



13-07-2016 | Lex

## OPINIÃO



**FRANCISCO DA CUNHA MATOS**  
Advogado, Associado de PLMJ na  
área de contencioso

## A exclusão dos imóveis, destinados ao comércio, da garantia do privilégio imobiliário especial

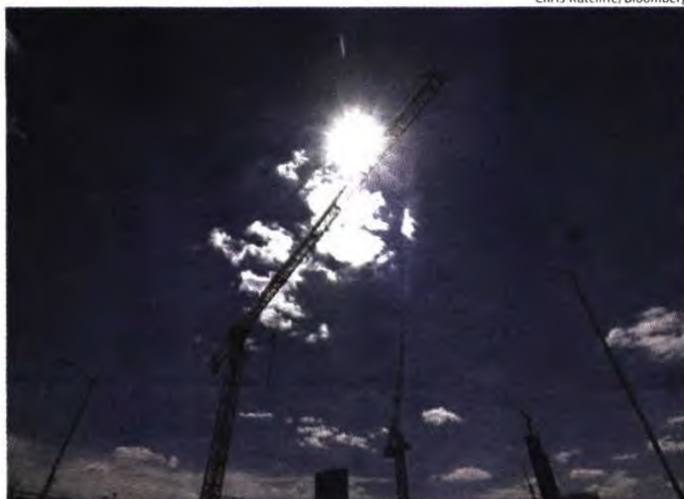
**N**o pretérito dia 15.04.2016, foi publicada o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) n.º 8/2016 que veio uniformizar jurisprudência decidindo que os imóveis construídos por empresa de construção civil, destinados a comercialização, estão excluídos da garantia do privilégio imobiliário especial dos trabalhadores, consagrada no artigo 377.º, n.º 1, b), do Código do Trabalho.

Na situação em apreço, depois de declarada a insolvência de uma empresa de construção civil, o Tribunal de 1.ª Instância reconheceu que os créditos dos seus trabalhadores beneficiavam de privilégio imobiliário especial sobre os imóveis que a mesma tinha construído e que tinham sido apreendidos para a massa insolvente, graduando-os à frente dos demais.

Discordando dessa decisão, outros credores recorreram para o Tribunal da Relação que, julgando procedente o recurso, a revogou por considerar que esses imóveis, ao se destinarem ao comércio, não podiam ser considerados como fazendo parte do património estável da empresa, pelo que, ainda que os trabalhadores tivessem participado na sua construção não beneficiavam de qualquer privilégio creditório.

Por seu turno, os trabalhadores recorreram para o STJ, mas foi confirmada a referida decisão proferida pelo Tribunal da Relação. Inconformados, recorreram para o Pleno do STJ, para uniformização de jurisprudência, com fundamento na existência de contradição com outro acórdão proferido sobre a mesma matéria (cfr. Acórdão do STJ de 13.09.2011 – Processo n.º 504/08.7TBAMR-D.G1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Em sede de recurso de uniformização de jurisprudência, o STJ veio pronunciar-se sobre tal questão decidindo que “os imóveis construídos por empresa de construção civil, destinados a comercialização, estão excluídos da garantia do privilégio imobiliário especial previsto no art. 377.º, n.º 1, b) do Cód-



Chris Ratcliffe/Bloomberg

go do Trabalho de 2003”.

A lei laboral dispõe que os créditos do trabalhador emergentes de contrato de trabalho, ou da sua violação ou cessação, gozam de privilégio creditório imobiliário especial sobre bem imóvel do empregador no qual o trabalhador preste a sua atividade. Sendo o privilégio creditório a faculdade que a lei, em atenção

à causa do crédito, concede a certos credores, independentemente de registo, de serem pagos com preferência a outros. Segundo o STJ, é atualmente pacífico que a norma em causa abrange todos os imóveis da empresa que estejam afetos à sua atividade empresarial e não apenas o imóvel onde um deter-

**Esta decisão fixadora de jurisprudência é da máxima importância para todos os trabalhadores de empresas da construção civil que pretendam salvaguardar os seus créditos.**

minado trabalhador tenha exercido funções.

Porém, no setor da construção civil, levanta-se o problema de saber se os imóveis construídos para venda, no âmbito da atividade da empresa, estão abrangidos por esse privilégio imobiliário.

Ora, o conjunto dos imóveis a que todos os trabalhadores estão funcionalmente ligados constitui o suporte físico

da atividade empresarial, integrando, por isso, de forma estável, o património da organização da empresa, o que não acontece com aqueles que são destinados à venda. Uma vez cessada determinada obra, o trabalhador deixa de prestar aí as suas funções, mas continua ao serviço da empresa, vinculado

pelo mesmo contrato de trabalho, mantendo uma ligação funcional estável com os demais imóveis afetos à atividade desta.

Neste caso, concluiu o STJ, será essa ligação funcional que releva e será apenas sobre estes imóveis que pode incidir o privilégio imobiliário especial de que beneficiam os trabalhadores.

Não obstante ter sido esta a tese vencedora, cremos que esta frustra o objetivo protecionista do legislador em relação aos créditos laborais. Em nossa opinião, por referência aos princípios de justiça social e da dignidade da pessoa humana, exige-se que os créditos laborais sejam garantidos, nas empresas de construção civil, pelo produto da venda dos imóveis construídos pelos trabalhadores, sendo possível, nos casos de conflitos com outros direitos reais, harmonizar os interesses de todos os titulares, numa perspetiva de concordância prática.

Com a referida exclusão, entendeu o STJ que a proteção dos créditos salariais não exige que se sacrifique a posição e as expectativas de terceiros que, sendo titulares de direitos reais de garantia sobre os imóveis, vejam os seus créditos serem graduados atrás dos créditos dos trabalhadores.

Esta decisão fixadora de jurisprudência é da máxima importância para todos os trabalhadores de empresas da construção civil que pretendam salvaguardar os seus créditos laborais na insolvência da entidade empregadora.

Convém, pois, ter em conta todos estes aspetos no momento de reclamar créditos laborais, o que determina a necessidade de um criterioso aconselhamento jurídico. ■

Este artigo foi redigido ao abrigo do novo acordo ortográfico.