

RELAÇÃO ENTRE HIPOTECA E ARRENDAMENTO RURAL

O IMPACTO DO ACÓRDÃO DO STJ N.º 14/2024

O recente Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) n.º 14/2024, publicado no "Diário da República", trouxe uma decisão de grande relevância para o setor imobiliário em Portugal. A questão central abordada foi a seguinte: quando um imóvel hipotecado é vendido judicialmente, um contrato de arrendamento rural celebrado posteriormente à hipoteca mantém-se válido ou é extinto?

Este acórdão veio clarificar um tema que gerava incerteza tanto para credores hipotecários como para arrendatários rurais. Ao afirmar que a venda do imóvel hipotecado não faz caducar o arrendamento rural celebrado posteriormente, a decisão reforça a segurança jurídica dos arrendatários e redefine o entendimento sobre o impacto da execução hipotecária nestes contratos.

Contexto Legal e Controvérsia Jurídica

Tradicionalmente, a dúvida interpretativa centrava-se na interação entre dois dispositivos legais:

- O artigo 824.º, n.º 2, do Código Civil estabelece que, na venda executiva, "os bens são transmitidos livres dos direitos de garantia que os onerarem, bem como dos demais direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia (...)"
- O artigo 20.º, n.º 1, do Regime do Arrendamento Rural (RAR) prevê que "o arrendamento não caduca por morte do senhorio nem pela transmissão do prédio".

O conflito emergia quando o arrendamento era celebrado depois da hipoteca. Os credores hipotecários argumentavam que a venda judicial extinguia o arrendamento, enquanto os arrendatários sustentavam que o contrato devia ser mantido. A jurisprudência não era pacífica, o que gerava insegurança no mercado.

Decisão do Supremo Tribunal de Justiça

O STJ decidiu que o arrendamento rural celebrado posteriormente à hipoteca não é extinto pela venda judicial do imóvel hipotecado. Segundo o tribunal, o artigo 20.º do RAR deve prevalecer neste tipo de situação, garantindo estabilidade e continuidade ao arrendamento rural.

Esta decisão unifica a jurisprudência e oferece um novo paradigma interpretativo para os tribunais inferiores e agentes do mercado.



JGSA NEWS

JARDIM GONÇALVES & ASSOCIADOS | ADVOGADOS | LAWYERS

Implicações Práticas

1. Para os Credores Hipotecários

Os bancos e outras entidades que concedem crédito hipotecário devem considerar que um arrendamento rural posterior à hipoteca poderá subsistir mesmo após a venda executiva do imóvel. Isso significa que:

O valor do imóvel pode ser afetado, pois o novo comprador terá de respeitar o arrendamento em vigor.

Pode haver necessidade de uma análise mais criteriosa antes da concessão do crédito hipotecário, garantindo que o risco seja devidamente ponderado.

2. Para os Arrendatários Rurais

A decisão do STJ representa um reforço significativo dos direitos dos arrendatários rurais. Na prática: garante maior segurança jurídica para investimentos de longo prazo no setor agrário.

3. Para os Compradores em Venda Executiva

Os adquirentes de imóveis em processos executivos devem estar atentos à possibilidade de que o imóvel possa estar sujeito a um contrato de arrendamento rural vigente, mesmo que celebrado depois da hipoteca. Isso pode impactar:

- A livre utilização do imóvel.
- O valor de mercado e as condições de investimento no ativo adquirido.

Conclusão

O Acórdão do STJ n.º 14/2024 marca um ponto de viragem na interpretação da relação entre hipotecas e arrendamentos rurais. Ao decidir pela manutenção dos arrendamentos mesmo após a venda judicial, o tribunal reforça a proteção dos arrendatários e introduz novos desafios para credores e compradores.

Esta decisão exige que todas as partes envolvidas em operações imobiliárias, desde instituições financeiras a investidores, repensem suas estratégias e avaliem cuidadosamente as implicações de arrendamentos em imóveis hipotecados.

**Pedro Alves
Vitorino**
Advogado
Estagiário



Esta informação não é pública e não constitui qualquer forma de publicidade, sendo proibida a sua cópia ou divulgação. O conteúdo da presente informação e as opiniões expressas são de carácter geral, não podendo ser entendida como substituindo uma consulta jurídica.