

<b>Processo:</b>	3953/25.2T8CBR.C1
<b>Nº Convencional:</b>	JTRC
<b>Relator:</b>	MARIA FERNANDA ALMEIDA
<b>Descritores:</b>	CONTRATOS DE MÚTUO COM HIPOTECA DESTINADOS À AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE RESOLUÇÃO DO CONTRATO RETOMA DO CONTRATO TITULARIZAÇÃO DE CRÉDITOS CESSÃO DO CRÉDITO MUTUADO A SOCIEDADE DE TITULARIZAÇÃO DE CRÉDITOS NULIDADE DA CESSÃO PEDIDO DE INSOLVÊNCIA DO DEVEDOR MUTUÁRIO ILEGITIMIDADE ATIVA DA SOCIEDADE DE TITULARIZAÇÃO DE CRÉDITOS
<b>Data do Acórdão:</b>	28-04-2026
<b>Votação:</b>	MAIORIA COM * VOT VENC
<b>Tribunal Recurso:</b>	TRIBUNAL JUDICIAL DA COMARCA DE COIMBRA - COIMBRA - JUÍZO COMÉRCIO - JUIZ 2
<b>Texto Integral:</b>	S
<b>Meio Processual:</b>	APELAÇÃO
<b>Decisão:</b>	CONFIRMADA
<b>Legislação Nacional:</b>	ARTIGOS 294.º E 577.º, AL. A), DO CÓDIGO CIVIL; ARTIGOS 4.º, N.º 4, DL N.º 453/99 DE 5 DE NOVEMBRO - REGIME DA TITULARIZAÇÃO DOS CRÉDITOS; DECRETO-LEI N.º 349/98, DE 11 DE NOVEMBRO - REGIME JURÍDICO DE CONCESSÃO DE CRÉDITO À HABITAÇÃO; ARTIGO 28.º E 37.º, N.º 2, AL. A) DO DL 74-A/2017 - REGIME DE PROTEÇÃO AOS CONTRATOS CELEBRADOS COM CONSUMIDORES, PARA A AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE; ARTIGO 18.º DO DECRETO-LEI N.º 227/2012 DE 25 DE OUTUBRO - PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE REGULARIZAÇÃO DE SITUAÇÕES DE INCUMPRIMENTO (PERSI); ARTIGO 8.º DO REGIME GERAL DAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO E SOCIEDADES FINANCEIRAS (RGICSF) - DL N.º 298/92, DE 31 DE DEZEMBRO; ARTIGO 20.º, N.º 1, DO CÓDIGO DA INSOLVÊNCIA E DA RECUPERAÇÃO DE EMPRESAS - DL N.º 53/2004, DE 18 DE MARÇO.
<b>Sumário:</b>	<p><i>I. Os contratos de mútuo com hipoteca destinados à aquisição de habitação própria e permanente encontram-se sujeitos ao regime imperativo de proteção do consumidor previsto no Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho.</i></p> <p><i>II. Este diploma confere ao devedor o direito irrenunciável à retoma do contrato (artigo 28.º), o qual lhe permite purgar a mora e exigir a restauração do vínculo contratual após a resolução, desde que exercido até ao momento da venda executiva do imóvel.</i></p> <p><i>III. Uma Sociedade de Titularização de Créditos (STC) não reveste a natureza de instituição de crédito, pelo que, por força do princípio da exclusividade legal da atividade bancária, não possui capacidade orgânica nem licenciamento para assumir a posição de mutuante num contrato de crédito à habitação que venha a ser retomado.</i></p> <p><i>IV. Consequentemente, a cessão de um crédito à habitação a uma STC, efetuada no lapso temporal em que o devedor ainda mantém a faculdade de exercer o direito de retoma, consubstancia uma fraude à lei e enferma de nulidade absoluta por violação de normas imperativas (conjugação do art. 37.º, n.º 2, al. a) do DL n.º 74-A/2017 com os arts. 294.º e 577.º, al. a) do Código Civil).</i></p> <p><i>V. Sendo nulo o negócio de transmissão, a STC cessionária carece de</i></p>

*legitimidade substantiva e da qualidade de credora para, com base nesses créditos, requerer a insolvência dos devedores ao abrigo do art. 20.º, n.º 1, do CIRE.*

*VI. O regime introduzido pelo recente Decreto-Lei n.º 103/2025, de 11 de setembro - que passou a prever mecanismos de gestão qualificada para salvaguardar os direitos dos consumidores nestas alienações - não tem aplicação retroativa, pelo que não convalida os negócios de cessão celebrados em data anterior à sua vigência e que já padeciam de nulidade.*

(Sumário elaborado pela Relatora)

**Decisão Texto Integral:**

\*

Acordam os Juízes da 1.ª secção cível do Tribunal da Relação de Coimbra:

## **I - RELATÓRIO**

**Requerente:** A... **STC, S.A.**, com sede no Edifício ..., ..., Av. ... .., ... ..

**Requeridos:** AA e BB, residentes na Rua ..., ... ..

Veio a Requerente peticionar a declaração judicial de insolvência dos devedores, alegando, em síntese, a titularidade de créditos vencidos e não pagos, emergentes de vários contratos de mútuo com hipoteca celebrados pelos Requeridos com o Banco 1..., S.A. (Banco 1...). Mais referiu a transmissão desses créditos para o Banco 2..., S.A. (por via de medida de resolução aplicada ao Banco 1...) e a posterior cessão dos mesmos à Requerente, formalizada por escritura pública de 07/06/2019; o incumprimento contratual desde 10/04/2015, totalizando uma dívida de 189.178,35€; a instauração de ação executiva para cobrança da dívida, com penhora do imóvel hipotecado o qual se acha também hipotecado em outras ações da mesma natureza por dívidas a outros credores, a existência de uma situação de insolvência caracterizada pela suspensão generalizada de pagamentos e pela insuficiência de bens para satisfazer os créditos, como resulta dos débitos descritos no Processo Especial de Revitalização.

Os Requeridos opuseram-se à insolvência invocando a ilegitimidade da *credora* requerente por estar ferida de nulidade a invocada cessão de créditos, uma vez que padece de falta de forma legal e não existiu comunicação prévia da cessão aos devedores. Acrescenta verificar-se violação de normas de proteção do consumidor, uma vez que a cessão a uma Sociedade de Titularização de Créditos (STC) é nula por impossibilitar o exercício do direito de retoma do contrato previsto no Decreto-Lei n.º 74-A/2017. Argumentam, ainda, carecer a Requerente de legitimidade por o crédito estar a ser discutido em sede de

embargos de executado, sendo o crédito litigioso. Pugnam, assim, pelas sua absolvição da instância.

Final e subsidiariamente, requerem a apresentação de um plano de pagamentos ou, caso a insolvência seja declarada, a exoneração do passivo restante.

Exercendo contraditório, a Requerente refutou os argumentos de solvabilidade dos requeridos, demonstrando, através de valores concretos, que o **passivo supera largamente os ativos** imobiliários disponíveis. Defende também a legitimidade da requerente, comprovando a legalidade da **cessão de créditos** realizada entre instituições financeiras e a devida notificação aos devedores. Contesta a alegada ilegitimidade, reafirmando que a existência de outras execuções não impede a declaração de insolvência.

Pronunciando-se sobre a carta de notificação da cessão de créditos junta pela Requerente, os Requeridos contestam a eficácia dessa comunicação argumentando que a simples junção de uma cópia da carta não prova o seu envio, recepção ou sequer tentativa de entrega. Falta um comprovativo de expedição por via postal registada ou outro meio idóneo que demonstre que a comunicação chegou efetivamente ao conhecimento do destinatário. Consideram o documento apresentado pela Requerente "absolutamente inidóneo" para provar que foram informados da cessão.

Veio a ser proferida sentença, datada de 5.2.2026, julgando a ação improcedente e indeferindo o pedido de declaração de insolvência.

Desta sentença a Requerente interpôs recurso de apelação, visando a sua revogação, o reconhecimento da validade da cessão e da sua condição de credora legítima.

Para tanto argumentou pela forma que assim deixou em conclusões:

- 1. Vem o presente Recurso interposto da Sentença de 05/02/2026, que julgou improcedente a presente acção, não declarando a insolvência dos Requeridos e julgando nula a cessão de créditos do Banco 2..., S.A. à aqui Recorrente.*
- 2. Contrariamente ao decidido pelo Tribunal a quo, sempre esteve assegurado o direito dos Recorridos à retoma dos contratos de crédito cedidos, nos termos do disposto no art. 28.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de Julho.*
- 3. Sendo a Recorrente uma Sociedade de Titularização de Créditos, aplica-se-lhe o disposto no Decreto-Lei n.º 453/99, de 5 de Novembro, que no n.º 4 do seu art. 4.º prevê que, sem quaisquer outras condições ou limitações, possam ser cedidos a STCs os créditos concedidos por instituições de crédito para aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como para aquisição de*

*terreno para construção de habitação própria permanente.*

*4. Mais dispondo no art. 6.º que a cessão para titularização respeita as situações jurídicas vigentes e todos os direitos e garantias dos devedores oponíveis ao cedente dos créditos ou o estipulado nos contratos (n.º 7) e que os créditos hipotecários concedidos ao abrigo de qualquer dos regimes previstos no Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro não são afectados pela titularização dos créditos (n.º 8).*

*5. Tais normativos, não só não foram derogados pela posterior entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de Junho, como foram ainda reforçados pelo recente Decreto-Lei n.º 103/2025, de 11 de Setembro, que alarga o âmbito de actuação das STCs.*

*6. Com efeito, no art. 5.º, permite-se que a cessão de créditos para efeitos de titularização ocorra sem as exigências impostas aos “demais cessionários”, de que os créditos apresentem prestações vencidas há mais de 90 dias ou que estejam qualificados como de improvável cumprimento há pelo menos 12 meses, desde que o devedor seja uma pequena, média ou grande empresa.*

*7. Mais consagrando expressamente o princípio da neutralidade da cessão (art. 6.º), ou seja, que o crédito se mantém nas mesmas condições e com as mesmas garantias de protecção que detinha anteriormente à cessão.*

*8. Disposição que apenas pode justificar-se se, contrariamente ao decidido pelo Tribunal a quo, as STCs estiverem autorizadas a oferecer ao consumidor a mesma protecção e recursos que as instituições de crédito cedentes, incluindo o direito à retoma previsto no art.º 28.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de Junho.*

*9. O que a Recorrente de bom grado providenciaria, assim viessem os Recorridos exercer validamente tal direito à retoma.*

*10. Não obstante, até ao presente, não o fizeram nem extrajudicialmente, nem na execução n.º 2435/22.... (na qual já deduziram a sua oposição, sem aludir a este instituto), nem após a citação, nos presentes autos.*

*11. Sendo que, objectivamente, a Recorrente só pode violar um direito se obstar ao seu exercício, e que os Recorridos não vieram exercer, ou sequer manifestaram intenção de exercer, o seu direito de retoma do contrato,*

*12. Forçoso é concluir que não ocorreu, pois, qualquer violação das disposições legais constantes dos arts. 814.º e 816.º, 582.º, n.º 1 e 585.º do Código Civil e do art. 28.º do DL 74-A/2017 de 26 de Março [neste sentido, entre outros, o Acórdão deste Venerando Tribunal ad quem, de 26/11/2024, Processo 898/23.4T8ACB.C1, Relator Luís Miguel Caldas, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).]*

Não foram apresentadas contra-alegações.

Objeto do recurso: se uma STC pode ser titular de créditos à habitação protegidos pelo DL 74-A/2017 e se essa titularidade constitui título legítimo para requerer a insolvência dos devedores.

## II - FUNDAMENTAÇÃO

### Fundamentos de facto

Factos provados em primeira instância:

- 1) No exercício da sua atividade creditícia, o Banco 1..., S.A., celebrou, no dia 01/06/2006, com os aqui Requeridos, BB e AA, ambos na qualidade de mutuários, um Contrato de Mútuo com Hipoteca, Fiança e Mandato, ao qual foi atribuído o n.º ...84... interno;
- 2) Nos termos do contrato identificado no artigo precedente, o Banco 1..., S.A., entregou a quantia de 11.895,39€, a título de empréstimo, ao abrigo do Regime Geral de Crédito à Habitação regulado nos termos do Decreto-Lei nº 349/98, de 11 de novembro, destinado à transferência e liquidação de um empréstimo anterior contraído junto do Banco 3..., S.A., atualmente Banco 4..., S.A.;
- 3) Para garantia do pagamento do capital mutuado de 11.895,39€, dos respetivos juros e despesas até ao montante máximo assegurado de 16.831,98€, foi constituída hipoteca voluntária sobre o prédio urbano composto de casa de habitação de rés-do-chão e sótão, com logradouro, sito em ..., ..., freguesia ..., concelho ..., inscrito na matriz sob o artigo ...71 e descrito na conservatória do Registo Predial ... com o número ...95/..., registada a favor do Banco 1..., S.A., pela AP. 6 de 2006/05/04, transmitida para a Banco 2..., S.A. pelo Averb. - AP. ...53 de 2015/06/02, e transmitida para a ora Requerente pelo Averb. - AP. ...11 de 2019/08/01;
- 4) Nos termos do referido contrato, o mesmo foi celebrado pelo prazo global de 504 meses, contados a partir do mês seguinte à outorga da escritura;
- 5) Os Requeridos confessaram-se devedores do Banco 1..., S.A., naquele montante e respetivos juros, comissões, despesas e demais encargos previstos;
- 6) Sucede, porém, que os Requeridos incumpriram o contrato acima referido em 10/04/2015, tendo deixado de liquidar as prestações a que se obrigaram, na respetiva data de vencimento;
- 7) Na data do incumprimento, o capital em dívida relativamente ao contrato acima indicado ascendia ao montante de 9.346,78€;
- 8) Para além do capital em dívida e nos termos do contrato referente à operação n.º ...84..., clausulou-se que a taxa nominal resultante da média aritmética simples das cotações-diárias do indexante Euribor a 6 meses, acrescida de um spread de 0,6%, o que se traduz na taxa de juro nominal de 3,60%, para pagamentos mensais, correspondendo-lhe a taxa anual efetiva de 3,66%, acrescida de uma sobretaxa de 2% ao ano em caso de mora, a título de cláusula penal;

- 9) Também no exercício da sua atividade creditícia, o Banco 1..., S.A., celebrou no dia 01/06/2006 com os aqui Requeridos, BB e AA, ambos na qualidade de mutuários, um contrato de Mútuo com Hipoteca, Fiança e Mandato, ao qual foi atribuído o n.º ...85... interno;
- 10) Nos termos do contrato identificado no artigo precedente, o Banco 1..., S.A., entregou a quantia de 42.388,32€, a título de empréstimo, ao abrigo do Regime Geral de Crédito à Habitação, destinado à transferência e liquidação de um empréstimo anterior contraído junto do Banco 3..., S.A., atualmente Banco 4..., S.A., titulado por escritura de 4 de novembro de 1996, no Regime Jovem Bonificado, para construção de imóvel;
- 11) Para garantia do pagamento do capital mutuado de 42.388,32€, dos respetivos juros e despesas até ao montante máximo assegurado de 59.979,47€, foi constituída hipoteca voluntária sobre o bem imóvel já identificado no ponto 3 supra, registada a favor do Banco 1..., S.A., pela AP. ... de 2006/05/04, transmitida para a Banco 2..., S.A. pelo Averb. - AP. ...49 de 2015/06/02 e transmitida para a ora Requerente pelo Averb - AP. ...10 de 2019/08/01;
- 12) Nos termos do referido contrato, o mesmo foi celebrado pelo prazo global de 504 meses, contados a partir do mês seguinte à outorga da escritura;
- 13) Os Requeridos confessaram-se devedores do Banco 1..., S.A., naquele montante e respetivos juros, comissões, despesas e demais encargos previstos;
- 14) Sucede, porém, que os Requeridos incumpriram o contrato acima referido em 10/04/2015, tendo deixado de liquidar as prestações a que se obrigaram, na respetiva data de vencimento;
- 15) Na data do incumprimento, o capital em dívida relativamente ao contrato acima indicado ascendia ao montante de 33.306,61€;
- 16) Para além do capital em dívida e nos termos do contrato referente à operação n.º ...85..., clausulou-se que a taxa nominal resultante da média aritmética simples das cotações-diárias do indexante Euribor a 6 meses, acrescida de um spread de 0,6%, o que se traduz na taxa de juro nominal de 3,60%, para pagamentos mensais, correspondendo-lhe a taxa anual efetiva de 3,66%, acrescida de uma sobretaxa de 2% ao ano em caso de mora, a título de cláusula penal;
- 17) Ainda no exercício da sua atividade creditícia, o Banco 1..., S.A., celebrou no dia 01/06/2006 com os aqui Requeridos, BB e AA, ambos na qualidade de mutuários, um contrato de Mútuo com Hipoteca, Fiança e Mandato, ao qual foi atribuído o n.º ...87... interno;

18) Nos termos do contrato identificado no artigo precedente, o Banco 1..., S.A., entregou a quantia de 96.000,00€, a título de empréstimo, destinado a fazer face a compromissos financeiros assumidos anteriormente pelos mutuários e à aquisição de equipamento para a sua residência;

19) Para garantia do pagamento do capital mutuado de 96.000,00€, dos respetivos juros e despesas até ao montante máximo assegurado de 135.840,00€, foi constituída hipoteca voluntária sobre o bem imóvel já identificado no ponto 3 supra, registada a favor do Banco 1..., S.A., pela AP. ... de 2006/05/04, transmitida para a Banco 2..., S.A. pelo Averb. - AP. ...14 de 2015/05/04 e transmitida para a ora Requerente pelo Averb. - AP. ...08 de 2019/08/01;

20) Nos termos do referido contrato, o mesmo foi celebrado pelo prazo global de 504 meses, contados a partir do mês seguinte à outorga da escritura;

21) Os Requeridos confessaram-se devedores do Banco 1..., S.A., naquele montante e respetivos juros, comissões, despesas e demais encargos previstos;

22) Sucede, porém, que os Requeridos incumpriram o contrato acima referido em 10/04/2015, tendo deixado de liquidar as prestações a que se obrigaram, na respetiva data de vencimento;

23) Na data do incumprimento, o capital em dívida relativamente ao contrato acima indicado ascendia ao montante de 75.432,10€;

24) Para além do capital em dívida e nos termos do contrato referente à operação n.º ...87..., clausulou-se que a taxa nominal resultante da média aritmética simples das cotações-diárias do indexante Euribor a 6 meses, acrescida de um spread de 0,6%, o que se traduz na taxa de juro nominal de 3,60%, para pagamentos mensais, correspondendo-lhe a taxa anual efetiva de 3,66%, acrescida de uma sobretaxa de 2% ao ano em caso de mora, a título de cláusula penal;

25) Por deliberação extraordinária do Conselho de Administração do Banco de Portugal, tomada em reunião extraordinária, no dia 03 de agosto de 2014, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 5 do art.º 145-G do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, foi aplicada uma medida de resolução ao Banco 1... S.A., e, nessa sequência, constituído o Banco 2... S.A.;

26) Nos termos daquela mesma deliberação do Conselho de Administração do Banco de Portugal, os créditos que eram da titularidade do Banco 1..., S.A., foram transferidas para a titularidade do Banco 2... S.A., com efeitos à data daquela deliberação;

27) Em 07.06.2019, o Banco 2..., S.A., e a ora Requerente, A... STC,

S.A., celebraram escritura de Cessão de Créditos e Garantias associadas, créditos e garantias associadas essas que originalmente pertenceram ao Banco 1..., S.A., figurando o Banco 2..., S.A. como cedente e a A... STC, S.A., como cessionária;

28) De entre os créditos cedidos, figuravam os créditos referentes aos aqui Requeridos e resultantes dos contratos acima descritos;

29) A Requerente remeteu carta registada dirigida ao aqui Requerido marido, para a morada deste, com a data de 28.06.2019, para efeitos lhe dar a conhecer a cessão de créditos acima referida;

30) A Requerente interpelou os Requeridos, por diversas vezes, para pagamento das quantias em dívida e regularização do incumprimento;

31) Em 29.11.2022, a ora Requerente instaurou ação executiva contra os aqui Requeridos para pagamento do montante em dívida emergente das operações supra mencionadas, que à data fixou no montante de 153.530,68€;

32) A ação executiva supra mencionada corre termos no Juízo de Execução de Coimbra, sob o processo n.º 2435/22..., no âmbito da qual foi penhorado o bem imóvel melhor identificado no ponto 3 supra;

33) Além das hipotecas voluntárias constituídas a favor da Requerente e da ação executiva movida por esta, sobre o mencionado bem imóvel incidem demais ónus e encargos a favor de demais credores, quais sejam:

- Penhora do imóvel no Processo Executivo n.º 106/13..., a correr termos no em Condeixa-A-Nova - Tribunal Judicial - Secção única, registada a favor do Banco 5..., S.A. com a AP. ...9 de 2013/05/02;

- Penhora do imóvel, no Processo Executivo n.º 366/13..., que correu termos no extinto 5.º Juízo Cível do Tribunal Judicial da Execução de Soure - Juiz 1, registada a favor da Banco 6..., S.A. com a AP. ...98 de 2020/11/23;

- Penhora do imóvel, no Processo de execução n.º 733/14..., a correr termos no Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, Juízo de Execução de Soure - Juiz 1, registada a favor da Banco 6..., S.A. com a AP. ...98 de 2020/11/23;

34) No âmbito da ação executiva acima identificada, os ora Requeridos interpuseram embargos de executado, no dia 11.03.2025;

35) Da lista provisória de credores constante no Processo Especial de Revitalização que, com o n.º 3672/15..., correu termos no Juízo de Comércio de Coimbra - Juiz 1, em que eram requerentes os aqui Requeridos, constam reconhecidos 10 credores com créditos no valor total de 1.792.866,58€;

36) Os ora Requeridos também interpuseram um Processo Especial de Acordo de Pagamento, que correu termos pelo Juízo de Comércio de Vila Nova de Famalicão, com o n.º 6921/22....., o qual foi encerrado sem que o acordo tivesse sido judicialmente homologado;

37) O prédio urbano melhor descrito no ponto 3 apresenta um valor patrimonial tributário de 111.260,00€, determinado no ano de 2015.

Factos não provados

a) O prédio urbano melhor descrito no ponto 3 apresenta um valor comercial de 205.300,00€;

b) À Requerida mulher foi comunicada a cessão de créditos mencionada nos pontos 27 e 28.

#### Fundamentos de Direito

No litígio em causa, assume a posição de Requerente a entidade A... STC, S.A., constituída como Sociedade de Titularização de Créditos. A Requerente instaurou a presente ação pretendendo a declaração judicial de insolvência dos devedores. O pedido teve como base a titularidade de créditos vencidos e não pagos, com origem em três contratos de mútuo com hipoteca. Os contratos foram celebrados entre os Requeridos e a instituição de crédito Banco 1..., S.A., em 01/06/2006.

O primeiro contrato de mútuo com hipoteca, com o número ...84..., envolveu a entrega do valor de 11.895,39 euros, tendo como fim a habitação própria, sujeito ao prazo de 504 meses, com estipulação de taxas de juro indexadas à Euribor a 6 meses, acrescidas de margem de 0,6% e sobretaxa de mora de 2%.

O segundo contrato, com o número ...85..., abrangeu o valor de 42.388,32 euros, enquadrado no Regime Jovem Bonificado para construção de imóvel, com prazo de 504 meses e taxas de juro nos mesmos termos.

O terceiro contrato, com o número ...87..., refere-se ao valor de 96.000,00 euros, destinado a compromissos financeiros e equipamento de residência, sujeito a prazo e taxas idênticas. A garantia de hipoteca incidiu sobre prédio urbano situado em ..., ....

O incumprimento dos três contratos ocorreu na data de 10/04/2015. Na referida data, os valores em dívida a título de capital fixavam-se em 9.346,78 euros para o primeiro contrato, 33.306,61 euros para o segundo contrato e 75.432,10 euros para o terceiro contrato.

A sucessão na titularidade do crédito iniciou-se com a transferência de ativos do Banco 1..., S.A. para o Banco 2..., S.A., em consequência da medida de resolução aplicada em 03/08/2014. Em data posterior, a 07/06/2019, o Banco 2..., S.A. cedeu os créditos em causa à Requerente A... STC, S.A., mediante escritura pública. A Requerente procedeu ao envio de carta registada ao devedor, em 28/06/2019, com a comunicação da cessão.

A Requerente havia já instaurado ação executiva para cobrança do valor de 153.530,68 euros, com registo de penhora sobre o imóvel. Os Requeridos deduziram aí embargos de executado a 11/03/2025. Os devedores foram já sujeitos a Processo Especial de Revitalização (PER) , com dívidas no montante de 1.792.866,58 euros, a dez credores, bem como a Processo Especial para Acordo de Pagamento (PEAP), encerrado sem homologação de acordo.

A Requerente fundou o pedido de insolvência no artigo 20.º, n.º 1, alíneas a) e b) do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, alegando a suspensão de pagamentos e insuficiência de bens.

Os Requeridos deduziram oposição invocando a nulidade da cessão de créditos por falta de forma, por ausência de comunicação prévia e por violação de normas de proteção do consumidor.

O argumento dos Requeridos baseou-se na tese de que a cessão a uma Sociedade de Titularização de Créditos impossibilita o exercício do direito de retoma do contrato, previsto no Decreto-Lei n.º 74-A/2017. Tendo a sentença improcedido a argumentação da Requerente, a argumentação desta, neste recurso, escuda-se em premissas relativas ao regime legal da titularização de créditos, pois alega a preservação do direito dos devedores à retoma dos contratos de crédito, com base no artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017. A sustentação legal basear-se-ia no Decreto-Lei n.º 453/99, de 5 de novembro. A Recorrente invoca o n.º 4 do artigo 4.º do DL 453/99, de 5.11, com a indicação de que os créditos podem ser cedidos a Sociedades de Titularização de Créditos sem condições ou limitações. Invoca também os artigos 6.º e 7.º deste último diploma<sup>[1]</sup>, argumentando que a lei isenta a cessão para titularização das exigências impostas a outros cessionários.

#### Os principais fundamentos jurídicos da decisão foram os seguintes:

O tribunal verificou que os créditos em causa provinham de contratos de mútuo com hipoteca destinados à habitação própria e permanente, estando, por isso, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23.6. Considerou que, nos termos do artigo 28.º desse diploma, o consumidor tem o direito de retomar o contrato (reverter a resolução) até ao momento da venda executiva do imóvel hipotecado, desde que pague as quantias em mora. Como o imóvel ainda não tinha sido vendido, esse direito permanecia válido para os devedores. O juiz considerou, ainda, que a A..., por ser uma Sociedade de Titularização de Créditos (STC) e não uma instituição de crédito, não está sujeita à supervisão do Banco de Portugal nem às regras de concessão de crédito. Por conseguinte, a Requerente não teria condições legais de assegurar aos devedores o exercício do direito à retoma. Com base na jurisprudência dos tribunais superiores (STJ e Relação de Coimbra), a sentença determinou que a cessão de créditos para uma entidade que não seja instituição de crédito, enquanto subsistir o direito à retoma, é

nula por violação de normas imperativas. Em função da repontada nulidade da transmissão dos créditos, o tribunal concluiu que a A... não detém a qualidade de credora para requerer a insolvência ao abrigo do artigo 20.º, n.º 1, do CIRE. Embora tivesse legitimidade processual para iniciar a ação, verifica-se falta de legitimidade substantiva o que conduziu à improcedência do pedido.

O cerne do recurso reside no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 453/99 e a consagração do princípio da neutralidade da cessão[2]. A Recorrente defende, a este propósito, que o crédito se mantém nas mesmas condições e com as mesmas garantias de proteção da data anterior à cessão, concluindo que as Sociedades de Titularização de Créditos têm autorização legal para oferecer ao consumidor a mesma proteção oferecida pelas instituições de crédito cedentes, incluindo o direito de retoma. Refere-se, outrossim, à inação dos devedores, que não exerceram o direito de retoma por via extrajudicial, na ação executiva 2435/22....., ou no processo de insolvência, e conclui pela impossibilidade de violação de um direito sem que exista obstáculo ao seu exercício. Cita o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, proferido a 26/11/2024, no Processo 898/23.4T8ACB.C1[3].

Cabe ponderar da capacidade de uma Sociedade de Titularização de Créditos para figurar como titular de créditos à habitação sujeitos ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017 e na qualificação dessa titularidade como base para o pedido de insolvência dos devedores.

O artigo 577.º do Código Civil institui o princípio da transmissibilidade das obrigações, determinando que o credor pode ceder a terceiro a totalidade ou uma quota do crédito. A lei dispensa o consentimento do devedor para a operação de transmissão.

Porém, esta faculdade tem limites impostos por lei, por convenção das partes ou pela natureza da prestação.

A transferência do direito de crédito implica a transmissão das garantias e dos acessórios, de acordo com o artigo 582.º do Código Civil. A hipoteca que garante o cumprimento do contrato de mútuo acompanha o crédito na transferência para a esfera jurídica do cessionário. A eficácia da cessão em relação ao devedor subordina-se à regra do artigo 583.º do Código Civil, com a exigência de notificação ao devedor ou de aceitação por parte deste. A jurisprudência admite a notificação por qualquer meio, com inclusão da citação para ação judicial promovida pelo cessionário.

A posição do devedor cedido acha-se no artigo 585.º do Código Civil, que estatui que o devedor tem o direito de opor ao cessionário todos os meios de defesa que teria o direito de invocar contra o cedente, exceção feita aos meios de defesa com origem em facto com data posterior ao conhecimento da cessão.

O princípio da oponibilidade das defesas garante a inalterabilidade da posição material do devedor face à alteração da identidade do credor. A cessão de créditos não pode, assim, agravar a situação jurídica do devedor nem retirar-lhe direitos com origem no contrato original ou

na lei aplicável à entidade cedente.

A validade dos negócios jurídicos subordina-se ao artigo 294.º do Código Civil, que determina a nulidade dos negócios celebrados contra disposição legal de carácter imperativo, com ressalva de casos em que a lei comine sanção com natureza diversa. A aplicação do artigo 294.º exige a qualificação das normas do crédito à habitação como normas de ordem pública e de carácter imperativo.

A operação de mobilização de ativos bancários encontra regulação no Decreto-Lei n.º 453/99, de 5 de novembro. O diploma institui o regime jurídico da titularização de créditos, com a criação de entidades com o fim de adquirir carteiras de créditos e emitir valores mobiliários para financiamento da aquisição.

As Sociedades de Titularização de Créditos (STC) constituem o veículo societário para a concretização das operações de titularização. O objeto social das STC reduz-se à aquisição e gestão de créditos e à emissão de obrigações titularizadas. A lei isenta as operações de titularização de requisitos formais impostos à cessão comum. O artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 453/99 afasta a exigência de que os créditos apresentem prestações em mora ou se encontrem em situação de cumprimento duvidoso.

A relação entre o cessionário, o cedente e o devedor subordina-se ao artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 453/99. O n.º 7 do referido artigo estatui o princípio da neutralidade<sup>[4]</sup>. A lei exige que a cessão para titularização respeite as situações jurídicas com origem nos créditos cedidos e a totalidade dos direitos e garantias dos devedores com possibilidade de oposição ao cedente. O texto legal faz referência aos direitos em matéria de reembolso antecipado, renegociação de condições de crédito, cessão de posição contratual e sub-rogação. O legislador criou o mecanismo de gestão de créditos para assegurar a execução do princípio da neutralidade. A entidade cedente assume a obrigação de cobrança e gestão dos créditos a favor da STC, com a manutenção da interface com o devedor, caso a lei assim o determine. O recurso à figura do gestor de créditos visa contornar as limitações operacionais das STC e manter o cumprimento da legislação aplicável ao crédito original. A argumentação das STC em processos judiciais centra-se no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 453/99 para sustentar a preservação dos direitos de proteção do consumidor.

Os contratos de mútuo para aquisição de habitação própria e permanente inserem-se no âmbito do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho. O diploma procedeu à transposição da Diretiva 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, aplicável aos contratos de crédito relativos a imóveis de habitação.

As disposições do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 constituem normas de ordem pública de proteção. O diploma cria um sistema de defesa do consumidor na fase pré-contratual e na fase de execução do contrato. A lei estabelece deveres de informação, imposições na avaliação da solvabilidade do devedor e limites à cobrança de comissões. O carácter

imperativo das normas afasta a possibilidade de renúncia aos direitos por parte do consumidor e inibe a estipulação de cláusulas com desvios em prejuízo do devedor.

A fase de incumprimento do contrato obedece a regras restritivas. O artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 subordina o direito de resolução do contrato por parte do credor à verificação cumulativa de requisitos<sup>[5]</sup>. O credor tem a obrigação de conceder um prazo suplementar para pagamento, com a comunicação formal da intenção de resolução e a indicação dos valores em falta.

A inobservância dos trâmites do artigo 27.º impede o vencimento antecipado do capital e a eficácia da resolução.

A lei insere os devedores em mora no Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI), com base no Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro. O PERSI impõe às instituições de crédito o dever de avaliar a capacidade financeira do devedor e apresentar propostas de renegociação do contrato. Durante a fase do PERSI, o artigo 18.º<sup>[6]</sup> do Decreto-Lei n.º 227/2012 proíbe o credor de resolver o contrato de crédito, de instaurar ações judiciais para cobrança da dívida e de ceder o crédito a terceiros, com exceção de cessão a outras instituições de crédito. A norma visa garantir que o devedor beneficia da tentativa de renegociação sem a interferência de entidades não sujeitas às regras bancárias.

O núcleo da defesa do devedor em situação de resolução do contrato de crédito à habitação encontra assento no artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017<sup>[7]</sup>. A norma institui o direito de retoma do contrato, com a atribuição ao consumidor do poder de purgar a mora e exigir a restauração do vínculo contratual após a resolução promovida pelo mutuante.

O exercício do direito de retoma exige o preenchimento de requisitos materiais. O devedor tem o ónus de proceder ao pagamento das prestações de capital e de juros em dívida. A lei adiciona a exigência de pagamento dos juros de mora e do valor das despesas com origem no incumprimento, desde que o mutuante proceda à justificação documental das mesmas. A liquidação do capital com vencimento futuro não constitui requisito para a retoma, com a interdição do efeito da perda do benefício do prazo.

A janela temporal para o exercício da retoma encontra limites na lei. O devedor tem a faculdade de exercer o direito no prazo para a dedução de oposição à execução de créditos à habitação. Em via de prorrogação, a lei permite o exercício do direito até ao momento da venda executiva do imóvel com ónus de hipoteca. A condição impeditiva nesta fase consiste na ausência de reclamação de créditos por parte de outros credores no processo executivo. Após a venda executiva, o direito de retoma sofre extinção.

Os efeitos do direito de retoma alteram o panorama processual e material do litígio. A declaração de resolução do contrato de crédito perde a eficácia com a manifestação da retoma e o cumprimento dos

pagamentos. O contrato de crédito mantém a vigência com os termos e condições originais, sem sujeição a novação da obrigação ou das garantias associadas. A retoma do contrato dita a extinção da ação executiva, com o fim das penhoras sobre o património do devedor. A instituição de crédito suporta o ónus de aceitar a retoma até ao limite de duas vezes no decurso do contrato.

A doutrina civilista equipara o direito de retoma ao instituto do direito de arrependimento. Trata-se de algo equivalente ao direito de arrependimento como forma de resolução com efeito retroativo, com o intuito de proteger o consumidor nas relações com profissionais. A aplicação desta matriz teórica ao artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 confirma o carácter irrenunciável e potestativo do direito do devedor.

A jurisprudência exige a iniciativa processual do devedor para a paralisação da cobrança. O Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 26/11/2024 (Processo 898/23.4T8ACB.C1), aborda a matéria processual. O tribunal analisa o cumprimento do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 por parte do credor, com envio de cartas com comunicação da resolução. O acórdão conclui que o devedor suporta o ónus probatório do exercício do direito de retoma, com demonstração do pagamento ou pedido de fixação de valores no processo. A ausência de requerimento obsta à suspensão dos trâmites executivos.

O ponto de rutura no sistema jurídico resulta do confronto entre a figura da retoma e o estatuto das entidades cessionárias de créditos em mora. A Sociedade de Titularização de Créditos assume a posição de credora na ação executiva ou no processo de insolvência, com o fito de obter a liquidação do património do devedor. O devedor invoca o direito de retoma para reverter o incumprimento e restaurar as prestações periódicas.

A retoma do contrato de mútuo implica a manutenção de uma relação de crédito ativa. O credor tem a obrigação de receber as prestações mensais, calcular juros de acordo com indexantes, emitir extratos bancários e assegurar o normal desenvolvimento de um empréstimo bancário com garantia hipotecária.

O Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (RGICSF), no Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, estabelece regras sobre o acesso à atividade bancária. O artigo 8.º do RGICSF consagra o princípio da exclusividade. A lei estatui que a atividade de concessão de crédito, em base profissional, cabe em exclusividade às instituições de crédito e às sociedades financeiras com autorização do Banco de Portugal.

As Sociedades de Titularização de Créditos não integram a categoria de instituições de crédito. A lei restringe o seu objeto à aquisição e gestão de créditos cedidos para emissão de valores mobiliários. O Banco de Portugal não supervisiona as STC no âmbito do acesso à atividade de concessão de crédito. A submissão da STC aos deveres de um contrato de mútuo renovado pela retoma implica o exercício de

atividade para a qual a sociedade não possui licença legal ou enquadramento regulatório.

As STC defendem a viabilidade da operação com recurso à figura da entidade gestora de créditos. Argumentam que a entidade gestora (em regra uma instituição de crédito) assume as tarefas operacionais de renegociação e cobrança, com cumprimento das exigências do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, com concretização da neutralidade exigida pelo Decreto-Lei n.º 453/99.

A resposta a este argumento recai sobre a titularidade do crédito. A entidade gestora atua em nome e por conta do credor (a STC). A relação obrigacional interliga o devedor e a STC. A retoma do contrato obriga a STC a figurar como mutuante num contrato de crédito à habitação, com violação do princípio da exclusividade. A incapacidade legal da STC para exercer o papel de instituição de crédito gera a impossibilidade objetiva de conceder ao devedor o direito de retoma com os efeitos previstos na lei.

A impossibilidade de exercício da retoma com base na incapacidade do cessionário constitui um vício sancionável. A cessão do crédito, com o efeito de supressão da garantia legal do devedor, subsume-se à figura da fraude à lei e conduz à declaração de nulidade.

O instituto da fraude à lei no crédito à habitação encontra previsão expressa no artigo 37.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017. O n.º 1 do artigo 37.º determina a nulidade das cláusulas que excluam as regras do diploma. O n.º 2, alínea a), do artigo 37.º estatui a nulidade de atos e negócios jurídicos com o fim ou o resultado de contornar as regras de proteção ou de excluir os contratos de crédito do regime protetivo.

A qualificação da cessão a entidade não financeira como fraude à lei dispensa o elemento subjetivo. A demonstração de conluio entre o banco cedente e a STC com o propósito deliberado de prejudicar o devedor não constitui requisito da sanção. A verificação baseia-se no elemento objetivo. O resultado prático da cessão traduz-se na transferência do crédito para a esfera de uma entidade inibida de cumprir as regras da retoma. A operação afasta o devedor do perímetro de proteção do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, com frustração dos objetivos do diploma legal. A conduta do mutuante inicial, com a cessão a terceiro sem os impedimentos do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 227/2012, constitui uma via instrumental de evasão à lei.

A declaração de nulidade alicerça-se em via complementar no artigo 294.º do Código Civil, conjugado com o artigo 577.º, alínea a), do mesmo diploma. O artigo 294.º dita a nulidade de atos celebrados contra disposição legal imperativa. O artigo 577.º, alínea a), impede a cessão do crédito quando a lei a proíbe. A conjugação destas normas com o artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017 erige a qualidade de instituição de crédito em requisito de validade da aquisição de créditos hipotecários enquanto o direito de retoma mantiver a vigência temporal.

Os efeitos processuais da nulidade determinam a extinção do direito

do cessionário no âmbito do processo. A nulidade opera retroativamente, com a privação da legitimidade ativa da STC para intervir na ação executiva, requerer a insolvência ou formular pedido de habilitação de cessionário. A ineficácia do título jurídico que funda a pretensão da STC justifica a decisão de indeferimento de pedidos e a absolvição da instância.

O Supremo Tribunal de Justiça já se pronunciou sobre esta matéria, concluindo pela nulidade os contratos de cessão de créditos à habitação a entidades não habilitadas, com fundamentação centrada na proteção do devedor no arco temporal do direito de retoma.

No Acórdão proferido a 29/10/2024, no Processo 5920/22.9T8MAI-A.P1.S1, com o sumário: *Numa execução promovida por cessionário de um crédito originalmente concedido por instituição de crédito para aquisição, por consumidor, de habitação própria, sujeito ao regime do DL. 74-A/2017, é nula a cessão de crédito que fundamenta o direito do exequente por este não estar em condições de permitir a **retoma do contrato**, a que se reporta o art.º 28.º do DL 74-A/2017, quando ainda é possível o exercício deste direito, e o mesmo pressupõe a qualidade de instituição de crédito, que o exequente não tem.*

O litígio envolvia uma execução promovida por cessionário não financeiro. A decisão refere os requisitos estruturais da cessão de créditos, com indicação do negócio jurídico transmissivo, da ausência de impedimentos legais ou contratuais e da não ligação da prestação à pessoa do credor. O tribunal aduziu que a aquisição do crédito pela cessionária não implica o exercício efetivo de atividades com reserva de lei para os bancos, com redução da intervenção à cobrança e receção de quantias exequendas.

A inflexão no raciocínio judicial ocorre com a consideração do Decreto-Lei n.º 74-A/2017. A decisão estabelece que a nulidade atinge o negócio de cessão pela inaptidão da exequente para dar resposta à exigência de retoma do contrato a que se reporta o artigo 28.º do diploma. A fundamentação afasta a tese da desnecessidade da qualidade de instituição de crédito. O acórdão declara a nulidade por violação de disposição imperativa e dita a impossibilidade de o exequente fazer valer o crédito na ação. A decisão reconhece que a invalidade do negócio extingue a execução sempre que o devedor proceda à dedução de meios de defesa por via de oposição à penhora ou de embargos de executado.

O amadurecimento da tese da nulidade encontra assento exaustivo no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 27/05/2025, proferido no Processo 466/22.8T8SRE-A.C1.S1[8].

O processo tratou do incidente de habilitação de cessionário formulado por entidade adquirente na constância de execução. A decisão inicia-se com a qualificação do regime de proteção do mutuário. O Supremo Tribunal de Justiça declarou que o crédito à habitação beneficia de normas imperativas que constituem regras de

ordem pública de proteção. O artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, com consagração do direito de retoma, consagra um direito indisponível na esfera do consumidor, com a finalidade de obviar à privação do imóvel de habitação em cenários de quebra de rendimento.

O aresto detalha as condições materiais de efetividade do direito de retoma. A purga da mora extingue a execução e anula a resolução contratual. O tribunal conclui pela necessidade inultrapassável de o titular do crédito deter os requisitos orgânicos e licenciamento legal para concretizar a retoma, com a exigência da qualidade de instituição de crédito. A cessão de crédito bancário de habitação própria a uma entidade sem supervisão do Banco de Portugal, no lapso de tempo em que o devedor mantém a faculdade de exercer o direito de retoma, enferma de nulidade absoluta. A nulidade decorre de violação de normas imperativas, em especial a do artigo 294.º do Código Civil em articulação com o artigo 577.º do mesmo diploma e o artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017. A nulidade decorre em via principal do preenchimento da figura da fraude à lei plasmada no artigo 37.º, n.º 2, alínea a) do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, por operar a exclusão do contrato da tutela da retoma.

A jurisprudência das Relações adere à mesma tese.

O Tribunal da Relação de Coimbra, no Acórdão de 28/01/2025, Processo 466/22.8T8SRE-A.C1<sup>[9]</sup>, julgou improcedente a habilitação do cessionário com base na nulidade por fraude à lei no artigo 37.º do diploma tutelar.

A limitação temporal do vício tem relevo processual. A cessão alcança validade com data posterior ao decurso do prazo de oposição ou da venda executiva sem invocação da retoma. A extinção do direito potestativo elimina o obstáculo material, com viabilidade do negócio de cessão a favor das STC. A invalidade restringe a proteção à fase em que a reversão contratual assume plausibilidade jurídica<sup>[10]</sup>.

A doutrina fornece bases dogmáticas de suporte à jurisprudência na tarefa de resolução da antinomia. A análise civilista sublinha a preponderância da tutela do consumidor perante o desenho de modelos de escoamento de ativos bancários.

Menezes Cordeiro enquadra a matéria na evolução da proteção da parte débil na relação de mútuo. As normas ditadas pelas exigências de resposta a ciclos de crise financeira e desemprego, como o regime de retoma, erguem-se como muralhas do direito bancário perante a execução indiscriminada das garantias imobiliárias reais. A imperatividade de tais normas conforma os limites dos negócios sobre as carteiras de crédito.

Se verificamos a Exposição de Motivos do preâmbulo do DL n.º 74-A/2017, veremos que a linguagem utilizada ("reforço da proteção do consumidor", "equilíbrio contratual") é o eco direto da doutrina de Menezes Cordeiro.

A compreensão analítica do direito de retoma beneficia das investigações de Januário Gomes em matéria de direito de arrependimento do consumidor<sup>[11]</sup>. A equiparação estrutural do direito de arrependimento com formas de resolução retroativa consolida o entendimento de que a faculdade do mutuário constitui um poder unilateral dotado de eficácia constitutiva de destruição dos atos de vencimento antecipado. A imposição de tal sacrifício a uma entidade alheia à atividade bancária subverte as bases do Código Civil sobre obrigações recíprocas e a posição do devedor face à cessão, na medida em que elimina o espaço para o exercício das defesas garantidas pelo artigo 585.º.

Pode, porém, argumentar-se o seguintes: as decisões judiciais em matéria de cessão ancoram a invalidade processual das transmissões na inaptidão funcional do titular para oferecer os quadros da retoma exigidos na norma tutelar.

Porém, a doutrina favorável às STC sustenta a validade da operação em face do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 453/99. Esta corrente alega que as entidades gestoras de crédito assumem a plenitude das obrigações da retoma com eficácia garantida em nome da STC. A titularização é apontada como figura de exceção que impõe leitura restrita dos impedimentos. A recusa desta tese pelas instâncias superiores denota a primazia conferida pelo sistema à segurança jurídica dos institutos habitacionais sobre a lógica do mercado de capitais no enquadramento de ativos morosos.

As constrições jurídicas na alienação de ativos deteriorados por parte das instituições financeiras, agudizadas com as declarações judiciais de nulidade de contratos de cessão de créditos em massa, conduziram à alteração do quadro legislativo nacional, de acordo com diretrizes do espaço europeu.

Por essa razão, o legislador procedeu à publicação do Decreto-Lei n.º 103/2025, de 11 de setembro, diploma que efetua a transposição da Diretiva (UE) 2021/2167 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de novembro de 2021.

O Decreto-Lei n.º 103/2025, de 11.9, criou, então, um regime de conformidade aplicável aos gestores de créditos e aos adquirentes de créditos, com o fim de permitir a redução de ativos não produtivos nos balanços dos bancos em ambiente de segurança jurídica, introduzindo o mecanismo de gestão qualificada. A lei instituiu obrigações de reporte, acesso e fornecimento de informação no negócio de cessão, com o estabelecimento de regras de comunicação prévia aos devedores.

A resolução da antinomia com o Decreto-Lei n.º 74-A/2017 materializa-se por via da obrigação de recurso a gestores de créditos com licenciamento para atuar em nome do adquirente não financeiro. A lei determina o dever de garantia dos direitos do consumidor, com inclusão do direito de retoma, por intermédio das estruturas de gestão. Deste modo, o quadro normativo clarifica a manutenção integral do

sistema protetivo, exigindo que a transferência do crédito não opere a diminuição material ou processual das faculdades do mutuário perante os fundos de titularização ou as STCs.

A entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 103/2025 fornece resposta às operações de mercado secundário de créditos celebradas com data posterior à vigência da lei. O desenho do novo sistema delega nas entidades gestoras a aptidão material e orgânica para a retoma, dissipando a falta de capacidade orgânica imputada às STCs nos arestos anteriores à reforma.

O **Decreto-Lei n.º 103/2025** transpõe a Diretiva (UE) 2021/2167 para o ordenamento jurídico nacional, estabelecendo regras para a **gestão e aquisição de créditos bancários não produtivos**, foca-se em dinamizar o mercado secundário de dívida, permitindo que as instituições financeiras reduzam ativos de risco com maior agilidade. Mas, para proteger os clientes, a legislação assegura a **neutralidade da cessão**, garantindo que a posição jurídica do devedor não seja prejudicada pela venda do crédito a terceiros. Adicionalmente, o diploma redefine o funcionamento da **Central de Responsabilidades de Crédito (CRC)**, sob a supervisão do **Banco de Portugal**, para modernizar a partilha de dados financeiros. O regime impõe, ainda, padrões éticos rigorosos e deveres de informação detalhados que os novos proprietários da dívida devem cumprir perante os cidadãos e as empresas.

Todavia, para os contratos de cessão celebrados em data anterior à legislação de 2025, os negócios continuam a sofrer a sanção de nulidade traçada pela jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça. As entidades adquirentes suportam as consequências da invalidade nas instâncias judiciais por ofensa ao artigo 37.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, com indeferimento de ações executivas ou procedimentos de insolvência nas contestações efetuadas antes do encerramento dos prazos da retoma imobiliária.

O DL n.º 103/2025 aplica-se, por regra, às cessões de créditos ocorridas após a sua entrada em vigor (90 dias após a sua publicação). Portanto, não valida retroativamente as cessões que o STJ já declarou nulas na pendência de execuções anteriores, mas cria o quadro legal seguro e supervisionado para que as futuras vendas de carteiras de crédito malparado ocorram sem violar a inalienabilidade dos direitos dos consumidores no crédito à habitação.

Por conseguinte, não se verifica qualquer razão para alterar a bem fundamentada sentença recorrida, que se mantém.

### **III- Dpositivo**

Pelo exposto, acordam os Juízes desta secção do Tribunal da Relação de Coimbra em julgar improcedente o recurso e confirmar a sentença recorrida.

Custas pela recorrente.

Fernanda Almeida - Relatora

José Avelino - 1.º Adjunto

Voto de vencido da Sra. Juíza-Adjunta, Desembargadora Dr.ª  
Maria João Areias

Não colocando em causa a análise feita no acórdão quanto à conjugação dos arts 28º e 37º do DL 74-/2017, com o regime de cessão de créditos respeitante às STC constante do DL nº 453/99, discordo quanto à solução a que aí se chega aquando da aplicação de tais normas ao caso em apreço.

A nulidade culminada para a cessão de um crédito à habitação para uma STC radica na alegada privação do direito ao devedor de invocar o direito à retoma - direito de retoma que, a ser exercido, levaria à ineficácia da resolução do contrato de crédito, permitindo o devedor retomar o contrato, cumprindo-o.

O nº4 do artigo 4º do DL 453/99, que estabelece o regime da titularização dos créditos dispõe que “podem ser cedidos para titularização créditos hipotecários que tenham sido concedidos ao abrigo de qualquer dos regimes previstos no Decreto-Lei nº 349/98, de 11 de novembro.”

Ora, o DL nº 349/98, é o diploma que “*Estabelece o Regime Jurídico de concessão de crédito à habitação*”, regulando a “*concessão de crédito à aquisição, construção, beneficiação, recuperação ou ampliação de habitação própria, secundária ou de arrendamento, nos regimes gerais de crédito, bonificado e crédito jovem bonificado*”.

O nº4 do artigo 4º - ainda hoje se mantém em vigor, não tendo sido objeto de alteração pelo DL nº 103/2025 - prevê assim expressamente a cedência para titularização dos créditos para aquisição de habitação própria.

Tal disposição tem de ser conjugada com o regime de proteção aos contratos celebrados *com consumidores*, para *a aquisição de habitação própria permanente*, prevista no DL 74º-A/2017, que concede no seu artigo 28º o *direito à retoma* ao consumidor cominando com a nulidade as “situações criadas com o intuito fraudulento de evitar a aplicação do disposto em tal diploma, nomeadamente, “*A transformação de contratos de crédito sujeitos ao regime do presente decreto-lei em contratos de crédito excluídos do âmbito da aplicação do mesmo*”.

E, como afirma o Acórdão do STJ de 29/10/24, acima citado, invocação da nulidade do contrato de cessão, ao abrigo do artigo 37º, só é lícita enquanto for ainda possível o exercício do direito de retoma previsto no artigo 28º, o que, em meu entender, não se verifica

no caso em apreço.

A interpretação conjugada de tais normas não pode levar afirmação da ilegalidade (ou nulidade) de toda e qualquer cessão de créditos para habitação permanente por efeito dos arts. 28º e 37º do DL 74-A/2017, sob pena de esvaziamento do conteúdo do nº4 do artigo 4º do DL 453/99, ainda hoje em vigor.

Não se pode considerar que a cedência a uma STC de um crédito resultante de um contrato de mútuo para habitação própria, que já tenha sido objeto de resolução pelo cedente e por este integrado em PERSI já extinto, viole, por si só e sem mais, o disposto nos citados arts. 28º e art. 37º - tal cedência não envolve qualquer transformação do contrato de crédito sujeito ao DL nº174-A/2017 (contrato que se encontra já extinto) em contrato de outra natureza.

Enquanto o devedor não invocar o direito à retoma, a resolução do contrato de crédito mantém a sua eficácia plena, pelo que a nulidade da cessão só pode ser invocada com sucesso pelos devedores se, e enquanto, estiverem em condições (nomeadamente temporais) de retomar o contrato.

Os requeridos deduziram embargos à execução sem que invocassem o direito à retoma e, muito menos, manifestassem a intenção de o exercer. É certo que, nessa sede, ainda o poderiam fazer até à venda executiva, caso não viessem a ser reclamados outros créditos (situação altamente improvável, face às inúmeras penhoras que incidem sobre o imóvel hipotecado).

Contudo, o que aqui se discute não é se os requeridos podem, ou não, ainda obstar ao prosseguimento de tal execução, mas se o direito à retoma do contrato consagrado no artigo 28º impede o cessionário, por se tratar de uma SCT, de deduzir pedido de declaração de insolvência dos devedores, por lhe faltar a qualidade de credor.

No presente processo de insolvência, os requeridos deduzem oposição ao pedido de declaração de insolvência, invocando a nulidade da cessão "por não lhe ter sido assegurado o direito à retoma", sem que aleguem que alguma vez tenham tentado exercer tal direito à retoma e, sem que, manifestem a intenção de exercer tal direito.

Encontrando-nos perante a apreciação de um pedido (de natureza declarativa) de declaração de insolvência dos requeridos, e não tendo, na oposição que deduziram à declaração de tal pedido, manifestado a intenção de exercer o direito à retoma do contrato de crédito, já não o poderão fazer, mais tarde, pelo que, o contrato de cessão permanece válido, assegurando ao requerente a qualidade de credor para efeitos do artigo 20º do CIRE.

Julgaria procedente a apelação, revogando a decisão recorrida.

[1] Art. 6.º

(..)

7 - A cessão de créditos para titularização respeita sempre as situações jurídicas de que emergem os créditos objeto de cessão e todos os direitos e garantias dos devedores oponíveis ao cedente dos créditos, designadamente quanto ao exercício dos respetivos direitos em matéria de reembolso antecipado, de renegociação das condições do crédito, cessão da posição contratual e sub-rogação, mantendo estes todas as relações exclusivamente com o cedente caso este seja uma das entidades referidas no n.º 4. 8 - No caso de cessão para titularização de quaisquer créditos hipotecários concedidos ao abrigo de qualquer dos regimes previstos no Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro, as entidades cessionárias passarão, por efeito da cessão, a ter também direito a receber quaisquer subsídios aplicáveis, não sendo os regimes de crédito previstos naquele decreto-lei de forma alguma afetados pela titularização dos créditos em causa. 9 - Salvo no caso previsto no n.º 4, quando se trate de um crédito referido no artigo 1.º-A, a produção de efeitos da cessão depende: a) Da contratação prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo anterior; e b) Do envio da notificação prevista no n.º 1 do artigo seguinte.

[2] 1- Sem prejuízo do disposto no n.º 4, a eficácia da cessão para titularização em relação aos devedores fica dependente de notificação.

2 - A notificação prevista no número anterior é feita por carta registada enviada para o domicílio do devedor constante do contrato do qual emerge o crédito objecto de cessão, considerando-se, para todos os efeitos, a notificação realizada no 3.º dia útil posterior ao do registo da carta.

3 - A substituição da entidade gestora dos créditos, de acordo com o n.º 4 do artigo 5.º, deve ser notificada aos devedores nos termos previstos no número anterior.

4 - Quando a entidade cedente seja instituição de crédito, sociedade financeira, empresa de seguros, fundo de pensões ou sociedade gestora de fundo de pensões, a cessão de créditos para titularização produz efeitos em relação aos respectivos devedores no momento em que se tornar eficaz entre o cedente e o cessionário, não dependendo do conhecimento, aceitação ou notificação desses devedores.

5 - Dos meios de defesa que lhes seria lícito invocar contra o cedente, os devedores dos créditos objecto de cessão só podem opor ao cessionário aqueles que provenham de facto anterior ao momento em que a cessão se torne eficaz entre o cedente e o cessionário.

6 - A cessão de créditos para titularização respeita sempre o estipulado nos contratos celebrados com os devedores dos créditos, designadamente quanto ao exercício dos respectivos direitos em matéria de reembolso antecipado, cessão da posição contratual e sub-rogação, mantendo estes todas as relações contratuais exclusivamente com o cedente, caso este seja uma das entidades referidas no n.º 4.

[3] Em cujo sumário se lê: I - A escritura pública documentando um contrato de mútuo e uma hipoteca como garantia desse mútuo, sendo a quantia mutuada destinada à aquisição de habitação própria permanente e concedida por uma instituição de crédito autorizada a conceder crédito à habitação, constitui título executivo à luz da al b) do art. 703.º CPC, porquanto importa a constituição e o reconhecimento de uma obrigação. II - Para a eficácia da cessão do crédito, enquanto acordo entre o credor e um terceiro tendo por objecto um crédito transmissível, o único elemento constitutivo é o seu conhecimento pelo devedor; não exigindo a lei a sua autorização, podendo a notificação ser feita por qualquer meio e, se a cessão ocorrer antes de instaurada a execução, deve o exequente deduzir no requerimento executivo os factos que lhe conferem essa qualidade. III - O DL n.º 74-A/2017, de 23-06, que aprovou o regime dos contratos de crédito relativos a imóveis, nomeadamente as regras aplicáveis ao crédito a consumidores, prevê, no art. 27.º, que, em caso de incumprimento do contrato de crédito, só pode ser invocada a perda do benefício do prazo ou a resolução contratual se se verificar concomitantemente: (i) a falta de pagamento de três prestações sucessivas, e (ii) após concessão, pelo mutuante, de um prazo suplementar mínimo de 30 dias, com a expressa advertência dos efeitos da perda do benefício do prazo ou da resolução do contrato, a falta de pagamento das prestações em atraso pelo consumidor. IV - O art. 28.º do DL n.º 74-A/2017 prevê que o consumidor tenha direito à retoma do contrato se, no prazo para a oposição à execução relativa a créditos à habitação abrangidos pelo diploma ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca, caso não tenha havido lugar a reclamação de créditos, proceder ao pagamento das prestações vencidas e não liquidadas, acrescida dos juros de mora e das despesas justificadas do mutuante. V - Se o cessionário do crédito, exequente, alegou no requerimento executivo a factualidade pertinente, mormente a data até à qual as prestações do contrato de mútuo foram cumpridas, invocando estarem em dívida as demais prestações e juros, era às executadas/embargantes que incumbia provar os factos modificativos ou extintivos da dívida, designadamente terem procedido ao pagamento das prestações vencidas desde a data indicada naquele requerimento, ou apresentado, adequadamente, um pedido de retoma do contrato.

[4] 7 - A cessão de créditos para titularização respeita sempre as situações jurídicas de que emergem os créditos objeto de cessão e

*todos os direitos e garantias dos devedores oponíveis ao cedente dos créditos, designadamente quanto ao exercício dos respetivos direitos em matéria de reembolso antecipado, de renegociação das condições do crédito, cessão da posição contratual e sub-rogação, mantendo estes todas as relações exclusivamente com o cedente caso este seja uma das entidades referidas no n.º 4.*

**[5] Artigo 27.º**

***Incumprimento do contrato de crédito***

*1 - Em caso de incumprimento do contrato de crédito pelo consumidor, o mutuante só pode invocar a perda do benefício do prazo ou a resolução do contrato se cumulativamente ocorrerem as circunstâncias seguintes:*

- a) A falta de pagamento de três prestações sucessivas;*
- b) A concessão, pelo mutuante, de um prazo suplementar mínimo de 30 dias para que o consumidor proceda ao pagamento das prestações em atraso, com a expressa advertência dos efeitos da perda do benefício do prazo ou da resolução do contrato, sem que este o faça.*

*2 - O incumprimento parcial da prestação não é considerado para os efeitos previstos no número anterior, desde que o consumidor proceda ao pagamento do montante em falta e dos juros de mora eventualmente devidos até ao momento da prestação seguinte.*

**[6]** *1 - No período compreendido entre a data de integração do cliente bancário no PERSI e a extinção deste procedimento, a instituição de crédito está impedida de:*

- a) Resolver o contrato de crédito com fundamento em incumprimento;*
- b) Intentar ações judiciais tendo em vista a satisfação do seu crédito;*
- c) Ceder a terceiro uma parte ou a totalidade do crédito; ou*
- d) Transmitir a terceiro a sua posição contratual.*

*2 - Sem prejuízo do disposto nas alíneas b), c) e d) do número anterior, a instituição de crédito pode:*

- a) Fazer uso de procedimentos cautelares adequados a assegurar a efetividade do seu direito de crédito;*
- b) Ceder créditos para efeitos de titularização; ou*
- c) Ceder créditos ou transmitir a sua posição contratual a outra instituição de crédito.*

*3 - Caso a instituição de crédito ceda o crédito ou transmita a sua posição contratual nos termos previstos na alínea c) do número anterior, a instituição de crédito cessionária está obrigada a prosseguir com o PERSI, retomando este procedimento na fase em que o mesmo se encontrava à data da cessão do crédito ou da transmissão da posição contratual.*

*4 - Antes de decorrido o prazo de 15 dias a contar da comunicação da extinção do PERSI, a instituição de crédito está impedida de praticar os atos previstos nos números anteriores, no caso de*

*contratos previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º, e em que a extinção do referido procedimento tenha por fundamento a alínea c) do n.º 1 ou as alíneas c), f) e g) do n.º 2 todas do artigo anterior.*

**[7] Artigo 28.º**

***Retoma do contrato de crédito***

*1 - 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.*

*2 - 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 exatos termos e condições iniciais, com eventuais alterações, não se verificando qualquer novação do contrato ou das garantias que asseguram o seu cumprimento.*

*3 - O mutuante apenas está obrigado a aceitar a retoma do contrato duas vezes durante a respetiva vigência.*

**[8] Com o sumário:** *I - O crédito para aquisição de imóveis, maxime, o crédito à habitação está regulado por normas imperativas com vista à tutela do devedor-consumidor em situação de dificuldade financeira ou de incumprimento, constituindo uma ordem pública de proteção. II - O art. 28.º do DL n.º 74-A/2017, que consagra o direito de retoma do contrato de crédito à habitação própria, é uma norma imperativa que reconhece ao consumidor um direito indisponível. III - O exercício do direito de retoma pode ser feito até à venda executiva e acarreta a extinção da execução, considerando-se sem efeito a resolução do contrato de crédito. Para este direito ser efetivo é fundamental que o titular do crédito dado à execução esteja em condições de efetivar a retoma do contrato, nomeadamente por ser uma instituição de crédito. IV - A cessão de um crédito bancário, contraído para aquisição de imóveis destinados a habitação, de uma instituição de crédito a uma entidade não supervisionada pelo Banco de Portugal, enquanto o devedor ainda pode exercer o seu direito de retoma, é nula por violação de normas imperativas (art. 294.º do CC, conjugado com o art. 28.º do DL n.º 74-A/2017 e o art. 577.º do CC) ou por violação do art. 37.º, n.º 2, al. a), na medida em que o contrato de crédito em causa passa a estar excluído do regime protetivo consagrado no DL n.º 74-A/2017, de 23-06. I - O crédito para aquisição de imóveis, maxime, o crédito à habitação está regulado por normas imperativas com vista à tutela do devedor-consumidor em situação de dificuldade financeira ou de*

*incumprimento, constituindo uma ordem pública de proteção.II - O art. 28.º do DL n.º 74-A/2017, que consagra o direito de retoma do contrato de crédito à habitação própria, é uma norma imperativa que reconhece ao consumidor um direito indisponível.III - O exercício do direito de retoma pode ser feito até à venda executiva e acarreta a extinção da execução, considerando-se sem efeito a resolução do contrato de crédito. Para este direito ser efetivo é fundamental que o titular do crédito dado à execução esteja em condições de efetivar a retoma do contrato, nomeadamente por ser uma instituição de crédito.IV - A cessão de um crédito bancário, contraído para aquisição de imóveis destinados a habitação, de uma instituição de crédito a uma entidade não supervisionada pelo Banco de Portugal, enquanto o devedor ainda pode exercer o seu direito de retoma, é nula por violação de normas imperativas (art. 294.º do CC, conjugado com o art. 28.º do DL n.º 74-A/2017 e o art. 577.º do CC) ou por violação do art. 37.º, n.º 2, al. a), na medida em que o contrato de crédito em causa passa a estar excluído do regime protetivo consagrado no DL n.º 74-A/2017, de 23-06.*

**[9]** Assim sumariado: Por força do disposto na al. a), do n.º 2, do artigo 37.º (Fraude à lei) do DL n.º 74-A/2017, de 23 de junho, é nula a cessão do crédito à habitação efetuada para uma entidade não submetida à supervisão do Banco de Portugal, im procedendo, por isso, o pedido de habilitação formulado pela cessionária na pendência da execução

**[10]** Veja-se, ainda, ac. RG, de 4.11.2021, Proc. 3046/17.6T8VNF-F.G1.

**[11]** Januário da Costa Gomes, «Sobre o “Direito de Arrependimento” do Adquirente do Direito Real de Habitação Periódica (Time-Sharing) e a Articulação com Direitos Similares noutros Contratos de Consumo», Revista Portuguesa do Direito do Consumo, 3, 1995, pág. 79.