contribuinte a assegurar, direta e imediatamente, o pagamento do imposto. A ser assim, o agente de execução promoverá pela notificação do próprio executado.

Sobre esta questão diz-nos a prática que, na grande maioria das situações, em particular nos casos de execuções decorrentes de incumprimento de crédito hipotecário ou de outras dívidas de montantes consideráveis, é frequente fixar-se no acordo que será o próprio executado a efetuar diretamente o pagamento do valor do imposto ao agente de execução. Será assim, principalmente, nos casos em que o executado não se encontra representado por mandatário nos autos. Pois, uma vez que cabe ao agente de execução a

⁴⁸ Teixeira, F. & Anjos Azevedo, P. (2018). “O Imposto do Selo na conversão da penhora em hipoteca ou penhor e a responsabilidade perante a AT, do agente de execução”. Revista Portuguesa de Contabilidade

obrigação de liquidação do imposto, o exequente limita-se a indicar que haverá lugar à sujeição a imposto, e desde logo se garante que o próprio executado efetua o pagamento do imposto (juntamente com as despesas do agente de execução), minimizando-se as despesas para o exequente. Noutras situações as partes diluem o valor do imposto no valor total a pagar pelo executado no âmbito do acordo, e desse modo o exequente como que adianta o pagamento daquela verba aos cofres do estado, porque posteriormente irá recebê-lo do executado.

Mas, seja de uma ou de outra forma, a verdade é que o agente de execução atua sempre como mero intermediário nesta relação tributária.

Pergunta-se: não estará a onerar-se o agente de execução com uma responsabilidade excessiva, em face da sua intervenção na constituição da garantia? Se se percebe que, por exemplo, na constituição de uma hipoteca numa qualquer outra relação contratual seja à entidade que beneficia da mesma que se exija a liquidação do imposto, e cumprimento das demais obrigações fiscais inerentes, por que razão neste caso não é ao exequente que se atribui essa obrigação?

Parece-nos que esta sujeição a imposto nem sequer foi equacionada pelo nosso legislador, aquando da criação do regime legal. Após a entrada em vigor do mesmo, os intervenientes processuais limitam-se a interpretar e aplicar os normativos legais existentes, e daí chegarmos a esta solução.

6.3 Responsabilidade do Agente de Execução

Como vimos, sendo o agente de execução o sujeito passivo do imposto nesta sede, além da obrigação de liquidação e pagamento do imposto impendem sobre ele outras obrigações acessórias e de fiscalização, nos termos do art. 21º da LGT.

Aliás, “em Direito Tributário, a responsabilidade tributária, também designada pela doutrina como responsabilidade meramente tributária, é a responsabilidade emergente da relação jurídica tributária, ou seja, consiste no dever de pagar o tributo e encargos emergentes por falta de pagamento pontual e no dever de cumprir as obrigações acessórias emergentes da relação jurídica tributária”⁴⁹.

Assim, nos termos do art. 52º do CIS, o agente de execução encontra-se, ainda, obrigado a enviar anualmente, para a Autoridade Tributária, por transmissão eletrónica de dados, uma declaração discriminativa do IS liquidado e do valor das operações e dos atos realizados isentos de imposto.

Mais acresce que, desde a lei do Orçamento de Estado de 2018, que veio aditar o art. 52º - A ao CIS, além daquela obrigação de comunicação anual, impende sobre os sujeitos passivos referidos no nº 1 do art. 2º do CIS (o que vale por dizer que é, assim, aplicável ao agente de execução), a obrigação de apresentação de declaração mensal da qual conste: “a) valor tributável das operações e factos sujeitos a imposto do selo; b) o valor do imposto liquidado, identificando os titulares do encargos; c) as normas legais ao abrigo das quais foram reconhecidas isenções, identificando os respetivos beneficiários; d) o valor do imposto compensado, nos termos do artigo 51º, identificando o período de imposto compensado e os beneficiários da compensação”.

Ora, em termos práticos o que sucede é que o agente de execução deverá ter um registo interno de todos os factos sujeitos a imposto, para o que nesta sede releva, de todos os acordos de pagamento em prestações que deram origem à conversão da penhora em hipoteca, do qual conste designadamente: 1. data em que foi pago ao agente de execução o imposto; 2. número do processo de execução; 3. número fiscal da entidade que efetuou

⁴⁹ Soutosa Faria, S. (2014). *Da Responsabilidade Tributária à Responsabilidade Civil Emergente do Crime Tributário das Sociedades e dos seus representantes*. Dissertação de Mestrado em Direito Fiscal. Universidade Católica Portuguesa – Escola de Direito do Porto

o pagamento; 4. a base tributária (o valor garantido pela hipoteca); 5. a verba da tabela (10.1, 10.2 ou 10.3); e, 6. o valor do imposto liquidado.

Desta forma, mensalmente, até ao dia 20 de cada mês, nos termos do art. 44º do CIS, como vimos, o agente de execução entregará à Autoridade Tributária uma declaração nos termos exigidos no art. 52º - A do CIS, relativa a todos os factos sujeitos a imposto, em que a liquidação ocorrerá no mês anterior ao daquele em que é submetida a declaração, e entregará o cômputo total do imposto aos cofres do Estado.

6.4 Não cumprimento da obrigação por parte do Agente de Execução

Uma vez apuradas, em particular do ponto de vista prático, todas as obrigações que, do ponto de vista fiscal, impendem sobre o agente de execução importa versar sobre a problemática do não cumprimento.

Como vimos, o agente de execução é o sujeito passivo do imposto, na medida em que recai sobre ele a obrigação de liquidação do imposto. Todavia, o encargo do imposto recai, nos termos legalmente definidos, sobre o exequente, enquanto entidade a favor da qual resulta o interesse económico na constituição da garantia.

Ora, tal como vimos, o agente de execução, uma vez efetuada a liquidação e apurado o valor de imposto a pagar, notificará o exequente para pagamento do mesmo à ordem dos autos, ou, nos casos em que assim seja fixado no acordo alcançado entre as partes, procede diretamente à notificação do executado, ao invés do exequente, para o efeito.

Assim, se o agente de execução não proceder à liquidação do imposto, do ponto de vista da justiça tributária, a consequência será a aplicação de juros compensatórios, nos termos do art. 40º do CIS conjugado com o art. 35º da LGT, pelo retardamento da liquidação ou da entrega de parte ou da totalidade do imposto devido.

Acontece que, em caso de falta de pagamento do imposto, o agente de execução é, nos termos do art. 42º do CIS, solidariamente responsável, juntamente com o exequente, perante a Autoridade Tributária pela falta de pagamento.

Temos assim que:

- ✓ Caso o agente de execução não proceda à liquidação do imposto, uma vez verificado esse incumprimento e efetuada a mesma tardiamente, serão aplicados juros compensatórios ao montante do imposto a pagar pelo retardamento da liquidação;
- ✓ Posteriormente, caso o montante do imposto não seja entregue aos cofres, ou o seja mas fora de prazo, o agente de execução responderá solidariamente, junto com o exequente, perante a Autoridade Tributária por aquela falta de pagamento,

acrescendo juros compensatórios pelo retardamento da entrega do imposto devidos aos cofres.

Aqui chegados, depois de analisado o tratamento fiscal em sede de IS do instituto da conversão da penhora em hipoteca, conseguimos concluir que: a nosso ver, sem que se tenha, de todo, equacionado tal circunstância, onerou-se excessivamente o agente de execução.

Repare-se que, colocamos o agente de execução (que talvez apenas devesse estar obrigado a verificar se o acordo alcançado entre as partes e vertido na comunicação junta aos autos para efeitos de extinção cumpre os requisitos legalmente definidos para o efeito, e proceder à conversão da penhora em hipoteca junto do registo predial), nestes casos, no mesmo patamar de responsabilidade pela liquidação e pagamento do imposto que um solicitador ou advogado perante a autenticação de um documento particular de compra a venda. Se na autenticação de documentos se consegue perceber qual o espírito do regime, por forma a garantir-se que o documento particular passa pelo crivo de um profissional devidamente habilitado, que não ignorará a falta de liquidação e/ou pagamento do imposto dado que, em grande medida, intervém na elaboração do próprio título ou documento; aqui, no caso da conversão da penhora em hipoteca, o agente de execução não intervém na elaboração do título de constituição da garantia, e muito menos é a entidade com interesse económico na constituição da mesma.

Assim, apesar de se entender que a legislação atualmente em vigor é clara, no sentido em que é sobre o agente de execução que recai a obrigação de liquidação do IS devido pela conversão da penhora em hipoteca, bem como a obrigação de pagamento do imposto aos cofres, mediante a entrega de declaração mensal da qual constem todos os atos sujeitos a imposto e pagamento do cômputo do valor global de imposto apurado, entendemos que seria razoável que o regime jurídico tivesse vindo acompanhado de alterações ao CIS, no sentido de aquelas obrigações recaírem não sobre o agente de execução, mas sim sobre o exequente.

A ser assim importaria apenas, em termos claros e precisos, regular a questão de forma a se coadunar com o regime previsto no art. 809º do CPC, sendo aconselhável que, por exemplo, a obrigação tributária, neste caso, nascesse, não com a comunicação do acordo de pagamento em prestações ao agente de execução, mas antes, com o pedido do

registo de conversão da penhora em hipoteca, pois só aí se sabe, com toda a certeza, que haverá a constituição da garantia (dado que, por exemplo no caso da renovação da instância a pedido de credor reclamante, poderá ainda o exequente desistir da garantia). Desta forma, antes do agente de execução requerer o registo de conversão da penhora em hipoteca requereria ao exequente que demonstrasse a liquidação do imposto, designadamente mediante uma liquidação similar à que atualmente é exigida ao agente de execução.

7. Tratamento em sede de registo predial

7.1 Promoção do registo da conversão

Aqui chegados temos já como assente que, a última dimensão do regime da conversão da penhora em hipoteca é a registral. Isto é, é após a realização de todos os atos processuais e cumprimento da obrigação fiscal de liquidação do IS devido constituição da garantia, que se promove o pedido de registo de conversão em sede de registo predial. Sendo da competência do agente de execução a promoção do pedido de registo junto da conservatória, nos termos do nº 4 do art. 807º do CPC.

Como é sabido, em sede de registo predial, em paralelo com o processo civil, vigora o princípio da instância ou do pedido, consagrado no art 41º do CRPredial, e que traduz a regra basilar de que, só há atividade registral (só há registo de factos) se tal for pedido por quem tenha legitimidade para o efeito, ressalvados os casos de oficiosidade previstos na lei. Assim, o agente de execução, por uma das vias previstas no art. 41º-B do CRPredial, irá apresentar o pedido de registo de conversão da penhora em hipoteca.

No nosso sistema registral, os registos são efetuados com base em documentos, por isso diz-se que o nosso sistema é um sistema de base documental. Quer-se assim dizer que, só podem ser registados factos que se mostrem legalmente comprovados por documentos, documentos esses que servirão de base ao pedido de registo.

No caso da conversão da penhora em hipoteca resulta do art. 48º-B do CRPredial que, o mesmo “é feito com base em comunicação do agente de execução, a qual deve conter, sendo o caso, declaração de que não houve renovação da instância nos termos do artigo 809.º do Código de Processo Civil”.

Temos assim que, no caso da conversão da penhora em hipoteca o agente de execução, no próprio formulário de pedido de registo, em sede de declarações complementares, e/ou mediante declaração autónoma emitida para o efeito, irá:

- ✓ Provar a sua legitimidade, através da junção da sua prova de nomeação nos autos;
- ✓ Requerer a conversão da penhora já existente em hipoteca, em virtude da extinção dos autos nos termos do art. 806º do CPC;

- ✓ Identificar devidamente o imóvel, bem como os autos e o Douto Tribunal onde os mesmos correm;
- ✓ Indicar o valor garantido pela hipoteca;
- ✓ Declarar em que data procedeu à liquidação do IS devido pela constituição da garantia, bem como a verba aplicada e o montante de imposto apurado; e,
- ✓ Declarar que não houve renovação da instância, nos casos em que tal se mostra possível.

A par das obrigações fiscais, cujo incumprimento, nos termos do art. 72º do CRPredial, não permite a qualificação do registo como definitivo, antes sim, se outros vícios não existirem, como provisório por dúvidas; a declaração da não renovação da instância é imprescindível para a qualificação do pedido e consequente feitura do registo. O que se visa é garantir que, como abordamos supra, em particular no capítulo dedicado às vicissitudes da execução, o registo da conversão seja apenas realizado quando a instância se mostre definitivamente extinta, isto é, sem a possibilidade legal de renovação da mesma por qualquer credor que haja requerido a sua renovação⁵⁰.

Aqui chegados, e uma vez feita a qualificação do pedido de registo pelo conservador, e verificada a possibilidade da sua concretização em definitivo, é chegada a hora da feitura do registo.

Em sede de registo predial, a figura especialmente destinada a dar publicidade aos direitos registáveis é a inscrição (art. 91º CRPredial). Por regra, os direitos e encargos constituídos são publicitados mediante a sua inscrição no registo, mais concretamente na descrição predial do imóvel. Posteriormente, sendo necessário completar, atualizar ou restringir uma dada inscrição realizada, tal efetua-se mediante averbamento à inscrição

⁵⁰ Sobre esta declaração da não renovação da execução entendemos que, apesar da lei referir que a mesma deverá ser feita “sendo o caso”, a mesma terá de ser necessariamente feita sempre pelo agente de execução, dado que apenas este dispõe do conhecimento dos autos para aferir se houve ou não renovação e, no limite, se a mesma era possível. Ao conservador, aquando da qualificação do pedido de registo, não será possível, à partida, parece-nos, pelos elementos de que dispõe e que lhe são carreados pelo agente de execução no pedido, saber se a renovação da instância é possível. Assim, esta declaração do agente de execução, sob pena de este ser chamado a suprir tal falta/deficiência do pedido de registo, nos termos do art. 73º do CRPredial, deverá sempre acompanhar o pedido de registo da conversão da penhora em hipoteca.

visada (art. 100º CRPredial). Os averbamentos são como inscrições, apenas têm uma forma técnica de registar diferente.

Porém, o art. 101º do CRPredial vem prever determinados averbamentos especiais, sendo que a referida norma os subdivide em dois grupos: no nº 1 encontram-se as designadas sub-inscrições, isto é, factos que revestem a natureza de inscrição mas que ingressam no registo mediante averbamento; e no nº 2 encontram-se verdadeiros averbamentos, mas que contêm uma qualquer especialidade – como é o caso da conversão da penhora em hipoteca, previsto na alínea b) do nº 2 do art. 101º do CRPredial.

Ora, temos assim que, como havia já sido referido inicialmente, a conversão da penhora em hipoteca ingressa no registo mediante averbamento à inscrição de penhora. A inscrição de penhora não é, assim, cancelada, antes se mantém nos exatos termos em que ingressou no registo, sendo apenas atualizada mediante o averbamento da sua conversão em hipoteca. Desta forma garante-se, desde logo, a facilidade na verificação da prioridade da hipoteca.

Em termos práticos é como que, após a conversão, deva olhar-se para a descrição predial do imóvel e pensar-se que se tem uma hipoteca constituída desde a data em que foi registada a penhora, como se esta não tivesse existido, dado que perde a sua existência e finalidade com a conversão.

Em face desta dinâmica tabular, Delgado de Carvalho, juiz de direito, designou a hipoteca, resultante da conversão da penhora, como hipoteca de “sub-rogação”⁵¹. Isto porque, a hipoteca passa a ocupar o lugar da penhora no registo.

Conclui-se assim que, do que consta da inscrição de penhora inicialmente realizada apenas se verifica uma modificação do facto inscrito, mantendo-se a estrutura subjetiva, isto é os sujeitos da inscrição de penhora, bem como o bem objeto da mesma.

⁵¹ Delgado de Carvalho, J. H. (2019). *Temas de Processo Civil, A Prática da Teoria*. Lisboa, Quid Juris?, p.212

7.2 Fixação do valor da hipoteca

Esta é daquelas questões que, na aplicação prática do regime legal, diz-nos a nossa experiência, mais entendimentos distintos gera entre os profissionais, em particular entre os agentes de execução.

No registo de penhora, poucas ou nenhuma dúvida se levantam quanto ao apuramento do valor garantido pela penhora, dado que o mesmo resultará da aplicação do regime previsto no n.º 3 do art. 735.º do CPC, isto é, da soma da quantia exequenda inicial indicada pelo exequente acrescida do montante das despesas previsíveis da execução, que correspondem a 20%, 10% ou 5% do valor da quantia exequenda, consoante, respetivamente, o valor da quantia exequenda inicial seja igual ou inferior a 5.000,00Euros, seja superior a este e igual ou inferior a 120.000,00Euros, ou seja superior a este último. Sendo esse valor indicado pelo Agente de Execução para efeitos de registo de penhora, bem como feito constar do extrato da inscrição de penhora pela Conservatória, nos termos da alínea l) do n.º 1 do art. 95.º do CRPredial.

Porém, apesar da obrigatoriedade da menção do valor da quantia exequenda no extrato da inscrição da penhora, entende-se que tal não faz parte da substância do facto inscrito, isto é, da penhora⁵². O que, em termos simples, vale por dizer que, o montante da quantia exequenda indicado aquando da penhora, pouca (ou nenhuma) relevância vem a ter na tramitação processual, em nada influenciando o futuro da execução e, em particular, no destino do bem penhorado. Apenas visa indicar qual o valor (inicial) do processo de execução a cujo pagamento determinado bem fica afeto, em consequência da penhora. Sem que tal implique, designadamente, que o bem não possa vir a ser vendido ou adjudicado por valor distinto ao indicado aquando da penhora como quantia exequenda. Daí defender-se que a quantia exequenda não faz parte da substância do facto inscrito.

Já quanto ao montante garantido pela hipoteca, em particular na resultante da conversão da penhora, o mesmo não sucede. Tal como resulta do art. 96.º, n.º 1, alínea a) do CRPredial, do extrato da inscrição de hipoteca deve constar, em especial, isto é, para

⁵² A este propósito veja-se o parecer proferido pelo IRN no âmbito do processo n.º R.P. 21/2013 STJ – CC, disponível em https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2013/p-rp-20-21-23-27-29-31/downloadFile/attachedFile_5_f0/P_RP21-2013.pdf?nocache=1373963919.37

além das menções gerais constantes do art. 93º do referido diploma, o crédito/capital, os seus acessórios e o montante máximo assegurado.


Esta é uma manifestação do *princípio da especialidade ou especificação*, caracterizador da hipoteca, o qual é entendido em sentido amplo, como abrangendo a especialidade quanto ao objeto da hipoteca, bem como quanto ao crédito assegurado. Este princípio traduz a ideia clara da necessidade da determinação dos elementos individualizadores da coisa objeto da garantia e sua situação jurídica, bem como dos elementos relativos ao crédito. Tudo isto com vista à proteção de terceiros, aos quais deve ser permitido conhecer, através da publicidade registal, os limites da oneração do prédio.

Assim, a hipoteca irá garantir um determinado crédito, um determinado capital mutuado, claro está. Mas a garantia estender-se-á, nos termos do art. 693º do CC, aos acessórios do crédito que constem do registo, como sejam os juros moratórios e remuneratórios, as cláusulas penais, e as despesas de constituição e registo, bastando que a menção a esses acessórios conste do registo. Não constando do registo fica a garantia limitada ao capital mutuado. Por fim, e um aspeto de extrema relevância no que respeita aos juros, importa notar que o nº 2 do art. 693º do CC estabelece que a hipoteca, sem prejuízo de convenção em contrário, nunca abrange para lá dos relativos a três anos.

Como vemos, no caso da hipoteca, o montante constante do registo faz substantivamente parte do registo, servindo para proteger os terceiros, no que respeita aos limites da garantia, dado que em particular se não existisse limitação no que respeita aos juros, poderiam vir a ser confrontados com uma extraordinária extensão da hipoteca.

A propósito do apuramento do valor da hipoteca importa recordar a fórmula apresentada supra, a propósito da liquidação do IS devido pela constituição da garantia. Já aí expusemos que, o valor da hipoteca resulta da seguinte fórmula:

$$\text{(CAPITAL x JURO MÁXIMO x 3) + CAPITAL + DESPESAS}$$



corresponde à soma de todas as taxas de juro aplicáveis no caso

a hipoteca não cobre juros superiores a três anos (nº2 do art. 693º do CC)

Como podemos verificar é sobre o agente de execução que impende a obrigação de apuramento do valor a indicar para efeitos de registo, quer em sede de registo de penhora, quer posteriormente, sendo caso disso, em sede de conversão da penhora em hipoteca. Se aquando da penhora, o agente de execução se limita a apurar o valor mediante a aplicação de uma de três percentagens consoante o valor da quantia exequenda indicada inicialmente pelo exequente no requerimento executivo, consciente de que tal apuramento nenhuma relevância ou limitação processual acarreta para os autos, já no caso da conversão da penhora em hipoteca tudo é diferente. Neste último caso, o agente de execução tem de atentar ao acordo de pagamento em prestações celebrado entre as partes e junto aos autos para apurar qual o valor do capital e do montante máximo assegurado a indicar no pedido de registo, consciente de que o referido valor especifica/delimita a garantia atribuída ao credor.

Sendo que, e porque o acordo de pagamento em prestações junto aos autos apenas será analisado pelo agente de execução, e não pelo Conservador aquando da análise do pedido de registo que lhe é apresentado, não estará no poder deste verificar se o valor indicado para a garantia está em conformidade com o acordo alcançado entre as partes. Donde, será da inteira responsabilidade do agente de execução garantir que fixa os limites da garantia com observância do acordo alcançado e das normais legais aplicáveis⁵³.

Para concluir esta temática importa fazer uma última referência no que respeita à influência, ou não, do valor da quantia exequenda constante da inscrição de penhora com a posterior conversão da penhora em hipoteca. Por outras palavras, importa saber se o valor da quantia exequenda indicado para efeitos de penhora limita, nalguma medida, que possa dar-se a conversão da penhora em hipoteca de valor superior ao constante da penhora.

Somos levados a concluir que não, sustentando-nos em tudo quanto supra se refere a propósito do valor indicado aquando da penhora não fazer propriamente parte da substância da penhora. Assim, admite-se sem restrições que o valor da hipoteca, resultante

⁵³ Assim, não se encontra justificação para uma prática a que se teve oportunidade de assistir em contexto real, de indicar para efeitos de registo como capital e montante máximo assegurado o valor patrimonial tributário do imóvel, desconsiderando-se por completo o valor constante do acordo celebrado entre as partes se for menor em relação àquele valor. Além de tal implicar uma extensão da garantia para além do acordado entre as partes, implica desde logo um acréscimo do montante de IS a pagar, dado que o valor tributável será superior.

da conversão da penhora, seja superior ao valor da quantia exequenda indicada na penhora, designadamente por tal aumento se dever, por exemplo, ao vencimento de juros.

Se assim não se entendesse dar-se-ia o caso de, nessas circunstâncias, poder não ter interesse para o credor a conversão da penhora em hipoteca, em virtude do facto de se ver obrigado a registar nova hipoteca, nos termos do n.º 2 do art. 100.º do CRPredial, que abrangesse o excesso do valor da quantia exequenda inicial, dado que a resultante da conversão da penhora ficava restringida por aquele valor. A ser assim, a segunda hipoteca não beneficiaria da prioridade da penhora.

Como referimos supra, e baseado no próprio parecer do IRN anteriormente citado, entende-se que o valor da hipoteca resultante da conversão da penhora em nada se restringe pelo valor da quantia exequenda indicado aquando da penhora. Sendo de valor igual ou superior, sempre ingressará a hipoteca mediante averbamento à inscrição de penhora, mantendo a prioridade dada por esta.

7.3 Cancelamento da hipoteca

Em nome do rigor, da certeza e segurança jurídicas, os efeitos do registo, no que à sua extinção respeita, extinguem-se por caducidade ou por cancelamento, conforme dispõe o art. 10º do CRPredial. Para o que nesta sede releva, importa-nos versar sobre a extinção dos efeitos da hipoteca mediante o seu cancelamento⁵⁴.

Conforme dispõe ao art. 13º do CRPredial, regra geral, os registos são cancelados com base na extinção dos direitos, ónus ou encargos nele definidos ou no âmbito da execução de decisão administrativa, nos casos legalmente definidos, ou de decisão judicial transitada em julgado.

Ora, uma vez restituído ao credor o montante do crédito que serviu de base à constituição da garantia/hipoteca, mostra-se extinto o seu direito de crédito e, como tal, deverá promover-se pelo cancelamento da garantia em sede de registo. Para tal, no caso da hipoteca, dita o art. 56º, nº 1 do CRPredial que será bastante um documento assinado pelo credor, onde consinta no cancelamento da garantia. Acrescentando o nº 2 do referido preceito que, nos casos em que a assinatura do credor não é prestada presencialmente perante o funcionário do serviço do registo aquando da apresentação do pedido, deverá a mesma ser reconhecida presencialmente.

Nos casos de cancelamento de hipoteca resultante da conversão de penhora, o nº 4 do art. 807º o CPC vem prever que incumbirá ao agente de execução comunicar à conservatória a extinção da hipoteca, mediante o pedido do seu cancelamento. Sendo assim, caberá ao exequente informar o agente de execução do cumprimento integral do acordo, para que, com base naquela declaração do credor, possa o agente de execução requerer o cancelamento da hipoteca.

Mas note-se, nada impede, e até se aconselha, a nosso ver (em face do hiato temporal que pode mediar entre a extinção da instância e a verificação do cumprimento integral do acordo; bem como considerando que em termos práticos processuais dar-se-á o desarquivamento de um processo apenas e só para efeitos de remessa de comunicação à conservatória com o pedido de cancelamento da hipoteca), que seja o próprio exequente

⁵⁴ Mais à frente neste trabalho, a propósito da natureza da hipoteca aqui em causa, não deixará de fazer-se uma referência quanto ao regime da caducidade do registo de hipoteca.

ou executado, neste caso munido de declaração de consentimento do credor, subscrita nos termos do art. 56º do CRPredial, a promover pelo pedido de cancelamento da hipoteca. Fará sentido que assim seja, dado que o agente de execução, após extinção dos autos, deixa de ter qualquer relação processual ou de “proximidade” com os autos, e está a onerar-se o agente de execução, e o próprio sistema judicial, com o desarquivamento do processo para efeitos de pedido de cancelamento de uma garantia, cujo regime regra de cancelamento, previsto no CRPredial, permite facilmente que tal seja efetuado pelas partes envolvidas/interessadas.

Para finalizar esta questão, e porque se trata de um aspeto de extrema relevância prática, na verdade, importa fazer uma última referência relativamente à especificidade do pedido de cancelamento da hipoteca.

Como se refere, a conversão da penhora em hipoteca ingressa no registo/no prédio mediante averbamento à inscrição de penhora, valendo como data da mesma a data inicial do registo de penhora. Ora, aquando do requerimento de cancelamento da hipoteca deverá o requerente (agente de execução, exequente ou o próprio executado, neste caso munido de declaração de consentimento/distrato emitido pelo exequente) indicar como inscrição a cancelar a que correspondia ao registo de penhora (e que foi convertido em registo de hipoteca), e não, como poder-se-á ser tentado a fazer, indicar-se a apresentação do averbamento de conversão, sob pena de não ser cancelada a penhora.

7.4 Impossibilidade de “reconversão” da hipoteca em penhora

O nosso legislador, consciente de que a celebração de um acordo de pagamento em prestações não garante o cumprimento do mesmo, sentiu a necessidade de, neste novo regime de extinção da instância em consequência do acordo de pagamento em prestações, prever consequências processuais, ou melhor dizendo, um regime processual, que se seguisse ao incumprimento do acordo. Tal regime encontra-se previsto no art. 808º do CPC.

A primeira regra é a de que, à semelhança do previsto no art. 781º do CC, onde se determina que, nas dívidas liquidáveis em prestações, a falta de realização de uma delas importa o vencimento de todas, por quebra da confiança em que se baseava o plano de pagamento escalonado no tempo, a falta de pagamento de uma prestação do acordo celebrado no âmbito da execução implica o imediato vencimento das restantes prestações e permite ao exequente requerer a renovação da instância, para prosseguimento das diligências de penhora e venda, com vista ao ressarcimento do remanescente em dívida.

Ao renovar-se a execução, esta inicia necessariamente pelo bem sobre o qual foi constituída a hipoteca, nos termos do nº 2 do art. 808º do CPC. Porém, e precisamente por nada constar na letra da lei a propósito, não se mostra admissível uma “reconversão da hipoteca em penhora”. Se tal fosse possível mantinha o exequente a penhora inicialmente registada nos autos, reconvertendo-se a hipoteca em penhora, regressando tudo tal qual se encontrava antes da extinção da instância.

Na verdade, aquele é o regime processual e substantivo previsto pelo nosso legislador. O legislador quis, com este regime, que tudo retomasse, processualmente, do ponto onde parou, repristinando-se a penhora e aproveitando-se todo o processado, conforme resulta da conjugação da parte final do nº 1 do art. 808º com o nº 4 do art. 850º ambos do CPC.

A questão é que em sede registal tal não acontece, visto que a hipoteca não consta de inscrição autónoma, mas antes de um averbamento à penhora originariamente

efetuada. Nestes casos impõe-se ao exequente a obrigatoriedade de requerer o registo de uma nova penhora⁵⁵, desde logo com os custos que daí decorrem.

É certo que o exequente não se vê *processualmente* prejudicado no que à prioridade respeita, dado que mantém a que lhe foi dada pelo registo da primeira penhora. O que vale por dizer que, ainda que se tenham seguido outras penhoras, uma vez que beneficia de uma garantia real, seria sempre citado na qualidade de credor reclamante, no âmbito das outras execuções, para reclamar o seu crédito, nos termos da alínea b) do n° 1 do art. 786° do CPC.

Todavia, é necessário realizar-se uma segunda penhora, a qual, em sede registral, não aproveita a data da primeira penhora registada nos autos, dado que não existe norma habilitante para tal. Podendo dar-se o caso, note-se, de entre a primeira (convertida em hipoteca) e a segunda penhora do exequente serem registadas outras penhoras no âmbito de outros processos. Ou, mais caricato ainda, poder-se-á dar o caso de, aquando do registo da segunda penhora, o prédio ter sido já transmitido a outrem, e nesse caso, o registo de penhora será qualificado como provisório por natureza, nos termos da alínea a) do n° 2 do art. 92° do CRPredial, o que implica o desencadear do mecanismo previsto no art. 119° e ss. do mesmo diploma legal, que poderá acarretar a necessidade de discutir em juízo a titularidade do prédio, com as consequências daí decorrentes para o processo de execução.

Temos assim que, o sistema que pretendia trazer um certo facilitismo e transparência, veio, afinal, trazer terrenos nebulosos, duplicar, em certa medida, atos processuais, e obrigar os intervenientes processuais a encontrar soluções ad hoc. O que, a nosso ver, denota que este quadro legal foi criado sem a devida maturação das suas consequências nas diversas dimensões, para além da processual.

⁵⁵ A este propósito veja-se o parecer n° 30/CC/2019 proferido pelo IRN, disponível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2019/30_CC_2019_RP71-2019_STJSR-CC.pdf

Capítulo III – Algumas reflexões sobre problemáticas associadas ao tema

8. Natureza jurídica da hipoteca resultante da conversão

Eis que chegamos àquela que é, a nosso ver, a questão mais controvertida neste âmbito – e que se prende com a natureza da hipoteca resultante da conversão da penhora. E se podemos ser tentados a pensar que se trata de uma questão mais dogmática, como veremos à frente, a resposta à questão tem um conjunto de consequências práticas/processuais bastante relevantes, as quais, aparentemente, não foram equacionadas pelo nosso legislador aquando da criação do regime.

Como sabemos, de acordo com o art. 703º do CC, a hipoteca distingue-se, consoante o título que lhe serve de base, em hipoteca legal, judicial ou voluntária. Referimos que a distinção reside no título hipotecário, isto é, e utilizando aqui as palavras de Maria Isabel Campos, “(n)a causa que justifica a aquisição do direito de hipoteca por parte do seu titular⁵⁶”, dado que após a constituição da hipoteca não existe qualquer distinção, quanto aos seus efeitos e quanto ao seu regime, o facto de a hipoteca ser de título legal, judicial ou voluntário. É a natureza do título constitutivo que determina a espécie de hipoteca.

Nesta lógica, temos assim que:

- ✓ A hipoteca legal, como dispõe o art. 704º do CC, é aquela que resulta imediatamente da lei e não de qualquer vontade das partes. É a própria lei que reconhece o direito à hipoteca a determinados factos (por exemplo: ao co-herdeiro, sobre os bens adjudicados ao devedor de tornas, para garantia do pagamento destas, nos termos da alínea e) do art. 705º do CC);
- ✓ A hipoteca judicial, como resulta do art. 710º do CC, é aquela que resulta de sentença proferida pelo Tribunal, que condena alguém a cumprir uma obrigação, criando-se por força do direito, a favor do credor, o direito de fazer registar a hipoteca sobre os bens do devedor;

⁵⁶ Menéres Campos, M. I. H. (2003). *Da Hipoteca – Caracterização, Constituição e Efeitos*. Coimbra, Almedina p. 138

- ✓ A hipoteca voluntária, como estabelece o art. 712º do CC, e conforme a própria designação parece indiciar, é a que nasce do contrato ou declaração unilateral. Nestas, o título constitutivo é constituído pelo negócio diretamente destinado a fazer surgir a garantia.

Em termos de jurisprudência ainda nada se encontra sobre esta questão. Já no âmbito da doutrina, esta divide-se entre aqueles que defendem a natureza legal da hipoteca resultante da conversão da penhora, como é o caso do professor Rui Pinto, mas que não apresenta quaisquer argumentos, e Delgado de Carvalho, juiz de direito, que sustenta a sua posição no argumento de que a constituição da hipoteca não está dependente da vontade do executado, daí não admitir qualifica-la como voluntária, dizendo que a vontade do executado é, quanto muito, neutra⁵⁷. E, por contraposição, aqueles que defendem que se trata de uma hipoteca voluntária, como é o caso de Virgílio Félix Machado⁵⁸, Madalena Teixeira⁵⁹, e Mónica Jardim⁶⁰

Uma espécie de hipoteca que, sem grande margem para dúvidas, é desde logo posta de parte é a hipoteca judicial. A hipoteca resultante da conversão da penhora, nos termos do art. 807º, nº 1 do CPC, não tem natureza judicial, dado que a sua constituição não resulta de qualquer sentença condenatória (mesmo que o título executivo que serve de base à execução seja uma sentença condenatória).

Como vimos supra, atende-se sempre à natureza do título hipotecário para determinar a natureza da hipoteca, e o título hipotecário, no caso, é um acordo de pagamento em prestações da dívida exequenda, nos termos do nº 1 do art. 806º do CPC, visando a hipoteca garantir o cumprimento do referido acordo.

Assim sendo, a questão está em se se trata de uma hipoteca legal ou voluntária.

E tomando por base o que se refere acima relativamente ao título hipotecário – acordo

⁵⁷ Porém, este autor, se começa por qualificar a hipoteca como legal, termina afirmando que “...ainda que não se considere a hipoteca como legal, fica patente que ela não pode qualificar-se, pelo menos, como uma hipoteca voluntária tout court...”, veja-se J. H. Delgado de Carvalho, (2019). *Temas de Processo Civil, A Prática da Teoria*. Lisboa. Quid Juris?, pág.237

⁵⁸ A este propósito ver as Atas da I Conferência Ibérica de Registos e Notariado, disponíveis em https://www.estg.ipp.pt/investigacao/ciicesi/ciicesi-old/ciren/AtasICIREN_Template%20A4_versao%20final_2016_05_10.pdf/view

⁵⁹ A este propósito ver o parecer nº 32/CC/2014 proferido pelo IRN, disponível em: <https://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2014/32-cc-2014-c-p-6-2014>

⁶⁰ Jardim, M. (2015). *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Coimbra, Almedina, pp. 218-219

de pagamento em prestações da dívida exequenda -, tudo leva a crer que a questão até é bem simples, e que estamos perante uma hipoteca voluntária, porque resulta de um acordo. Será?

As hipotecas legais, e conforme referido supra (ainda que de uma forma simplista), resultam imediatamente da lei, sem qualquer dependência de vontade das partes, em particular do devedor. Desde que exista a relação de crédito pode o credor proceder ao registo da hipoteca, determinando assim o seu objeto e especificando a quantia garantida. Nas hipotecas legais não existe hipoteca sem o registo. Nestes casos o registo é verdadeiramente constitutivo do direito.

Aqui chegados vemos que, a hipoteca legal não resulta, então, imediata e diretamente da lei. O que a lei fez foi atribuir a certos credores, e tendo em conta o tipo de relações creditícias envolvidas, nas quais seria muito difícil obter a vontade do devedor/titular da coisa hipotecada para a constituição da garantia se esta estivesse dela dependente, a possibilidade de, à margem da vontade do devedor, constituir a garantia, dado que a lei assim o determina, procedendo ao registo da hipoteca. Razão pela qual se encontram elencados no art. 705º do CC os credores com hipoteca legal.

Por seu turno, a hipoteca voluntária, e conforme referido supra, nasce de um contrato ou de uma declaração unilateral (do concedente).

Nesta espécie de hipoteca, como se verifica, é fator distintivo a exigência da vontade de ambas as partes (no caso do contrato) ou do devedor (no caso da declaração unilateral), na constituição da garantia. Ao passo que, como vimos, na hipoteca legal é totalmente alheia a vontade do devedor para a constituição da hipoteca. Em bom rigor, são razões de ordem pública que determinam a sua previsão na lei.

E o que se passa na execução que origina a constituição da hipoteca resultante da conversão da penhora?

Como referimos, por diversas vezes, na base da hipoteca resultante da conversão da penhora está o acordo de pagamento em prestações celebrado entre exequente e executado, com vista à extinção da instância e a manutenção da

propriedade do imóvel a favor do executado. Pretende o executado pôr fim à execução por uma via alternativa à venda do bem penhorado.

Mas não será, apenas, pelo facto do título hipotecário ser um acordo que poderemos defender que se trata de uma hipoteca voluntária, no caso em apreço.

Como já se referiu, e aqui socorrendo-nos dos ensinamentos do professor Rui Pinto⁶¹, existe, claro está, uma negociação entre exequente e executado tendente à celebração do acordo de pagamento em prestações. Negociações essas que versam, inevitavelmente, sobre os seguintes aspetos: se o exequente vai querer manter ou reforçar as garantias que dispõe sobre os bens penhorados; se a penhora se convola em hipoteca; os honorários e despesas a pagar ao agente de execução; o valor a pagar ao exequente a título de capital e juros, considerando os valores eventualmente já recuperados nos autos ou pagos voluntariamente pelo executado; o valor das custas de parte e o IS a entregar ao agente de execução para efeitos de conversão de garantia; prazos de pagamento, entre outros. Todos estes aspetos, como de outro modo não poderá ser, são negociados/discutidos entre as partes. Donde, a existir conversão da penhora em hipoteca, esta será sempre resultante da vontade das partes, em particular do devedor/executado.

Há quem, como vimos, defenda que essa vontade do executado é neutra, na medida em que, caso assim não concorde, tal ditará a não celebração do acordo de pagamento em prestações e a conseqüente manutenção da instância executiva. Pois bem, e assim o é, mas há aí a manifestação de vontade do devedor/executado. Se ele não consentir na conversão da penhora em hipoteca, e tal for uma condição do exequente para a celebração do acordo, nada mais restará ao executado do que apresentar outros bens a garantia, para que se cancele a penhora e se registre hipoteca noutros bens que possam garantir o cumprimento do acordo.

Poder-se-á, até, equacionar a hipótese de tal pretensão da conversão da penhora em hipoteca não constar do clausulado do acordo assinado pelas partes, mas antes da mera comunicação efetuada pelo exequente ao agente de execução, aquando da

⁶¹ Pinto, R. (2015). *Notas ao Código de Processo Civil Volume II Artigos 546º a 1085º*. (2ª Edição). Coimbra, Coimbra Editora, p. 377

junção do acordo, de que não prescinde da garantia. E nessa lógica, dir-se-á que o executado foi totalmente alheio à constituição da garantia. Mas, será que tal sucederá? O regime da extinção da instância mediante a celebração de acordo de pagamento em prestações consta da lei, é conhecido das partes, e será, certamente, negociado entre estas. Razão pela qual se reitera que a vontade do executado é determinante.

Em conclusão, somos da opinião que estamos perante uma hipoteca de natureza voluntária, dado que resultará sempre de um acordo entre exequente e executado, apesar de apresentar um processo de constituição um pouco complexo, na medida em que: 1) o seu fundamento resulta do acordo de pagamento em prestações; 2) concretiza-se, em termos processuais, pela conversão da penhora, após extinção da instância e desde que não haja lugar à renovação desta; e, 3) consolida-se com o registo da conversão que é promovido pelo agente de execução.

Um outro forte argumento da natureza voluntária da hipoteca prende-se com o facto de a mesma prevalecer em caso de confronto com um eventual direito de propriedade, adquirido do executado/titular do bem em momento anterior ao registo de penhora, mas não registado.

Clarificando a questão através de esquema:

- António vende a Bento o imóvel x.
- Bento não regista a aquisição do direito de propriedade sobre o imóvel.
- Carlos move uma ação executiva contra o António e penhora o imóvel x, dado que se encontra registado a favor daquele.
- O processo executivo decorre e, em sede de venda judicial, Daniel adquire o prédio x e é registada a aquisição a seu favor.

Pergunta-se: e o que acontece a Bento que não registou a aquisição a seu favor?

Pois bem, do art. 5º do CRPredial resulta a regra basilar em sede de registo predial, nos termos da qual apenas os factos registados são oponíveis a terceiro. Assim, um facto só se torna oponível perante todos – efeito erga omnes – a partir da data do registo, embora possa ser invocado entre as próprias partes.

Acresce que, segundo Manuel de Andrade, “terceiros, para efeitos do disposto no art.º 5º do Código do Registo Predial, são os adquirentes, de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa”⁶²⁶³. Nesta lógica, e num caso em que não existisse a penhora e subsequente aquisição judicial, ou seja, em que apenas tivéssemos que o António que vendeu a Bento, e Bento não registou e posteriormente António vende a Carlos, o mesmo imóvel, e Carlos regista, o direito de Bento extinguir-se-ia. O facto de Bento não ter registado penaliza-o perante Carlos que registou a sua aquisição.

Mas, e regressando ao nosso exemplo. Será que a solução penalizante para Bento é a mesma neste caso ou será que o Daniel, que adquire o imóvel através da venda judicial, não estará protegido em confronto com o Bento?

Se seguirmos a tese de Manuel de Andrade, Bento e Daniel não são terceiros para efeitos de registo, uma vez que na aquisição a favor de Daniel, entende-se, não houve intervenção de António, isto é, para a mesma não concorreu a sua vontade.

Perante esta problemática, que já é antiga, em 1997 foi proferido um acórdão pelo STJ, o acórdão 15/97⁶⁴, que veio uniformizar a jurisprudência neste sentido “terceiros, para efeitos de registo predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito ser arreado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente”.

Segundo este acórdão, e segundo este novo entendimento, no nosso exemplo, Bento e Daniel são considerados terceiros para efeitos de registo. E, nessa lógica, penaliza-se igualmente o Bento, por não ter registado, e prevalece o direito de Daniel que registou a sua aquisição.

⁶² Cfr. AcSTJ de 06/11/2012, Relator: António Joaquim Piçarra, Processo nº 786/07.1TJVNF-B.P1.S1, anotação nº 14, disponível em:

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/86b217824d0a8eaa80257ab4005180e8>

⁶³ Este autor defende um conceito restrito de quem possa ser considerado terceiro para efeitos de registo predial. Conceito esse que foi defendido no âmbito das aquisições derivadas e aquisições decorrentes de negócios jurídicos.

⁶⁴ Cfr. Acórdão nº 15/97 do STJ, de 04/07/1997, Processo nº 87159 – 1ª Secção, disponível em <https://dre.pt/home/-/dre/156000/details/maximized>

Porém, a questão não se mostrava sanada, e em 1999 foi proferido novo acórdão pelo STJ, o acórdão 3/99⁶⁵, que veio retomar o conceito restrito de terceiro defendido por Manuel de Andrade. Nestes termos, procedeu-se a nova reforma da jurisprudência entendendo-se que “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”.

Ora, segundo este entendimento, Daniel, no nosso exemplo, não fica protegido, dado que na sua aquisição, que ocorreu pela venda judicial, não houve a intervenção de António, proprietário do imóvel (não concorreu a sua vontade, dado que era executado no processo)⁶⁶.

Até aqui, e para facilitar a compreensão da questão, não colocamos em equação a questão da conversão da penhora em hipoteca. Mas chegou a hora de adicionar esse fator ao nosso exemplo.

Vejamos agora o exemplo reformulado:

- António vende a Bento o imóvel x.
- Bento não regista a aquisição do direito de propriedade sobre o imóvel.
- Carlos move uma ação executiva contra o António e penhora o imóvel x, dado que se encontra registado a favor daquele.
- António e Carlos celebram acordo de pagamento em prestações no âmbito do processo executivo, e promove-se pela conversão da penhora em hipoteca, nos termos do nº 1 do art. 807º do CPC.
- António incumpe o acordo de pagamento em prestações, e em consequência Carlos promove pela renovação da instância executiva, e efetua nova penhora do imóvel.

⁶⁵ Cf. Acórdão nº 3/99 do STJ, de 10/07/1997, Processo n.º 1050/98 - 2.ª Secção, disponível em https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/375448/details/maximized?p_p_auth=WL0dV5zc

⁶⁶ Em nosso entender, este entendimento não serve os fins do registo. Como se pode aceitar que aquele que adquire o imóvel através da venda judicial, que confiou na penhora realizada e nos atos realizados pelo agente de execução, depositou o preço e cumpriu com todas as suas obrigações possa não ser protegido perante outrem que havia adquirido previamente o imóvel do proprietário/executado, mas que optou por incumprir a obrigação de registo da aquisição, que é obrigatória nos termos legalmente previstos.

- O processo executivo decorre e, em sede de venda judicial, Daniel adquire o prédio x e é registada a aquisição a seu favor.

Pergunta-se: o que acontece a Bento que não registou a aquisição a seu favor? Será que Carlos, exequente, é protegido pelo facto de ter registado a hipoteca, prevalecendo o seu direito sobre o de Bento? E Daniel, neste caso será protegido?

Na constituição da hipoteca houve a intervenção do executado (António), como aliás referimos supra. Assim, e socorrendo-nos das palavras Delgado de Carvalho⁶⁷, “a constituição desta hipoteca é um negócio jurídico suscetível de conduzir a uma aquisição derivada constitutiva de um direito real de garantia proveniente do mesmo autor comum, incompatível com o direito de propriedade do adquirente anterior omissis no registo. Noutras palavras: no conflito entre o direito de propriedade do adquirente, que não registou a sua aquisição, e a hipoteca que resultou de conversão da penhora, e que foi comunicada à conservatória competente pelo agente de execução, prevalece o direito do exequente, que não é afastado por facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente. Quer dizer: apesar de a garantia a que alude o n.º1 do artigo 807.º do nCPC ter sido constituída sobre um bem que, de acordo com o direito substantivo, já não pertencia ao executado, aquela garantia real é oponível ao terceiro adquirente omissis, fazendo o direito deste decair”.

Assim, Bento vê o seu direito cair perante a hipoteca, prevalecendo o direito de Carlos. Desta conclusão resulta, em nosso entender, que, em caso de renovação da instância executiva e posterior venda judicial do imóvel ao Daniel, o direito deste prevalece sobre o direito de Bento.

É certo que, como vimos anteriormente, a renovação da instância obrigará à promoção de novo registo de penhora, uma vez que não se mostra admissível a “reconversão” da hipoteca em penhora. Porém, esta segunda penhora é precedida de uma hipoteca a favor do exequente, o que implica dizer-se que houve a intervenção do executado na constituição da mesma. Se assim o é, e porque a penhora resulta do incumprimento do acordo que sustenta aquela hipoteca, então o adquirente, no nosso

⁶⁷ Delgado de Carvalho, J. H. (2019). *Temas de Processo Civil, A Prática da Teoria*. Lisboa, Quid Juris?, pp.216-217

caso, o Daniel, que adquire o imóvel através da venda judicial, encontra-se protegido perante Bento que não registou a sua aquisição⁶⁸.

Como vemos, este é, sem grande margem para dúvidas, um fortíssimo argumento para a tese que defende a natureza voluntária da hipoteca. E que é rebatido (se é que se possa dizer que o é verdadeiramente) por Delgado de Carvalho⁶⁹, ao afirmar que esta questão não é decisiva para a formação do título hipotecário, que decisiva é apenas a vontade do exequente em manter a garantia.

Mas, como se percebe, esta não se trata de uma questão pacífica, sendo suscetível de posições distintas. E, reitera-se, apesar de parecer uma questão dogmática, teórica, a verdade é que esta tem repercussões ao nível prático, seja do ponto de vista registal, seja do ponto de vista processual, quer em sede de processo de insolvência, quer mesmo, e em particular, em sede de processo executivo. Vejamos com exemplos.

Em sede de registo predial, no que respeita à relevância da qualificação da espécie de hipoteca resultante da conversão da penhora, a principal questão prende-se com o princípio do trato sucessivo. Princípio basilar do registo predial, que se mostra consagrado no art. 34º do CRPredial, e que assenta na regra de que, o direito do adquirente deve apoiar-se no direito do transmitente e o encargo só pode ser constituído por, ou contra, o respetivo titular. Este princípio divide-se em duas modalidades: da inscrição prévia, a que se referem os números 1, 2 e 3 do referido preceito, e que se aplica a prédios não descritos ou descritos mas sem qualquer registo de aquisição em vigor; e da continuidade das inscrições, a que se refere o número 4 do referido preceito, e que se aplica a prédios descritos, com registo de aquisição em vigor.

E qual a relevância da natureza da hipoteca nesta sede? A hipoteca que dependa de negócio jurídico, isto é, que tenha natureza voluntária, só poderá ser registada se o

⁶⁸ Aqui chegados é legítimo questionar-se como poderá o Daniel do primeiro exemplo, que não vê o seu direito protegido, entender a solução agora apresentada para o Daniel do segundo exemplo, que tal como o primeiro adquire o prédio pela via judicial?

⁶⁹ Delgado de Carvalho, J. H. (2019). *Temas de Processo Civil, A Prática da Teoria*. Lisboa, Quid Juris?, p. 237. Para este autor, como referimos, essencial para caracterizar a hipoteca como legal é o facto de o executado, nas suas palavras, quase que não ter voto na matéria quanto à manutenção ou não da garantia pelo exequente.

prédio se encontrar definitivamente inscrito a favor de quem onera o bem. Por outras palavras, para que A possa constituir a favor de B uma hipoteca voluntária, mediante negócio jurídico, é necessário que o bem/prédio esteja definitivamente inscrito a seu favor.

Contudo, e aqui pensando em particular na modalidade da inscrição prévia, no caso da penhora, esta poder-se-á registar sem que o prédio esteja previamente inscrito a favor do executado, dado que não se trata de um encargo que dependa de negócio jurídico. Assim, a penhora pode surgir na descrição do prédio como primeira inscrição, já a hipoteca voluntária não.

Sucedo que, com este novo regime da conversão da penhora em hipoteca viemos bulir com esta regra, sem sequer pensar-se nisso.

Quando ocorre a conversão da penhora em hipoteca deixamos de ter penhora, passamos a ter hipoteca desde a data de registo de penhora. Assim, afinal, aqui está um exemplo em que a primeira inscrição do prédio é um ónus constituído por negócio jurídico, sem que o prédio previamente se encontrasse registado a favor do executado/titular.

Questão conexa com esta respeita ao regime do art. 119º do CRPredial, aplicável nos casos em que é registada penhora sobre um prédio que não se mostra registado a favor do executado mas, antes, a favor de um terceiro. Nesse caso, após registo de penhora, que será qualificado como provisório por natureza nos termos da alínea a) do nº 2 do art. 92º do CRPredial, é citado o titular inscrito para que venha declarar, em determinado prazo, se o prédio lhe pertence. Sendo que, se nada disser ou se declarar que o prédio lhe não pertence, o registo é convertido em definitivo, apesar de o prédio se manter registado a favor de pessoa diversa do executado.

Segue-se que, em caso de acordo de pagamento em prestações nos termos do art. 806º do CPC, em que seja pretendida a conversão da penhora em hipoteca, e considerando-se que se trata de uma hipoteca de natureza voluntária, poderíamos ser tentados a pensar que tal não se mostrasse possível, no exemplo em apreço, desde logo por o bem não se mostrar registado a favor de quem o onera. Porém, entende-se que, apesar da natureza voluntária da hipoteca, como defendemos, e considerando as

suas especificidades, num caso como o descrito nada obsta à conversão da penhora em hipoteca por, em bom rigor, se tratar de uma simples alteração do facto jurídico, e não de uma verdadeira inscrição “ex novo”. Desta feita, uma vez que o princípio do trato sucessivo foi já atendido aquando da penhora, nenhuma questão deve ser levantada nesta sede aquando da conversão da penhora em hipoteca.

Numa outra ótica, aqui em sede de processo de insolvência, temos uma outra dimensão do problema, em que, com toda a certeza, não pensou o nosso legislador, e prende-se com o regime previsto no nº 3 do art. 140º do CIRE. Nos termos do qual, “na graduação de créditos não é atendida a preferência resultante de hipoteca judicial, nem a proveniente da penhora, mas as custas pagas pelo autor ou exequente constituem dívidas da massa insolvente”.

Ora, a questão que se coloca é a de saber qual o regime a aplicar à hipoteca resultante da conversão da penhora, em caso de posterior declaração de insolvência do executado, em face do regime previsto no referido preceito, nos termos do qual não é atendida a preferência resultante da hipoteca judicial, nem da penhora. Se se entende que se mantém a ininvocabilidade, à semelhança do que sucede com a penhora, pelo facto de a hipoteca em questão ser resultante da conversão da penhora e ter nesta a sua génese. Ou se, por outro lado, quer se defenda a tese de que estamos perante uma hipoteca legal ou voluntária, deverá tal garantia ser invocável, por não se estar abrangida pela previsão do referido preceito legal.

Temos assim que, será o aplicador do direito a adotar uma ou outra posição, até que esta questão seja dirimida. Quanto a nós defendemos a posição de que, uma vez que a pretensão do legislador é a de que, após a conversão, disponha o credor/exequente de uma garantia real desde a data de registo da penhora, ficando esta sujeita ao regime e efeitos daquela garantia como se assim tivesse sido constituída *ab initio*, então não deverá aplicar-se à mesma o regime da ininvocabilidade do nº 3 do art. 140º do CIRE, como se ainda estivéssemos perante uma penhora. Este não é,

porém, o entendimento de Lebre de Freitas, o qual defende a manutenção do regime da ininvocababilidade⁷⁰.

Por fim, uma terceira questão onde assume particular importância a caracterização que é feita à hipoteca resultante da conversão da penhora, aqui com implicações em sede do próprio processo executivo, é a seguinte (exemplificamos para facilitar a compreensão):

O imóvel X é penhorado na “Execução nº 1”; posteriormente, o mesmo imóvel é penhorado na “Execução nº 2”. Em face de tal, o agente de execução nomeado na “Execução nº 2” susta a execução, nos termos do disposto no artigo 794º, nº 1 do CPC⁷¹. Tal não impede que as partes da “Execução nº 2” ponham termo à sua execução através da celebração de acordo de pagamento em prestações, nos termos do art. 806º do CPC. Importa é saber se é ou não indiferente para o exequente da “Execução nº 2”, no que respeita à sua ordem de preferência no pagamento, optar pelo acordo de pagamento em prestações ou, ao invés, reclamar o seu crédito na “Execução nº1”, ou fazer ambas.

Como sabemos, se o exequente da “Execução nº2” celebrar acordo de pagamento em prestações e extinguir a sua ação nos termos do art. 806º do CPC, nada impede que proceda à conversão da sua penhora em hipoteca, nos termos do nº 1 do art. 807º do CPC. Todavia, a sua hipoteca terá sempre como data a data da penhora inicialmente registada nos autos, ou seja, terá data e prioridade posterior à penhora registada na “Execução nº1”. Assim, por aplicação do art. 822º, nº 1 do CC⁷², aquela hipoteca não prevalece (porque tem data posterior) sobre a penhora da “Execução nº1”.

⁷⁰ Lebre de Freitas, J. (2017). *A Ação Executiva À Luz do Código de Processo Civil de 2013*. (7ª Edição). Coimbra, Gestlegal, pp. 411-412

⁷¹ O referido preceito, sob a epígrafe “Pluralidade de execuções sobre os mesmos bens”, dispõe no seu nº 1 o seguinte: “pendendo mais de uma execução sobre os mesmos bens, o agente de execução susta quanto a estes a execução em que a penhora tiver sido posterior, podendo o exequente reclamar o respetivo crédito no processo em que a penhora seja mais antiga”.

⁷² O referido preceito, sob a epígrafe “Preferência resultante da penhora”, dispõe no seu nº1 o seguinte: “salvo nos casos especialmente previstos na lei, o exequente adquire pela penhora o direito de ser pago com preferência a qualquer outro credor que não tenha garantia real anterior”.

Mas será que, uma vez que a constituição da hipoteca da “Execução nº2” é posterior à penhora da “Execução nº1”, o art. 819º do CC torna essa hipoteca inoponível à “Execução nº1”?

O art. 819º do CC torna inoponíveis à execução todos os atos de disposição, oneração ou arrendamento, que sejam realizados pelo executado. Isto é, pretende-se, com este regime, não prejudicar os fins da execução, apesar de o executado continuar a poder dispor livremente dos seus bens, a verdade é que tais atos não têm reflexos na execução.

Ora, se assim é, e se caracterizarmos a hipoteca resultante do nº 1 do art. 807º do CPC como uma hipoteca voluntária, tal significa que a mesma se torna inoponível à execução com penhora anterior (no nosso exemplo, a “Execução nº1”). Já assim não será se a hipoteca for qualificada como legal, na medida em que nesse caso a mesma se constitui independentemente da vontade do executado.

Aqui chegados, e ficando uma vez mais bem patente a relevância que esta discussão tem em termos práticos, e à qual ficou por dar resposta até à data, avancemos um pouco mais na análise da questão.

Relativamente às consequências da venda de bens na execução, o art. 824º do CC, no seu nº 2, vem dispor a regra de que todos os direitos reais de garantia (como é o caso da hipoteca, que nesta sede releva) caducam com a venda executiva; tenham eles data de constituição anterior ou posterior à penhora, tenha havido ou não reclamação dos créditos na execução.

Sem prejuízo, o nº 3 do mesmo preceito vem determinar que: “os direitos...que caducarem nos termos do número anterior transferem-se para o produto da venda dos respetivos bens”. Nas palavras de Lebre de Freitas⁷³ estamos perante uma sub-rogação objetiva, e não uma verdadeira caducidade. Quer-se assim dizer que, os direitos em questão extinguem-se, mas em virtude dessa extinção dá-se uma sub-rogação pelo direito que adquirem em receber o seu crédito através do produto da venda, se tal se mostrar possível.

⁷³ Lebre de Freitas, J. (2017). *A Ação Executiva À Luz do Código de Processo Civil de 2013*. (7ª Edição).Coimbra, Gestlegal, p. 395

Como vimos, a norma em questão, ou seja o nº 3 do art. 824º do CC, não estabelece qualquer limitação em termos literais. Refere no geral todos os direitos que caducarem nos termos do número anterior, sejam os constituídos antes ou depois da penhora. Todavia, é recorrente na doutrina⁷⁴ excluir-se do seu âmbito os direitos reais, de garantia ou de gozo, constituídos pelo executado posteriormente à penhora, bem como os direitos reais anteriores constituídos para garantia de créditos não reclamados na execução. Para defesa dessa posição sustentam-se, quanto aos primeiros, no referido art. 819º do CC (quanto à inoponibilidade à execução dos atos de disposição, oneração ou arrendamento celebrados pelo executado após a penhora), quanto aos segundos com o facto de não puderem ser atendidos na execução créditos não reclamados nos termos legalmente definidos.

Contudo, e aqui perfilhando a posição de Lebre de Freitas⁷⁵, se a própria lei não faz qualquer distinção literal, não existe razão para a mesma ser feita, desde que dúvidas não existam sobre alcance do conceito de transmissão para o produto da venda.

Tal como refere o autor, “a norma da ineficácia relativa do ato dispositivo, precisamente porque circunscreve a inoponibilidade do ato à esfera da execução, não impede que, uma vez atingido o fim desta, os titulares de direitos reais constituídos pelo executado posteriormente à penhora reclamem direitos sobre o eventual remanescente do produto da venda....Não há razão alguma para que a sub-rogação do objeto do direito não tenha lugar. Pelo contrário, a ideia de sub-rogação corresponde a um princípio geral dedutível de várias normas sobre a extinção dos direitos reais (cf. arts. 692 CC, 823 CC, 1478 CC a 1481 CC e 1539-2 CC)”.

Em suma: temos assim que, não havendo clara e unânime definição da espécie de hipoteca aqui em questão, na prática surgirão sempre situações como a descrita, em que o facto de se perfilhar a tese da hipoteca de natureza legal implica que se admita que o credor, nesse caso e no exemplo que demos, ao optar pelo acordo de

⁷⁴ O Dr. Delgado de Carvalho, juiz de direito, é uma das vozes que defende essa posição. Veja-se a propósito Delgado de Carvalho, J. H. (2019). *Temas de Processo Civil, A Prática da Teoria*. Lisboa, Quid Juris?, p. 239

⁷⁵ Lebre de Freitas, J. (2017). *A Ação Executiva À Luz do Código de Processo Civil de 2013*. (7ª Edição).Coimbra, Gestlegal, pp. 395-396

pagamento em prestações para extinção da sua execução fica exatamente na mesma posição que se optasse pela reclamação o seu crédito na “Execução nº 1”, dado que a sua prioridade seria a mesma, em virtude da hipoteca ganhar a mesma prioridade da penhora registada execução, sendo por isso paga em segundo lugar (após o pagamento da dívida da “Execução nº1”).

Já se se perfilhar a tese da hipoteca de natureza voluntária, a solução é totalmente distinta. Nesse caso, ao optar o exequente da “Execução nº2” pelo acordo de pagamento em prestações e conversão da sua penhora em hipoteca, podemos ainda seguir a tese daqueles que, como o Dr. Delgado de Carvalho, defendem que nesse caso, uma vez que a hipoteca se torna inoponível à execução por ter sido registada/constituída após a penhora da “Execução nº1”, não pode o credor nem sequer reclamar o seu crédito na execução, dado que o seu direito de garantia caduca com a venda do bem, sem que o seu direito se transfira para o produto da venda; ou a tese daqueles que, como nós, defendem que a lei não faz no nº 3 do art. 824º do CC essa distinção, donde não deveremos ser nós a fazê-la, por falta de fundamento. Entende-se que, efetivamente, nesses casos a hipoteca é inoponível à execução com penhora anterior, mas terá sempre o credor a possibilidade de, entende-se, em juízo e processo autónomo (distinto da execução) fazer valer o seu direito à sub-rogação, caso o produto da venda seja suficiente para o efeito.

Inegável é, como vemos, que as soluções são totalmente díspares, com proteções para o credor totalmente diferentes, e tudo porque se discute se a hipoteca resultante da conversão da penhora tem natureza legal ou voluntária.

9. A situação das entidades desprovidas de personalidade jurídica

Se há uma máxima em sede de processo executivo é a de que, a cada execução corresponde um título executivo; não havendo execução sem um título executivo. É o título que define quer o fim, quer os limites da própria ação. O título executivo é, então, a base de toda e qualquer execução.

O elenco dos títulos executivos admitidos pela nossa lei encontra-se no art. 703º, nº 1 do CPC, sendo que a alínea d) do referido preceito prevê uma categoria mais abrangente/residual, na medida em que admite como títulos executivos todos aqueles a que, por disposição especial, seja atribuída essa força executiva. Cabem, assim, nesta alínea exemplos de títulos executivos como: o requerimento de injunção ao qual tenha sido aposta fórmula executória (DL nº 269/98, de 1 de setembro); ou a ata de reunião da assembleia de condôminos em que se encontrem fixadas as contribuições a pagar ao condomínio (nos termos do art. 6º, nº 1 do DL nº 268/94, de 25 de outubro).

Centremos as nossas atenções, neste âmbito, nas atas da reunião da assembleia de condôminos.

Conforme referido supra, o art. 6º, nº 1 do DL nº 268/94, de 25 de outubro, dispõe que “a ata da reunião da assembleia de condôminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte”.

Facilmente imaginamos quantas execuções dão entrada e se mostram pendentes, cujo título executivo é a referida ata da assembleia de condôminos. São bastante frequentes as execuções neste âmbito, atento ao incumprimento recorrente por parte dos condôminos. Assim, mostra-se o administrador de condomínio, conforme dispõe o nº 2 do preceito em referência, legitimado a avançar com a respetiva ação executiva para cobrança dos valores em dívida, sem que seja previamente necessário lançar mão de uma ação declarativa, que visaria apenas declarar a existência do direito de crédito.

Assim, na certeza de que a ata (título executivo) cumpre todos os requisitos legalmente exigidos, designadamente que da mesma resulta de uma forma clara e precisa

quais os montantes devidos pelos condóminos, de forma a ser possível proceder ao apuramento do valor da dívida em cada momento, inexistente justificção para que haja necessidade de confirmar, previamente à tentativa de cobrança, a existência do direito – a sua existência, exigibilidade e liquidez resultam do título executivo.

Atendendo aos montantes em dívida neste tipo de execuções, que por regra são de valores diminutos, quando comparados por exemplo com dívidas decorrentes de incumprimento de créditos bancários ou de títulos de crédito, é frequente que após penhora de bens, designadamente vencimentos ou saldos bancários (os quais são os principais visados em face do princípio da proporcionalidade), ou no limite do próprio imóvel do qual provêm as quotas e despesas em dívida, tentem os executados chegar a acordo com o exequente, para que seja lograda uma forma de extinção da instância executiva alternativa à cobrança coerciva (venda dos bens penhorados).

Assim, uma das formas de extinção deste tipo de execuções, que mais se verifica na prática, é precisamente a extinção nos termos do art. 806º do CPC, isto é, mediante acordo de pagamento em prestações.

E imaginemos que previamente, por falta de existência de outros bens suscetíveis de penhora, no limite, foi realizada a penhora de um imóvel dos executados, designadamente o imóvel do qual provêm a dívida. É legítimo ao exequente/condomínio, para garantia do cumprimento do acordo, e mesmo para que não perca a sua garantia ou prioridade, pretender proceder, nos termos do nº 1 do art. 807º do CPC, à conversão da penhora em hipoteca, tal como qualquer credor. E note-se, a lei processual não faz qualquer tipo de restrição ou limitação, não circunscreve esta possibilidade a qualquer tipo de crédito, montante do mesmo, etc. Donde, aparentemente a resposta é afirmativa, pode o condomínio proceder à conversão da penhora em hipoteca, nos termos até aqui apresentados. Mas será que é assim?

Um dos pressupostos processuais, isto é, e conforme referem António Montalvão Machado e Paulo Pimenta⁷⁶, um dos “requisitos necessários ao regular desenvolvimento da instância”, é a personalidade judiciária.

⁷⁶ Montalvão Machado, A., & Pimenta, P. (2009). *O Novo Processo Civil*. Coimbra, Almedina, p. 69

A personalidade judiciária, que é um dos pressupostos processuais cuja verificação é imprescindível – por isso se caracteriza como pressuposto processual positivo-, é um pressuposto relativo às partes da ação. Aliás, é correto afirmar-se que este é o pressuposto dos pressupostos, pois faltando a personalidade judiciária nem sequer há parte no processo. E, conforme dispõe o art. 11º do CPC, tal pressuposto consiste na suscetibilidade de ser parte na ação; sendo que, quem tiver personalidade jurídica tem igualmente personalidade judiciária.

Se a medida da personalidade judiciária é a personalidade jurídica, importa perceber quando se adquire a personalidade jurídica. Nos termos do nº 1 do art. 66º do CC, a personalidade jurídica adquire-se no momento do nascimento completo e com vida. Significa assim que, adquirida a personalidade jurídica (após o nascimento completo e com vida), qualquer pessoa pode ser parte numa causa.

Acontece que, o nosso legislador sentiu a necessidade de estender a personalidade judiciária a certas entidades que não têm personalidade jurídica, e que constam do art. 12º do CPC. Sendo que, na alínea e) do referido preceito vem referido o condomínio resultante da propriedade horizontal, relativamente às ações que se inserem no âmbito dos poderes do administrador⁷⁷.

Concluimos, assim, que o condomínio tem personalidade judiciária, apesar de não ter personalidade jurídica, em consequência da extensão feita pelo art. 12º do CPC, razão pela qual pode ser parte em ações judiciais, e por isso intentar ações executivas para exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas (arts. 1436º, alínea e) e 1437º ambos do CC).

E quanto à hipoteca? Poderá o condomínio constituir uma hipoteca a seu favor?

A hipoteca, como referido oportunamente, é um direito real de garantia, e confere ao credor o direito de ser pago com preferência face aos demais credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo, nos termos do art. 686º do CC.

Ora, a personalidade jurídica consiste, exatamente, na aptidão para ser titular de relações jurídicas. Assim, não possuindo o condomínio personalidade jurídica, mas

⁷⁷ Ver a propósito o art. 1436º do CC

apenas personalidade judiciária, nos termos referidos, em consequência de uma extensão que a lei faz para o exercício das funções atribuídas ao administrador, não nos parece, salvo melhor opinião, que possa ser titular de uma hipoteca/garantia real.

Corroborando este entendimento temos o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 16/12/2015⁷⁸, nos termos do qual esta questão é suscitada e se conclui que, “nada obsta a que, no âmbito de uma execução, seja registada uma penhora a favor do exequente (condomínio), sendo a mesma um instrumento absolutamente indispensável à realização do objetivo visado pela execução, não se revelando tal ato similar à hipoteca, a qual constituiu um direito real de garantia, cuja titularidade pressupõe a personalidade jurídica que a lei nega ao condomínio”.

Aqui chegados podemos concluir que, no âmbito de uma ação executiva em que o exequente seja o condomínio, nada impede que a mesma se extinga nos termos do art. 806º do CPC. Porém, em caso de existência de bens penhorados, não será admissível a conversão da penhora em hipoteca/penhor, atenta à falta de personalidade jurídica do condomínio, requisito indispensável à titularidade de qualquer garantia real.

Assim, pergunta-se, será que esta consequência foi previamente tida em conta pelo nosso legislador? Tememos que não, e por esse facto achamos conveniente fazer esta referência.

E falamos aqui do condomínio, por ser, precisamente, das situações em que este facto mais é evidente, em face do número de ações em que são parte. Mas poder-se-ia falar de uma qualquer outra situação, das elencadas no art. 12º do CPC, em que a personalidade judiciária é atribuída por extensão, em face da não existência da personalidade jurídica.

⁷⁸ Cfr. AcTRP de de 16/12/2015, Relator: Carlos Querido, Processo nº 1167/15.9T8PVZ.P1, disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/-/5C516C76813F1DC980257F3700557FBA>

Capítulo IV – A conversão na penhora de outros bens

10. Breve alusão ao regime da conversão no caso de penhora de outro tipo de bens

Ao longo do presente trabalho, e porque esse era o nosso propósito, centramos as nossas atenções no regime da conversão da penhora em hipoteca, ou seja, no tratamento processual, fiscal e registral que a conversão da penhora (de um imóvel) em hipoteca, em virtude da celebração de acordo de pagamento em prestações entre as partes com vista à extinção da instância executiva, envolve.

Contudo, desde início se fez referência de que, tal como prevê o n.º 1 do art. 807.º do CPC, em caso de celebração de acordo de pagamento em prestações, a penhora converter-se-á em hipoteca ou penhor. O que vale por dizer que, uma vez celebrado acordo de pagamento em prestações entre exequente e executado, e em caso de acordo na manutenção da garantia a favor do exequente, ou seja, na conversão da penhora, o objeto da penhora ditará o regime da conversão.

Assim, e nas palavras de Rui Pinto⁷⁹, “por ex., a *penhora de móveis* convola-se em penhor de móveis (não sujeitos a registo), a *penhora de direitos* (incluindo de vencimento) converte-se em penhor de direitos (não sujeitos a registo), a *penhora de quotas* passa a penhor de quotas, a *penhora de bens móveis sujeitos a registo* converte-se em hipoteca...”.

Atendemos ao objeto da penhora para determinar qual o tipo de garantia resultante da conversão da penhora. Sem, claro está, colocar-se de parte a possibilidade, como se refere, de constituição de novas garantias sobre bens/direitos que não tenham sido objeto de penhora nos autos, seja para reforço da garantia, seja por opção das partes.

Então, para facilidade na compreensão, deixamos o seguinte esquema síntese:

1. **Penhora de Bens Móveis não sujeitos a registo** - converte-se em penhor de bens móveis (coisas). Pode implicar ou não o desapossamento da coisa por parte do executado;

⁷⁹ Pinto, R. (2015). *Notas ao Código de Processo Civil Volume II Artigos 546.º a 1085.º*. (2ª Edição). Coimbra, Coimbra Editora, p. 379

2. **Penhora de Quotas** - converte-se em penhor de quotas. Promovido junto da Conservatória de Registo Comercial;
3. **Penhora de Saldos Bancários ou outros produtos financeiros** - converte-se em penhor de saldos bancários. Promovido junto do respetivo Banco ou entidade financeira;
4. **Penhora de Marcas/Patentes** - converte-se em penhor de Marcas/Patentes. Promovido junto do Instituto Nacional da Propriedade Industrial;
5. **Penhora de Bens Móveis sujeitos a registo** (ex: veículo automóvel, embarcação) - converte-se em hipoteca. Registo junto da entidade competente (ex: Conservatória do Registo Automóvel, capitania);
6. **Penhora de Vencimento** - converte-se em penhor de vencimento. Efetua-se mediante notificação à entidade empregadora.

Como vemos, o elemento caracterizador é efetivamente o objeto da penhora. Atento ao mesmo falaremos de conversão em hipoteca nos casos de bens imóveis ou equiparadas, ou seja, bens móveis sujeitos a registo (como no caso dos automóveis, navios e aeronaves); ou em conversão em penhor em todos os restantes casos não suscetíveis de hipoteca.

Ressalvada esta questão, que é de extrema relevância, no sentido de não se limitar a figura da conversão da penhora aos imóveis, e por conseguinte à hipoteca, importa referir que todas as restantes questões, querelas, dúvidas na interpretação e aplicação do regime legal, e problemas para os quais não foi dada resposta pelo nosso legislador, são extensíveis a todos os casos supra referidos.

Conclusões

Com a grande reforma do processo civil em 2013, o nosso legislador veio, entre outros, determinar como causa extintiva da instância executiva a celebração entre as partes de um acordo de pagamento em prestações, rompendo com o regime que vigorava até então, que determinava, em caso de acordo de pagamento em prestações, a suspensão da instância até efetivo e integral pagamento.

Acresce que, consciente de que os exequentes, com bens penhorados nos autos (em particular no caso dos imóveis), não veriam com bons olhos a extinção da execução sem salvaguarda da garantia, o nosso legislador veio conceder a faculdade de o exequente poder declarar que não prescinde da garantia dada pela penhora concretizada nos autos e, desse modo, proceder-se à conversão da penhora em hipoteca (no caso dos imóveis ou equiparados).

É inegável que esta inovação da extinção da ação, em consequência do acordo de pagamento entre as partes, veio, per si, pôr fim a um elevado número de ações que se mantinham em ativo no sistema judicial, traduzindo uma ideia errada do número de ações ativas, dado que, no regime anterior, ficavam num limbo, sem a prática de qualquer ato processual entre a celebração do acordo e o término do seu cumprimento.

Porém, uma vez analisado o regime atualmente em vigor, a sua aplicação prática nas suas diferentes vertentes, processual, fiscal e registral, somos levados a concluir que o regime foi como que criado “do pé para a mão”, como é usual dizer-se.

Esta, aliás, foi a conclusão a que chegou um grupo de juízes de direito, conforme missiva remetida ao deputado Fernando Negrão, e na qual ressaltam a falta de discussão da alteração do regime processual.

A sensação com que se fica, quando equacionadas as problemáticas que este regime levanta, é que o legislador teve somente a preocupação de acabar com parte da pendência da ação executiva em tribunal, e, sem descurar a salvaguarda da garantia dos credores, replicou o funcionamento do mecanismo da conversão do arresto em penhora (art. 762º do CPC).

Atribuiu ao exequente uma garantia forte, de natureza real, que lhe permite, designadamente, em caso de incumprimento do acordo, perseguir o imóvel sobre o qual

tem a hipoteca mesmo que se encontre na posse de terceiro (direito de sequela); mas deixou por dar resposta a uma conjunto de questões que, na prática, na tramitação do processo, levantam graves problemas.

Certo é que, entre outros, (in)conscientemente veio criar-se uma nova fonte de receita para os cofres de Estado, no que respeita ao IS pago pela constituição da garantia e ao emolumento registral cujo registo impõe; bem como, onerar o agente de execução com a obrigação de, apesar de mero intermediário, proceder à liquidação e pagamento do imposto, com as consequências que daí decorrem em caso de incumprimento da obrigação. Porém, deixaram-se à margem desta novidade da conversão da penhora em hipoteca as entidades que dispõem de personalidade judiciária mas não de personalidade jurídica.

Aqui chegados, e em jeito de síntese, é de atribuir-se mérito ao regime legal criado, bem como ao propósito do legislador de pôr fim à pendência “ilusória” de ações. Contudo, entende-se que, não deveria ter sido só equacionada a visão política do problema, antes se impunham alterações que dessem resposta aos problemas levantados.

Desde logo, entende-se que seria benéfico desonerar o agente de execução da obrigação de liquidação do IS. Sendo o exequente, o titular do interesse económico na conversão da penhora em hipoteca, entende-se que deveria ser aquele a efetuar a liquidação e pagamento do IS devido pela conversão da penhora em hipoteca junto da Autoridade Tributária, limitando-se a comunicar essa liquidação ao agente de execução para que este assegure o cumprimento da obrigação perante a conservatória aquando do pedido de registo.

Por outro lado, e aqui no tocante às entidades desprovidas de personalidade jurídica, para as quais não se mostra admissível a conversão da penhora em hipoteca em face do regime substantivo desta, a alternativa seria, no limite, a não extinção deste tipo de ações e a manutenção, para estas, da possibilidade de suspensão da instância para salvaguarda da prioridade do exequente no bem penhorado, dado que não será admissível a manutenção da penhora sobre o bem em caso de extinção da ação executiva.

Relativamente à problemática da natureza da hipoteca resultante da conversão da penhora, analisadas as repercussões que tal entendimento acarreta, impunha-se uma

definição por parte do legislador, ou, pelo menos, alguma discussão jurisprudencial em torno desta questão, que pudesse uniformizar o entendimento.

Todavia, a conclusão a que chegamos é que não seria possível uma reformulação do regime legal sem a perda de garantias para o credor/exequente, o que não seria bem aceite. E assim se justifica a manutenção do regime legal tal qual como foi criado.

A verdade é que, e nunca será de mais recordar, o papel do jurista é o de criticar as soluções legais com que não concorda, e pugnar por uma alteração. Razão pela qual, este e outros trabalhos da mesma índole são importantes para a discussão doutrinária.

Temos assim que, o regime legal aqui analisado tem o seu mérito, veio inovar e pôr fim a um fator de pendência de ações executivas em tribunal. Contudo, uma vez que a aplicação prática do mesmo veio colocar a descoberto e confirmar alguns dos problemas que foram previamente apontados, e apresentar outros antes não equacionados, talvez fosse chegada a hora de serem limadas certas arestas do regime legal. Só não o são, parece-nos, porque os problemas se vão solucionando, sem que se originem grandes litígios. E, por isso, seguem os problemas como que encobertos.

Mas pugnar pela mudança e melhoria do regime legal é o papel do jurista.

Bibliografia

- AA.VV., Gabriel Pereira, A. & Oliveira Garcia, N. (2019). *Lexit – Códigos Anotados & Comentados – Tributação do Património (IMI.IMT.IS), O Informador Fiscal – Edições Técnicas, Lda., Volume IV, 1ª Edição*, ISBN 978-989-763-220-4
- AA.VV., Machado, A. (2019). *Lexit – Códigos Anotados & Comentados – Tributação do Património (IMI.IMT.IS), O Informador Fiscal – Edições Técnicas, Lda., Volume IV, 1ª Edição*, ISBN 978-989-763-220-4
- Amâncio Ferreira, F. (2010). *Curso de Processo de Execução*. Coimbra, Almedina, ISBN 978-972-40-4388-3
- Ana Prata (2010). *Dicionário Jurídico*. Volume I. Coimbra, Almedina, ISBN 978-972-40-3393-8
- Casalta Nabais, J., (2010). *Direito Fiscal*. 5ª Edição. Almedina, Coimbra, ISBN 978-972-40-3800-1
- Costa Ribeiro, V. e Rebelo, S. (2017). *A Ação Executiva Anotada e Comentada*. (2ª Edição). Coimbra, Almedina, ISBN 978-972-40-6509-0
- Delgado de Carvalho, J. H. (2019). *Temas de Processo Civil, A Prática da Teoria*. Lisboa, Quid Juris?, ISBN 978-972-724-811-7
- Fernandes Pires, J. M. (2015). *Lições de Impostos sobre o Património e do Selo*. (3ª Edição). Coimbra, Almedina, ISBN 978-972-40-5918-1
- Jardim, M. (2015). *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Coimbra, Almedina, ISBN 978-972-40-6022-4
- Lebre de Freitas, J. (2017). *A Ação Executiva À Luz do Código de Processo Civil de 2013*. (7ª Edição). Coimbra, Gestlegal, ISBN 978-989-99824-3-7
- Menéres Campos, M. I. H. (2003). *Da Hipoteca. Caracterização, Constituição e Efeitos*. Coimbra, Almedina, ISBN 978-972-40-1946-8
- Menezes Leitão, L. M. T. de. *Garantias das Obrigações*, (2012), 4ª Edição, Coimbra, Almedina, ISBN 978-972-40-4977-9

- Mesquita, L, & Costeira da Rocha, F. (2013). *O Novo Processo Civil*. Porto, Vida Económica – Editorial, S.A., ISBN 978-972-788-866-5
- Montalvão Machado, A., & Pimenta, P. (2009). *O Novo Processo Civil*. Coimbra, Almedina. ISBN 978-972-40-4037-0
- Pais do Amaral, J. A. (2011). *Direito Processual Civil*. Coimbra, Almedina, ISBN 978-972-40-7667-9
- Pestana de Vasconcelos, L .M. (2013). *Direito das Garantias*. (2ª Edição). Coimbra, Almedina, ISBN 978-972-40-5092-8
- Pinto, R. (2015). *Notas ao Código de Processo Civil Volume II Artigos 546º a 1085º*. (2ª Edição). Coimbra, Coimbra Editora, ISBN 978-972-32-2357-6
- Teixeira, F. & Anjos Azevedo, P. (2018). “O Imposto do Selo na conversão da penhora em hipoteca ou penhor e a responsabilidade perante a AT, do agente de execução”. *Revista Portuguesa de Contabilidade*

Jurisprudência

- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 13/10/2005, Relator Teles Menezes, Processo nº 0534613, consultado no dia 25/07/2021, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/0/f9de60ebbbeb2462802570a80046c4c4?OpenDocument>
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 11/07/2018, Relator Paulo Dias da Silva, Processo nº 824/06.5TYVNG-B.P1, consultado no dia 25/07/2021, disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/-/94DEB05EBA7EE9E8802582D6003E74DC>
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 16/12/2015, Relator: Carlos Querido, Processo nº 1167/15.9T8PVZ.P1, consultado no dia 25/07/2021, disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/-/5C516C76813F1DC980257F3700557FBA>
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 06/11/2012, Relator: António Joaquim Piçarra, Processo nº 786/07.1TJVNF-B.P1S1, consultado no dia 25/07/2021, disponível em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/86b217824d0a8eaa80257ab4005180e8>

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 10/07/1999, Processo nº 1050/98 – 2ª Secção, consultado em 25/07/2021, disponível em https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/375448/details/maximized?p_p_auth=WL0dV5zc
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 04/07/1997, Processo nº 87159 – 1ª Secção, consultado em 25/07/2021, disponível em <https://dre.pt/home/-/dre/156000/details/maximized>

Webgrafia

- Atas da I Conferência Ibérica de Registos e Notariado, consultadas no dia 25/07/2021, disponíveis em https://www.estg.ipp.pt/investigacao/ciicesi/ciicesi-old/ciren/AtasICIREn_Template%20A4_versao%20final_2016_05_10.pdf/view
- Artigo de Bruno Vinga Santiago intitulado “As Garantias das Obrigações e o Imposto do Selo”, consultado no dia 25/07/2021, disponível em https://www.mlgts.pt/xms/files/v1/Publicacoes/Artigos/2012/As_garantias_das_obrigacoes_e_o_imposto_de_selo_Bruno_Vinga_Santiago.pdf
-
- Soutosa Faria, S. (2014). *Da Responsabilidade Tributária à Responsabilidade Civil Emergente do Crime Tributário das Sociedades e dos seus representantes*. Dissertação de Mestrado em Direito Fiscal. Universidade Católica Portuguesa – Escola de Direito do Porto, consultada no dia 25/07/2021, disponível em <https://repositorio.ucp.pt/bitstream/10400.14/16861/1/Tese.pdf>
- Informação Vinculativa emitida pela AT no âmbito do processo nº 2014000518 – IVE nº 6579, consultada no dia 25/07/2021, disponível em: http://www.taxfile.pt/file_bank/news1015_9_1.pdf
- Mensagem remetida pelos juízes de direito Ana Luísa Gomes Loureiro, Nuno de Lemos Jorge e Paulo Ramos de Faria, consultada no dia 25/07/2021, disponível em <https://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=6148523063446f764c324679626d56304c334e706447567a4c31684a5355786c5a793944543030764d554e425130524d5279394856454e515179394562324e31625756756447397a51574e3061585a705a47466b5a554e7662576c7a633246764c32466d4e6d566d4f574d324c57466c596d49744e44417a4e4331684f5441354c54466d593251794e546c684d7a63775a4335775a47593d&fich=af6ef9c6-aebb-4034-a909-1fcd259a370d.pdf&Inline=true>

- O Imposto do Selo, Helena Gomes Magno, Coleção Formação Contínua, Centro de Estudos Judiciários, Tributação do património e do selo, fevereiro de 2020, consultada no dia 25/07/2021, disponível em http://www.cej.mj.pt/cej/recursos/ebooks/Administrativo_fiscal/eb_TPatrimonio2019.pdf
- Página desenvolvida pela Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução e pelo Conselho Profissional dos Agentes de Execução, consultada no dia 25/07/2021, disponível em <https://www.novocpc.org/imposto-de-selo-na-conversatildeo-de-penhora-em-hipotecapenhor.html>
- Parecer nº 32/CC/2014 emitido pelo conselho consultivo do IRN, consultado no dia 25/07/2021, disponível em https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2014/32-cc-2014-c-p-6-2014/downloadFile/file/32_CP_%206-2014_STJ-CC.pdf?nocache=1404823714.34
- Parecer nº 30/CC/2019 proferido pelo IRN, consultado no dia 25/07/2021, disponível em: https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2019/30_CC_2019_RP71-2019_STJSR-CC.pdf
- Parecer nº 32/CC/2014 proferido pelo IRN, consultado no dia 25/07/2021, disponível em: <https://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2014/32-cc-2014-c-p-6-2014>
- Parecer proferido pelo IRN no âmbito do processo nº R.P. 21/2013 STJ – CC, consultado no dia 25/07/2021, disponível em https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2013/p-rp-20-21-23-27-29-31/downloadFile/attachedFile_5_f0/P_RP21-2013.pdf?nocache=1373963919.37
- Proposta de Lei nº 113/XII (2.^a) encontra-se publicada no Diário da Assembleia da República nº 41/XII/2, II Série A, 3º Suplemento, de 30 de novembro de 2012, consultado no dia 25/07/2021, disponível em <https://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=6148523063446f764c324679595842774f6a63334e7a637664326c756157357059326c6864476c3259584d7657456c4a4c33526c6548527663793977634777784d544d7457456c4a4c6d527659773d3d&fich=pp113-XII.doc&Inline=true>

