

Processo: 2068/14.3TBLRA-D.CI
Nº Convencional: JTRC
Relator: MOREIRA DO CARMO
Descritores: EMPRÉSTIMO BANCÁRIO PARA APOIO AO INVESTIMENTO
CONSUMIDOR
EMPRESA COMERCIAL
Data do Acórdão: 21-11-2025
Votação: DECISÃO SINGULAR
Tribunal Recurso: TRIBUNAL JUDICIAL DA COMARCA DE LEIRIA – ANSIÃO – JUÍZO DE
EXECUÇÃO – JUIZ 2
Texto Integral: S
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA
Legislação Nacional: ARTIGOS 2º, Nº 1, C), 4º, Nº 1, D) E 28.º DO DL 74-A/2017 DE 23 DE JUNHO –
REGIME DOS CONTRATOS DE CRÉDITO RELATIVOS A IMÓVEIS
Sumário: Aos contratos de empréstimo bancário para apoio ao
investimento, ainda que lhes fosse aplicável o DL 74-A/2017
(de 23.6), nos termos do art. 2º, nº 1, c), ficam arredados de tal
regime se o mutuário beneficiário não é um consumidor
singular, na definição do art. 4º, nº 1, d), do mesmo diploma,
mas sim uma sociedade.

(Sumário elaborado pelo Relator)

Decisão Texto Integral: *

I - Relatório

1. **A...**, **LDA.**, com sede em ..., deduziu ***incidente de habilitação de cessionário como exequente***, contra AA, BB (falecido e habilitação pendente no apenso C), CC e B... (*com plano de insolvência homologado*), pedindo seja habilitada como exequente, para prosseguir os presentes autos, em substituição da C..., S.A.R.L.

Invocou, em síntese, que adquiriu a C..., SARL, o crédito que esta tinha adquirido do exequente Banco 1..., SA. sobre a executada B..., e todas as garantias e acessórios a ele inerentes, incluindo as hipotecas, garantias pessoais, tais como avales, aceites e fianças.

Notificadas todas as partes primitivas, apenas a requerida CC deduziu oposição, invocando, em síntese, que a requerente não faz prova da cessão, nunca foi notificada da referida cessão o que acarreta a nulidade da mesma, desconhecendo a requerente, e que a requerente A... tinha a obrigação de integrar o devedor, aqui requeridos, no PERSI (DL 227/2012, de 25.10) o que não o fez.

A requerente veio responder, dizendo que não existe qualquer fundamento legal à aplicação do DL 227/2012, não se verificando os seus requisitos e, mesmo que tivesse, não se enquadra nos fundamentos legais de contestação da habilitação, quando muito, caso tivesse fundamento, seria de embargos de executado.

*

A final foi proferida sentença que julgou procedente o incidente de habilitação de adquirente ou cessionário e, consequentemente, declarou habilitada a requerente A... a prosseguir na causa como exequente em lugar da exequente C....

*

2. As requeridas CC e AA, recorreram tendo formulados as seguintes conclusões:

1. O presente recurso visa reagir à decisão julgou procedente o incidente de habilitação de adquirente ou cessionário, interposto pela sociedade A..., Lda.
2. Ora, é manifestamente notório que existe uma cadeia de cessão de créditos que teve origem num contrato de crédito para compra de bem imóvel destinado a habitação dos ora requeridos.
3. Acresce ainda, que o imóvel objeto do crédito constituí casa de morada de família da requerida e respetivo agregado familiar.
4. Tal contrato de crédito foi celebrado entre as requeridas e o Banco 1..., SA – entidade supervisionada pelo Banco de Portugal.
5. O crédito in casu foi subsequentemente cedido à sociedade C..., SARL, sediada no Luxemburgo, não supervisionada pelo Banco de Portugal, o que constituí numa violação do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, que pretende acautelar os interesses dos consumidores bancários.
6. Conforme reiteradamente afirmado pelo Supremo Tribunal de Justiça (v.g. Acórdãos de 17.10.2024 e 07.05.2025), estas cessões de crédito configuram fraude à lei, por pretenderem excluir os contratos aos regimes que seriam aplicáveis, afastando as normas imperativas que os vinculariam.
7. A cessão do Banco 1..., SA para a sociedade C..., SARL é nula, nos termos do artigo 280º do Código Civil, por violar normas imperativas.
8. Consequentemente, a posterior cessão da C..., S.À.R.L. para a sociedade A..., Lda padece do mesmo vício de nulidade.
9. Assim, se impõe, também com base no fundamento supra, bem como no entendimento da jurisprudência, determinar-se a procedência do presente Recurso, com o consequente indeferimento do incidente de habilitação ou cessionário da sociedade A..., Lda, ora requerente, o que desde já se requer para todos os devidos efeitos legais.

10. Termos em que com os mais de Direito doutamente supridos por V.^{as}. Ex.^{as}. se requer a procedência, por provado, do presente RECURSO, impondo-se a revogação da decisão em crise, o que desde já se requer para todos os devidos efeitos legais, assim se fazendo a tão douta e costumada JUSTIÇA!

3. A requerente contra-alegou, concluindo que:

1. a decisão recorrida fez a melhor justiça, apreciou com grande rigor e correção a matéria e aplicou corretamente as normas de direito que se impunham.

2. De facto, a presente execução foi intentada em 15-5-2014 pelo credor originário Banco 1..., SA, contra os Executados:

B..., Lda

AA

BB (falecido e habilitado por sentença de 17-9-2024 no apenso C)

CC.

3. Os títulos executivos e documentos dados à Execução são:

- Livrança de € 652.813,00, subscrita por B..., Lda, pessoa coletiva, e avalizada pelos restantes Executados, com data de emissão 30-11-2006 e data de vencimento 9-5-2014, caução do contrato ...96.
- Contrato de empréstimo (...96) de 1.050.000,00€ destinado a apoio ao investimento, datado de 20-11-2006 em que é Mutuante o Banco 1..., SA, Mutuária a sociedade B..., Lda e garantes CC, AA e BB.
- Livrança de € 461.816,08, subscrita por B..., Lda e avalizada pelos restantes Executados, com data de emissão 30-11-2006 e data de vencimento 9-5-2014, caução do contrato ...96.
- Contrato de empréstimo (...96) de 450.000,00€ destinado a apoio ao investimento, datado de 20-11-2006 em que é Mutuante o Banco 1..., SA, Mutuária a sociedade B..., Lda e garantes CC, AA e BB.
- Duas constituições de penhor, datadas de 30-11-2006.
- Título de constituição de hipoteca, datado de 30-11-2006, sobre o prédio descrito sob o nº ...91, freguesia

4. Por escritura pública de cessão de créditos, outorgada no dia 13 de dezembro de 2017, o Banco 1..., S.A. cedeu à C..., S.À.R.L., o crédito que detinha sobre B... LDA e todas as garantias e acessórios a ele inerentes, incluindo as hipotecas, garantias pessoais, tais como avales, aceites e fianças.

5. Pela referida escritura a C..., S.À.R.L. adquiriu todas garantias dos mencionados créditos, designadamente reais e pessoais, incluindo os avales dos Executados CC, AA e BB, e a garantia hipotecária sobre o imóvel penhorado nos autos em 17.7.2014.

6. Como consta da sentença proferida pelo Tribunal *a quo* (Facto

Provado nº 1), por sentença proferida em 30-01-2020, no apenso B, transitada em julgado, a C..., S.À.R.L. foi habilitada como Exequerente dos presentes autos.

7. Como consta do Facto Provado nº 2, por escritura pública de cessão de créditos, outorgada no dia 27 de Dezembro de 2018, a C..., S.À.R.L., cedeu à A..., LDA, os créditos que detinha sobre B... LDA e todas as garantias e acessórios a ele inerentes, incluindo as hipotecas, garantias pessoais, tais como avales, aceites e fianças, conforme Escritura e Documento Complementar - Doc. 1 junto com pi de habilitação de cessionário e depois de forma integral em 9-12-2024 (neste apenso D).

8. Como consta do Facto Provado nº 3, pela referida escritura, a A..., Lda adquiriu todas garantias dos mencionados créditos, designadamente reais e pessoais, incluindo designadamente os avales dos Executados CC, AA e BB e as garantias hipotecárias constituídas sobre o imóvel penhorado nos presentes autos.

9. Como consta do Facto Provado nº 4, a A... procedeu ao registo da transmissão da hipoteca a seu favor.

10. A A..., Lda requereu a sua habilitação de cessionário nos presentes autos, tendo em 8-7-2025 sido proferida a sentença objeto do recurso interposto pelas Executadas.

11. Embora apenas a Executada CC tenha deduzido contestação ao requerimento inicial de habilitação e nenhum dos restantes Executados tenha contestado, o recurso veio a ser interposto por CC e AA.

12. Não assiste razão na matéria alegada pelas Executadas/Apelantes pois encontram-se verificados os pressupostos legais de habilitação de cessionário, previstos no artigo 356º, nº 1, alínea a), do CPC, não se verificando nenhum dos pressupostos previstos no art.º 263º do CPC que obstem à habilitação decretada.

13. Contrariamente ao alegado pelas Executadas, o título da cessão é válido, não padecendo de qualquer vício de forma, tendo sido celebrado por Escritura Pública, conforme o disposto no art.º 578º nº 2 do Código Civil, fazendo prova plena, nos termos do art.º 371º do Código Civil. .

14. E, contrariamente ao alegado pelas Executadas, nem a Escritura de Cessão de Créditos celebrada em 13-12-2017 entre o Banco 1... e a C..., SARL é nula nem a posterior cessão da C... SARL para a A..., Lda.

15. De facto, além de não padecerem de vício de forma, também não violam qualquer norma imperativa.

16. O invocado DL nº 74-A/2017, de 23 de junho, não é aplicável ao

crédito exequendo nem à cessão do mesmo.

17. Por um lado, as livranças exequendas têm data de emissão 30-11-2006 e de vencimento 9-5-2014 e os empréstimos cujo incumprimento originou o preenchimento das livranças foram celebrados em 30-11-2006, ou seja, cerca de 11 anos antes da entrada em vigor do DL 74-A/2017, que entrou em vigor em 1-1-2018 (art.º 47º DL 74-A/2017).

18. Por outro lado, os empréstimos subjacentes ao preenchimento das livranças exequendas não se inserem no âmbito do invocado DL 74-A/2017:

. a mutuária é uma pessoa coletiva, a sociedade "B..." e não uma pessoa singular (não é "consumidor", requisito essencial para cair no âmbito de aplicação do DL);

. os empréstimos não se destinam a aquisição de habitação própria e permanente, mas sim a "apoio ao investimento";

. o prédio hipotecado e penhorado tem uma descrição predial única (1691), não estando dividido em propriedade horizontal e no seu rés-do-chão tem implantadas 3 lojas (unidades suscetíveis de utilização independente), e a hipoteca não foi constituída para garantia de empréstimo para aquisição de imóvel destinado a habitação própria permanente.

19. Os contratos de empréstimo não estão sujeitos ao regime do referido DL pois a mutuária não é pessoa singular, não é "consumidor" pelo que, nos termos do art.º 2º, nº 1 e 4º, nº 1, alínea d), do DL 74-A/2017, não lhes é aplicável.

20. Acresce que o imóvel hipotecado e penhorado nos presentes autos foi objeto de penhora anterior numa Execução movida pela D... e E... que corre termos sob o nº 1290/14.... no Juízo de Execução de Ansião, J 2 e em que também são Executadas as Executadas ora Apelantes e outros.

21. O crédito exequendo desta Execução foi reclamado na referida Execução 1290/14...., tendo a C... SARL sido habilitada na referida Ação, como credora hipotecária reclamante, por sentença proferida em 14-05-2019, transitada em julgado, e a A... habilitada como credora hipotecária reclamante, por sentença proferida em 31-01-2022, transitada em julgado (**certidão judicial ora junta**).

22. A sentença de habilitação não merece qualquer censura, tendo aplicado corretamente as normas de direito.

TERMOS EM QUE, e no mais que, certamente, Vossas Excelências doutamente suprirão, deve ser negado provimento ao Recurso e manter-se a douta decisão recorrida.

Assim decidindo, farão Vossas Excelências Justiça!

II - Factos Provados

1. Por sentença de habilitação proferida no apenso B, transitada em julgado, a C..., SARL foi habilitada como cessionária do Exequente Banco 1..., SA.

2. Por escritura de cessão de créditos outorgada no dia 27 de Dezembro de 2018, no Cartório Notarial sito na Avenida ..., em ..., a cargo da Notária DD, de folhas noventa e quatro a folhas noventa e seis verso, do Livro de Notas para escrituras diversas número cento e vinte e nove, a C..., S.À.R.L., declarou ceder à A..., LDA, ora Requerente, os créditos que detinha sobre B... LDA e todas as garantias e acessórios a ele inerentes, incluindo as hipotecas, garantias pessoais, tais como avales, aceites e fianças, conforme Escritura e Documento Complementar junta integralmente no requerimento datado de 09.12.2024, cujo teor aqui se dá integralmente reproduzido para todos os devidos e legais efeitos.

3 - Pela referida escritura a A..., Lda adquiriu todas garantias dos mencionados créditos, designadamente reais e pessoais, incluindo os avales dos Executados CC, AA e BB, o penhor sobre o alvará de farmácia e o direito ao arrendamento e trespasse de estabelecimento comercial e as garantias hipotecárias constituídas sobre o seguinte imóvel correspondente à verba nº 1 do auto de penhora efectuado nos presentes autos em 17.7.2014, a saber, o prédio urbano descrito sob a ficha n.º...91 da 1.ª Conservatória do Registo Predial

4 - A Requerente procedeu já ao registo da transmissão da hipoteca a seu favor pela Ap ... de 2006/11/10 averbada a favor da A..., Lda pela Ap ...09 de 2019/03/07.

III - Do Direito

1. Uma vez que o âmbito objectivo dos recursos é delimitado pelas **conclusões** apresentadas pelos recorrentes (arts. 635º, nº 4, e 639º, do NCPC), apreciaremos, apenas, as questões que ali foram enunciadas.

Nesta conformidade, a única questão a resolver é a seguinte.

- Nulidade da cessão de créditos.

2. Na sentença recorrida escreveu-se que:

“Dispõe o art.º 356.º do Código de Processo Civil:

“1 - A habilitação do adquirente ou cessionário da coisa ou direito em litígio, para com ele seguir a causa, faz-se nos termos seguintes:

a) Lavrado no processo o termo da cessão ou junto ao requerimento de habilitação, que é autuado por apenso, o título da aquisição ou da cessão, é notificada a parte contrária para contestar; na contestação pode o notificado impugnar a validade do ato ou alegar que a transmissão foi feita para tornar mais difícil a sua posição no processo;

b) Se houver contestação, o requerente pode responder-lhe e em seguida, produzidas as provas necessárias, é proferida decisão; na falta de contestação, verifica-se se o documento prova a aquisição ou a cessão e, no caso afirmativo, declara-se habilitado o adquirente ou cessionário”.

A admissibilidade da habilitação do adquirente depende da verificação dos pressupostos seguintes pressupostos:

- a) a pendência da ação;
- b) a existência de uma coisa ou de um direito litigioso;
- c) a transmissão da coisa ou direito litigioso na pendência da ação por ato entre vivos;
- d) o conhecimento da transmissão durante a ação.

Verificados os enunciados pressupostos de que depende a procedência da habilitação do adquirente, vejamos, agora, em que termos o requerente deverá promover a mesma:

Se a habilitação de adquirente/cessionário for promovida pelo adquirente ou pelo transmitente, o incidente processa-se nos termos do n.º 1 do artigo 356º: o habilitante, que só pode oferecer o título de aquisição, limita-se a pedir que se julgue habilitado o adquirente (cessionário) como substituto do transmitente (cedente); a parte contrária, notificada para contestar, pode contestar com base em dois fundamentos: a apreciação da validade (formal ou substancial) do ato ou a alegação de que a transmissão se fez para tornar mais difícil a posição processual do contestante na causa principal.

Daí que, o adquirente do direito, ao deduzir a habilitação do adquirente do bem, basta tão-somente oferecer o título de aquisição e pedir que se julgue habilitado como substituto do transmitente (cfr., neste sentido, Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18-01-2001, in www.dgsi.pt).

Foi o que a requerente precisamente fez, no caso em apreço.

A requerida deduziu contestação, invocando, que com o contrato de cessão de créditos a requerente junta um documento que constituiu apenas um excerto de um documento.

Sucede que, tais rasuras se destinam, precisamente a salvaguardar a protecção de dados pessoais dos titulares dos demais créditos englobados na cessão, cabendo à requerente juntar apenas comprovativo do crédito de que se arroga que obteve a transmissão, o que fez, efectuando a correspondência entre a identificação aí registada e o crédito exequendo, designadamente, o título dado à execução.

Por último, sempre se dirá que, dúvidas houvesse quanto aos créditos que foram efetivamente cedidos, as mesmas ficariam completamente dissipadas, após a junção aos autos da escritura integral, onde tais créditos se encontram (novamente) perfeitamente discriminados.

A requerida deduziu contestação, invocando, também, a validade do ato de cessão dos créditos, aduzindo falta de cumprimento do PERSI.

Contudo, está-lhe vedada a invocação de tal exceção.

Com efeito, como referido no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 02-12-2015 (Proc. 691/11.7TYLSB-C.L1-2, in www.dgsi.pt) e cujo entendimento seguimos bem de perto “*O incidente de habilitação não tem por finalidade resolver se o direito transmitido existe ou não, i.e., se o cedente tinha ou não o direito em causa no processo pendente*”.

Sustenta, também a requerida, que nunca foi notificado da existência de um contrato de cessão de créditos, referindo desconhecer a relação existente entre a cessionária, ora requerente e o cedente, bem como a posterior cessão de créditos.

Contudo, afigura-se-nos não lhe assistir razão, também, quanto a esta questão.

Ocorrendo cessão de créditos na pendência de uma ação, a notificação ao devedor, para efeitos do art.º 583 do Código Civil, ter-se-ia por efetuada no próprio incidente de habilitação, aquando da notificação do mesmo ao demandado para contestar o incidente (cfr. em idêntico sentido, Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 12-06-2012, Proc. 748-A/2002.C1, in www.dgsi.pt), pelo que, também com este fundamento, improcederia a exceção invocada.

Nestes termos, considera-se que se não verifica nenhum dos pressupostos, previstos no artigo 263º do CPC, que obstem à admissibilidade da requerida habilitação, pois que:

- i) não há que colocar em causa a validade do ato;
- ii) não está demonstrado que a transmissão aqui em apreciação haja sido efetuada para tornar mais difícil a posição dos demandados na execução que corre termos no processo principal.

Assim, verificando-se preenchidos todos os pressupostos de que depende, haverá que declarar-se habilitada a requerente a prosseguir na causa no lugar do exequente.”.

As recorrentes discordam, como ressalta das suas conclusões de recurso (as 2. a 9.). A sua argumentação não ataca a fundamentação jurídica da sentença recorrida, antes inova, ao invocar, nos termos do art. 280º do CC, a nulidade das sucessivas cedências, como decorrerá do regime do DL 74-A/2017 e jurisprudência que cita.

Mas sem razão. Expliquemos brevitatis causa.

- O Banco 1... tentou (em Maio de 2014) execução para pagamento de quantia certa contra os 4 requeridos/ executados identificados no Relatório supra, sendo a 1ª executada B..., Lda.

No requerimento inicial alegou que:

“Título Executivo:

Livrança

1. O Exequente é dono e legítimo portador, por virtude de operação praticada no exercício do seu comércio bancário (v. art. 362º C. Com.) de uma livrança subscrita pela 1ª Executada CC e

avalizada pelos 2ª, 3ª e 4º Executados, no montante de € 652.813,00 (seiscentos e cinquenta e

dois mil oitocentos e treze euros), emitida em 30.11.2006 e vencida em 09.05.2014, cfr. Doc. 1 que se anexa;

2. No verso da mesma livrança, logo após a declaração "Dou o meu aval à firma subscritora", os

2ª, 3ª e 4º Executados assinaram;

(...);

5. Face ao título, o Exequente tem o direito de exigir dos Executados o valor da livrança, os juros de mora já vencidos, e os juros vincendos até integral pagamento do capital em dívida;

(...)

8. A presente livrança foi entregue pela 1ª Executada ao Exequente para caução do integral pagamento de todas as responsabilidades emergentes do Contrato de Empréstimo nº ...96, no montante de € 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil euros), celebrado em 30 de Novembro de 2006, designadamente, reembolso de capital, pagamento de juros e outros encargos a liquidar nos termos do contrato - cfr. Cláusula 11ª, ponto 2 do contrato que ora se junta como Doc. 2 e se dá por integralmente reproduzido;

Acresce que,

9. O Exequente é dono e legítimo portador, por virtude de operação praticada no exercício do seu comércio bancário (v. art. 362º C. Com.) de uma livrança subscrita pela 1ª Executada e avalizada pelos 2ª, 3ª e 4º Executados, no montante de € 461.816,08 (quatrocentos e sessenta e um mil, oitocentos e dezasseis euros e oito cêntimos), emitida em 30.11.2006 e vencida em 09.05.2014, cfr. Doc. 3 que se anexa;

10. No verso da mesma livrança, logo após a declaração "Dou o meu aval à firma subscritora",

os 2ª, 3ª e 4º Executados assinaram;

11. Nos termos dos arts. 32º e 77º, ambos da LULL, os avalistas são responsáveis da mesma maneira que a pessoa por eles afiançadas;

(...)

13. Face ao título, o Exequente tem o direito de exigir dos Executados o valor da livrança, os juros de mora já vencidos, e os juros vincendos até integral pagamento do capital em dívida;

(...)

16. A presente livrança foi entregue pela 1ª Executada ao Exequente para caução do integral pagamento de todas as responsabilidades emergentes do Contrato de Empréstimo nº ...96, no montante de € 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil euros), celebrado no

dia 30 de Novembro de 2006, designadamente, reembolso de capital, pagamento de juros e outros encargos a liquidar nos termos do contrato – cfr. Cláusula 11ª, ponto 2 do contrato que ora se junta como Doc. 4 e se dá por integralmente reproduzido;

17. No âmbito dos contratos de empréstimo, juntos como Docs. 2 e 4 e para garantia de todas as responsabilidades deles decorrentes, a 2ª Executada, CC, constituiu a favor do

Banco Exequente penhor sobre o alvará de farmácia nº ...19 e o direito ao trespasse e arrendamento do estabelecimento comercial instalado na fracção autónoma designada pela letra “B” do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Rua ..., ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...32 e inscrito na respectiva matriz sob o art.º ...61, na freguesia ..., o qual foi objecto de contrato de arrendamento celebrado por escritura outorgada no dia 6 de Maio de 1994, no ... Cartório Notarial ..., iniciada a folhas 92 do Livro ...11-C, cfr. Clausula 11ª, ponto 1.1 dos Docs. 2 e 4 e Constituições de Penhor sobre o Alvará de Farmácia e o Direito de Arrendamento e Trespasse, celebradas no dia 30 de Novembro de 2006 que ora se juntam como Docs. 5 e 6.

18. Ainda para garantia de todas as responsabilidades decorrentes dos contratos de empréstimo,

juntos como Docs. 2 e 4, os 3ª e 4º Executados, AA e BB, constituíram a favor do Banco Exequente, por título particular, simultaneamente à assinatura dos contratos, hipoteca sobre o prédio descrito na ... Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...91 e inscrito na respectiva matriz sob o art.º ...01, da freguesia ..., - cfr. Cláusula 11ª, ponto 1.2 dos Doc. 2 e 4 e contrato nº ...11 (com hipoteca) que se junta como Doc. 7 e se dá por integralmente reproduzido.

19. A hipoteca encontra-se devidamente registada a favor do Banco pela Ap ... de 2066/11/10, conforme certidão predial permanente que poderá ser consultada mediante a inserção do seguinte código de acesso: ...91.

(...)”.

O contrato de empréstimo a que alude o Doc. 2 (ponto 8. do requerimento inicial) destinou-se a *apoio ao investimento* da 1ª executada B..., Lda (cláusula 1ª, nº 1, de tal contrato), e o empréstimo a que alude o Doc. 4 (ponto 16. do requerimento inicial) destinou-se também a *apoio ao investimento* da mesma executada (cláusula 1ª, nº 1, de tal contrato).

Assim, ao contrário do que dizem as recorrentes, o contrato não se destinou à *compra de bem imóvel destinado a habitação* dos ora requeridos, que, segundo alegam, constituirá casa de morada de família da requerida e respetivo agregado familiar.

O que afasta desde logo a aplicação do DL 74-A/2017, pois este entrou em vigor em 1.1.2018 (seu art. 47º), e os contratos de mútuo são muito anteriores, são de Novembro de 2006, nem os mesmos se acobertando ao art. 1º do antepassado daquele DL, o DL 349/98 (de 11.11).

- dir-se-á que aos dois créditos bancários não constituídos ao abrigo do regime do crédito à habitação, sujeito ao dito DL 349/98, se aplicará o DL 74-A/2017, visto que não havendo disposição expressa que indique se se aplica a contratos anteriores, com base no regime do art. 12º, nº 2, 2ª parte, do CC é de entender que se aplica aos contratos que se mantivessem em vigor após a alteração realizada por este diploma. Designadamente, tendo em conta a previsão do respectivo art. 2º, nº 1, c).

Mesmo nesta hipótese, as recorrentes estariam fora do âmbito deste último DL.

Na verdade, nos termos do corpo do referido nº 1, o referido DL aplica-se aos aí referidos contratos de crédito, celebrados com *consumidores*. E nos termos do art. 4º, nº 1, d), consumidor é a *pessoa singular* que, nos negócios jurídicos abrangidos pelo presente decreto-lei, actua com objetivos alheios à sua atividade comercial ou profissional, o que não é o caso da sociedade beneficiária dos empréstimos.

- por outro lado, no recurso as apelantes nada dizem sobre hipotética retoma do contrato, prevista no art. 28º, onde se dispõe que o consumidor tem direito à retoma do contrato no prazo para a oposição à execução relativa a créditos à habitação abrangidos pelo presente decreto-lei ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca, caso não tenha havido lugar a reclamação de créditos por outros credores, e desde que se verifique o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como os juros de mora e as despesas em que o mutuante tenha incorrido, quando documentalmente justificadas. E, onde, ainda, se estatui que caso o consumidor exerça o direito à retoma do contrato, considera-se sem efeito a sua resolução, mantendo-se o contrato de crédito em vigor nos exactos termos e condições iniciais.

E, também, sobre todas estas circunstâncias as recorrentes se ficaram pelo silêncio.

Que, em caso contrário, de nada lhes serviria, pois tal faculdade não se estende a todos os contratos abrangidos pelo diploma, mas depende da sua finalidade: só os créditos à habitação. Créditos bancários, que como vimos, não se destinaram a habitação.

- uma breve nota mais, para afirmar que os dois acórdãos do STJ que as requerentes invocam não se aplicam no nosso caso concreto, visto as realidades serem diferentes. No caso dos mencionados acórdãos trata-se de situações referentes a contratos de crédito para habitação, o que não acontece no

nosso caso.

De todo o exposto, resulta que não existe nulidade alguma, pelo que a apelação não pode proceder.

3. Sumariando (art. 663º, nº 7, do NCPC): (...).

IV – Decisão

Pelo exposto, julga-se o recurso improcedente.

*

Custas pelas recorrentes.

*

21.11.2025

Moreira do Carmo