

Processo: 7740/24.7T8LRS-A.L1-2
Relator: INÊS MOURA
Descritores: MÚTUO HIPOTECÁRIO
CESSÃO DE CRÉDITOS
SOCIEDADE DE TITULARIZAÇÃO DE CRÉDITOS
Nº do Documento: RL
Data do Acórdão: 23-04-2026
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Texto Parcial: N
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: PROCEDENTE
Sumário: Sumário: (art.º 663.º n.º 7 do CPC)

1. No âmbito do negócio de transmissão de créditos a situação do crédito não estar vencido à data cessão não constitui obstáculo à admissibilidade da cessão, sendo apenas necessário, de acordo com o art.º 587.º n.º 1 do C.Civil que o cedente garanta ao cessionário a existência e exigibilidade do crédito.

2. A Exequente enquanto Sociedade de Titularização de Créditos pode gerir os créditos que lhe são cedidos nos termos previstos no art.º 5.º do DL 453/99 mas sempre com as limitações que resultam de não ser uma instituição de crédito ou sociedade financeira, entidades a quem está cometida em exclusividade a prática de determinadas atividades bancárias ou financeiras sujeitas à supervisão do Banco de Portugal.

3. O crédito transmitido pela Cedente Caixa Económica à Cessionária Sociedade de Titularização de Créditos emergente de um contrato de mútuo hipotecário que à data da cessão estava vigente, não estava em incumprimento e que nessa data ainda conferia à mutuária a possibilidade de obter uma parte do capital mutuado não utilizado, não pode ser gerido pela Cessionária que a isso está impedida pelo o art.º 21.º al. d) do DL 453/99 e art.º 8.º n.º 2 por remissão para o art.º 4.º n.º 1 al. b) do RGICSF normas que especial e expressamente lhe vedam a concessão de crédito.

4. A cessão do crédito à Exequente que coloca a Executada na impossibilidade de exercer o seu direito emergente do contrato de mútuo hipotecário celebrado com a Cedente quanto à obtenção do remanescente do capital mutuado até ao limite do valor contratado, vai contra as regras gerais da cessão de créditos violando o art.º 577.º n.º 1 do C.Civil, uma vez que a Cessionária pela sua natureza não reunia as condições necessárias para poder gerir o crédito que lhe foi cedido, como pretendeu fazer, colocando a Executada numa posição mais desfavorável.

Decisão Texto Parcial:

Decisão **Acordam na 2ª secção do Tribunal da Relação de Lisboa**

Texto

Integral:

I. Relatório

Vem a ARES LUSITANI STC S.A. intentar a presente execução contra a PLAM – SOCIEDADE GERAL REPRESENTAÇÕES, LDA., com vista ao pagamento da quantia de € 5.486.256,41.

Alega no requerimento executivo que:

“1. Mediante escritura pública de cessão de créditos celebrada em 27 de Março de 2024, no Cartório Notarial da Dra. AA, sito em Lisboa, a CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL, CAIXA ECONÓMICA BANCÁRIA, S.A., cedeu à ARES LUSITANI – STC SA, um conjunto de créditos vencidos de que era titular – Cfr. Doc nº 1 que ora se junta e aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

2. Por via do contrato supra referido, foi cedida à aqui Exequite a seguinte responsabilidade peticionada nos presentes autos: contrato n.º 077.36.100436-7 - montante inicial 6.500.000 € cfr Doc n.º 2 que ora se junta e aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

3. A referida cessão incluiu a transmissão de todos os direitos, garantias e acessórios inerentes ao crédito cedido, designadamente da(s) hipoteca(s) constituída(s) sobre o(s) prédio(s) em causa, nos termos do disposto no art. 582º do Código Civil.

4. Em 20 de Abril de 2018, através de Escritura Pública do Cartório Notarial de Lisboa, a cargo da Lic. Dra. BB, em 20.04.2018, lavrada de fls. 63 a fls. 66 verso, do livro 64-A, e respetivo documento complementar que se junta como Título I e aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária S.A. (doravante CEMG) celebrou com a sociedade Executada um mútuo com hipoteca ao qual atribuiu o número de empréstimo interno 077.36. 100436-7, cfr Doc 3 que se junta e se dá por integralmente reproduzido.

5. Através do referido mútuo, a CEMG concedeu à Executada um empréstimo no montante de 6.500.000 € (seis milhões e quinhentos mil euros), que se destinava a apoio à tesouraria e financiamento à construção, com prazo de sessenta meses, e do qual a sociedade executada se confessou devedora, cfr. Doc 3 já junto.

7. Para garantia do integral cumprimento das obrigações assumidas na referida escritura (Doc. 3), a Sociedade Executada constituiu a favor da CEMG hipoteca voluntária sobre o seguinte imóvel:

9. Em 22 de Novembro de 2021, entre a CEMG e a Sociedade Executada é celebrado um adicional ao contrato 077-36.100436-7, cfr. Doc 5 que ora se junta e se dá por integralmente reproduzido.

10. No referido adicional, as partes expressamente reconheceram que o valor de capital em dívida, a 22.11.2021, era de 5.154.221,26 € (cinco mil

13. Em 22 de Julho de 2022 entre a CEMG e a Sociedade Executada é celebrado um novo adicional ao contrato 077-36.100436-7, cfr. Doc 6 que ora se junta e se dá por integralmente reproduzido.

14. No referido adicional, as partes expressamente reconheceram que o valor de capital em dívida, a 22.07.2022, era de 5.154.221,26 € (cinco milhões, cento e cinquenta e quatro mil, duzentos e vinte e um euros e vinte e seis cêntimos).

18. Em 22 de Outubro de 2022 entre a CEMG e a Sociedade Executada é celebrado um novo adicional ao contrato 077-36.100436-7, cfr. Doc 7 que ora se junta e se dá por integralmente reproduzido.

23. Assim sendo, nos termos do contrato e dos vários aditamentos, a Sociedade Executada estava obrigada ao pagamento do valor mutuado numa única prestação, no termo do prazo contratualmente acordado (20 de Outubro de 2024), vencendo-se juros anualmente com exceção do último ano que seriam

semestrais – Abril de 2023 a Abril de 2024 e de Abril de 2024 a Outubro de 2024, a que estava igualmente abrigada a pagar: a) 280.497,59 € em 20 de Abril de 2024 - correspondente aos juros remuneratórios contratuais estipulados; b) 5.154.221,26 € em 20 de Outubro de 2024 (termo do prazo) – correspondente ao capital acrescido dos juros contratuais que se venceria de 21 de Abril de 2024 a 20 de Outubro de 2024 (uma vez que os juros estão indexados à Euribor .

24. A sociedade Executada não pagou a prestação que se venceu em 20 de Abril de 2024 no valor de 280.497,59 € (duzentos e oitenta mil e quatrocentos e noventa e sete euros e cinquenta e nove cêntimos).

25. No seguimento do não pagamento da prestação referida, em 9 de Maio de 2024 a ora Exequente remeteu carta de interpelação para a sociedade executada, concedendo um prazo para regularização da dívida, cfr. Docs 8 e 9 que ora se junta e se dão por integralmente reproduzidos.

26. Mas, a verdade é que, a dívida não foi regularizada no prazo concedido pela Exequente para o efeito, pelo que esta viu-se obrigada a resolver o contrato, por incumprimento definitivo do mesmo por parte da Sociedade Executada, cfr. Docs. 10 e 11 que ora se juntam e se dão por integralmente reproduzidos.

27. Nos termos do disposto no Art. 781.º do C.C., o empréstimo venceu-se na íntegra, nessa data.

28. À data do incumprimento, o valor total em dívida era de € 5.486.256,41 (cinco milhões quatrocentos e oitenta e seis mil duzentos e cinquenta e seis euros e quarenta e um cêntimos):

- 5.154.221,26 € - referente a capital;
- 280.497,59 € - prestação vencida e não paga de 20/4/2024;
- 31.979,90 € - juros contratuais vencidos e não pagos desde 21/4/2024 até resolução do contrato em 4/6/2024 (data recebimento da carta de resolução);
- 19.557,66 € - aos juros de mora calculados desde a data do incumprimento até à data da entrada da presente ação, acrescidos do respetivo imposto de selo à taxa contratual de 8,147%.

29. Ao valor em dívida acrescem juros de mora, desde a data do incumprimento até à data do efetivo e integral pagamento da dívida, à taxa de juro de 5,147% acrescido da sobretaxa de 3% (8,147%).

Realizada a penhora dos imóveis indicados pela Exequente veio a Executada a ser citada, na sequência do que veio deduzir os presentes embargos e apresentar oposição à penhora concluindo a peticionar a extinção da execução, sempre requerendo ainda o levantamento da penhora sobre o prédio que identifica. Alega, em síntese, que a cessão de créditos em que a Exequente fundamenta o seu crédito é inválida porque na data da cessão de créditos à exequente o Contrato Mútuo com Hipoteca donde emerge o crédito cedido estava em situação regular, sem qualquer litígio judicial, dispondo ainda a Executada da possibilidade de utilizar o montante € 1.345.778,74, concluindo que a cessão de créditos é abusiva e ilícita por vedada por lei. Mais refere que a Executada é apenas proprietária de 40 m2 do prédio penhorado, estando o contrato dado à execução garantido por hipoteca constituída sobre prédio já penhorado, não tendo a exequente alegado que a penhora do prédio dado em hipoteca não seja bastante para satisfazer a dívida exequenda.

Notificada a Exequente veio a mesma deduzir oposição, concluindo pela improcedência dos embargos e requerendo a condenação da Embargante como

litigante de má fé.

Foi designada audiência prévia na qual o tribunal manifestou às partes o entendimento de que já dispunha de todos os elementos necessários ao conhecimento do mérito da causa em sede de despacho saneador, não tendo as mesmas deduzido oposição.

Foi proferido despacho saneador que afirmou a regularidade da lide e conheceu do mérito dos pedidos decidindo a final: julgar improcedente a oposição à execução determinando o seu prosseguimento; julgar procedente a oposição à penhora determinando o levantamento e cancelamento da penhora que recaiu sobre o prédio rústico, descrito na Conservatória do Registo Predial da Amadora sob o n.º 870.; absolver a Embargante do pedido de condenação como litigante de má-fé.

Por não se conformar com a decisão na parte em que julga improcedente a oposição apresentada e determina o prosseguimento da execução, vem a Embargante dela interpor recurso pedindo a sua revogação e substituição por outra que determine a extinção da execução, apresentando para o efeito as seguintes conclusões, que se reproduzem:

A. Vem o presente recurso interposto da sentença proferida pelo Tribunal a quo, de 08/10/2025, a qual julgou improcedentes os Embargos de Executado deduzidos pela Recorrente.

B. O Tribunal recorrido considerou que a cessão de créditos efetuada entre a entidade bancária Caixa Económica Montepio Geral, S.A. e a Exequente – uma sociedade de titularização de créditos - respeitante a um mútuo com hipoteca em situação regular, traduz uma mera cessão de créditos donde decorre a transmissão da posição ativa da obrigação, não constituindo um ato de natureza bancária nem implicando o exercício de uma atividade exclusiva de instituições de crédito e, bem assim, que o não vencimento do crédito não impede, em regra, a sua transmissibilidade, concluindo que o crédito, mesmo em situação de cumprimento, podia ser cedido como foi.

C. O litígio entre as partes tem origem numa cessão de créditos realizada em 27/3/2024, mediante a qual a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A. (“Montepio”) cedeu à Recorrida um financiamento bancário contratado com a Recorrente, sem qualquer incumprimento contratual, e que ainda dispunha de um montante de € 1.345.778,74 disponível para ser utilizado pela Recorrente caso a cessão não tivesse sido realizada.

D. A Recorrente entende que o Tribunal a quo incorreu em manifesto erro de interpretação e aplicação da lei substantiva ao considerar lícita, nos moldes em que foi feita, a cessão de um crédito bancário em situação regular a uma entidade não bancária.

E. A Recorrida Ares Lusitani – STC, S.A. tem por objeto o exercício de atividades permitidas por lei às sociedades de titularização de créditos, nomeadamente a realização de operações de titularização de créditos, mediante a aquisição, gestão e transmissão de créditos e a emissão de obrigações titularizadas para o pagamento dos créditos adquiridos.

F. A cessão de créditos para efeitos de titularização é regulada pelo Decreto-Lei nº 453/99, de 5 de novembro, o qual prevê, que as instituições de crédito, entre outras entidades, podem ceder créditos para efeitos de titularização (cf. art. 2º nº1 b)), desde que, a gestão do crédito bancário se mantivesse junto de entidade

supervisionada pelo Banco de Portugal, i.e., a cedente, mantendo-se intacta, independentemente de quem fosse o titular do crédito, a relação entre o Banco e o seu cliente bancário.

G. Nada disso sucedeu in casu, tendo a gestão do crédito passado a ser feita (ilegalmente) pela Recorrida, sem qualquer supervisão por parte do Banco de Portugal.

H. Veja-se que, as sociedades de titularização de créditos (Recorrida) são entidades financeiras com um propósito muito específico e não possuem autorização nem o enquadramento legal para realizar as operações típicas da atividade bancária, pelo que, salvo melhor opinião e ao contrário do entendido pelo Tribunal a quo, não podem atuar perante os clientes bancários como cessionários de créditos bancários em situação regular.

I. As STC não são instituições de crédito nem sociedades financeiras para efeitos do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (RGICSF), pelo que, nos termos do regime em vigor à data da cessão - Decreto-Lei nº 453/99 – não podiam gerir créditos bancários em situação regular, que o mesmo é dizer que não podiam atuar perante a Recorrente como titulares desse crédito em situação regular.

J. A título de mero exemplo, veja-se que se o Recorrente tivesse solicitado a disponibilização do montante financiado ainda suscetível de utilização, não podia a recorrida disponibilizar-lhe tal montante, na medida em que estava legalmente proibida a conceder crédito por conta própria.

K. É consabido que as instituições de créditos usam o instrumento de cessão de créditos a sociedades STC como meio de regularem a sua própria liquidez, porém, ao contrário do que sucedeu no presente caso, continuam a atuar perante o cliente bancário como se fossem a titular do crédito e assim sucede porque, nos termos da lei, só as instituições de crédito têm legitimidade para exercer a atividade bancária em Portugal, o que foi ignorado pelo Tribunal a quo.

L. In casu, o banco transferiu o crédito (e os seus acessórios) para a sociedade de titularização de créditos (STC), porém, ao contrário do que deveria ter sucedido, a gestão do crédito, ao invés de continuar a ser feita pelo Banco ao abrigo de um contrato de gestão/servicing, passou a ser feita pela própria Recorrida STC, sem qualquer controlo ou supervisão por parte do Banco de Portugal.

M. A nulidade da cessão nos termos em que foi realizada resulta bem evidente da publicação, em 11 de setembro de 2025, do DL 103/2025, que veio precisamente a aprovar o regime da cessão e gestão de créditos bancários e que altera o regime da titularização de créditos, transpondo para a ordem jurídica interna a Diretiva (UE) 2021/2167

N. Só em setembro de 2025 e com a transposição da Diretiva (UE) 2167/202115 – é que a cessão de créditos bancários em situação regular a STC passou a ser expressamente regulada e, sujeitas a um rigoroso conjunto de pressupostos que, em qualquer caso, a Recorrida não reúne e muito menos reunia à data em que a cessão foi realizada, sendo evidente que, à data da cessão, não era lícita a cessão de créditos bancários regulares a entidades STC, sem que a gestão do crédito permanecesse na esfera do Banco cedente, o que não sucedeu no caso presente.

O. Sem estarem habilitados nem legalmente autorizadas ao exercício da atividade bancária, necessariamente, as Sociedades de Titularização de Créditos não podem adquirir operações de financiamentos em situação regular e em curso,

sujeitos a regras próprias e a indexantes exclusivos da atividade bancária, como se de instituições financeiras (que não são) se tratassem, porque com a cessão tornar-se-ia impossível a subsistência de um elemento essencial à validade da cessão: a manutenção inalterável dos elementos da relação obrigacional.

P. Daí que, mesmo com a transposição da Diretiva, se imponha que a oponibilidade, ao cliente bancário, da cessão de créditos bancários regulares, só possa ter lugar com a existência da figura do gestor de crédito supervisionado, pelo que, a gestão de financiamentos em situação regular por parte da Recorrida viola, desde logo, o disposto no art. 8º do RGICSF.

Q. Veja-se que, o art. 5º nº1 do Decreto-Lei 453/99, com as alterações das Lei nº69/2019 - em vigor à data da cessão - prescreve que: “Quando não intervenha patrocinador na titularização e a entidade cedente seja instituição de crédito, sociedade financeira, empresa de seguros, fundo de pensões ou sociedade gestora de fundos de pensões, deve ser sempre celebrado, simultaneamente com a cessão, contrato pelo qual a entidade cedente ou, no caso dos fundos de pensões, a respetiva sociedade gestora fique obrigada a praticar, em nome e em representação da entidade cessionária, todos os atos que se revelem adequados à boa gestão dos créditos e, se for o caso, das respetivas garantias, a assegurar os serviços de cobrança, os serviços administrativos relativos aos créditos, todas as relações com os respetivos devedores e os atos conservatórios, modificativos e extintivos relativos às garantias, caso existam.” (realce nosso).

R. Ora, é precisamente o caso em discussão nos presentes autos em que deveria ter sido a entidade cedente (instituição de crédito), e não foi, em nome e em representação da entidade cessionária, (praticar) todos os atos que se revelem adequados à boa gestão do financiamento.

S. Note-se que, apesar o diploma que regula a cessão em discussão remontar a 1999, a verdade é que, só em setembro de 2025 com transposição da Diretiva (UE) 2167/2021, foram regulamentadas as obrigações impostas.

T. Com efeito, o Decreto-Lei em análise, com as alterações da Lei nº69/2019, determina que, quando a entidade cedente seja, entre outros, uma instituição de crédito, aquela fica obrigada a praticar, em nome e representação da entidade cessionária, todos os atos que se revelem adequados à boa gestão dos créditos e, bem assim, a assegurar os serviços de cobrança (cf. art. 5º nº1), o que não sucedeu in casu, tendo-se verificado uma transferência integral da gestão do contrato de financiamento celebrado com a Recorrente.

U. Essa circunstância, aliada ao teor do art. 5º nº1 do Decreto-Lei nº 453/99 com a redação dada pela Lei nº 69/2019 suprarreferido, permite explicar o facto de as cessões de créditos bancários regulares a Sociedades de Titularização de Créditos, apesar de há muito realizadas pelos Bancos, ao contrário do que sucedeu in casu, não serem notificadas, nem oponíveis aos clientes bancários.

V. Assim é, porque, não existindo a regulamentação que regule e supervisione a atividade bancária que passaria a ser desenvolvida por uma STC, essa gestão tinha de continuar a ser feita pelo Banco cedente, o que não se verificou in casu!

W. Situação que só passou a ser regulamentada (mas ainda não implementada) em 11 de setembro de 2025, com a publicação do DL 103/2025 que aprovou o regime da cessão e gestão de créditos bancários e altera o regime da titularização de créditos e transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva (UE) 2021/2167.

X. A título de exemplo, apenas com o Decreto-Lei nº 103/2025 foi aprovado o

regime da cessão e gestão de créditos bancários (“RCGCB”)¹⁶.

Y. Com a aprovação do RCGCB fica expressamente consagrado o princípio da neutralidade, determinando-se que “o cessionário fica sujeito, na mesma medida que a instituição cedente, à legislação aplicável ao direito de crédito ou contrato de crédito objeto da cessão, incluindo em matéria contratual, penal, de proteção dos consumidores e dos restantes devedores” (cf. art. 6º n.º1 do RCGCB).

Z. Acresce que, o Decreto-Lei em análise introduz novas medidas quanto à gestão dos créditos.

AA. Por exemplo, passa a exigir que a gestão de créditos bancários objeto de cessão para titularização seja assegurada por uma entidade habilitada a exercer atividade de gestão de crédito – gestor de créditos – a qual deve ser contratada pela entidade cessionária (cf. art. 5º n.º1 do Decreto-Lei n.º 453/99 e art. 11º do RCGCB).

BB. Com efeito, nos termos do art. 16º do RCGCB, impõem-se limitações às entidades que podem exercer as atividades de gestão de créditos objeto de cessão, qual só pode ser efetuada por “a) Um gestor de créditos, com sede em Portugal, autorizado pelo Banco de Portugal; b) Uma pessoa coletiva autorizada no seu Estado-Membro de origem a atuar em Portugal como gestor de créditos, nos termos previstos no presente regime; c) Uma instituição” (realce nosso).

CC. Requisitos que a Recorrida não cumpria à data da cessão e, ao que se sabe, continua sem cumprir, pelo que, mesmos aos dias de hoje não estaria habilitada a fazer qualquer gestão de créditos bancários em situação regular.

DD. Imposições legais que o Tribunal a quo, mal, desvalorizou por completo, validando a cessão de créditos realizada entre o Montepio e a Recorrida, assim reconhecendo a uma entidade não autorizada competências para o exercício de uma atividade exclusiva de entidades bancárias ou de STC que, após 11 de setembro de 2025, tenham implementado os meios expressamente exigidos pela Diretiva (UE) 2021/2167, o que não é o caso da Recorrida.

EE. Exige-se, ainda, para a obtenção da autorização em causa, que o gestor de créditos disponha de “mecanismos adequados de controlo interno, incluindo, nomeadamente, procedimentos contabilísticos e de gestão de riscos que assegurem o respeito pelos direitos dos devedores, o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis ao objeto da cessão e a observância do Regulamento (UE) 2016/679, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016”, de “de políticas adequadas a garantir o cumprimento da legislação e regulamentação relativas à proteção e ao tratamento leal e diligente dos devedores, que tenham em consideração, nomeadamente, a sua situação financeira e as regras aplicáveis à prevenção e regularização extrajudicial das situações de incumprimento, em particular o disposto no Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, na sua redação atual;” e, bem assim, de “procedimentos adequados e eficazes a assegurar a análise e o tratamento das reclamações apresentadas pelos devedores” (cf. art. 20º n.º1 als. f), g) e h), respetivamente).

FF. Além disso, o art. 6º n.º4 do Decreto-Lei n.º 453/99, alterado pelo Decreto-Lei n.º 103/2025, condiciona a produção de efeitos de uma cessão de créditos regulares para titularização, nomeadamente por parte de uma instituição de crédito, sem notificação do devedor, ao facto de a entidade cedente assumir as funções de gestor de crédito.

GG. Por seu turno, o nº9 do referido preceito determina que, com exceção do consagrado no nº4, a produção de efeitos da cessão de créditos bancários para titularização depende da contratação de entidade habilitada a exercer atividade de gestão de créditos bem como da notificação do devedor, a qual deve conter a informação prevista no art. 6º-A, nomeadamente prova da autorização como gestor de crédito, nos casos aplicáveis (cf. art. 6º-A nº1 d)).

HH. Ademais, prescreve o art. 8º-A nº2 do Decreto-Lei nº 453/99, na redação dada pelo Decreto-Lei nº 103/2025, que compete ao Banco de Portugal, com os poderes e nos termos do RCGCB, supervisionar o cumprimento de inúmeros deveres consagrados naquele diploma, destacando-se, desde logo, o da contratação de uma entidade habilitada para a gestão dos créditos objeto de cessão para titularização.

II. A figura do gestor de crédito, enquanto entidade habilitada e autorizada pelo Banco de Portugal para o exercício de atividades de gestão, adquire particular relevância, e a Recorrida não cumpria, nem agora cumpre essa prerrogativa.

JJ. Torna-se, pois, evidente que, à data da cessão, e até à entrada em vigor do Decreto-Lei de transposição da Diretiva, a cessão de um crédito bancário regular a uma Sociedade de Titularização de Créditos – como a ora Recorrida – para além de acarretar prejuízo apreciável para a Recorrente, não lhe podia ser oponível.

KK. que passa a ser devedora de um credor que oferece menos garantias e proteções do que o original, atenta a desproteção resultante da ausência de concretização legislativa.

LL. Considera, erroneamente, o Tribunal a quo que não era proibida a cessão de créditos em causa, invocando, para substanciar a sua posição, um aresto do Tribunal da Relação de Guimarães.

MM. Ignora, contudo, que o aludido Acórdão foi proferido num contexto substancialmente diferente do verificado no presente caso, atento que, no caso aludido pelo Tribunal a quo havia ocorrido a declaração de insolvência do devedor, o que, necessariamente, teve como consequência o vencimento antecipado do crédito, estivesse ele ou não em situação regular, inexistindo, pois, qualquer conexão com o caso presente em que o financiamento encontrava-se em situação regular.

NN. Por seu turno, a sentença recorrida, de forma absolutamente inexplicável, rejeita a aplicabilidade do Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 18/4/202418, o qual prescreve que:

“I – Configura facto ilícito contratual a cedência, pelo banco mutuante, de créditos emergentes de contratos de mútuo para aquisição de habitação que se encontravam em situação de cumprimento regular, a sociedade de titularização de créditos, produzindo o efeito da imediata exigência de pagamento de todo o capital mutuado ainda em dívida.

II – Tal cessão de créditos, implicando a alteração da qualidade do mutuante, que deixa de ser uma entidade bancária (vencionada para a concessão de crédito) e passa a ser uma sociedade de titularização de créditos (que tem como objeto exclusivo a realização de tais operações), defrauda o escopo subjacente à celebração dos contratos de mútuo por parte dos mutuários, relativo à restituição parcelar e a longo prazo da quantia mutuada, por forma a lograrem adquirir a habitação.

III – Nessa situação, o banco mutuante que cedeu o seu crédito a sociedade de titularização de créditos defraudou as legítimas expectativas dos mutuários na manutenção dos contratos de mútuo, nos termos e condições acordadas, consubstanciando comportamento desleal, subsumível à violação do princípio da boa fé, e dando origem à obrigação de indemnizar os danos causados. (...)” (realces nossos).

OO. Com respeito a este acórdão, o Tribunal a quo limita-se a afirmar que “a nossa jurisprudência tem vindo a declarar a nulidade das cessões de créditos à habitação quando efetuadas a entidades não submetidas à supervisão do Banco de Portugal, por enfraquecimento das proteções conferidas ao devedor (nomeadamente o direito à retoma do contrato, previsto no artigo 28º do DL 74-A/2017)”, declarando ainda que o referido aresto do Tribunal da Relação de Lisboa citado pela ora Recorrida se enquadra nessa linha jurisprudencial.

PP. Olvidando que o Acórdão em causa não baseia a sua fundamentação no Decreto-Lei 74-A/2017, mas antes nas consequências da cessão de um crédito regular a uma entidade não bancária, não se compreendendo, pois, o entendimento do Tribunal a quo no sentido de ser de aplicação exclusiva às cessões de crédito à habitação a consumidores.

QQ. Do exposto, resulta claro que, ao contrário do que foi o entendimento do Tribunal a quo, a cessão nos moldes em que foi efetuada é ilícita, na medida em que, não podia operar nos termos em que se verificou, através não só da transferência do crédito, mas também da gestão do mesmo.

RR. Face ao exposto, impõe-se concluir que a cessão em causa é nula por violação do art. 8º do RGICSF e é inoponível à ora Recorrente, por ser contrária ao art. 5º nº1 do Decreto-Lei nº 453/99 na redação em vigor à data da cessão, ou, subsidiariamente, por colocar a devedora numa posição mais onerosa.

A Embargada veio responder ao recurso concluindo pela sua improcedência e manutenção da sentença proferida.

III. Questões a decidir

É apenas uma a questão a decidir tendo em conta o objeto do recurso delimitado pela Recorrente nas suas conclusões- art.º 635.º n.º 4 e 639.º n.º 1 do CPC- salvo questões de conhecimento oficioso- art.º 608.º n.º 2 *in fine*:

- da (in)validade da cessão de créditos realizada pela Caixa Económica à Exequente.

IV. Fundamentos de Facto

Embora não tenha sido impugnada a matéria de facto, em razão do acordo das partes e dos documentos juntos aos autos com o requerimento executivo nos quais o tribunal *a quo* se estribou para dar como provados os factos que constam das A a BB da decisão de facto, tendo em conta o disposto no art.º 662.º n.º 1 do CPC, impõe-se:

- retificar a redação do ponto C dos factos provados no sentido de dele ficar a constar que foi cedido o “crédito resultante do” contrato...;

- aditar um novo ponto aos factos provados com a al. W1, relativo à matéria alegada pela Embargante no art.º 4.º do requerimento inicial e expressamente aceite pela Embargada no art.º 3 da contestação, que tem também correspondência com o teor do contrato celebrado pela Embargante com a CEMG junto com o requerimento executivo e respetivos aditamentos, tal como a liquidação da quantia exequenda;

pelos que são os seguintes os factos provados com interesse para a decisão:

A. A ação executiva de que os presentes autos constituem apenso foi instaurada em 02/07/2024, para pagamento da quantia de € 5.486.256,41.

B. Mediante escritura pública de cessão de créditos celebrada em 27/03/2024, a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A. cedeu à Ares Lusitani STC S.A., um conjunto de créditos de que era titular.

C. Por via do contrato referido, foi cedido o crédito resultante do contrato n.º 077.36.100436-7 - montante inicial € 6.500.000,00. (retificado)

D. A referida cessão incluiu a transmissão de todos os direitos, garantias e acessórios inerentes ao crédito cedido, designadamente da(s) hipoteca(s) constituída(s) sobre o(s) prédio(s) em causa.

E. Em 20/04/2018, através de escritura pública e respetivo documento complementar, a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária S.A. (doravante CEMG) celebrou com a sociedade executada um mútuo com hipoteca ao qual atribuiu o número de empréstimo interno 077.36.100436-7.

F. Através do referido mútuo, a CEMG concedeu à executada um empréstimo no montante de € 6.500.000,00, que se destinava a apoio à tesouraria e financiamento à construção, com prazo de sessenta meses, e do qual a sociedade executada se confessou devedora.

G. A sociedade executada obrigou-se a reembolsar o empréstimo em uma prestação semestral, incluindo capital e juros sendo que o cálculo dos juros a aplicar ao contrato seria feito tendo como referência trezentos e sessenta dias.

H. Para garantia do integral cumprimento das obrigações assumidas na referida escritura, a sociedade executada constituiu a favor da CEMG hipoteca voluntária sobre o seguinte imóvel: Prédio misto, sito na Localização 1 ou da Piedade, ou Estrada 2, na freguesia de Camarate, concelho de Loures, com uma área total de 52.030 m², com a área total da parte urbana incluída na área da parte rústica, inscrito na respetiva matriz rústica sob o artigo 60 da Secção C da União das freguesias de Camarate, Unhos e Apelação do concelho de Loures (o qual proveio do artigo 60 da Secção C da freguesia de Camarate – extinta), e na respetiva matriz urbana sob os n.ºs 452, 1665, 2290, 2294, 2296, 2298, 2302, 2304, 2306, 2308, 2310, 7427, 7428, 7839, 7840, 7841 e 1384, da União das freguesias de Camarate, Unhos e Apelação, do concelho de Loures (os quais provieram, respetivamente dos artigos 130, 739, 1118, 1120, 1121, 1122, 1126, 1127, 1128, 1130, 1131, 5318, 5319, 5820, 5820, 5821, 5822 e 620 da freguesia de Camarate – extinta), e descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 3725 da freguesia de Camarate, do concelho de Loures.

I. Tal hipoteca encontra-se registada a favor da exequente pela Ap. 3177 de 2018/04/20 com o AVERB. - Ap. 818 de 2024/05/13 - Cessão de Créditos em Massa.

J. Em 22/11/2021, entre a CEMG e a sociedade executada é celebrado um adicional ao contrato 077-36.100436-7.

K. No referido adicional, as partes expressamente reconheceram que o valor de capital em dívida, a 22/11/2021, era de € 5.154.221,26.

L. No referido adicional as partes acordaram que o capital mutuado venceria juros semestralmente, tendo ficado definido a taxa, revisões, e tudo o mais relacionado com o cálculo dos juros.

M. O referido adicional manteve em tudo o mais então convencionado no

contrato de 20/04/2018.

N. Em 22/07/2022 entre a CEMG e a sociedade executada é celebrado um novo adicional ao contrato 077-36.100436-7.

O. No referido adicional, as partes expressamente reconheceram que o valor de capital em dívida, a 22/07/2022, era de € 5.154.221,26.

P. No referido adicional, as partes expressamente acordaram que, a partir de 20/04/2022 os juros a cargo da sociedade executada, passariam a ser calculados dia a dia, numa base de trezentos e sessenta dias, passando a ser pagos anual e postecipadamente.

Q. No referido adicional foi igualmente acordado a cobrança da comissão de gestão anual.

R. O referido adicional mantém em tudo o mais então convencionado no contrato de 20/04/2018 e no adicional de 20/11/2021.

S. Em 22/10/2022 entre a CEMG e a sociedade executada é celebrado um novo adicional ao contrato 077-36.100436-7.

T. No referido adicional é explicado nos considerandos c) e d) que o contrato beneficiou de moratória pública na modalidade de carência de prestação e encargos entre 20/10/2019 até 20/04/2021, o que levou à alteração do prazo contratual para 78 (setenta e oito) meses, contado da data de celebração do contrato inicial, ou seja, em 20/04/2018.

U. No referido adicional, as partes expressamente reconheceram que o valor de capital em dívida, a 22/10/2022, era de € 5.154.221,26.

V. No referido adicional, as partes expressamente acordaram alterar o conteúdo da Cláusula 2ª da escritura de mútuo e 2ª do Documento Complementar anexo à escritura, passando a ter a redação que consta da Cláusula 2ª do adicional de 22/10/2022, consubstanciando uma alteração aos juros, indexante, revisões e tudo o mais relacionado.

W. O referido adicional mantém em tudo o mais então convencionado no contrato de 20/04/2018 e no adicional de 20/11/2021.

W1. Do montante de € 6.500,000,00 que foi disponibilizado pelo Montepio ao abrigo do contrato identificado em E e F a Executada/Embargante apenas utilizou o montante em capital de € 5.154.221,26.

X. Nos termos do contrato e dos vários aditamentos, a sociedade executada estava obrigada ao pagamento do valor mutuado numa única prestação, no termo do prazo contratualmente acordado (20/10/2024), vencendo-se juros anualmente com exceção do último ano que seriam semestrais – abril de 2023 a abril de 2024 e de abril de 2024 a outubro de 2024, a que estava igualmente abrangida a pagar:

o € 280.497,59 em 20/04/2024, correspondente aos juros remuneratórios contratuais estipulados;

o € 5.154.221,26 em 20/10/2024 (termo do prazo), correspondente ao capital acrescido dos juros contratuais que se venceria de 21/04/2024 a 20/10/2024 (juros indexados à Euribor).

Y. A sociedade executada não pagou a prestação que se venceu em 20/04/2024 no valor de € 280.497,59.

Z. Em 09/05/2024 a exequente remeteu carta de interpelação para a sociedade executada, concedendo um prazo para regularização da dívida.

AA. A exequente resolveu o contrato, através de carta registada de 03/06/2024,

entregue em 04/06/2024.

BB. O valor total em dívida era, na data da instauração da execução, de € 5.486.256,41: € 5.154.221,26 referente a capital, € 280.497,59 referente a prestação vencida e não paga de 20/4/2024, € 31.979,90 referente a juros contratuais vencidos e não pagos desde 21/4/2024 até 04/06/2024, € 19.557,66 referente a juros de mora calculados desde a data do incumprimento até à data da entrada da presente ação, acrescidos do respetivo imposto de selo à taxa contratual de 8,147%, a que acrescem juros de mora, desde a data do incumprimento até à data do efetivo e integral pagamento da dívida, à taxa de juro de 5,147% acrescido da sobretaxa de 3% (8,147%).

CC. Por carta datada de 27/03/2024, recebida pela executada a 10/04/2024, foi a executada notificada pelo Montepio de que esta entidade bancária havia cedido à exequente “o crédito e todos os direitos conexos relativamente aos montantes devidos (...) ao abrigo do contrato de crédito (...) celebrado em 20/04/2018”.

DD. A executada, por carta datada de 11/04/2024 solicitou ao Montepio que a informasse a que título havia cedido o referido crédito, porquanto “o referido financiamento encontra-se em situação regular com todos os pagamentos em dia” e “nunca foi notificada de qualquer resolução por incumprimento com respeito ao referido contrato”.

EE. O Montepio, por carta datada de 03/05/2024, informou a executada que “desde a contratação da Operação, a mesma sofreu algumas vicissitudes”, elencando um conjunto de moratórias legais, revisão das condições financeiras, entre outros, que haviam sido solicitadas pela executada, e que:

Ora, as várias solicitações acima descritas, em conjunto com o facto de o capital dever ser reembolsado totalmente na maturidade, representando um esforço financeiro bastante mais elevado do que os pagamentos de juros (cujo adiamento e redução de periodicidade foram solicitados) e a aparente dificuldade na monetização do imóvel dado em garantia, levaram a que o Banco, em cumprimento das suas obrigações regulatórias e contabilísticas classificassem a Operação com como *stage 3*, de acordo com a norma contabilística IFRS 9, com os *triggers* “reestruturado” e “ajustamento por risco específico de crédito (SCRA – Significant Credit Risk Adjustment)”.

Uma vez classificada a Operação como *stage 3*, a mesma torna-se elegível para integrar o perímetro de carteiras de NPEs. Deste modo, considerando que o Banco utiliza a venda de carteiras de NPEs

como estratégia de recuperação, a Operação passou todos os critérios e regras internas para inclusão na referida carteira, tendo sido, conseqüentemente, cedida à Cessionária.

Notamos, ainda, que o processo de cessão de carteiras levado a cabo pelo Banco é um processo rigoroso, havendo vários níveis de revisão do perímetro de operações a incluir na potencial carteira de NPEs e que o Banco é assessorado por um assessor financeiro reputado na definição do perímetro.

Além disso, o Banco apenas negocia com investidores de reconhecida reputação, sendo a Cessionária uma entidade regulada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e o gestor de créditos por esta utilizado é um gestor de créditos de primeira linha em Portugal. Frisamos, ainda, que ambas as entidades foram sujeitas ao processo de *know your customer* do Banco, tendo sido aprovadas.

Por último, acrescentamos que a cessão de créditos em Portugal não carece, nos termos do código civil, de notificação aos devedores das operações cedidas em momento prévio à cessão se tornar definitiva. Posto isto, todos os requisitos legais e contabilísticos aplicáveis à cessão da Operação foram cumpridos.

FF. Respondeu a executada, por carta datada de 28/05/2024, na qual declara: a aceitação do Montepio para a inexistência de qualquer situação de incumprimento no financiamento em discussão e que o mesmo foi cedido

encontrando-se em situação regular; que cessão operada pelo montepio foi feita de modo opaco e ilícito e que não era reconhecida nem aceite pela executada. GG. Do teor da carta referida em FF deu-se conhecimento à exequente através de carta a esta enviada em 06/06/2024.

HH. Em 05/03/2024 a executada solicitou à CEMG, através de e-mail, confirmação do valor da prestação que se vence em abril de 2024 e envio de plano financeiro atualizado.

II. A CEMG respondeu à executada em 11/03/2024, por e-mail.

JJ. Em 15/10/2024 o Sr. AE proferiu a seguinte decisão:

«(...) decide, que se proceda à penhora de outros bens, atendendo a que: *O crédito exequendo beneficia de uma hipoteca constituída e registada sobre o Prédio misto, descrito na Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 3725 da freguesia Camarate, concelho de Loures, penhorado nos presentes autos;*

O crédito exequendo é de 5.486.256,41 €

O valor patrimonial tributável do imóvel penhorado nos presentes autos, determinado em 2022, é de 2.019.810,50 €. Nestes termos, ao abrigo do disposto na última parte do n.º 1 do artigo 752º do CPC, reconhece-se a insuficiência do bem sobre que impende a garantia, pelo que prossegue com a penhora de outros bens que sejam identificados, até ao limite do diferencial entre o valor expectável do bem e o valor em dívida (aprox. 3.500.000,00€), sem prejuízo de posterior revisão»

KK. Por auto lavrado em 15/10/2024 foram penhorados:

Verba 1 – prédio misto denominado Localização 2, composto por parte rústica e parte urbana, registado na 2ª Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 3725, matrizes urbanas: 452, 1665, 2290, 2294, 2296, 2298, 2302, 2304, 2306, 2308, 2310, 7427, 7428, 7839, 7840, 7841, 1384, e matriz rústica: 60 secção C

Verba 2 – prédio rústico, com área de 184300 m2, denominado Sítio do Montijo, sito em Serra do Monsanto ou Alto da Cabreira, Almarjão, Cabreira Segunda, ou Penedinho, descrito na Conservatória do Registo Predial da Amadora sob o n.º 870, matriz: 4 secção C

LL. Corre termos no J5 do Juízo Central Cível de Loures, com o n.º 643/22.1T8LRS ação de processo comum, intentada por “Quinta de Santa Rosa – Investimentos Imobiliários, S.A.” contra a sociedade executada e a MEO, e na qual é pedido: a) Reconhecer-se à autora o direito de propriedade sobre o prédio descrito sob o n.º 329 da freguesia de Camarate onde se inclui a área de 24.847,50 m2 ilicitamente ocupada pela ré PLAM; b) Seja apreciada a nulidade dos actos registrais de averbamento de aumento de área e desanexação da descrição 3725, lavrados sobre o prédio 440 a coberto da apresentação 2758 de 02/09/2010, decorrentes de requerimento da ré PLAM; c) Seja apreciada a nulidade da desanexação da área de 2.500 m2 (área contida na acima indicada de 24.847,50 m2) da descrição 440 para formar a descrição 1916 uma vez que tal área deveria ter saído da descrição 329 e por conseguinte a nulidade da respetiva compra e venda celebrada entre a PLAM e os TLP (agora, MEO); d) Subsidiariamente seja a ré MEO condenada a reconhecer o direito de propriedade sobre essa área, descrita sob o n.º 1916.

V. Razões de Direito

- da (in)validade da cessão de créditos realizada pela Caixa Económica à Exequente

Alega a Recorrente que a cessão do seu crédito é nula não só porque o contrato se

encontrava em situação regular mas também por a Exequente não ter legitimidade para o gerir ao abrigo do DL 453/99 por não ser instituição financeira supervisionada pelo Banco de Portugal mas Sociedade de titularização de créditos, havendo ainda um valor do capital mutuado que podia ser por si utilizado no âmbito de tal contrato, o que assim ficou inviabilizado.

A sentença considerou que formalmente não existiu vício no contrato de transmissão de créditos que ocorreu que foi notificado à Executada; que o facto do crédito não estar vencido não constitui obstáculo à sua transmissão; que não se apurou que a transmissão do crédito tenha sido feita para tornar mais difícil a posição do devedor e que a Executada não procedeu ao pagamento da prestação que se venceu, o que sempre podia ter feito.

Sobre a cessão de créditos prevê o art.º 577.º n.º 1 do C.Civil: *“O credor pode ceder a terceiro uma parte ou a totalidade do seu crédito, independentemente de consentimento do devedor, contanto que a cessão não esteja interdita por determinação da lei ou convenção das partes e o crédito não esteja, pela própria natureza da prestação, ligado à pessoa do credor.”*

O art.º 583.º n.º 1 do C.Civil estabelece que a cessão produz efeitos em relação ao devedor desde que lhe seja notificada ainda que extrajudicialmente ou desde que ele a aceite adiantando o art.º 585.º n.º 1 do C.Civil que o devedor pode opor ao cessionário todos os meios de defesa que lhe seria lícito invocar contra o cedente. Para avaliar a validade da cessão em presença, no sentido de determinar se a mesma não é interdita por lei, há que ter em conta o negócio que está em causa, prevendo o art.º 578.º n.º 1 do C.Civil que os requisitos e os efeitos da cessão entre as partes se definem em função do tipo de negócio que lhe serve de base. Como refere Ana Taveira da Fonseca em anotação a este artigo *in* Comentário ao Código Civil, Direito das Obrigações, Das Obrigações em Geral, UCP-Faculdade de Direito, pág. 597: *“A validade e eficácia da cessão afere-se pelas regras aplicáveis ao negócio jurídico que determina a transferência do crédito (artigo 578.º, n.º 1). O mesmo é dizer que se o negócio for declarado nulo ou for anulado, os efeitos, onde se inclui naturalmente a transmissão do crédito, que este deveria produzir, não se verificarão e tudo o que tiver sido prestado deve ser restituído (art.º 289.º, n.º 1).”*

No caso estamos na presença de uma operação de titularização de créditos, que integrou, entre outros, a transmissão de um crédito emergente de um contrato de mútuo bancário com hipoteca realizado por uma Caixa Económica Bancária (cedente) a uma Sociedade de Titularização de Créditos (cessionária) pelo que temos de socorrer-nos da legislação especial aplicável a este tipo de negócio, com destaque para o DL 453/99 de 5 de novembro, diploma que vem estabelecer o regime da titularização de créditos e regular a constituição e atividade dos fundos de titularização de créditos, das respetivas sociedade gestoras e das sociedades de titularização de créditos, importando ainda ter em conta o DL 298/92 de 31 de dezembro que aprova o Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (RGICSF)

Regista-se que não obstante esteja atualmente em vigor e a partir de 10 de dezembro de 2025 o DL 103/2025 de 11 de setembro que veio estabelecer o Novo Regime da Cessão e Gestão de Créditos Bancários (RCGCB) transpondo para o nosso ordenamento jurídico a Diretiva (UE) 2167/2021, tal diploma não é aplicável ao caso, na medida em que no seu art.º 14.º prevê expressamente que se

aplica apenas à cessão de créditos ou de posição contratual ocorrida após a sua entrada em vigor, sendo que o contrato de cessão de créditos em discussão nos autos teve lugar muito antes, em 27.03.2024.

A menção que se fará às normas do DL 453/99 de 5 de novembro terá em conta a sua versão consolidada na sequência de alterações e aditamentos que veio a sofrer, com destaque para as introduzidas pelo DL 303/2003 de 5 de dezembro. Não se coloca no caso a questão da legitimidade das entidades intervenientes no negócio da cessão, nem tão pouco o cumprimento do formalismo legalmente exigido para o negócio, apenas havendo que avaliar se o contrato é válido do ponto de vista substantivo quanto à transmissão do crédito da Executada.

O art.º 39.º do DL 453/99 de 5 de novembro vem definir o tipo e objeto das sociedades de titularização de créditos, estabelecendo que: *“adotam o tipo de sociedade anónima e têm por objeto exclusivo a realização de operações de titularização de créditos, mediante as suas aquisição, gestão e transmissão e a emissão de obrigações titularizadas para pagamento dos créditos adquiridos.”*

O art.º 4.º deste diploma com a epígrafe: *“Créditos suscetíveis de titularização”* dispõe no seu n.º 1:

“1 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, só podem ser objeto de cessão para titularização créditos em relação aos quais se verificarem cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) A transmissibilidade não se encontrar sujeita a restrições legais ou convencionais;*
- b) Serem de natureza pecuniária;*
- c) Não se encontrarem sujeitos a condição;*
- d) Não serem litigiosos, não se encontrarem dados em garantia nem judicialmente penhorados ou apreendidos.*

Acrescenta o n.º 3 deste artigo que *“Podem ainda ser cedidos para titularização créditos futuros desde que emergentes de relações jurídicas constituídas e de montante conhecido ou estimável.”*

Por seu turno o art.º 5.º do mesmo diploma vem regular a gestão dos créditos cedidos, nos seguintes termos:

“1 - Quando a entidade cedente seja instituição de crédito, sociedade financeira, empresa de seguros, fundo de pensões ou sociedade gestora de fundos de pensões, deve ser sempre celebrado, simultaneamente com a cessão, contrato pelo qual a entidade cedente, ou no caso dos fundos de pensões a respetiva sociedade gestora, fique obrigada a praticar, em nome e em representação da entidade cessionária, todos os atos que se revelem adequados à boa gestão dos créditos e, se for o caso, das respetivas garantias, a assegurar os serviços de cobrança, os serviços administrativos relativos aos créditos, todas as relações com os respetivos devedores e os atos conservatórios, modificativos e extintivos relativos às garantias, caso existam.

2 - Sem prejuízo do caso previsto no número seguinte, a gestão dos créditos pode, nas demais situações, ser assegurada pelo cessionário, pelo cedente ou por terceira entidade idónea.

3 - A gestão e cobrança dos créditos tributários objecto de cessão pelo Estado e pela segurança social para efeitos de titularização é assegurada, mediante retribuição, pelo cedente ou pelo Estado através da Direcção-Geral dos Impostos.

4 - Em casos devidamente justificados, pode a CMVM autorizar que, nas situações

referidas no n.º 1, a gestão dos créditos seja assegurada por entidade diferente do cedente.

5 - Quando o gestor dos créditos não for o cessionário, a oneração e a alienação dos créditos são sempre expressa e individualmente autorizadas por aquele.

6 - Sem prejuízo da responsabilidade das partes, o contrato de gestão de créditos objecto de titularização só pode cessar com motivo justificado, devendo a substituição do gestor dos créditos, nesse caso, realizar-se com a observância do disposto nos números anteriores.

7 - Em caso de falência do gestor dos créditos, os montantes que estiverem na sua posse decorrentes de pagamentos relativos a créditos cedidos para titularização não integram a massa falida.”.

Para o caso atenta a natureza da entidade cedente, há que considerar ainda o disposto no art.º 6.º deste diploma que regendo sobre os efeitos da cessão estabelece no seu n.º 4: *“Quando a entidade cedente seja o Estado, a segurança social, 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 respetivos devedores no momento em que se tornar eficaz entre o cedente e o cessionário, não dependendo do conhecimento, aceitação ou notificação desses devedores.*

Acrescenta o n.º 7 deste art.º 6.º que: “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 ou o estipulado nos contratos celebrados com os devedores 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.

Destaca-se ainda o art.º 21.º deste diploma que vem elencar as operações vedadas às sociedades gestoras, estabelecendo que lhes está especialmente vedado:

- “a) Contrair empréstimos por conta própria;*
- b) Onerar, por qualquer forma, ou alienar os créditos que integrem o fundo, excepto nos casos previstos nos n.ºs 5 e 6 do artigo 12.º;*
- c) Adquirir, por conta própria, valores mobiliários de qualquer natureza, com excepção de fundos públicos, nacionais e estrangeiros, e de valores mobiliários aos mesmos equiparados;*
- d) Conceder crédito, incluindo prestação de garantias, por conta própria ou por conta dos fundos que administrem;*
- e) Adquirir, por conta própria, imóveis, para além dos necessários às suas instalações e funcionamento.”*

Estas limitações vão encontro do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras aprovado pelo DL 298/92 de 31 de dezembro (RGICSF), que limita a realização de operações bancárias a entidades sujeitas à supervisão do Banco de Portugal.

O art.º 4.º do RGICSF dispõe sobre a atividade das instituições de crédito nos seguintes termos:

“1 - Os bancos podem efetuar as operações seguintes:

- a. Receção de depósitos ou outros fundos reembolsáveis;*
- b. Operações de crédito, incluindo concessão de garantias e outros compromissos,*

locação financeira e factoring;

c. Serviços de pagamento, tal como definidos no artigo 4.º do regime jurídico dos serviços de pagamento e da moeda eletrónica;

d. Emissão e gestão de outros meios de pagamento, não abrangidos pela alínea anterior, tais como cheques em suporte de papel, cheques de viagem em suporte de papel e cartas de crédito;

e. Transações, por conta própria ou da clientela, sobre instrumentos do mercado monetário e cambial, instrumentos financeiros a prazo, opções e operações sobre divisas, taxas de juro, mercadorias e valores mobiliários;

f. Participações em emissões e colocações de valores mobiliários e prestação de serviços correlativos;

g. Atuação nos mercados interbancários;

h. Consultoria, guarda, administração e gestão de carteiras de valores mobiliários;

i. Gestão e consultoria em gestão de outros patrimónios;

j. Consultoria das empresas em matéria de estrutura do capital, de estratégia empresarial e de questões conexas, bem como consultoria e serviços no domínio da fusão e compra de empresas;

k. Operações sobre pedras e metais preciosos;

l. Tomada de participações no capital de sociedades;

m. Mediação de seguros;

n. Prestação de informações comerciais;

o. Aluguer de cofres e guarda de valores;

p. Locação de bens móveis, nos termos permitidos às sociedades de locação financeira;

q. Prestação dos serviços e exercício das atividades de investimento previstos nos artigos 290.º e 291.º do Código dos Valores Mobiliários;

r. Emissão de moeda eletrónica;

s. Outras operações análogas e que a lei lhes não proíba.

2 - As restantes instituições de crédito só podem efetuar as operações permitidas pelas normas legais e regulamentares que regem a sua atividade.”

Por seu turno o art.º 8.º deste diploma vem instituir um princípio de exclusividade da prática de determinados atos para estas entidades, prevendo designadamente que: *“1 - Só as instituições de crédito podem exercer a atividade de receção, do público, de depósitos ou outros fundos reembolsáveis, para utilização por conta própria. 2 - Só as instituições de crédito e as sociedades financeiras podem exercer, a título profissional, as atividades referidas nas alíneas b) a i) e q) a s) do n.º 1 do artigo 4.º, com exceção da consultoria referida na alínea i).”*

Deste regime legal decorre que a Exequente enquanto Sociedade de Titularização de Créditos pode gerir os créditos que lhe são cedidos nos termos previstos no art.º 5.º do DL 453/99 mas sempre com as limitações que resultam não só do art.º 21.º deste diploma mas também do art.º 8.º do RGICSF por não ser uma instituição de crédito ou sociedade financeira, entidades a quem está cometida em exclusividade a prática de determinadas atividades bancárias ou financeiras. Tendo em conta a situação que aqui nos ocupa, destaca-se o estabelecido quer no art.º 21.º al. d) do DL 453/99, quer no art.º 8.º n.º 2 por remissão para o art.º 4.º n.º 1 al. b) do RGICSF, normas que especial e expressamente lhe vedam a concessão de crédito.

Visto muito sumariamente o regime legal aplicável na perspetiva do negócio

concreto que cumpre avaliar, importa passar ao caso em presença.

Tal como entendeu a decisão sob recurso, considera-se que o facto do crédito sobre a Executada não estar vencido à data do contrato de transmissão realizado entre a Caixa Económica Montepio Geral e a Exequente não constitui só por si um obstáculo à cessão.

De acordo com o art.º 577.º do C.Civil a situação do crédito estar vencido não constitui requisito de admissibilidade da cessão sendo apenas necessário, conforme o art.º 587.º n.º 1 do C.Civil, que o cedente garanta ao cessionário a existência e exigibilidade do crédito.

Como refere a este propósito Ana Taveira da Fonseca a pág. 621 da ob. cit.: *“O crédito não tem de ser imediatamente exigível ao tempo da cessão, como acontecerá se, sendo a prazo, não estiver vencido ou, estando sujeito a condição suspensiva, esta ainda não se tiver verificado. O relevante para este efeito é que possa no futuro ser judicialmente exigível.”*

Veja-se que o DL 453/99 de 5 de novembro prevê no seu art.º 4.º n.º 1 os requisitos do crédito para efeitos de titularização sem contemplar a exigência de que o crédito cedido tem de estar vencido, mais prevendo expressamente no n.º 3 que podem ser cedidos para titularização créditos futuros desde que emergentes de relações jurídicas constituídas e de montante conhecido ou estimável, sendo que um crédito futuro pela sua natureza não está vencido.

Alude também o art.º 6.º n.º 7 deste diploma à situação do possível reembolso antecipado do crédito o que supõe que o crédito cedido não esteja vencido, reconhecendo-se aqui também desta forma a possibilidade de cessão de créditos não vencidos.

No sentido de que o crédito não vencido não constitui só por si impedimento da sua transmissão tem vindo também a pronunciar-se a nossa jurisprudência, do que é exemplo o Acórdão do TRL de 01-06-2009 no proc. 1383/2008-7 in www.dgsi.pt que a dada altura refere: *“A cessão pode ter por objecto créditos presentes (já vencidos, a prazo, ainda por vencer, créditos condicionais, etc.) e também créditos futuros Vd. A. Varela, opus cit., pág. 316. . Portanto, um crédito inexigível, isto é, que não esteja vencido, pode ser transmissível. Em princípio, todos os créditos são transmissíveis, visto que o poder de disposição é um atributo inerente à generalidade dos direitos de carácter patrimonial. Há porém excepções à regra da livre cedibilidade. «A incedibilidade de um crédito pode resultar de proibição da lei, de acordo das partes (pactum de non cedendo) ou do facto de o crédito ser por sua natureza inerente à pessoa do respectivo titular.”*

O impedimento que se deteta no caso centra-se antes na (im)possibilidade legal da Exequente enquanto Sociedade de Titularização de Créditos gerir o crédito sobre a Executada que lhe foi cedido pela Caixa Económica, como procurou fazer, assentando-se que se tratou da transmissão de um crédito não vencido emergente de um contrato de mútuo hipotecário que à data da cessão estava vigente, não estava em incumprimento e que conferia à mutuária a possibilidade de obter uma parte do capital mutuado ainda não utilizado.

Em abstrato, o negócio de aquisição de créditos por uma STC não corresponde ao exercício de uma atividade bancária reservada às instituições de crédito e sociedades financeiras nos termos previstos no DL 298/92 de 31 de dezembro (RGICSF), não havendo impedimento a que possa reclamar do devedor o cumprimento de um crédito cedido, o que neste sentido não representa a prática

de qualquer ato reservado aos Bancos ou Instituições Financeiras - neste sentido *vd.* o Acórdão do TRP de 03-06-2024 no proc. 5920/22.9T8MAI-A.P1 in www.dgsi.pt

A questão relativa à situação que nos ocupa é a da gestão do concreto crédito da CEMG sobre a Executada que a Exequite adquiriu, que apenas pode realizar se tal gestão não implicar a prática de atos que lhe estão legalmente vedados.

Em primeiro lugar constata-se, conforme a própria Exequite invoca e justifica na execução e de acordo com os documentos juntos com reflexo nos factos provados, que estamos perante um contrato de cessão de créditos e não perante uma transmissão de uma posição contratual num contrato de mútuo bancário hipotecário.

Resultou no entanto provado que a Exequite não só interpelou a Executada para pagar a prestação do contrato de mútuo hipotecário que se venceu entretanto após a cessão a 09.05.2024, como procedeu à resolução de tal contrato através de carta registada que lhe enviou a 03.06.2024, assumindo em nome próprio a gestão do crédito que lhe havia sido transmitido pela CEMG, o que significa que não aguardou pelo fim do prazo acordado para a vigência do contrato de mútuo hipotecário a 20.10.2024 para exigir o pagamento do crédito que nessa data se venceria.

A este propósito vale a pena invocar o Acórdão do TRL de 26-06-2025 no proc. 802/24.2T8OER.L1-2 in www.dgsi.pt relatado pelo aqui 2º adjunto e também subscrito pela relatora como adjunta, onde a dada altura se refere: *“A posição de uma parte num contrato pode ser cedida (cessão da posição contratual – art. 424 do CC) ou pode ser cedido só o crédito (cessão de créditos (art. 577 do CC). A resolução de um contrato diz respeito, logicamente, ao contrato, não ao crédito. Tendo-lhe sido cedido só o crédito, a exequite não pode resolver o contrato. Quem o podia fazer seria só a parte no contrato que continuava a ser o BPN. É por isso que o artigo 582 do CC tem sido lido unanimemente de modo a excluir do seu âmbito os direitos potestativos ligados ao contrato, ou seja, não englobando nas garantias e outros acessórios do direito transmitido, tais direitos potestativos, entre eles o de resolução do contrato (neste sentido, lembrados através de Ana Taveira da Fonseca, no Comentário ao CC, Direito das Obrigações, Das obrigações em geral, UCP/UCF/FD, Dez2018, páginas 606-607, anotação 6V ao artigo 582, que também defende o mesmo, veja-se Mota Pinto, Cessão da posição contratual, Almedina, 1982, páginas 234-257, especialmente a partir de 240; Antunes Varela, Das obrigações em geral, 4.ª edição, Almedina, págs. 313-314; Menezes Leitão, Direito das obrigações, vol. II, 2014, 9.ª edição, Almedina, página 25, e Cessão de Créditos, Almedina, 2005, págs. 342-347, defendendo a manutenção do direito de resolução do contrato na esfera do cedente; veja-se ainda Menezes Cordeiro, Tratado de direito civil, IX, 3.ª edição, Almedina, 2017, páginas 787-789 com referência aos direitos potestativos autónomos, diferentes dos direitos potestativos ligados ao crédito; e Ribeiro de Faria, Direito das Obrigações, vol. II, Almedina, 2023, páginas 441-442; Pestana Vasconcelos, A cessão de créditos em garantia e a insolvência, Coimbra Editora, 2007, págs. 485-503, também referido por aquela autora, acaba por chegar, páginas 502-503, a uma posição particular, de negar que ao cedente, salvo verificando-se determinadas circunstâncias, caiba o direito de resolução do contrato, mas não atribui tal direito ao credor cessionário; havia uma voz discordante, que era a de Galvão Telles, mas era anterior ao CC.”*

Verifica-se ainda que o contrato de mútuo hipotecário celebrado entre a Executada e a Cedente, com o seu termo acordado para 20.10.2024, conferiu àquela o direito a usar a crédito o capital de € 6.500.000,00 para apoio à tesouraria e financiamento de construção, sendo que à data da cessão do crédito à Exequite a mesma apenas havia utilizado de tal montante o valor de € 5.154.221,26.

Nesta medida, a transmissão do crédito emergente de tal contrato de mútuo hipotecário para a Exequite veio colocar a Executada numa posição mais desfavorável, na medida em que estando o contrato em situação regular à data da cessão e não em incumprimento, a cessão do crédito inviabilizou a possibilidade desta ao abrigo daquele contrato de obter o financiamento do remanescente do valor do capital que lhe havia sido concedido, já que a Exequite por não ser um Banco ou Instituição Financeira não lhe pode disponibilizar qualquer valor, por estar impedida de conceder crédito – atividade reservada por lei àquelas entidades, nos termos previstos no art.º 8.º do RGICSF. A transmissão do crédito ocorrida inviabilizou assim que a Executada pudesse exercer os seus direitos decorrentes do contrato de mútuo hipotecário celebrado com a Cedente, nomeadamente o de obter o remanescente do capital mutuado, o que sempre contende com princípio geral dos efeitos dos contratos previsto no art.º 406.º n.º 1 do C.Civil, que estabelece que o contrato deve ser pontualmente cumprido e só pode modificar-se ou extinguir-se por mútuo consentimento dos contraente ou nos casos admitidos na lei.

No sentido de que a cessão de créditos não pode colocar o devedor numa posição mais desfavorável pronunciou-se o Acórdão do STJ de 07-07-2017 no proc. 5297/12.0TBMTS.P1.S1 in www.dsgi.pt : *“A cessão não pode afectar, em termos de prejudicar, a posição que o devedor tinha para com o cedente, ainda que se tratasse de obrigação com vencimento posterior à cessão, desde que a sua constituição seja anterior ao conhecimento desta, ou sua coeva. (cf. Prof. A. Varela, ob. cit. 287 e nota 1; Prof. Vaz Serra, “Cessão de Créditos ou de Outros Direitos”, BMJ, 1955, 130; e Prof. Ribeiro de Faria, “Direito das Obrigações”, II, 2.ª ed., 539).”*

Por esta razão a nossa jurisprudência tem vindo reiteradamente a pronunciar-se no sentido da invalidade da cessão de créditos realizada entre Instituição Bancária e Sociedades de Titularização de Créditos, quando a mesma integra a cessão de crédito emergente de contrato de mútuo hipotecário contraído para aquisição de habitação própria, por não admitir a retoma do contrato por parte do consumidor, do que são exemplos o Acórdão do TRL de 18-04-2024 no proc. 9707/20.5T8LSB.L1-2 ou o Acórdão TRP de 10-03-2022 no proc. 7748/17.9T8PRT-B.P1, ambos in www.dsgi.pt referindo-se neste último: *“Mais ainda, a celebração da cessão em apreço nos autos cria uma maior uma maior dificuldade para os Executados, dificuldade essa traduzida na impossibilidade destes exercerem direitos que, não existindo a cessão, poderiam continuar a exercer perante a Exequite, nomeadamente através da retoma dos contratos celebrados com esta última. Estamos, pois, perante a previsão legal do art.º 571º, nº1 do Código Civil na qual não se admite a cessão de créditos quando a mesma é interdita por determinação da lei, lei essa que é no caso concreto, a da previsão do art.º 37º, nº1 e 2 do D.L. 74-A/2017.”*

No caso, estando o contrato de mútuo hipotecário em situação regular e não em

incumprimento e não estando vencido o crédito por não ter sido ainda atingido o fim do prazo contratualmente acordado para o mútuo, a possibilidade da Executada poder exercer o seu direito a obter mais financiamento até ao limite do capital acordado fica inviabilizado a partir do momento em que o crédito é cedido e à Cessionária está vedada a concessão de crédito, nos termos dos art.º 21.º al. d) do DL 453/99 e art.º 8.º n.º 2 do RGICSF por remissão para o art.º 4.º n.º 1 al. b), normas que especial e expressamente lhe vedam a concessão de crédito - esta sim atividade reservada aos Bancos e Instituições Financeiras e vedada às Sociedades de Titularização de Créditos que não se encontram sujeitas à supervisão do Banco de Portugal, mas apenas da CMVM.

Nesta medida a cessão do crédito em questão à Exequente colocou a Executada na impossibilidade de exercer o seu direito emergente do contrato de mútuo hipotecário celebrado com a CEMG quanto à obtenção do remanescente do capital mutuado até ao limite contratado, o que vai contra as regras gerais da cessão de créditos violando o art.º 577.º n.º 1 do C.Civil, uma vez que a Cessionária pela sua natureza não reunia as condições necessárias para poder gerir este crédito que lhe foi cedido, resultante de contrato de mútuo bancário em situação regular à data da cessão e em prazo de vigência do contrato.

É certo que ao abrigo do disposto no art.º 5.º n.º 1 e 6.º n.º 4 e 7 do DL 453/99 de 5 de novembro a Cedente e a Cessionária podiam ter acordado que a primeira continuasse a gerir o crédito da Executada. Contudo, nada veio a provar-se relativamente à existência de um tal acordo, apontando os factos provados, designadamente os dos pontos Z) e AA) e EE) precisamente para a sua inexistência, revelando que o que as partes pretenderam e fizeram foi passar a gestão do crédito para a Exequente.

Na afirmação da invalidade da cessão do crédito exequendo, nos termos do art.º 577.º n.º 1 do C.Civil, resta concluir pela revogação da sentença recorrida que se substitui por decisão que julga procedentes os embargos apresentados pela Executada.

V. Decisão:

Em face do exposto, julga-se procedente o recurso interposto pela Embargante, revogando-se a sentença proferida que se substitui por outra que julga procedente a oposição à execução apresentada, extinguindo a mesma.

Custas pela Recorrida por ter ficado vencida – art.º 572.º n.º 1 e 2 do CPC.
que ficou vencida - art.º 527.º n.º 1 e n.º 2 do CPC.

Notifique.

*

Lisboa, 23 de abril de 2026

Inês Moura (relatora)

Susana Mesquita Gonçalves (1ª adjunta)

Pedro Martins (2º adjunto)