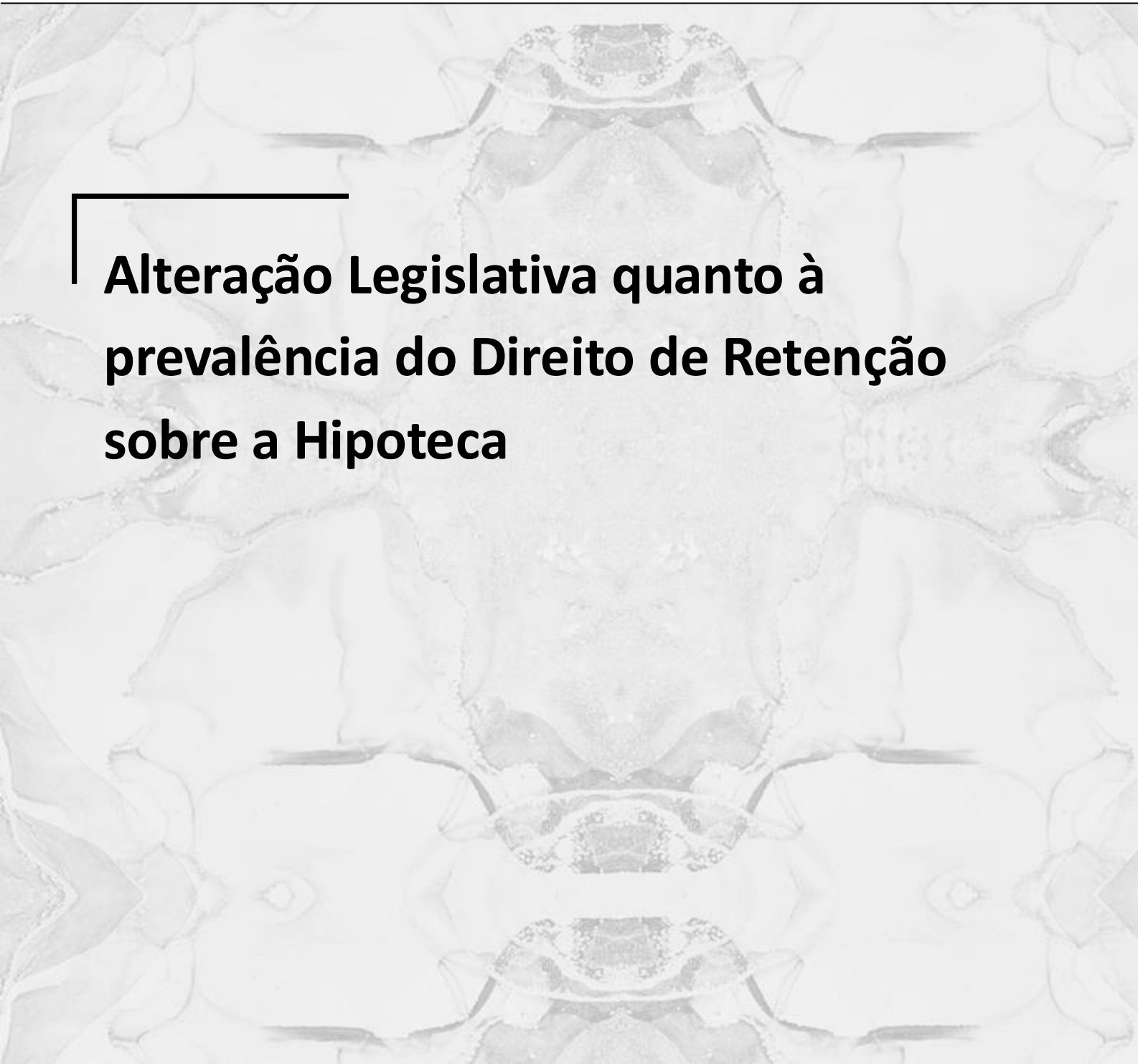


Building Projects Over Strong Relationships



**Alteração Legislativa quanto à
prevalência do Direito de Retenção
sobre a Hipoteca**

Alteração Legislativa: prevalência do Direito de Retenção sobre a Hipoteca

O Decreto-Lei n.º 48/2024, de 25 de julho, introduz uma significativa alteração ao artigo 759.º do Código Civil, que rege o direito de retenção de bens imóveis. Esta mudança faz parte do conjunto de reformas do Plano de Recuperação e Resiliência, com o objetivo de reforçar a posição dos credores hipotecários.

Qual o objetivo da alteração?

A alteração visa reforçar a posição do credor hipotecário, que anteriormente poderia ser prejudicado pela prevalência absoluta do direito de retenção. Conforme mencionado no preâmbulo do diploma, «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».

Quais as suas implicações?

A principal mudança introduzida pela nova redação do artigo 759.º é a limitação das situações em que o direito de retenção prevalece sobre o crédito hipotecário. Agora, o titular do direito de retenção só tem a prioridade de pagamento sobre os demais credores se o crédito garantir o reembolso de despesas que tenham contribuído para a conservação ou aumento do valor da coisa retida. Assim, o direito de retenção apenas prevalece sobre o crédito hipotecário nestes casos específicos.

Quando entra em vigor?

O Decreto-Lei n.º 48/2024 entrou em vigor 30 dias após a sua publicação, ou seja, a 24 de agosto de 2024, e aplica-se aos direitos de retenção constituídos após essa data.

Conclusões

A alteração legislativa introduzida pelo Decreto-Lei n.º 48/2024, de 25 de julho, representa um reajuste importante no equilíbrio entre os direitos de retenção e os direitos hipotecários, reforçando a segurança dos credores hipotecários.

Para mais informações:



Joana Neto Mestre
Lawyer | Managing Partner
jnmestre@matlaw.pt



Elsa Lemos
Junior Lawyer