

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Decreto-Lei n.º 48/2024, de 25 de julho

**Sumário:** Limita as situações em que o direito de retenção prevalece sobre a hipoteca.

O Plano de Recuperação e Resiliência é um programa de âmbito nacional, que visa implementar um conjunto de reformas e de investimentos destinados a repor o crescimento económico sustentado após a pandemia da doença COVID-19, reforçando o objetivo de convergência com a Europa, ao longo da próxima década.

O projeto 18.3 prevê a entrada em vigor de um «quadro jurídico revisto para a insolvência e resgate de empresas com vista a acelerar estes processos e adaptá-los ao paradigma 'digital por definição'», incluindo a revisão do regime de preferência do direito de retenção no confronto com a hipoteca, por alteração ao Código Civil.

Assim, para concretização desta medida, o presente decreto-lei procede ao reforço da hipoteca perante o direito de retenção, que, até à data, prevalecia de forma absoluta sobre a primeira.

A posição do credor hipotecário é reforçada através da limitação da prevalência do direito de retenção sobre a hipoteca anteriormente registada aos casos em que a não consagração desta solução conduz ao locupletamento do credor hipotecário à custa do titular do direito de retenção. Estas situações ocorrem sempre que o titular do direito de retenção realizou despesas com o imóvel com vista à sua conservação ou aumento do seu valor.

Consequentemente, altera-se o regime legal no sentido de condicionar a prevalência do direito de retenção sobre a hipoteca anteriormente registada à circunstância de o crédito garantido assegurar o reembolso de despesas feitas com o imóvel que tenham contribuído para o conservar ou para aumentar o respetivo valor.

Foram ouvidos o Banco de Portugal e a Associação Portuguesa de Bancos.

Foi promovida a audição da Associação de Sociedades Financeiras para Aquisições a Crédito e do Conselho Nacional do Consumo.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

#### Artigo 1.º

##### Objeto

O presente decreto-lei altera o Código Civil, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, na sua redação atual.

#### Artigo 2.º

##### Alteração ao Código Civil

O artigo 759.º do Código Civil, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 759.º

[...]

1 – Recaindo o direito de retenção sobre coisa imóvel, o respetivo titular, enquanto não entregar a coisa retida, tem a faculdade de a executar, nos mesmos termos em que o pode fazer o credor hipotecário, e de, nos casos em que o crédito assegura o reembolso de despesas para a conservar ou aumentar o seu valor, ser pago com preferência aos demais credores do devedor.

2 – Nos casos previstos na parte final do número anterior, o direito de retenção prevalece sobre a hipoteca, ainda que esta tenha sido registada anteriormente.

3 – [...]»

### Artigo 3.º

#### **Aplicação no tempo**

O presente decreto-lei aplica-se aos direitos de retenção que sejam constituídos após a sua entrada em vigor.

### Artigo 4.º

#### **Entrada em vigor**

O presente decreto-lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 25 de junho de 2024. — Luís Montenegro — Joaquim José Miranda Sarmiento — Rita Fragoso de Rhodes Alarcão Júdice de Abreu e Mota — João Rui da Silva Gomes Ferreira.

Promulgado em 17 de julho de 2024.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendado em 22 de julho de 2024.

O Primeiro-Ministro, Luís Montenegro.

117944388