

II ENCONTROS DE DIREITO CIVIL

A tutela dos credores

R. P. V. J. - k
14, 2020

UNIVERSIDADE CATÓLICA EDITORA
Lisboa, 2020

Os juros cobertos pelas garantias reais

RUI PINTO DUARTE

1. Introdução

Sempre que uma garantia real transcende as relações entre devedor e credor – seja por haver outros credores (ou potenciais credores) do titular do bem dado em garantia seja por esse titular não ser o devedor – há interesse em que outros sujeitos jurídicos, além do credor e do devedor, conheçam o limite do valor garantido.

Daí surgiram as regras que determinam, mormente quanto hipoteca, esse limite (e a inscrição do mesmo no registo).

Sabendo-se que as dívidas incumpridas abrangem, as mais das vezes, além do capital, juros e outros créditos acessórios¹, suscita-se

¹ Como acessórios que a garantia hipotecária pode cobrir além dos juros são comumente referidos os créditos resultantes das despesas de constituição e de registo da hipoteca. Outros créditos levantam dúvidas, cuja ilustração pode ser feita pelo seguinte excerto de um acórdão da Relação do Porto de 8 de outubro de 1991: «O imposto do selo não é, e aí assiste razão às partes, acessório do crédito, e muito menos do crédito principal (sê-lo-ia acessório de acessório do crédito, os juros de mora). Acessórios do crédito, para o efeito do n.º 1 do art. 693.º, entre outros, os juros, as despesas de constituição e do registo da hipoteca, apenas estabelecida para o caso do não cumprimento (v., locs. cit., PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, págs. 716 e 717; ALMEIDA COSTA, pág. 365; Correia das Neves, pág. 370). É certo que, a propósito da interpretação do lugar paralelo do n.º 3, do art.º 48.º da LULL, há quem entenda que na expressão “outras despesas” a que o portador tem direito se engloba o imposto do selo (Ac. Rel. Coimbra, de 14/1/86, Col. Jur., Ano XI, tomo 1, págs. 32 e 33, e Ac. Rel. Lisboa, de 14/1/88, sumariado do Bol. 373, pág. 591). [...] Mais rigorosa se afigura a construção operada no Ac. desta Rel., de 5/12/89 (Col. Jur., Ano XIV, págs. 202 e 203), citado nos autos, que se louva no Ac. deste Tribunal de 12/11/85 (Col. cit., Ano X, tomo 5, pág. 167), a de que o imposto do selo não está incluído nas “outras despesas”, sem prejuízo de consistir num acréscimo legal devido pelos juros da letra e, por isso, integrado no título. Na verdade – cit. Ac. de 5/12/89 – o imposto do selo a que alude o art.º 120.º-A da Tabela Geral incide, além do mais, sobre os juros cobrados por instituições bancárias, designadamente por desconto de letras ou empréstimos, sendo devido no acto de recebimento dos juros [al. b) e n.º 1 do cit. artigo]. [...] É que – diz-se – esse imposto, por injunção legal (n.º 5 do cit. art.º 120.º-A), é cobrado

a questão de saber se tais créditos acessórios (antes de mais, os juros) devem ser cobertos pelas garantias (mormente a hipoteca) e, em caso afirmativo, em que medida o devem ser.

A resposta mais frequente nas leis europeias a tal questão tem sido afirmativa, mas a medida da cobertura tem variado. Sirvam de exemplos dos regimes vigentes:

– O *Code Civil* francês, cujo art. 2432, na redação da *loi* n.º 2015-992, de 17 de agosto de 2015, estabelece:

«Le créancier privilégié dont le titre a été inscrit, ou le créancier hypothécaire inscrit pour un capital produisant intérêt et arrérages, a le droit d'être colloqué, pour trois années seulement, au même rang que le principal, sans préjudice des inscriptions particulières à prendre, portant hypothèque à compter de leur date, pour les intérêts et arrérages autres que ceux conservés par l'inscription primitive.

Toutefois, le créancier a le droit d'être colloqué pour la totalité des intérêts, au même rang que le principal, lorsque l'hypothèque a été consentie en garantie du prêt viager défini au I de l'article L. 314-1 du code de la consommation.»

– A *Ley Hipotecaria* espanhola², cujo art. 114 estabelece:

«Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

pelas instituições bancárias e entregue nos cofres do Estado, constituindo (n.º 1 do mesmo normativo) “encargo dos clientes em benefício dos quais se efectue a operação”. A instituição de crédito fica incumbida da cobrança do imposto, o qual acresce, “ex vi legis”, ao crédito de juros. Numa palavra: a dívida de juros implica, inexoravelmente, a dívida do imposto do selo. Nesta ordem de ideias, mostra-se frágil o argumento de que o imposto do selo é arredado da garantia hipotecária por falta de inscrição registral. Essa omissão não afecta a protecção de terceiros, uma vez que do registo do acessório do crédito que são os juros e da identificação do sujeito activo do facto inscrito, conjugada com a do fundamento da hipoteca, logo se fica a saber do acréscimo no imposto inerente aos juros.» (CJ, ano XVI, 1991, tomo IV, p. 262).

² Decreto de 8 de fevereiro de 1946, modificado pelas leis 7/1998, 1/2000, 24/2001, 53/2002, 7/2003, 22/2003, 62/2003 y pela ley orgánica 15/2003.

En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años.»³

– O *Codice Civile*, cujo art. 2855, sob a epígrafe «Estensione degli effetti dell'iscrizione», estabelece:

«L'iscrizione del credito fa collocare nello stesso grado le spese dell'atto di costituzione d'ipoteca, quelle dell'iscrizione e rinnovazione e quelle ordinarie occorrenti per l'intervento nel processo di esecuzione. Per il credito di maggiori spese giudiziali le parti possono estendere l'ipoteca con patto espresso, purché sia presa la corrispondente iscrizione.

Qualunque sia la specie d'ipoteca, l'iscrizione di un capitale che produce interessi fa collocare nello stesso grado gli interessi dovuti, purché ne sia enunciata la misura nell'iscrizione. La collocazione degli interessi è limitata alle due annate anteriori e a quella in corso al giorno del pignoramento, ancorché sia stata pattuita l'estensione a un maggior numero di annualità; le iscrizioni particolari prese per altri arretrati hanno effetto dalla loro data.

L'iscrizione del capitale fa pure collocare nello stesso grado gli interessi maturati dopo il compimento dell'annata in corso alla data del pignoramento, però soltanto nella misura legale e fino alla data della vendita.»

Centrando a atenção no nosso país, há que lembrar que o Código de Seabra, no seu texto primitivo, estabelecia:

«Artigo 900.º – A hipoteca relativa a crédito, que vença juros, abrange os vencidos no último ano e no corrente, para o efeito de terem as vantagens dela, independentemente do registo.

§ único. Os juros, relativos aos anos anteriores, têm hipoteca como crédito distinto, se como tais tiverem sido registados»

³ O art. 220 do Regulamento Hipotecario dispõe complementarmente: «Cuando se fije en la escritura una cantidad global para responder del pago de intereses, no podrá exceder del importe correspondiente a cinco anualidades.»

Porque se levantaram várias dúvidas de interpretação desse texto⁴, o mesmo foi alterado pelo Decreto 19.126, de 16 de dezembro de 1930, passando a redação do preceito a ser:

«Artigo 900.º – A hipoteca relativa a crédito que vença juros abrange os vencidos tanto no ano anterior à citação para a execução como durante esta, para efeitos de terem as vantagens da hipoteca independentemente do registo.

§ único. Os juros, relativos aos anos anteriores, têm hipoteca como crédito distinto, se como tais tiverem sido registados.»

Adianto que julgo que a questão da cobertura dos juros das dívidas pelas hipotecas tem afinidade com a questão da prescrição dos juros, que o art. 310, alínea e), do CC determina ocorrerem no prazo de cinco anos: a regra da prescrição elimina o crédito, a da limitação da cobertura limita a garantia. Adiante se verá que essa afinidade tem relevância para a interpretação da regra relativa aos juros cobertos pela hipoteca.

2. O estudo preparatório do atual Código Civil relativo à hipoteca

No estudo preparatório do atual Código Civil relativo à hipoteca⁵, VAZ SERRA expôs minuciosamente os problemas em causa e propôs soluções para eles. De tal exposição, destaco:

«Dois princípios estão aqui em jogo. Por um lado, a regra *accessorium sequitur principale* quereria que os acessórios do crédito fossem, sem mais nada, compreendidos na garantia hipotecária; por outro lado, todavia, o princípio da *especialidade*, basilar em registo predial, opõe-se a que a garantia abranja elementos que não constem da inscrição.

Daqui o terem as legislações adoptado a solução de limitar os acessórios que, sem registo especial, podem ser assegurados pela hipoteca.

⁴ Para o enunciado dessas dúvidas, v. SERRA (1957 «Hipoteca»), n.º 62, pp. 233 e 234.

⁵ Antes do texto que a que me refiro, Vaz Serra publicou, em 1947, sob o título «A Hipoteca e os Acessórios do Crédito», uma primeira versão (muito menos desenvolvida) deste seu estudo – v. SERRA (1947), sobretudo, pp. 225 e ss. e 241 e ss.

Alguns Códigos consideram garantidas pela hipoteca as despesas do acto de constituição de hipoteca, as do registo e outras.

O nosso Código não foi tão longe. Para que quaisquer despesas ou outros acessórios (tais como cláusulas penais) sejam abrangidos pela hipoteca, é indispensável que sejam especificados e registados de modo a poder determinar-se-lhes, ao menos aproximadamente, o montante (art.os 911.º e 960.º, §3.º; Código do Registo Predial, art.º 231.º, n.º 1.º).

Não parece haver motivo para modificar substancialmente esta doutrina, que é a mais consentânea com o princípio da especialidade do registo.

Mas parece preferível declarar que tais acessórios devem ser especificados no registo de maneira a designar-se o máximo que podem atingir para os efeitos do dito registo.

Na verdade, terceiros devem ser informados do máximo que esses acessórios podem alcançar, para estarem habilitados a formar uma ideia tão segura quanto possível do encargo que pesa sobre os bens hipotecados. Não basta que se designe o montante *aproximado*, acaso inferior ao real.

O princípio da especialidade do registo quer que os bens não respondam *além* do que no registo se indicar.

III – O princípio da especialidade do registo não consente em que a hipoteca proteja todos os juros, ainda que no registo se refira que o capital vence juros e se mencione a sua taxa. Na verdade, mesmo assim, não poderiam terceiros fazer um cálculo do valor do encargo, pois o devedor pode ir pagando os juros, como é usual, além de que, com tal sistema, se abriria a possibilidade de fraudes, vindo um credor, de combinação com o devedor, reclamar juros há muito pagos.

Mas, por outro lado, também não é razoável que da garantia hipotecária relativa ao capital sejam excluídos todos e quaisquer juros. Se o fossem, o credor teria que fazer registar hipotecas especiais à medida que os juros se fossem vencendo; mas estas hipotecas, que só valeriam contra terceiros desde a data do seu registo, poderiam ser inutilizadas praticamente por outros registos anteriores, de sorte que o credor seria levado, para

evitar este perigo, a reclamar o pagamento pontual dos juros e a executar a coisa hipotecada logo que o devedor deixasse de realizar tal pagamento.

Resulta daqui que a hipoteca relativa ao capital deve compreender um certo período de juros, com o que se obstará a muitas execuções, no interesse do devedor e no dos credores.

Parece, portanto, que o sistema preferível não é o de atribuir a todos os juros a garantia da hipoteca relativa ao capital, nem o de recusar, em absoluto, aos juros essa quantia.

O primeiro desses sistemas obrigaria terceiros, para se informarem dos juros realmente em dívida, a fazerem investigações custosas e demoradas; e se bem que o crédito de juros esteja sujeito a uma prescrição de curto prazo (Código Civil, art.º 543.º), a prescrição pode ser interrompida, ampliando-se, assim, praticamente o prazo prescricional.

O segundo sistema favorece as execuções contra o devedor.

O melhor sistema, *[vírgula no original]* será, por conseguinte, um sistema intermédio, segundo o qual a hipoteca garantirá apenas determinado período de juros.

Este sistema funda-se em que é normal ir o devedor pagando os juros, podendo, quando muito, estar em dívida um, dois ou três anos. Em regra, o credor reclamará o pagamento dos juros no vencimento; convém, no entanto, reconhecer-lhe uma certa margem, que lhe torne possível esperar algum tempo pelo pagamento, sem recorrer logo à execução, se o devedor acaso não for pontual.»⁶

Em consonância com essas considerações, propôs VAZ SERRA as seguintes regras:

«Art. 26.º – *Acessórios do crédito*

1. Para que a hipoteca assegure os acessórios do crédito, é indispensável que estes sejam precisamente especificados no registo de maneira a indicar-se, pelo menos, o máximo que podem atingir.

⁶ SERRA (1957 «Hipoteca»), n.º 62, pp. 236 e 237.

2. Se a hipoteca for relativa a crédito que vença juro, a inscrição dela no registo abrange os juros devidos, se a taxa destes for mencionada no mesmo registo. Tal extensão compreende os juros correspondentes ao ano corrente à data da penhora e aos dois anos anteriores, bem como, mas não acima da taxa legal, os que se vencerem posteriormente até ao momento em que, vendidos os bens, se fixar a quantia que cada um dos credores pode receber. Pode mencionar-se, como taxa de juro, a que for praticada pelo Banco de Portugal ou outra determinável, uma vez que se indique a taxa máxima que o juro pode atingir.
3. Tratando-se de juros de mora, que não seja possível indicar no registo, observa-se a doutrina do parágrafo anterior, sem necessidade de menção deles ou da sua taxa.
4. A limitação do § 2.º aplica-se mesmo que se tenha ampliado convencionalmente o prazo nele referido.
5. Acordando-se em que os juros serão pagos com o capital, equiparam-se a este para o efeito da garantia, ainda que relativos a período superior ao indicado no § 2.º, desde que o seu montante global se depreenda do registo.
6. Quando dos documentos apresentados se não concluir qual foi a taxa de juro convencional, mas, apesar disso, o capital vencer juro, deve inscrever-se a taxa legal.
7. Os juros, relativos a anos anteriores aos mencionados no § 2.º, têm hipoteca como crédito distinto, se nessa conformidade se fizer o registo, cujos efeitos se contam da data em que ele se realizar.»⁷

O Código Civil afastou-se das propostas de VAZ SERRA, designadamente, no que para o tema deste texto mais releva, quanto ao modo de determinação do período de juros a garantir: o ponto de referência escolhido não foi a data da penhora, mas sim (implicitamente) a data considerada na conta final para pagamento (instrumento que o Código de

⁷ Serra (1957 «Hipoteca»), n.º 63, pp. 354 e 355.

Processo Civil refere sob tal nome no art. 791, n.º 3, e sem lhe dar nome nos arts. 846 e 847, mas que infelizmente não regula)⁸.

A doutrina tem continuado a enunciar os problemas da cobertura de juros pela hipoteca em termos similares aos constantes do trabalho de VAZ SERRA⁹. Procurando sintetizar as razões da limitação dos juros abrangidos pela hipoteca, tenho escrito serem elas proteger as expectativas de terceiros quanto ao valor máximo abrangido pela garantia e estimular a diligência do credor sem, contudo, o forçar a agir logo que se verifique o incumprimento.

3. Os estudos preparatórios do atual Código Civil relativos a outras garantias reais

VAZ SERRA também tratou da cobertura dos juros nos estudos preparatórios do atual Código Civil relativos a outras garantias reais.

No tocante ao penhor, serão significativos do pensamento do Autor estes excertos:

«(g) O penhor deve garantir o crédito tal como ele for em cada momento, a não ser que se convencie outra coisa. É o que melhor se ajusta à finalidade normal do penhor.

⁸ No sentido em causa, determinando a contagem dos juros «até ao momento da liquidação do julgado pela secretaria na conta que se segue à sentença de extinção da execução», v. o acórdão da Relação do Porto de 13.7.1993 (CJ, ano XVIII, 1993, tomo IV, p. 200). S. COSTA (2001), p. 89, escreve (remetendo em nota para o acórdão em causa): «O momento da contagem dos juros na acção executiva, no caso de concurso de credores, é o da liquidação pela secção central, na conta adrede realizada a que se reporta o artigo 52.º do Código das Custas Judiciais, ou na conta subsequente à sentença declarativa da extinção da acção executiva. Os juros são contados, conforme os casos, até ao depósito, à adjudicação de bens ou à consignação de rendimentos (artigo 53.º, n.º 5, do CCJ).» NEVES (1969), pp. 19 e ss., discutiu demoradamente o problema, analisando três possibilidades: os juros serem contados até à data em que se dá «pagamento à dívida»; os juros serem contados até à data da liquidação do processo, referindo ser essa a solução mais praticada; os juros serem contados até à data da arrematação, referindo ser esse o critério adotado pelo Código de Processo das Contribuições e Impostos então em vigor (art. 236, § 4.º) – acabando por defender o alargamento de tal critério ao processo civil.

⁹ V. LIMA e VARELA (1987), pp. 716 e 717, M. COSTA (2009), p. 943, texto e nota 3, ASCENÇÃO e FRANÇA (1989), pp. 57 e ss., S. COSTA (2001), pp. 87 e ss., MARTINEZ e PONTE (2006), pp. 196 e 197, e CAMPOS (2003), pp. 79 e ss., e (2018), p. 927.

[...]

Afigura-se aceitável a solução de o penhor, quanto aos juros posteriores ao ano em curso na data da penhora ou do acto que a substitua, ser limitado à taxa legal e garanti-los até à data da venda ou da adjudicação. Como a execução pode durar bastante tempo e o credor pignoratício não a fazer andar, parece razoável que, findo aquele ano, eles só sejam garantidos pelo penhor dentro da taxa legal, e não já da convencional mais alta. Se os juros convencionados forem inferiores ao[s] legais, atender-se-á àqueles.

De resto, não parecem de fazer outras restrições, como as que se propõem, para o caso de hipoteca, na respectiva exposição, por o penhor não afectar, em regra, tão gravemente os interesses de terceiros.»¹⁰

Acerca dos privilégios creditórios, destaco as seguintes passagens:

«Um problema de certa gravidade, que pode suscitar-se em relação aos privilégios, é o de saber se o privilégio, além do capital do crédito, deve abranger também os juros. É problema análogo ao resolvido, para a hipoteca, no art.º 900.º do actual Código e no art. 26.º do articulado relativo à hipoteca e, para o penhor, no art.º 16.º, § 3.º, do respectivo articulado.

[...]

Parece justo que o privilégio garanta, além do capital, os juros, sendo devidos, e numa certa medida. A razão é análoga à que pode invocar-se para a hipoteca ou para o penhor.

Em relação à hipoteca, a solução que se propõe (art. 26.º) é que a hipoteca abranja os juros correspondentes ao ano corrente à data da penhora e aos dois anos anteriores, bem como, mas só pela taxa legal, os que se vencerem posteriormente até ao momento em que se fixar a ordem de colocação dos credores com indicação das quantias a que têm direito.

Para o penhor (art.º 16.º, § 3.º), propõe-se que compreenda os juros desde a constituição dele, não excedendo o montante dos

¹⁰ SERRA (1956), pp. 99 e 100.

juros legais quanto ao período posterior à penhora ou à citação para a acção de venda ou adjudicação do penhor. Visto que o penhor está subordinado a uma publicidade que os privilégios mobiliários não possuem (não havendo neles sempre o desapossamento), parece mais razoável adoptar, para os privilégios uma solução análoga à da hipoteca: o privilégio abrangerá os juros do ano corrente à data da penhora e do ano anterior, bem como, mas não acima da taxa legal, os posteriores.»¹¹

Quanto à consignação de rendimentos, certamente pela própria natureza da figura, VAZ SERRA não discutiu o problema, dando por adquirido que a mesma poderia cobrir os juros das dívidas, tendo proposto a seguinte redação para o preceito sobre a matéria: «Pela consignação de rendimentos, o pagamento da dívida, ainda que condicional ou futura, e seus juros, se devidos, ou só do capital, ou só dos juros, é garantido por meio da consignação dos rendimentos de certos bens e determinados bens imobiliários ou de certos e determinados bens mobiliários para que exista registo análogo ao dos imóveis»¹².

4. Os preceitos legais vigentes relativos à hipoteca

Para facilidade do leitor, vou fazer transcrições da lei.

O preceito central é o art. 693 do Código Civil, que, sob a epígrafe «Acessórios do crédito», determina:

- «1. A hipoteca assegura os acessórios do crédito que constem do registo.
2. Tratando-se de juros, a hipoteca nunca abrange, não obstante convenção em contrário, mais do que os relativos a três anos.
3. O disposto no número anterior não impede o registo de nova hipoteca em relação a juros em dívida.»

¹¹ SERRA (1957 «Privilégios»), pp. 81 a 83.

¹² Trata-se do primeiro período do n.º 1 do art. 1.º do projeto de articulado constante de SERRA (1957 «Consignação de Rendimentos»), constando tal artigo da p. 308.

Tais regras do Código Civil são completadas pelo Código de Registo Predial, que estabelece:

«Artigo 96.º

Requisitos especiais da inscrição de hipoteca

1 – O extrato da inscrição de hipoteca deve conter as seguintes menções especiais:

a) O fundamento da hipoteca, o crédito e seus acessórios e o montante máximo assegurado;

[...]

2 – Se os documentos apresentados para registo da hipoteca mostrarem que o capital vence juros, mas não indicarem a taxa convencionada, deve mencionar-se na inscrição a taxa legal.»

5. A jurisprudência sobre os juros cobertos pela hipoteca

As regras relativas à hipoteca têm sido discutidas em diversos acórdãos. Reproduzo algumas passagens de alguns deles (adiante indicarei outros).

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 5.11.80 (publicado no *BMJ*, n.º 301, dezembro 1980, p. 397)

«Discorda disto o agravante, pretendendo dever abranger esta garantia, para lá dos três anos, todos os juros vencidos depois de proposta a execução. E baseia-se para tanto “na douda opinião do ilustre Prof. Vaz Serra, – *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 62, pág. 243”. Efectivamente, este ilustre Mestre propôs que no novo Código Civil se legislasse no sentido de “colocar os juros vencidos durante a execução no mesmo lugar do capital para o efeito da garantia hipotecária” (*loc. cit.* págs. 232 e 242). Mas tal proposta foi rejeitada e, pelo contrário, fixou-se expressamente no n.º 2 do artigo 693.º do actual Código que, “tratando-se de juros, a hipoteca nunca abrange, não obstante convenção em contrário, mais do que os relativos a três anos”. E Pires de Lima e Antunes Varela justificam este preceito, apontando que “a indicação rígida dos juros de três anos, sem concretização dos períodos a que respeitam, tem a vantagem de afastar muitas dúvidas que se suscitam noutros países, como, por ex.,

a de saber se estão garantidos por hipoteca os juros vencidos durante a execução e terá ainda a vantagem de estimular, para além de certo limite, a diligência do credor exequente. Também a proibição de convenção mostra que é no interesse de terceiros que se estabelece a limitação do n.º 2; os juros poderiam acumular-se sem conhecimento destes.” (*Código Civil Anotado*, vol. I, pág. 531).»

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 6.6.2000
(disponível em www.dgsi.pt, processo 00A440; número convencional JSTJ00040516)

«Ao exigir que se indique o limite máximo assegurado está-se ainda e também a proteger o interesse de terceiros. O cálculo desse montante não poderá desrespeitar o prescrito na lei substantiva sobre a garantia hipotecária; com mais rigor, tal montante não resulta da vontade dos interessados mas apenas da lei, o que não significa que a declaração por aqueles seja de todo irrelevante (cfr. Mouteira Guerreiro in *Noções de Direito Registral*, nota 1 à p. 224). Tal montante «corresponde à soma de todas as verbas parcelarmente citadas na inscrição: o capital, os juros remuneratórios, os moratórios, as despesas, enfim, quaisquer acessórios que a garantia abranja» (aut. e op. cit., p. 223-224). Qualquer elevação do capital assegurado e de momento em dívida (ainda, portanto, que o inicial tivesse sido reduzido, v.g., através de pagamentos parcelares periódicos), como resultado de operação legal de capitalização de juros, tinha como contrapartida a diminuição do crédito de juros. Ainda como efeito desta operação o capital inicial poderá vir sempre a ser “refeito” se é que não mesmo ‘superado’ e irá passar, muito naturalmente, a vencer juros. É um ‘acessório’ que desaparece dando lugar, por crescer ao capital em dívida, a um ‘novo’ capital que, por sua vez, irá conhecer ‘novo acessório’. A questão que se põe é não a da sua legalidade, que, como se disse antes, obtém resposta positiva, mas a de o valor em si da elevação e os juros que a mesma vai passar a conhecer, por direito próprio, estarem ou não abrangidos pela garantia hipotecária anteriormente celebrada para assegurar o pagamento de um outro capital (aquele

que não inclui essa elevação) e uns outros juros (aqueles que não recaem sobre esse valor da capitalização). Por outras palavras, são coisas distintas a legalidade da operação e a extensão da garantia. Do reconhecimento daquela não decorre que o valor capitalizado e os juros fiquem por lei abrangidos nesta. Além das normas acima referidas e da sua razão de ser, é o comando do n.º 3 do art. 693 a indicar o caminho num caso paralelo – o que surge a «mais» em relação ao inicialmente contemplado apenas beneficiará de garantia hipotecária se uma nova e sobre esse «mais» tiver sido constituída. A garantia hipotecária não abrange o valor da elevação do capital inicial, o mutuado, por capitalização de juros não pagos nem os juros sobre esse valor acrescido. Esta, a regra,»

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 27.6.2006
(disponível em www.dgsi.pt, processo 06A1677; número convencional JSTJ000)

«Alterou-se o princípio, que era duvidoso, do art. 900 do Código Civil de 1867, não obstante a alteração introduzida pelo decreto n.º 19126, de 16 de Dezembro de 1930. O facto da [*assim no original*] hipoteca só abranger os juros dos últimos três anos, não obsta a que se registe nova hipoteca em relação aos juros vencidos (art. 693, n.º 3), nem que se executem juros por mais de três anos, estando, porém estes, excluídos da garantia hipotecária. Além disso, se os juros tiverem sido capitalizados, não se lhes aplica a restrição do art. 693. Entrando, agora, mais directamente, na análise da questão que nos ocupa, dir-se-á que várias razões apontam no sentido de que a contagem do período dos três anos de juros abrangidos pela hipoteca deve ter lugar a partir do momento em que os primeiros juros forem exigíveis. Com efeito, o início da contagem desse prazo não tem de coincidir, forçosamente, com a data do financiamento. Desde logo, porque se o financiamento não vier a beneficiar da garantia real de hipoteca, não poderão ser reclamados nem o capital, nem os juros, face ao disposto no art. 865, n.º 1, do C.P.C. Depois, porque mesmo que o financiamento beneficie de contemporânea hipoteca, só o registo desta confere eficácia

aos juros que constem do registo. Finalmente, porque as partes podem convencionar data diferente para o vencimento dos juros e, enquanto estes se não vencerem, não pode o credor reclamar o seu pagamento. Por outro lado, também não pode afirmar-se que o início da contagem do referido período legal dos juros ocorra com o registo da hipoteca que se pretende fazer valer. É que, se as partes tiverem convencionado a data de vencimento dos juros, só a partir de tal data eles são exigíveis. Ora, no caso concreto, à obrigação de juros constituída por via do ajuizado contrato de crédito hipotecário, foi consensualmente fixado um prazo a partir do qual a mesma passou a ser exigível, sendo assim uma obrigação com prazo certo. Daí que a solução natural seja considerar como data do início de contagem daquele período de três anos durante o qual os juros beneficiam de garantia hipotecária, o dia do vencimento e consequente exigibilidade dos primeiros juros. No sentido desta interpretação abona o disposto no art. 693, n.º 3, do C.C. De facto, a lei concede ao credor hipotecário a possibilidade de requerer o registo de nova hipoteca em relação aos juros em dívida que excedam as três anuidades. O que significa que a ratio desta norma converge para o entendimento aqui sufragado. O legislador comete ao credor hipotecário o ónus de periodicamente (uma vez esgotado aquele período de três anos) requerer junto da competente Conservatória do Registo Predial novo registo, por forma a que a totalidade dos juros que se vão vencendo fiquem também hipotecariamente garantidos. Não obstante a lei estabelecer a limitação dos juros garantidos por hipoteca a um período de três anos, o certo é que permite um[a] actualização progressiva da extensão de tal garantia, o que só se justifica considerando que o período inicial e legalmente garantido se reporta aos três primeiros anos do respectivo vencimento. Por isso, findo tal período, tem o credor hipotecário a possibilidade de requerer novo registo, referente aos juros que se vierem a vencer nos anos subsequentes.»

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 13.2.2009
(disponível em www.dgsi.pt, processo 9259/2008-7)

«Insurge-se a exequente contra tal entendimento, alegando, essencialmente, que antes de ser efectuada e registada a penhora, o bem hipotecado apenas garante o capital em dívida acrescido de três anos de juros (como aconteceria se o imóvel se mantivesse na titularidade da devedora) mas, logo que registada a penhora, face à constituição desta nova e ulterior garantia real, verifica-se a extensão da “responsabilidade” do titular inscrito (seja o primitivo proprietário, seja o respectivo adquirente do direito) ao valor assegurado pela penhora, sendo certo que os titulares inscritos respondem na mesma medida em que responderia o devedor, não podendo, pelo facto de terem adquirido um bem hipotecado, ter uma posição mais vantajosa daquela que teria o devedor. Salvo o devido respeito por opinião contrária, entendemos não assistir qualquer razão à recorrente. Alega a exequente que, após a penhora do imóvel feita na execução, “verifica-se a extensão da “responsabilidade” do titular inscrito (seja o primitivo proprietário, seja o respectivo adquirente do direito) ao valor assegurado pela penhora”, por a mesma constituir, também, garantia real. Não colhe, porém, tal argumento. Escreve o Cons. Salvador da Costa, in *O Concurso de Credores*, 2.^a edição, pág. 21, que “o acto processual fulcral na execução do património do devedor ou de terceiro é o acto de penhora. A penhora consubstancia-se na apreensão jurídica de bens do devedor ou de terceiro, em termos de desapossamento em relação àqueles e de empossamento quanto ao tribunal, com vista à realização dos fins da acção executiva. No âmbito do direito do exequente à execução, nos termos do art. 817.º do Código Civil, traduz-se em garantia real das obrigações, impõe-se erga omnes, podendo o seu titular seguir o prédio penhorado, independentemente da contingência da respectiva titularidade, em conformidade com as características da sequência”. A penhora apenas pode incidir sobre os bens do devedor (arts. 817.º do CC e 821.º, n.º 1 do CPC), podendo, contudo, incidir sobre bens de terceiro, nos casos especialmente previstos na lei (art. 821.º,

n.º 2 do CPC). Ora, um dos casos especialmente previstos na lei, é, precisamente, o do imóvel hipotecado para garantia do crédito, que passou a pertencer a terceiro. Mas, se passou a pertencer a terceiro, a penhora só é permitida nos precisos termos em que aquele imóvel, que não pertence já ao devedor, responde pela dívida. E esses termos são os estabelecidos na hipoteca (nomeadamente quanto aos juros). A penhora de bem de terceiro não pode ir além da garantia resultante da hipoteca desse bem, uma vez que o mesmo só pode ser penhorado em execução por dívida a que o seu titular é alheio, em virtude de estar vinculado por aquela garantia.»

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 26.4.2010
(disponível em www.dgsi.pt, processo 1254/07.7TBGDM-A.

P1; número convencional JTRP00043826)

«Qual a razão de ser de tal regime jurídico? Que interesses pretende a lei proteger? Claramente, os interesses subjacentes à obrigatoriedade do registo: a defesa dos interesses de terceiros que confiam na publicidade do registo. Logo, se a lei pretende que da simples leitura do registo, possa resultar qual o valor garantido pelo[a] hipoteca, em defesa dos interesses dos demais credores, segue-se que os juros abrangidos pela hipoteca só poderão ser aqueles que foram calculados à taxa que constar do registo. Se ao longo do contrato, houver modificação das taxas de juro para valor superior àquele que consta do registo, se o mutuante pretender que a garantia assegure essas novas taxas terá de registar nova hipoteca, como a própria lei especifica para o caso dos juros que se vencem para além dos três anos. A ratio legis para o caso do período de vencimento de juros abrangido pela hipoteca é a mesma no que respeita à respectiva taxa, pelo que o regime aplicável deverá ser o mesmo.»

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 30.11.2010
(disponível em www.dgsi.pt, processo 1254/07.7TBGDM-A.

P1.S1)

«Sendo certo que o n.º 2 do art. 693.º do Código Civil não define, nem um termo inicial nem um termo final do período de três anos de juros que a hipoteca abrange, podendo até

admitir-se que a lei deixou ao arbítrio do credor exercer o direito conforme melhor lhe conviesse “, tanto mais que na prática bancária podendo não valer a proibição do anatocismo – art. 560.º, n.ºs 1 e 3, do Código Civil – e consequentemente que os juros vencidos possam ser incluídos no capital, o que é deveras favorável, levando a que os Bancos possam deferir para momento ulterior a contagem dos três anos, importa, a nosso ver, saber desde logo, se as partes convencionaram o momento a partir do qual vigoraria a garantia, o que poderiam fazer no âmbito do princípio da liberdade contratual – art. 405º, nº1, do Código Civil. Nada tendo sido estipulado, a melhor solução, a mais conforme aos princípios gerais do direito, leva a considerar que não havendo lugar a discriminar juros moratórios de juros compensatórios o prazo de três anos, deve contar-se desde o início do incumprimento por parte do mutuário. Não seria congruente a contagem daquele prazo, com início na data do registo da escritura: pense-se num mútuo de longa duração – como por regra o é o empréstimo para aquisição de habitação própria – por exemplo no caso em que o mutuário só muito tarde na *vida do empréstimo* entra em incumprimento. Se, por exemplo, num mútuo com o prazo de 25 anos, o devedor só entrasse em incumprimento para lá dos três anos subsequentes ao registo, então o credor hipotecário veria frustrada a garantia no que respeita aos juros. Temos, assim, por mais consentânea com os princípios que regem o cumprimento das obrigações e a finalidade da garantia hipotecária, que o período de três anos do n.º 2 do art. 693.º do Código Civil se inicia com o incumprimento do devedor.»

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 21.12.2010
(disponível em www.dgsi.pt, processo 64/10.9TBSCD-A.C1)
«Com todo o respeito, não nos parece o mais correcto. Por um lado, parece pacífico que a previsão se refere quer a juros moratórios quer a remuneratórios; por outro, estamos perante uma restrição, ou seja, se os juros remuneratórios não estivessem abrangidos no n.º 2, mantinham a garantia (ao invés do que parece pressupor-se) consoante constassem do registo e

não apenas por três anos; finalmente, se a liquidação dos juros é feita, como sucedeu, a partir do incumprimento... não estão reclamados os anteriores: foram pagos. De todo o modo, e admitindo que a razão que fundou o decidido não foi a distinção dos juros, ou mesmo independentemente de o ter sido, não pode ignorar-se que a sentença interpreta o n.º 2 do artigo 693.º no sentido da hipoteca conferir garantia aos “juros vencidos nos três anos subsequentes ao registo”, importando apurar se, ainda assim, a interpretação é de sufragar. Entendemos, com todo o respeito, que assim não é. Em primeiro lugar, a lei não fixou um termo inicial para a contagem dos juros e diz apenas “os relativos a três anos”; depois a doutrina refere “os juros dos últimos três anos, pergunta-se se o tempo não abrangido pela hipoteca é “o que excede três anos a contar do vencimento” ou a contar – para trás – “da venda judicial” ou diz mesmo “independentemente do período a que respeitem”, nunca colocando a hipótese, que se conheça, de o termo inicial da contagem dos juros ter de coincidir com a inscrição da garantia no registo. Se assim é na doutrina, queremos dizer, se o é sem que se considere como relevante a ocasião do registo, parece-nos que igualmente assim o tem interpretado, pelo menos em sentido dominante, a jurisprudência dos tribunais superiores. Entre outros que podem citar-se, concluiu-se neste Relação de Coimbra (acórdão de 13.11.2007) que (1) por força do disposto no artigo 693.º, n.º 2, a garantia hipotecária não cobre juros superiores a três anos, e abrange tanto os juros remuneratórios, como os moratórios, vencidos e vincendos; (2) o início do período de três anos é o do dia do vencimento e consequente exigibilidade dos juros; (3) os juros devem ser contados até ao momento da liquidação do julgado pela secretaria, desde que respeite o prazo imperativo dos três anos e (4) tendo o credor hipotecário reclamado, na acção executiva, o capital e juros vincendos (e não os vencidos), o prazo dos três anos da garantia hipotecária, relativamente aos juros, conta-se, não da data da reclamação do crédito, mas a partir do dia em que se venceram os primeiros juros. Relevantemente, em acórdão acabado de publicar, o Supremo Tribunal veio afastar a possibilidade de o período de garantia

de três anos poder ser contado com termo inicial na data do registo da hipoteca, e esclareceu que os juros remuneratórios e os moratórios têm o mesmo regime, ou seja, a mesma garantia, expressamente acrescentando que “temos, assim, por mais consentânea com os princípios que regem o cumprimento das obrigações e a finalidade da garantia hipotecária, que o período de três anos do n.º 2 do art. 693.º do Código Civil se inicia com o incumprimento do devedor.” Assim, e com todo o respeito por diferente opinião, seguindo o entendimento da doutrina e da jurisprudência citadas, ponderando o disposto no artigo 693.º, n.º 2 do CC, a sua razão de ser e finalidade, concluímos que a lei não estabeleceu qualquer termo (inicial ou final) para a contagem dos juros garantidos e que, depois de afastada a possibilidade de se começarem a contar desde o registo da hipoteca, não sendo outra a liquidação do credor, eles serão devidos desde que (e desde quando) exigíveis, a partir daí se contando o período máximo de três anos.»

6. Os preceitos legais vigentes relativos às outras garantias reais

Como resulta do que escrevi na introdução, o problema essencial que está em causa não respeita somente à hipoteca – embora respeite sobretudo à hipoteca

Em consequência, é útil lembrar as regras legais afins sobre outras garantias reais.

6.1. Consignação de rendimentos

Quanto à consignação de rendimentos, no n.º 2 do art. 656 (cuja epígrafe é «Noção»), estabelece o Código Civil:

«[...]

2. A consignação de rendimentos pode garantir o cumprimento da obrigação e o pagamento dos juros, ou apenas o cumprimento da obrigação ou só o pagamento dos juros.»

Em complemento, o Código do Registo Predial dispõe:

«Artigo 95.º

Requisitos especiais

1 – O extrato das inscrições deve ainda conter as seguintes menções especiais:

[...]

p) Na de consignação de rendimentos: o prazo de duração ou, se for por tempo indeterminado, a quantia para cujo pagamento se fez a consignação e a importância a descontar em cada ano, se tiver sido estipulada uma quantia fixa;

[...]»

Parece, pois, indiscutível que a lei não limita os juros cobertos. A proteção dos interesses de terceiros é feita por: a) serem afetados exclusivamente os rendimentos do bem; e b) só o serem por certo prazo ou haver limite ao valor coberto.

Vale ainda a pena notar que o art. 656 refere meramente os juros, não todos os acessórios do crédito, como sucede com o art. 693, relativo à hipoteca.

6.2. Penhor

Quanto ao penhor, o preceito relevante é o n.º 2 do art. 666 (cuja epígrafe é «Noção») do Código Civil, do seguinte teor:

«1. O penhor confere ao credor o direito à satisfação do seu crédito, bem como dos juros, se os houver, com preferência sobre os demais credores, pelo valor de certa coisa móvel, ou pelo valor de créditos ou outros direitos não suscetíveis de hipoteca, pertencentes ao devedor ou a terceiro.

[...]»

Parece claro que a lei não estabelece limite aos juros cobertos. A razão de ser da discrepância relativamente à hipoteca estará no facto de as expectativas de terceiro serem diferentes, nomeadamente por o próprio capital coberto tender a ser desconhecido.

Tal como sucede no caso do penhor, o preceito só refere juros, não todos os acessórios do crédito, como sucede com o art. 693, relativo à hipoteca.

6.3. *Privilégios creditórios*

Quanto aos privilégios creditórios, valem os seguintes preceitos do Código Civil:

«Artigo 734.º

Acessórios do crédito

O privilégio creditório abrange os juros relativos aos últimos dois anos, se forem devidos.»

«Artigo 736.º

Créditos do Estado e das autarquias locais

1. O Estado e as autarquias locais têm privilégio mobiliário geral para garantia dos créditos por impostos indiretos, e também pelos impostos diretos inscritos para cobrança no ano corrente na data da penhora, ou ato equivalente, e nos dois anos anteriores.

[...]»

«Artigo 737.º

Outros créditos que gozam de privilégio mobiliário geral

1. Gozam de privilégio geral sobre os móveis:

[...]

b) O crédito por despesas com doenças do devedor ou de pessoas a quem este deva prestar alimentos, relativo aos últimos seis meses;

c) O crédito por despesas indispensáveis para o sustento do devedor e das pessoas a quem este tenha a obrigação de prestar alimentos, relativo aos últimos seis meses;

d) Os créditos emergentes do contrato de trabalho, ou da violação ou cessação deste contrato, pertencentes ao trabalhador e relativos aos últimos seis meses.

[...]»

«Artigo 744.º

Contribuição predial e impostos de transmissão

1. Os créditos por contribuição predial devida ao Estado ou às autarquias locais, inscritos para cobrança no ano corrente na data da penhora, ou ato equivalente, e nos dois anos anteriores, têm privilégio sobre os bens cujos rendimentos estão sujeitos àquela contribuição.

[...]»

Sublinho:

- A regra geral constante do art. 734 é a de os privilégios cobrirem juros com o limite de dois anos, sendo explicitado tratar-se dos últimos dois, «se forem devidos»;
- Comparando tal regra com o preceito afim relativo à hipoteca (o art. 693), nota-se que os privilégios creditórios só cobrem juros, não todos os acessórios do crédito;
- A regra do art. 736, n.º 1, limita o privilégio mobiliário geral atribuído aos impostos diretos aos tributos inscritos para cobrança no ano corrente na data da penhora e aos relativos aos dois anos anteriores;
- A regra do art. 737, n.º 1, alíneas b), c) e d), limita o privilégio mobiliário geral atribuído aos créditos nela referidos – cuja concessão resulta tendencialmente de vários atos sucessivos – aos dos últimos seis meses (contados nos termos do n.º 2 do mesmo artigo);
- A regra do art. 744, n.º 1, limita o privilégio da contribuição predial – atual IMI – ao tributo inscrito para cobrança no ano corrente na data da penhora e aos relativos aos dois anos anteriores.

7. Os três anos de juros cobertos pela hipoteca

Vimos que VAZ SERRA propôs regra segundo a qual sendo a hipoteca relativa a «[...] crédito que vença juro, a inscrição dela no registo abrange os juros devidos, se a taxa destes for mencionada no mesmo registo», compreendendo tal extensão os «juros correspondentes ao ano corrente

à data da penhora e aos dois anos anteriores, bem como, mas não acima da taxa legal, os que se vencerem posteriormente até ao momento em que, vendidos os bens, se fixar a quantia que cada um dos credores pode receber».

Caso a proposta tivesse vingado, seria inequívoco que a garantia hipotecária quando não abrangesse todos os juros da dívida, cobriria os de vencimento mais recente à data da penhora.

Não tendo a proposta vingado, o n.º 2 do art. 693 levanta a dúvida – *que tem interesse prático quando a taxa dos juros vencidos pela dívida varie durante o período potencialmente relevante*, o que de resto, é vulgar, por força de haver muitos «empréstimos a taxa variável» – de saber como contar o prazo de três anos, ou, por outras palavras, qual o lapso de tempo a considerar não abrangido pela hipoteca: o que excede três anos a contar do vencimento ou o que excede três anos a contar («para trás») do momento final relevante (a data considerada na conta final para pagamento)?

A resposta maioritária parece ser a constante do acima citado acórdão do STJ de 27.6.2006, nos seguintes passos do excerto transcrito: «Daí que a **solução natural seja considerar como data do início de contagem daquele período de três anos durante o qual os juros beneficiam de garantia hipotecária, o dia do vencimento** e consequente exigibilidade dos primeiros juros. [...] Não obstante a lei estabelecer a limitação dos juros garantidos por hipoteca a um período de três anos, o certo é que permite um[a] actualização progressiva da extensão de tal garantia, o que só se justifica considerando que o período inicial e legalmente garantido se reporta aos três primeiros anos do respectivo vencimento» (negrito acrescentado)¹³. Foram claramente no mesmo sentido os acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 30.11.2010 e da Relação de Coimbra de 21.12.2010 antes referidos – como já antes o tinham sido outros e depois outros o voltaram a ser, nomeadamente acórdãos da Relação de Lisboa de 5.3.1992¹⁴ e de 1.10.2015¹⁵, acórdãos da Relação

¹³ In CJ-STJ, ano XIV, tomo II, 2006, pp. 135 e 136, constando o passo citado da p. 136.

¹⁴ Sumariado no BMJ, n.º 405, abril 1992, p. 712.

¹⁵ Disponível em www.dgsi.pt, processo 1262/10.0TBCTX-A.L1-8.

do Porto de 23.10.2001¹⁶, 10.1.2006¹⁷, 10.5.2011¹⁸ e um acórdão da Relação de Évora de 12.3.2015¹⁹.

Não há muito tempo, tal orientação dominante da jurisprudência mereceu apoio de Miguel Fernandes Freitas, num texto totalmente dedicado ao problema²⁰. Ainda mais recentemente, Isabel Menéres Campos também se manifestou no mesmo sentido²¹.

Tenho-me permitido discordar: atentas as razões de ser do preceito (atrás referidas), julgo que o período a considerar como coberto tem de ser o dos últimos três anos – sendo os restantes abrangidos por algo que tenho chamado «prescrição da garantia»: tal como a regra sobre prescrição dos juros elimina os mais antigos, a da limitação da cobertura tem por objeto os mais antigos. Em ambos os casos trata-se de penalizar o titular de um direito pelo seu não exercício durante um lapso de tempo capaz de gerar a expectativa de ter havido renúncia ao direito (de crédito, no caso da prescrição propriamente dita, de cobertura pela hipoteca de parte dos acessórios, no caso que nos ocupa)²².

Nesse sentido tenho também invocado o paralelismo com os referidos preceitos do art. 734 (limitação dos juros cobertos pelos privilégios creditórios aos últimos dois anos), do art. 736, n.º 1 (limitação do privilégio mobiliário geral atribuído aos impostos diretos aos tributos inscritos para cobrança no ano corrente na data da penhora e aos relativos aos dois anos anteriores), do art. 737, n.º 1, alíneas b), c) e d) (limitação do privilégio mobiliário geral atribuído a certos créditos cuja concessão resulta tendencialmente de vários atos sucessivos aos dos últimos seis meses, contados nos termos do n.º 2 do mesmo artigo), e do art. 744, n.º 1 (limitação do privilégio da contribuição predial – atual IMI – ao

¹⁶ Disponível em www.dgsi.pt, processo 0121318, número convencional JTRP00032080.

¹⁷ Disponível em www.dgsi.pt, processo 0526617, número convencional JTRP00038670.

¹⁸ Disponível em www.dgsi.pt, processo 932/07.STJVNF.P1.

¹⁹ Disponível em www.dgsi.pt, processo 1226/10.4TBBNV-B.E1.

²⁰ FREITAS (2017).

²¹ CAMPOS (2018), p. 928.

²² Recordo que entre os fundamentos tradicionalmente (ainda que controvertidamente) apontados à prescrição estão a sanção da negligência do credor (*dormientibus non succurrit ius*) e a promoção do exercício oportuno dos direitos – v. ANDRADE (1972), pp. 445 e 446, MARQUES (1953), pp. 15 a 19, SERRA (1961), pp. 32 e 33, e CORDEIRO (2018), pp. 198 e 199.

tributo inscrito para cobrança no ano corrente na data da penhora e aos relativos aos dois anos anteriores).

A opinião diferente parece, assim, nada ter a seu favor. Nem sequer qualquer tradição ou os trabalhos preparatórios do atual Código Civil. Quer o Código de Seabra quer a proposta de VAZ SERRA só consideravam cobertos pela garantia hipotecária os juros mais recentes (naquele caso por referência à citação, neste por referência à penhora).

8. A concluir

As questões a discutir acerca dos juros cobertos pelas garantias, em especial pela hipoteca – quer no plano do direito vigente, quer no da política legislativa, não se resumem à que ficou tratada no número anterior.

Sirva de exemplo a (de resto, clássica) de saber se o risco das demoras processuais deve recair sobre o credor (que pode propor a execução antes de estarem vencidos três anos de juros e só lograr pagamento muitos anos depois, vendo parte do seu crédito não ser abrangido pela garantia) ou sobre terceiros (determinando que todos os juros posteriores à citação ou à penhora sejam abrangidos pela garantia). No plano do direito vigente, parece-me claro que a letra do n.º 2 do art. 693 não deixa margem para retirar o risco das demoras da esfera do credor, mas julgo que o problema merece ser reponderado, quando ocorrer uma reforma do direito das garantias – que, diga-se, não se antevê: os responsáveis diretos pela produção das leis e os fazedores de opinião em matéria legislativa vivem muito longe de tais questões, apesar de elas não interessarem apenas ao «mundo da justiça», já que condicionam fortemente a celeridade e a eficiência do processo executivo e, portanto, o sistema de crédito.

Bibliografia

Andrade, Manuel A. Domingues de – *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II, 3.^a reimpressão, Almedina, 1972 [a edição reimprimida é de 1960, provindo o texto das mesmas, na parte em causa, das lições copiografadas do Autor da responsabilidade de Ricardo Velha, publicadas em 1953].

- Ascensão, José de Oliveira, e Maria Augusta Pesquita França – «As Repercussões da Declaração de Falência sobre a Situação dos Credores Hipotecários», in *Estudos de Direito Comercial volume I Das Falências* (obra coletiva), Almedina, 1989.
- Campos, Isabel Menéres – «Anotação ao art. 693», in *Comentário ao Código Civil Direito das Obrigações Das Obrigações em Geral* (coord. José Brandão Proença), Universidade Católica Editora, 2018.
- Campos, Maria Isabel Helbling Menéres – *Da Hipoteca Caracterização, Constituição e Efeitos*, Almedina, 2003.
- Cordeiro, António Menezes – *Tratado de Direito Civil, V, Parte Geral Exercício Jurídico*, 3.ª ed., Almedina, 2018.
- Costa, Mário Júlio de Almeida – *Direito das Obrigações*, 12.ª ed., Almedina, 2009.
- Costa, Salvador da – *O Concurso de Credores*, 2.ª ed., Almedina, 2001.
- Freitas, Miguel Fernandes – «Dos Três Anos de Juros Abrangidos pela Hipoteca Modo de Contagem», in *Ipsa Jure*, n.º 97, junho 2017, <http://www.oa.pt/Conteudos/Media/file.aspx?id=152878> (consultado pela última vez em 13.2.2019).
- Lima, Pires de, e Antunes Varela (com a colaboração de M. Henrique Mesquita) – *Código Civil Anotado*, vol. I, Coimbra Editora, 4.ª ed., 1987.
- Marques, José Dias – *Prescrição Extintiva*, Coimbra Editora, 1953.
- Martinez, Pedro Romano, e Pedro Fuzeta da Ponte – *Garantias de Cumprimento*, 5.ª ed., Almedina, 2006.
- Neves, F. Correia das – *Manual dos Juros Estudo Jurídico de Utilidade Prática*, 2.ª ed., Almedina, 1969.
- Serra, Adriano Paes da Silva Vaz – *Prescrição Extintiva e Caducidade*, Lisboa, 1961 (separata do BMJ, n.ºs 105, 106 e 107, abril, maio e junho de 1961).
- Serra, Adriano Paes da Silva Vaz – «Hipoteca», in BMJ, n.º 62, janeiro 1957, e n.º 63, fevereiro 1957.
- Serra, Vaz – «Consignação de Rendimentos», in BMJ, n.º 65, abril 1957.
- Serra, Vaz – «A Hipoteca e os Acessórios do Crédito», in RLJ, n.ºs 2862 e 2863, ano 80, 1947.
- Serra, Vaz – «Privilégios», in BMJ, n.º 64, março 1957.