

I. O DIREITO DE RETENÇÃO

1. Natureza jurídica do instituto.

1.1. Vertentes funcionais.

1.1.1. Constrangimento.

1.1.2. Garantia.

1.1.2.1. Preferência sobre credores comuns ou privilegiados pelo produto da venda.

2. O direito de retenção em geral e o regime previsto no artigo 759º, nº2, do Código Civil.

2.1. Conexão material e objectiva entre o crédito e a coisa retida.

2.1.1. Despesas de conservação.

2.1.2. Despesas de aumento do valor da coisa.

2.1.3. Danos sofridos provocados pela coisa.

2.1.4. Inclusão, no conceito geral, do caso especial do direito de retenção do achador de animais e coisas móveis perdidas (artigo 1323º, nº4, do Código Civil)

3. O direito de retenção em casos especiais (de conexão jurídica).

3.1. Do transportador, albergueiro, mandatário, gestor de negócios, depositário, comodatário e beneficiário da transmissão ou constituição de direito real que obteve a tradição da coisa (artigo 755º, nº1, alíneas a) a f), do Código Civil).

3.2. Do transportador (artigo 14º do Decreto-Lei nº239/2003, de 04 de Outubro), do advogado (artigo 93º, nº3, do E.O.A. aprovado pela Lei nº15/2005, de 26 de Janeiro) e do agente comercial (artigo 35º do Decreto-Lei nº178/86, de 03 de Julho).

II. O DIREITO DE RETENÇÃO DO BENEFICIÁRIO DA PROMESSA DE TRANSMISSÃO DE COISA IMÓVEL QUE OBTEVE A SUA TRADIÇÃO (artigo 755º, nº1, alínea f), do Código Civil)

1. Enquadramento histórico.

1.1. Decreto-Lei nº236/80, de 18 de Julho.

1.2. Decreto-Lei nº378/86, de 11 de Novembro.

2. Caracterização substantiva.

2.1. Aspectos relacionados com a *traditio res*.

- legitimidade substantiva do disponente
- susceptibilidade da coisa ser objecto de relações jurídicas
- uso da coisa sem o consentimento do proprietário (excepção ao regime aplicável aos restantes casos especiais – artigos 759º, nº3, e 671º, alínea b), do Código Civil.

2.2. O crédito garantido.

- origem: resolução do contrato promessa

- natureza
- localização temporal do nascimento do direito de retenção

3. Críticas endógenas.

3.1. protecção acrescida em relação ao comprador do imóvel onerado com hipoteca que a desconheça

3.2. dificuldade de acesso à concessão de crédito pelas instituições de crédito

3.3. imposição, pelas instituições de crédito, da rarefacção da tradição de imóveis hipotecados

3.4. eficácia superior ao direito do promitente adquirente que celebrou o contrato com eficácia real

3.5. simulação do contrato promessa, da tradição do imóvel e de pagamento de sinais

4. Apreciação das vicissitudes do sistema legal.

5. Valência processual.

5.1. Litiscinsórcio necessário passivo inicial ou sucessivo dos credores com garantia real (artigo 33º, nºs 2 e 3, do Código de Processo Civil).

5.2. Solução legal encontrada em sede de concurso de credores – artigos 789º, nº3 e 5, e 792º, nºs 3 e 5, do Código de Processo Civil.

III. O CONCURSO DE TAL DIREITO EM RELAÇÃO À HIPOTECA

1. A interpretação das leis.

2. A interpretação das normas apreciadas de acordo com os critérios legais.

2.1. A letra da lei.

- ausência de equívocidade

2.2. A unidade do sistema jurídico

A. O registo predial e a natureza do direito de retenção.

A.1. excepção ao princípio da prioridade temporal da constituição de direitos reais – prior in tempore potior in iure

A.2. valores da segurança e certeza jurídicas (princípio da fé pública registral)

B. A primazia do direito ao cumprimento e o princípio da boa fé

B.1. direito indisponível da execução específica e a eficácia real da promessa

2.3. A *occasio legis* dos diplomas de 1980 e 1986.

- a desvalorização da moeda e desmotivação de comportamentos, de índole lucrativo, do promitente vendedor

2.4. As condições específicas do tempo em que a lei é aplicada

- cessação do fenómeno de desvalorização, retracção do mercado de construção civil e do seu financiamento bancário e opções constitucionais de política económica e social

3. Soluções

- interpretação restritiva do artigo 755º, nº1, alínea a), do Código Civil
- interpretação correctiva do artigo 759º, nº2, do Código Civil
- necessidade de intervenção legislativa