

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 4374/05.9TBSTB-A1.E1

Relator: GONÇALO SILVANO

Sessão: 14 Outubro 2010

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

CESSÃO DE CRÉDITOS

HIPOTECA

TRANSMISSÃO

NOTIFICAÇÃO DOS DEVEDORES

Sumário

I- Nos termos do artº 582º-1 do CC transmitem-se para o cessionário as garantias e outros acessórios que não sejam inseparáveis da pessoa do cedente, o que significa ,no caso da hipoteca, que esta se transmite com a cessão de créditos que for efectuada.

II- Em relação à transmissão da hipoteca, por força da cessão de créditos efectuada,não resulta do artº 727º do CC ser necessário o consentimento do devedor. E o do terceiro só será necessário se for este o autor da garantia.

III- Quanto à obrigação da notificação dos devedores,só é exigida no caso da transmissão autónoma da hipoteca.

Texto Integral

Acordam neste Supremo Tribunal de Justiça:

1-Relatório

AA, Sociedade Imobiliária Lda, executada, veio deduzir oposição à execução para pagamento de quantia certa em que são exequentes **BB e CC** e também

executados DD, EE.

A opoente apresentou ,em síntese, os seguintes fundamentos de oposição:

- Por escritura datada de 16 de Janeiro de 1998 a AA adquiriu aos executados DD e EE a fracção autónoma designada pela Letra ... , do prédio escrito na CRP de Setúbal sob o art. ... e inscrito na matriz sob o artigo ... aquisição registada em 21 de Janeiro de 1998;
- Em 19 de Janeiro de 1993 os executados constituíram uma hipoteca sobre a referida fracção a favor do FF.
- Em 16 de Junho de 1998 o FF transmitiu o crédito hipotecário;
- A executada AA não foi notificada, nem deu o seu consentimento para a transmissão do crédito nos termos do art. 727º do CC.
- Os exequentes não têm título executivo uma vez que o contrato de cessão de crédito é nulo.
- O FF quando transmitiu o crédito já não era detentor de direito de crédito hipotecário, porquanto já tinha recebido a quantia exequenda na acção executiva que correu termos sob o nº 1328/94 2ª secção de 16º Juízo Cível de Lisboa
- A transmissão do crédito hipotecário não se encontra registada.

A exequente contestou alegando o seguinte:

- A cessão de crédito efectuou-se em 16 de Dezembro de 1997 e, por força da cessão de créditos o FF veio, no âmbito da acção executiva nº 1328/94 requerer o levantamento da penhora e desistiu da instância;
- Porém, o cedente e o cessionário só a reduziram a escrito em 16 de Junho de 1998;
- Em 29 de Janeiro de 1998, o FF emitiu um documento intitulado sub-rogação, o qual instruiu o pedido de registo de transmissão, a favor do ora exequente, da hipoteca sobre a fracção designada pela letra C, registo que foi recusado;
- A lei não impõe a obrigação de notificação da AA nem o seu consentimento para a transmissão da hipoteca;
- A transmissão do crédito foi registada em 19 de Junho de 1998;

Com os factos assentes entre as partes foi proferida sentença, que julgou improcedente a oposição deduzida.

Inconformada a opoente recorreu para o Tribunal da Relação e aí por acórdão julgou-se também o recurso improcedente, confirmando-se a decisão recorrida.

Deste acórdão veio a opoente interpor recurso de revista para este Supremo

Tribunal, onde formula as seguintes conclusões que delimitam o objecto do recurso:

1ª-O Banco FF no requerimento apresentado em 11/01/97 no processo de execução declarou ter recebido extra-judicialmente a quantia exequenda e requereu o levantamento da penhora e da certidão para o cancelamento da hipoteca.

2ª-O Banco FF só em 21/01/98 subrogou o exequente CC nos direitos de crédito e em 16/06/98 cedeu o crédito hipotecário aos exequentes.

3ª-O contrato de cessão do crédito hipotecário a favor dos exequentes celebrado em 17/06/98 é nulo, uma vez que o crédito objecto da cessão já se encontrava extinto.

4ª-O contrato de cessão do crédito não foi notificado, nem pelo cedente nem pelos cessionários aos devedores que alienaram o imóvel à recorrente pela escritura de 16/01/98, onde não é mencionado qualquer ónus hipotecário.

5ª-O contrato de cessão não produz efeitos relativamente aos devedores e consequentemente relativamente à recorrente, art. 583º nº 1 do CC.

6ª-Por falta de notificação aos devedores, o contrato de cessão é ineficaz quanto aos devedores e à recorrente AA.

7ª-O contrato de cessão engloba não só a transferência do crédito mas também da hipoteca.

8ª-A transmissão da hipoteca, acompanhada ou não do crédito depende do consentimento do terceiro proprietário do bem hipotecado, caso ele não seja o autor da garantia, art. 727º nº 1 do CC.

9ª-Quando da celebração do contrato de cessão do crédito já o imóvel hipotecado pertencia à recorrente e esta não deu qualquer consentimento para a transmissão da hipoteca.

10ª-Por falta de consentimento da recorrente, o contrato de cessão do crédito e transmissão de hipoteca é ineficaz e não produz efeitos relativamente à recorrente, art. 727º nº-1 do CC.

11ª-A aquisição de imóveis, a constituição da hipoteca e a sua transmissão estão sujeitos a registo, arts. 2º nº 1 a), h) e i) e 101 c) do CRP.

12ª-O registo da hipoteca e da sua transmissão é constitutivo e condição da sua validade, sob pena de não produzir efeitos mesmo em relação às partes, arts. 687º e 728º do CC.

13ª-Os exequentes e a recorrente AA são terceiros perante a relação contratual da constituição da dívida e hipoteca, art. 5 do C.R.P.

14ª-Existe um conflito de direitos reais, o direito real hipotecário transmitido aos exequentes e o direito real de propriedade adquirido pela recorrente.

15ª-Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da

data do respectivo registo, art. 5 n° 1 do CRP.

16ª-O registo de aquisição da recorrente, primeiramente registado é oponível ao posterior registo dos exequentes e prevalece sobre ele, por ser esse o efeito essencial do registo, segundo a regra da prioridade da aquisição pela da propriedade da inscrição, arts. 5 e 6 do CRP.

17ª-A recorrente adquiriu o imóvel como se encontrasse livre de qualquer ónus hipotecário, pelo preço de 8.500.000\$00, desconhecendo qualquer contrato de subrogação ou cessão de créditos entre o Banco FF e os exequentes.

18ª-A recorrente é terceiro para efeitos de registo do prédio e obteve de boa fé o seu registo, art . 7 e 17 n° 2 do CRP.

19ª-Os exequentes apesar de terem adquirido o crédito hipotecário, ao terem efectuado o seu registo posteriormente ao registo de aquisição da recorrente, perderam a garantia hipotecária e o título executivo fundado na hipoteca.

20ª-Os exequentes relativamente à recorrente carecem de título executivo.

21ª-O douto acórdão recorrido violou o disposto nos arts. 286°, 578°, 583°, 687°, 727° n° 1 e 728° do CC e os arts. 2 n° 1 a), h) e i), 4 n° 2, 5 n° 1, 6 n° 1, 7, 17 n° 2 e 101 ° c) do CRP.

Deverá o Acórdão recorrido ser revogado com todas as consequências legais.

Não houve contra-alegações.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir então do mérito da revista apresentada pela autora.

2- Fundamentação

a)- Dos fundamentos de facto:

As instâncias fixaram a seguinte matéria de facto:

1- Em 19 de Janeiro de 1993, mediante acordo escrito nº 8841 no 1º Cartório Notarial de Setúbal a Companhia Geral de FF também designada abreviadamente por FF e DD e mulher EE celebraram um mútuo com hipoteca , na qual estes se consideraram devedores da quantia de 5.000.000\$00, dando como garantia à quantia mutuada uma hipoteca sobre a fracção autónoma designada pela letra ... , do prédio descrito na CRP de Setúbal sob o art. ... a fls. 118 vº do livro - ..-... da freguesia de S. Sebastião , concelho de Setúbal e inscrito na matriz predial urbana sob o art.

2-Aquisição da fracção autónoma identificada em 1) estava registada em nome de DD , EE desde 21 de Janeiro de 1998;

3-Pela ap. 11/010992 foi registada a hipoteca a favor da Companhia Geral de FF constituída por DD , EE.

4-Em 25 de Outubro de 1994 ,a Companhia geral de FF intentou uma acção executiva para pagamento de quantia certa contra os executados DD, EE e outros , que correu termos sob o nº 1328/1994 da 2ª Secção 16ª Vara Cível de Lisboa.

5-Nessa execução foi indicada à penhora a fracção autónoma designada pela letra ... do prédio descrito na CRP de Setúbal, sob o art. ... e inscrito na matriz sob o art.

6-No dia 14 de Janeiro de 1998, por termo no processo a Companhia Geral de FF desistiu da instância, a qual foi devidamente homologada por sentença proferida em 6 de Fevereiro de 1998.

7-Por escritura pública de 16 de Janeiro de 1998, lavrada no 2º Cartório Notarial de Setúbal, a AA declarou comprar a DD e EE, os quais declaram vender a fracção autónoma designada pela letra ... , correspondente ao rés do chão frente do prédio urbano sito na Estrada ... nºejeiras , anteriormente denominado nº ... , freguesia de S. Sebastião , concelho de Setúbal , descrito na 2ª CRP de Setúbal sob o art. ... e inscrito na matriz sob o art.

8-Pela ap. 21/980121 o opoente AA requereu o registo da aquisição do prédio;

9-Por acordo escrito intitulado subrogação celebrado em 29 de Janeiro de 1998 , O FF declarou ter recebido de CC a quantia de 6.500.000\$00 para pagamento da dívida de DD e subrogando aquele nos termos do 593 do CC, nos direitos do credor hipotecário em relação à fracção autónoma identificada em 7).

10-O registo da cessão foi recusado porquanto o facto não estava titulado no documento apresentado.

11-Por acordo escrito celebrado em 17 de Junho de 1998, entre o FF CC e mulher BB foram cedidos por aquele a estes o crédito emergentes do contrato de mútuo nº ..., título junto aos autos de execução com todos os direitos e garantias inerentes, nomeadamente a hipoteca.

12- Pela ap. ... foi registada a transmissão do crédito a favor de CC e mulher BB.

13-Em 16 de Maio de 2005, a exequente BB e CC intentaram acção executiva para pagamento de quantia certa de que estes autos são apenso, contra os executados DD, EE e AA – Sociedade Imobiliária Lda , para pagamento do crédito cedido pelo FF, SA .

b)Dos fundamentos de direito

A recorrente,essencialmente,desenvolve neste recurso de revista a mesma

sequência de questões, partindo de pressupostos factuais que não coincidem exactamente com o que consta da matéria fáctica dada como assente em 1ª instância, a qual não impugnou no recurso para a segunda instância.

Analisando a sequência temporal dos factos dados como provados, releva para a apreciação do mérito do recurso, em termos da violação de lei substantiva (artº 721º-2 do CPC) em que se fundamenta, constatamos que a primeira questão tem a ver com a *cedência nos direitos de crédito aos exequentes* por parte do Banco FF numa altura, diz a recorrente, em que este havia declarado, no processo de execução, ter recebido extra-judicialmente a quantia exequenda e requerido o levantamento da penhora e da certidão para o cancelamento da hipoteca.

Relativamente a este aspecto particular, os factos provados evidenciam apenas que, no dia 14 de Janeiro de 1998, por termo no processo a Companhia Geral de Crédito Português **desistiu da instância** (artº 295º do CPC), a qual foi devidamente homologada por sentença proferida em 6 de Fevereiro de 1998 **e que foi por acordo escrito intitulado subrogação, celebrado em 29 de Janeiro de 1998**, que o FF declarou ter recebido de CC a quantia de 6.500.000\$00 para pagamento da dívida de DD e subrogando aquele nos termos do 593º do CC, nos direitos do credor hipotecário em relação à fracção autónoma em causa.

Significa isto que a realidade factual provada evidencia, tão só, que tendo na referida execução (factos assentes nºs 4,5 e 6) sido apresentada *desistência da instância*, o crédito que o exequente Banco FF **detinha sobre os executados DD e EE** (que venderam a fracção em causa à aqui opoente em 16-01-1998), nessa data, **continuou a subsistir e a beneficiar a hipoteca**.

Na data em que a opoente AA adquiriu o prédio em causa (16-01-1998) e à data em que inscreveu essa aquisição na Conservatória do Registo Predial (21-01-1998) existia um crédito garantido por hipoteca que correspondia à *apresentação 11/110992*, sendo portanto a inscrição da AA (facto assente nº 8) muito posterior àquela inscrição hipotecária.

Nestas circunstâncias o contrato de cessão do crédito hipotecário a favor dos exequentes formalizado por escritura pública em 17/06/98 não está ferido de qualquer nulidade, pois que o crédito hipotecário *não foi extinto por parte dos devedores* na referida execução, tendo o Banco FF toda a legitimidade para (facto assente nº 9) subscrever o acordo escrito intitulado subrogação celebrado em 29 de Janeiro de 1998, *onde declarou ter recebido de CC a quantia de 6.500.000\$00 para pagamento da dívida de DD e subrogando aquele nos termos do 593 do CC, nos direitos do credor hipotecário em relação à fracção autónoma em causa*.

A hipoteca integra-se na categoria das *garantias reais* ou *direitos reais de garantia*, o que significa assegurar o cumprimento de uma obrigação através de uma coisa.

Como diz Vaz Serra-Hipoteca-BMJ, nºs 62 e 63, respectivamente pág. 5 e ss e 193 e ss, *a segurança do credor consiste em saber que o hipotecador é o verdadeiro titular do direito hipotecado e o valor deste não está comprometido por encargos anteriores, ao ponto de afectar a garantia, e em poder realizar de maneira expedita o seu capital se tiver necessidade disso.*

A hipoteca-artº 686º-1 do CC- (cfr. também Maria Isabel Helbling Meneres Campos-Da Hipoteca-pág. 17 e ss) *confere ao credor o direito de ser pago pelo valor de certas coisas imóveis, ou equiparadas, pertencentes ao devedor ou a terceiro, com preferência sobre os demais credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo.*

Desta disposição legal resulta que o titular da garantia goza de uma preferência especial relativamente a outros credores, mantendo o devedor proprietário o direito de gozo da coisa, sendo pois a hipoteca um *direito real de garantia*(1) que confere ao credor a possibilidade de realizar um certo valor, o valor dos bens imóveis sobre os quais incide e, dessa forma, assegurar o cumprimento de uma obrigação.

Sendo a natureza jurídica da hipoteca de um direito real com as características de *preferência e sequela* (artºs 686º-1, 712º e 56º-2 e 3 do CPC), a sua natureza particular reside também no facto de ser oponível a todas as pessoas obrigadas a respeitá-la enquanto garantia real.

No caso concreto, o crédito dos vendedores foi garantido pela hipoteca instituída a favor do Banco e a opoente ao adquirir o imóvel a esses vendedores ficou na posição de *terceiro adquirente*, definido aqui como aquele que adquiriu por aquisição derivada o imóvel hipotecado e registou a aquisição depois do registo da hipoteca existente.

Mas continuando o Banco como credor hipotecário podia sempre fazer valer o seu direito, opondo-o a todos os terceiros que com ele possam conflitar. (2).

Acontece que o Banco na plenitude dos seus direitos de credor hipotecário, na data em que a opoente adquiriu o imóvel aos devedores, veio efectivamente a ceder o seu crédito aos exequentes, formalizando o facto em escritura pública em 16-06-1998 (da escritura consta o dia 17), o que é admissível nos termos do artº 577º e 578º do CC.

Neste caso, o crédito existente e cedido mantém-se inalterado e apenas se operou a substituição do credor originário por um novo credor que são os ora exequentes.

Nos termos do artº 582º-1 do CC *transmitem-se para o cessionário as garantias e outros acessórios que não sejam inseparáveis da pessoa do cedente*, o que significa ,no caso da hipoteca em causa, que esta se transmitiu com a cessão de créditos que foi efectuada (facto assente nº 11), vindo a respectiva transmissão a ser registada (facto assente nº 12) .

Existiu, pois *uma cessão de créditos* formalizada por escritura pública que foi *acompanhada da hipoteca* que incidia sobre o imóvel em causa, hipoteca que se encontrava registada desde 1992 e se mantinha intacta ,no momento em que a opoente adquiriu o imóvel aos devedores.

Diz ainda a recorrente que o contrato de cessão do crédito não foi notificado, nem pelo cedente nem pelos cessionários aos devedores que alienaram o imóvel à recorrente pela escritura de 16/01/98, onde não é mencionado qualquer ónus hipotecário.

Em relação à transmissão da hipoteca por força da cessão de créditos efectuada nas circunstâncias referidas ,não resulta do artº 727º do CC ser necessário o consentimento do devedor. E o do terceiros só será necessário se for este o autor da garantia, o que não é o caso.

Quanto à **obrigação da notificação dos devedores**, segundo Pires de Lima e Antunes Varela **só é exigida no caso da transmissão autónoma da hipoteca** (cfr. Pires de Lima e Antunes Varela em nota ao artº 727º do CC- ed. 3ª do Vol I, pág. 717 e Jacinto Rodrigues bastos- Notas ao Código Civil- Vol. III, pág. 177/178).

No caso dos autos, a hipoteca em causa encontrava-se registada (artº 687º do CC e 2º-1-h) e i) do CRP)) quando a opoente adquiriu o imóvel e por isso produzia efeitos entre as partes e em relação a terceiros, ou seja, em relação à opoente AA .

Portanto, o registo da aquisição do imóvel que foi efectuada a favor da opoente não pode ser oponível à cessão de crédito invocada pelo exequente, uma vez que o contrato de cessão do crédito hipotecário celebrado em 16-06-1998 é válido e não havia lugar, neste caso, ao consentimento do devedor ou de terceiros para a transmissão da hipoteca em consequência da cessão do crédito garantido.

O facto assente sob o nº 11, revela-nos claramente que foram cedidos pelo Banco FF aos exequentes *os créditos emergentes do contrato de mútuo nº ... , título junto aos autos de execução com todos os direitos e garantias inerentes, nomeadamente hipoteca* e isso não configura ,como é referido no acórdão

recorrido, qualquer cedência de posição contratual a exigir os requisitos previstos no artº 424º e ss do CC (cfr. Mota Pinto-Cessão da Posição Contratual, pág. 449 e ss).

Assim, não obstante a transmissão da hipoteca ter sido registado posteriormente pelos exequentes, o certo é que o crédito exequendo que lhe foi cedido pelo Banco credor hipotecário original, sempre beneficiava de uma hipoteca com registo anterior.

E a hipoteca cedida garante o novo crédito nos limites do crédito originariamente garantido (art. 728º do CC).

Em face desta factualidade, assim enquadrada nos termos legais expostos conclui-se que a aquisição e inscrição do prédio por parte da AA não é oponível, à hipoteca primeiramente registada, a qual deve prevalecer em nome da indivisibilidade a que alude o art. 696º do CC, com referência também aos citados arts. 582 nº1 e 728º do CC, não tendo sido, assim, violadas as disposições legais invocadas na conclusão 21ª, arts. 286º, 578º, 583º, 687º, 727º nº 1 e 728º do CC e os arts. 2 nº 1 a), h) e i), 4 nº 2, 5 nº 1, 6 nº 1, 7, 17 nº 2 e 101º c) do CRP.

Assim, improcedem as conclusões da alegação do recurso.

Concluindo:

I- Nos termos do artº 582º-1 do CC transmitem-se para o cessionário as garantias e outros acessórios que não sejam inseparáveis da pessoa do cedente, o que significa, no caso da hipoteca, que esta se transmite com a cessão de créditos que for efectuada.

II- Em relação à transmissão da hipoteca, por força da cessão de créditos efectuada, não resulta do artº 727º do CC ser necessário o consentimento do devedor. E o do terceiro só será necessário se for este o autor da garantia.

III- Quanto à obrigação da notificação dos devedores, só é exigida no caso da transmissão autónoma da hipoteca.

3- DECISÃO

Assim, nos termos expostos, acorda-se em:

-negar a revista;

-confirmar, consequentemente, o acórdão recorrido.

Custas pela recorrente.

Lisboa, 14 de Outubro de 2010

Gonçalo Silvano (Relator)

Ferreira de Sousa
Pires da Rosa

-
- 1) -Cfr sobre esta matéria Henrique Mesquita-Obrigações Reais e Ónus Reais- Coleção Teses Almedina 1990,pág.76 e ss
 - 2)- Cfr. Obra citada de Maria Isabel Campos,pág.39 a 42.