

**Supremo Tribunal de Justiça**

**Processo nº 1724/12.5TBCTX-J.L1.S1**

**Relator:** MARIA DO ROSÁRIO GONÇALVES

**Sessão:** 16 Dezembro 2025

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** REVISTA (COMÉRCIO)

**Decisão:** REVISTA PROCEDENTE

**CESSÃO DE CRÉDITOS**

**EFICÁCIA**

**EFEITOS**

**OBRIGAÇÃO FUTURA**

**CRÉDITO**

**INSOLVÊNCIA**

**MASSA INSOLVENTE**

**TRANSMISSÃO**

**RENDA**

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

**RESOLUÇÃO**

**INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA**

**DECLARAÇÃO DE INSOLVÊNCIA**

**RECURSO DE ACÓRDÃO DA RELAÇÃO**

**ADMISSIBILIDADE**

## Sumário

I. A cessão de créditos futuros tem de existir na data em que a cessão produz efeitos, isto é, naquela em que o crédito nasce.

II. Se nessa data o cedente não tem o poder de disposição, a cessão não é eficaz.

III. Se o crédito nasce quando o cedente está sob insolvência, o cessionário não pode opor a cessão à massa, tudo se passando, debaixo deste aspeto, como se a cessão se fizesse na altura do nascimento do crédito.

IV. O cessionário que adquire um crédito futuro, sabe que esse crédito pode não nascer, e, assim como poderia obstar ao nascimento dele qualquer outro facto, também a insolvência do cedente pode tornar a cessão ineficaz.

V. Seguindo-se a teoria da transmissão, a cessão operada nos autos deixou de produzir os seus efeitos entre a cedente e a cessionária, após a declaração da

insolvência, já que, a cedente deixou de ser a titular do direito a rendas, passando tal direito para a massa insolvente.

VI. A declaração de insolvência, atentas as suas características especiais, beneficia de um regime específico, sendo um processo universal e concursal, ou seja, abrange em regra, todos os bens do devedor e todos os credores serão chamados ao processo, para satisfação dos seus créditos, através da massa.

VII. Quando estão em causa contratos de locação que o administrador da insolvência não possa denunciar ou resolver por força do disposto nos arts. 104º, nº 2 e 109, nº. 1 do CIRE, a eficácia da cessão e do penhor que tenham por objeto as rendas ou alugueres futuros e que tenham ocorrido antes da declaração de insolvência fica limitada nos termos do disposto no nº. 2 do art. 115º do CIRE.

## **Texto Integral**

Acordam na 6ª. Secção do Supremo Tribunal da Justiça

### **1-Relatório:**

A Massa Insolvente de Vetesa Sul – Nutrição Animal, SA. intentou ação contra E.P.A. – Sociedade de Extracção de Agregados, Lda., pedindo seja:

- a) Declarada a resolução do contrato de arrendamento do prédio registado na Conservatória do Registo Predial da Azambuja sob o n.º .29 e artigo matricial .66 e cancelado o respetivo registo;
- b) Declarada a cessação da situação jurídica do locado aqui em apreço, em virtude da resolução do contrato com fundamento em mora no pagamento de rendas largamente superior a três meses;
- c) A Ré condenada a desocupar o imóvel locado, devendo entregá-lo à Massa Insolvente, livre de pessoas e bens, imediatamente e nas condições em que o recebeu;
- d) A Ré condenada a pagar à A. as rendas vencidas desde Julho de 2013, isto é 120.000,00€, e as que se vierem a vencer na pendência da ação, até despejo integral e efetivo do locado a liquidar em execução de sentença.

Para tanto, alegou que o imóvel objeto de arrendamento integra a massa insolvente e que a arrendatária não paga rendas à massa desde julho de 2013.

Regularmente citada contestou a ré, por exceção, alegando a prescrição dos valores devidos há mais de cinco anos e o pagamento à sociedade Zidanis - Investimentos Imobiliários, e Turísticos, Lda. com a qual, a Insolvente Vetesa Sul - Nutrição Animal, S.A., titular das rendas vincendas pelo arrendamento do prédio, celebrou um contrato denominado de cessão de créditos, reconhecendo-se devedora da quantia de € 225.000,00 àquela e nos termos do qual para pagamento da referida quantia de € 225.000,00, a Vetesa Sul cedeu à Zidanis, todas as rendas vincendas pelo arrendamento do prédio supra identificado, a partir de 2014, até Setembro de 2032 (225 meses à razão de €1.000,00 mensais).

Notificada a autora para se pronunciar, sobre a exceção invocada, respondeu que a prescrição não corre contra a devedora após declaração de insolvência e que não houve válida cessão dos direitos da locadora.

Na 1<sup>a</sup>. Instância foi proferido despacho saneador que declarou procedente a prescrição das rendas devidas há mais de cinco anos antes da citação, seguido de sentença que julgou a ação parcialmente procedente com o seguinte dispositivo:

«Deste modo, julgo a ação parcialmente procedente e em consequência:

- a) Declaro a resolução do contrato de arrendamento do prédio registado na Conservatória do Registo Predial da Azambuja sob o n.º .29 e artigo matricial .66 e determino o cancelamento do respetivo registo;
- b) Em consequência, ordena-se a desocupação do imóvel locado, devendo a Ré entregá-lo à Massa Insolvente, livre de pessoas e bens, imediatamente e nas condições em que o recebeu;
- d) Condeno a Ré a pagar à A. as rendas vencidas desde cinco anos antes da citação até ao presente e as que se vierem a vencer até despejo integral e efetivo do locado.
- e) Quanto ao pagamento de rendas desde julho de 2013 até à data indicada em d), absolvo a Ré do pedido».

Inconformada, a ré E.P.A- Sociedade de Extração de Agregados Lda. interpôs recurso de apelação para o Tribunal da Relação de Lisboa

No Tribunal da Relação de Lisboa foi proferido acórdão, com o seguinte teor a final:

«Face ao exposto, acordam as juízas desta secção do Tribunal da Relação de Lisboa em julgar procedente a apelação, revogando a sentença recorrida».

Veio então a massa Insolvente interpor recurso de revista para este STJ., concluindo as suas alegações:

A. O presente recurso para o SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, tem como objeto o Acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Lisboa, que decidiu com um voto vencido, julgar o Recurso de Apelação da Ré Epa - Sociedade de Extração de Agregados S.A. procedente, revogando assim a sentença proferida pelo Tribunal de Primeira Instância a favor da Massa Insolvente,

B. Não se conformando esta com o referido Acórdão, vem dele recorrer, por entender que este padece de erro de interpretação e aplicação do direito, nomeadamente do Artigo 115º, nº 2 do CIRE, bem como, errónea qualificação jurídica da cessão como dação em cumprimento eficaz e incondicional, prejudicando gravemente os credores do processo de Insolvência, por violação do princípio da IGUALDADE.

C. A Massa Insolvente não se conforma com esta decisão, uma vez que o douto Acórdão ao considerar que o contrato produziu efeitos imediatos e que os pagamentos à cessionária são válidos, incorre em erro de interpretação e aplicação do direito desconsiderando os efeitos da insolvência sobre negócios pendentes ou sujeitos a condição.

D. Assim a cessão dos direitos da Insolvente no recebimento das rendas deixou de produzir efeitos a partir da insolvência e apreensão do imóvel arrendado para a massa insolvente.

E. A partir desse momento a senhoria, titular do direito a rendas, passa a ser a Massa e deixa de ser a Insolvente, conforme se demonstrará, nos termos e em estrito cumprimento das disposições legais aplicáveis.

F. O acórdão recorrido enferma assim de erro de interpretação e aplicação do direito, designadamente no que respeita à aplicação do Artigo 115.º n.º 2 do CIRE que estabelece regime especial no âmbito da insolvência, consagrando expressamente a perda do poder de disposição sobre o crédito do cedente por forma a salvaguardar a posição do coletivo de credores perante o património da devedora, evitando-se assim o privilegiamento ilegítimo.

G. Conforme deixou exposto o Acórdão de que ora se recorre, “o cerne da questão a decidir é, precisamente, a de saber como e em que momento se

produziram os efeitos jurídicos do acordo de 31/12/2012 entre a insolvente e a sociedade Zidanis - Investimentos Imobiliários, e Turísticos, Lda. e se, por consequência, os alegados pagamentos deveriam ter sido feitos à massa insolvente, porque nela integrados como se entendeu na sentença recorrida, ou, se pelo contrário, o crédito cedido não pode ser considerado integrado na massa insolvente.”

H. Tendo então concluído, que tratando-se de um crédito futuro, a sua transferência da esfera do cedente para a do cessionário ocorrerá logo que o direito cedido ingresse na esfera daquele, nos termos do n.º 2 do indicado artigo 408.º do Cód. Civil, ou seja, transfere-se automática e imediatamente para a esfera do cessionário, no momento da celebração do negócio.

I. Sucede que não é esse o regime estabelecido na norma jurídica especial prevista no CIRE, nem foi esse o entendimento do legislador no caso de estarmos perante uma situação de Insolvência.

J. O acórdão recorrido enferma assim de erro de interpretação e aplicação do direito, designadamente no que respeita à aplicação do Artigo 115.º n.º 2 do CIRE que estabelece expressamente sobre a Cessão de créditos futuros:

“2 - A eficácia da cessão realizada ou de penhor constituído pelo devedor anteriormente à declaração de insolvência que tenha por objecto rendas ou alugueres devidos por contrato de locação que o administrador da insolvência não possa denunciar ou resolver, nos termos, respectivamente, do n.º 2 do artigo 104.º e do n.º 1 do artigo 109.º, fica limitada, seja ou não o devedor uma pessoa singular, às que respeitem ao período anterior à data de declaração de insolvência, ao resto do mês em curso nesta data e ao mês subsequente.

K. Assim é o próprio legislador que afasta a teoria da imediação, e estabelece que a partir da data da declaração de Insolvência os pagamentos das rendas vincendas serão devidos à Massa Insolvente.

L. Caso assim não fosse, estava encontrada a “fórmula mágica” para blindar património dos devedores no âmbito do processo de Insolvência onerando imóveis com contratos de arrendamento celebrados a longo prazo e com cessão de rendas a favor de um “alegado” credor por todo o tempo de duração do contrato, ficando a Massa Insolvente totalmente desapossada do bem e dos rendimentos pelo mesmo gerados, como é o caso flagrante dos presentes autos.

M. Contrariando então a ratio legis, o douto Acórdão afastou, no entanto, a responsabilidade da Ré/Recorrida no pagamento das rendas à Massa Insolvente após declaração de Insolvência da Senhoria, em virtude da existência do contrato de cessão de Créditos, entendendo que se transmitiu automaticamente para a cessionária os créditos futuros, as rendas vincendas para a esfera daquela, antes da declaração de Insolvência.

N. Para o douto Tribunal da Relação se a Ré/Recorrida pagou ou não pagou as rendas seria um problema da cessionária e não da Massa Insolvente.

O. O que significa que basta um escrito particular entre duas sociedades especialmente relacionadas, para impedir que durante mais de 20 anos se possa opor a falta de pagamento de rendas e resolver-se nos termos da lei o contrato de arrendamento.

P. Ora tal não se pode aceitar, sob pena de se subverter toda a ratio da lei, de se beneficiar ilegitimamente um credor em detrimento dos outros e de prejudicar as suas legítimas expectativas no âmbito do processo de Insolvência.

Q. De facto, não foi julgada a validade e eficácia do contrato de dação em cumprimento, pelo que não poderão considerar-se pagas todas as rendas vencidas e vincendas, desde a data da sua celebração, até ao mês de setembro de 2025.

R. Ainda que tal validade possa ser discutida e exista a possibilidade de o administrador poder resolver o negócio por se tratar de ato prejudicial à massa nos termos do art.º 120º e 121º do CIRE e que onera o prédio até 2031 e por consequência resolver o contrato de arrendamento, nos termos da lei as rendas teriam de ser feitas à Massa Insolvente a partir da declaração de Insolvência.

S. Não tendo existido a ratificação ou aceitação pela massa insolvente da cessão, tendo o Sr. Administrador da Insolvência solicitado expressamente o pagamento das rendas à massa, a Ré ao ter optado por pagar a terceiro, sem legitimidade, torna tais pagamentos juridicamente irrelevantes, ocorrendo o incumprimento contratual que leva necessariamente à resolução do contrato de arrendamento.

T. A decisão recorrida, com o devido respeito, desconsidera em absoluto os efeitos da insolvência sobre negócios pendentes ou sujeitos a condição.

U. Com o estabelecido no artigo 115.º, n.º 2 o legislador visou proteger o património da massa insolvente, impedindo que negócios jurídicos celebrados antes da insolvência, mas ainda não plenamente eficazes, retirem ativos que deveriam responder pelos créditos dos credores, o que com a decisão do Acórdão ora recorrido se efetivaria.

V. No caso dos autos, a cessão de créditos realizada pela sociedade insolvente Vetesa Sul – Nutrição Animal, S.A. à sociedade Zidanis – Investimentos Imobiliários e Turísticos, Lda. refere-se a rendas vincendas, ou seja, créditos futuros que apenas se tornariam exigíveis após a datada insolvência (08/07/2013) e como o próprio legislador estabelece a partir desse momento têm de ser liquidados à massa insolvente.

W. Assim se o devedor, antes da declaração de insolvência, tiver cedido rendas no âmbito de um contrato de arrendamento que não possa ser denunciado ou resolvido pelo administrador da insolvência (nos termos dos arts. 104.º-2 e 109.º-1), essa cessão só será eficaz até (i) ao período anterior à data da insolvência, (ii) ao resto do mês da declaração, e (iii) ao mês seguinte.

X. Depois desse prazo, a cessão deixa de produzir efeitos pelos que as rendas obrigatoriamente passam a ser devidas à Massa insolvente.

Y. Neste sentido vai a Jurisprudência aplicando o art. 115.º do CIRE no sentido de integrar rendas na massa insolvente, Vejamos:

Z. No acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa Processo n.º 7688/16.9T8SNT-J.L1, o Douto tribunal faz menção explícita ao art. 115.º, n.º 2, do CIRE, para concluir que: “O artigo 115.º, n.º 2, do CIRE, contempla as situações das rendas devidas por contratos de locação previstos no artigo 109.º do CIRE, que o Administrador da Insolvência não possa denunciar, estipulando que a cessão ou penhor de créditos futuros a terceiros apenas são eficazes no «período anterior à data de declaração de insolvência, ao resto do mês em curso nesta data e ao mês subsequente.»

Da conjugação destes normativos decorre que as rendas dos contratos de locação em que os insolventes são locadores e que tenham cedido ou dado em penhor a terceiros antes da declaração de insolvência, são excluídas do rendimento disponível dos insolventes no resto do mês em curso àquela data e no mês subsequente, ou seja, apenas nestas situações e por aquele período as rendas não integram o rendimento disponível. (...) tais créditos futuros, após a declaração de insolvência e, independentemente de ter sido pedido a

exoneração do passivo restante, devem ser entregues ao Administrador da Insolvência para integrarem a massa insolvente nos termos supra referidos e para serem pelo mesmo administrados.

AA. Ou seja, a nossa Jurisprudência entende que, independentemente de terem sido cedidas ou não antes da insolvência, as rendas futuras que venham a ser geradas após a declaração têm de integrar a massa Insolvente.

BB. O douto Acórdão padece ainda de uma errónea qualificação jurídica da cessão como dação em cumprimento eficaz e incondicional, Vejamos:

CC. conforme reconhece o douto Acórdão, estamos perante uma dação em cumprimento de direito futuro a rendas ou de futuros frutos do contrato de arrendamento (cfr. art. 837.º e art. 880.º, n.º 1, do Código Civil),

DD. No âmbito deste contrato a Insolvente cedeu o seu direito a rendas vincendas, as quais não existiam, e, portanto, àquela data não eram exigíveis, mas que se espera que viessem a existir no futuro, para pagamento de uma alegada dívida.

EE. A dação foi feita sob condição suspensiva de o direito vir a existir, conforme havia decidido o Tribunal de 1ª Instância, assim se a condição não se verificar, o contrato não produz efeitos.

FF. A eficácia do negócio ficou subordinada à verificação de um evento futuro e incerto, a existência do direito a rendas da titularidade de quem celebrou o contrato à data do seu vencimento.

GG. Assim no caso de créditos futuros, a dação só produz efeitos se e quando o crédito vier a existir. Trata-se, portanto, de uma dação sob condição suspensiva.

A jurisprudência tem reforçado esta leitura vide os seguintes acórdãos:

HH. Acórdão STJ n.º 3/2021 -Série I de 16/08/2021: “Negócios jurídicos sujeitos a condição suspensiva não produzem efeitos perante a massa insolvente sem aceitação expressa do administrador.”

II. Acórdão STJ de 14/01/2014 - Processo 6628/10: “A eficácia de negócios sobre créditos futuros depende da verificação da condição de existência do crédito à data da exigibilidade.”

JJ. O Tribunal da Relação entendeu por seu turno que o contrato de dação em cumprimento não foi celebrado sob condição suspensiva de o direito vir a



existir, e produziu de imediato os seus efeitos.

KK. Ou seja, entendeu que ocorreu uma cessão de créditos futuros – rendas vincendas, (e não de créditos sob condição) tendo essa cessão produzido efeitos jurídicos automaticamente desde 31/12/2012.

LL. No entanto tal não se pode aceitar, pois a eficácia do contrato estava subordinada à verificação da condição de existência do crédito, nos termos dos artigos 837.º e 880.º do Código Civil.

MM. A decisão recorrida qualifica assim o contrato celebrado em 31/12/2012 como uma dação em cumprimento eficaz e incondicional, ignorando que se trata de uma cessão de créditos futuros dependente da existência do direito à renda por parte da cedente — direito esse que cessou com a declaração de insolvência.

NN. Nos termos dos artigos 837.º e 880.º do Código Civil, a dação em cumprimento ainda que sob a forma de cessão de créditos, pressupõe que o bem ou direito dado em pagamento esteja disponível e pertença ao devedor.

OO. Nestes termos a dação em cumprimento de direito futuro a rendas deixa de produzir efeitos com a cessação da posição de locador por parte da ora Insolvente, na data da insolvência e apreensão do imóvel para a Massa, pois a condição suspensiva de existência de futuro direito a rendas da titularidade da ora Insolvente não se verificou.

PP. A acrescer a decisão recorrida ignora que os créditos futuros apenas são eficazes perante a massa insolvente se tiverem ingressado na esfera jurídica do cessionário antes da declaração de insolvência. No caso dos autos, tal não se verificou.

QQ. No caso dos autos, a titularidade do direito às rendas passou da sociedade insolvente para a massa insolvente com a declaração de insolvência e apreensão do imóvel. A condição suspensiva — existência do crédito na esfera da cedente — não se verificou, tornando ineficaz a dação em cumprimento.

RR. A jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça tem sido clara neste sentido, vide as seguintes decisões:

SS. Acórdão STJ de 12/04/2018 - 529/15.6T8BGC.G1.S1: “A cessão de créditos futuros apenas produz efeitos perante terceiros quando o crédito cedido ingressa na esfera jurídica do cedente. No contexto da insolvência, essa eficácia exige que o crédito já tenha sido adquirido antes da declaração de

insolvência.”

TT. Acórdão STJ de 05/10/2021 – Processo 348/14.7T8STS-AV.P1.S1: “A cessão de créditos futuros não produz efeitos perante a massa insolvente se o crédito não tiver sido adquirido pelo cedente antes da insolvência.”

UU. Por todo o exposto o acórdão recorrido enferma de erro de interpretação e aplicação do direito, designadamente no que respeita à aplicação da norma especial do artigo 115.º, n.º 2 do CIRE que determina expressamente a perda do poder de disposição sobre o crédito do cedente.

VV. Bem como faz uma errada qualificação jurídica da cessão como dação em cumprimento eficaz e incondicional.

WW. O contrato de dação em cumprimento ainda que sob a forma de cessão de créditos está sujeito à verificação da condição de existência do crédito, a qual não se verificou (cf. artigo 837.º e 880.º do Código Civil).

XX. Assim, a dação foi feita sob condição suspensiva de o direito vir a existir, não se tendo verificado a condição, em virtude do processo de Insolvência o contrato não produz efeitos, desde a data da sua declaração e da passagem do imóvel para a esfera jurídica da massa insolvente.

YY. Para a recorrida é inquestionável que o cumprimento de um contrato de arrendamento e inerentes prestações, que, por parte da locatária consistem no pagamento mensal das rendas, teriam de ser feitos perante a Massa Insolvente.

ZZ. Nestes termos, não se conformando com o Acórdão proferido por o considerar imensuravelmente injusto, deverá o presente recurso de Revista por violação de lei substantiva ser julgado procedente, determinando-se a correcção do acórdão da 2.ª instância, aplicando definitivamente o regime jurídico adequado aos factos materiais fixados nomeadamente os arts. 115º, nº2 e 109º, nº1 do CIRE.

Por tudo o exposto, e sem necessidade de mais amplas considerações, deverá o presente recurso ser julgado procedente e, conseqüentemente, confirmar-se a decisão proferida pelo douto Tribunal de primeira instância!

Não foram apresentadas contra-alegações.

Foram colhidos os vistos.

**2- Cumpre apreciar e decidir:**

As conclusões do recurso delimitam o seu objeto, nos termos do disposto nos artigos 608.º, n.º 2, 635.º, n.º 4 e 639.º, todos do Código de Processo Civil.

Da admissibilidade do recurso:

O presente recurso de revista, vem interposto do acórdão do Tribunal da Relação, o qual conheceu do mérito da causa, nos termos do disposto no n.º 1 do art. 671º do CPC., não se verificando qualquer situação de dupla conforme, atenta a revogação pela Relação da sentença da 1ª. instância.

Os autos também cumprem o valor da alçada.

Assim, será o mesmo admissível.

A questão a dirimir consiste em aquilatar sobre a responsabilidade de pagamento das rendas, após a declaração de insolvência, atenta a celebração do contrato de cessão.

A matéria de facto delineada e consolidada nas instâncias foi a seguinte:

1. A Vetesa Sul – Nutrição Animal, SA foi declarada insolvente em 8/7/2013 e a insolvência publicitada através de anúncio e edital datados de 9/7/2013 (cfr. atos do processo principal).
2. Consta do anúncio e edital referidos que “Ficam advertidos os devedores do insolvente de que as prestações a que estejam obrigados deverão ser feitas ao administrador da insolvência e não ao próprio insolvente” (cfr. atos do processo principal).
3. No âmbito da insolvência da Vetesa Sul foi apreendido para a massa insolvente o prédio registado na Conservatória do Registo Predial da Azambuja sob o n.º .29 e artigo matricial .66.
4. No dia 1 de janeiro de 2009, a ora Insolvente havia cedido o gozo de 240 m2 (parte destinada a escritórios) do prédio acima referido, pelo montante mensal de 1000 Euros, até 31 de dezembro de 2031, à ora Ré.
5. O acordo acima referido encontra-se registado através da AP. ..15 de 2009/02/12.
6. O Sr. Administrador solicitou à Ré o pagamento do montante acordado pela cedência do espaço, diretamente junto da Massa Insolvente, desde a data da declaração de Insolvência, tendo facultado os dados bancários para o efeito.

7. Existe escrito particular, datado de 31/12/2012, denominado de “contrato de cessão de créditos”, com menção a assinaturas em nome da ora Insolvente, de Zidanis – Investimentos Imobiliários e Turísticos, Lda. e da aqui Ré, segundo o qual, para pagamento de dívida da ora Insolvente à Zidanis, no valor de 225 mil Euros, a ora Insolvente cedeu as rendas vincendas do contrato de arrendamento com a aqui Ré à Zidanis, de tal modo que a aqui Ré “... fica obrigada a efetuar diretamente ...” à Zidanis o pagamento das rendas até ao montante de 225 mil Euros.

8. A arrendatária alega pagamentos à Zidanis, em conformidade com o acordo acima.

Analisemos:

Discorda a recorrente, a massa insolvente de Vetesa Sul, do acórdão proferido, dado entender padecer o mesmo de erro de interpretação e aplicação do direito, prejudicando os credores do processo de insolvência.

Alega aquela, que a partir da declaração de insolvência e apreensão do imóvel arrendado, a titular do direito a rendas passa a ser a massa insolvente, independentemente da cessão de créditos realizada pela sociedade insolvente à sociedade Zidanis, pretendendo a confirmação da sentença de 1ª. instância.

Ora, nos presentes autos foi formulada a seguinte pretensão, contra a ré E.P.A.:

- a) Que seja declarada a resolução do contrato de arrendamento do prédio registado na Conservatória do Registo Predial da Azambuja sob o n.º .29 e artigo matricial .66 e cancelado o respetivo registo;
- b) Declarada a cessação da situação jurídica do locado aqui em apreço, em virtude da resolução do contrato com fundamento em mora no pagamento de rendas largamente superior a três meses;
- c) A Ré condenada a desocupar o imóvel locado, devendo entregá-lo à Massa Insolvente, livre de pessoas e bens, imediatamente e nas condições em que o recebeu;
- d) A Ré condenada a pagar à A. as rendas vencidas desde julho de 2013, isto é 120.000,00€, e as que se vierem a vencer na pendência da ação, até despejo integral e efetivo do locado a liquidar em execução de sentença.

Na 1ª. instância foi apreciada a questão sobre a validade e eficácia da cessão do direito a rendas da locadora face à massa insolvente e se a locatária pagou e pagou bem à cessionária ou está obrigada ao pagamento de rendas à massa, sendo a mora fundamento de resolução contratual.

E foi ali aludido o seguinte: «O documento referido em 5 dos factos provados, cuja efetiva celebração do acordo e eventual natureza simulada, por motivos de economia processual, não se analisa, incorporaria uma dação em cumprimento de direito futuro a rendas ou de futuros frutos do contrato de arrendamento (cfr. art. 837.º e art. 880.º, n.º 1, do Código Civil).

(...)ainda que o acordo tenha efetivamente sido celebrado e seja válido (por não simulado e ausente de outros vícios), o mesmo não pode produzir efeitos a partir da insolvência e apreensão do imóvel arrendado para a massa insolvente, pois em tal data o senhorio, titular do direito a rendas, deixa de ser a ora Insolvente para passar a ser a Massa, em relação às rendas que se vençam para futuro. A dação em cumprimento de direito futuro a rendas deixa de produzir efeitos com a cessação da posição de locador por parte da ora Insolvente, na data da insolvência e apreensão do imóvel para a Massa, pois a condição suspensiva de existência de futuro direito a rendas da titularidade da ora Insolvente não se verificou.

Assim, os pagamentos de rendas deviam ter sido feitos à Massa Insolvente e não a terceiro, que não é o credor legítimo. É assim irrelevante se a Arrendatária pagou efetivamente a terceiro sem legitimidade ou não».

O acórdão do TRL., preconizou diferente orientação, sustentando, nomeadamente: «No caso dos autos a cessão de créditos efetuada pela insolvente para a Zidanis – Investimentos Imobiliários e Turísticos, Lda., tinha por base uma dação em cumprimento destinada a pagar a dívida da primeira à segunda, de modo que, realizado o negócio esta última nada mais teria de exigir da primeira a título de pagamento da quantia de 225.000,00€ em dívida, cuja obrigação de pagamento se extinguiu.

Aquela sociedade recebeu da insolvente, por via de dação em cumprimento, os créditos que esta tinha sobre a apelante, tendo-se, por conseguinte, tornado, como cessionária de tais créditos, a titular imediata dos mesmos e isto porque, como se disse, a cessão deixa inalterado o crédito transferido, apenas se verificando a substituição do credor originário por um novo credor - modificação subjetiva da obrigação.

(...)

Concluímos, pois, na esteira da doutrina e jurisprudência enunciada que, tratando-se de um crédito futuro, a sua transferência da esfera do cedente para a do cessionário ocorrerá logo que o direito cedido ingresse na esfera daquele, nos termos do n.º 2 do indicado artigo 408.º do Cód. Civil, ou seja, transfere-se automática e imediatamente para a esfera do cessionário.

(...)

Uma eventual integração do crédito na massa, como se defendeu na sentença recorrida, seria realizada do ponto de vista económico à custa do património do cessionário.

(...)

Aqui chegados, não vindo posta no presente recurso a validade e eficácia do acordo celebrado entre a devedora e apelante, nem sendo tal questão objeto da presente ação (causa de pedir que poderia ser fundamento da ação de resolução em benefício da massa prevista no art.º 120º do CIRE por prejudiciais à massa insolvente), que tem apenas como causa de pedir a falta de pagamento das rendas devidas pela apelante à insolvente no âmbito do contrato de arrendamento celebrado entre esta última e a apelada, o crédito objeto de rendas vincendas sempre teria de ser disponibilizado à cessionária, como defende a apelante, na medida em que se destinou ao pagamento de um crédito dela sobre a insolvente. Tal crédito estava previamente afetado à transmissão automática para a cessionária, pelo que, ao invés do que se considerou na sentença recorrida, o credor legítimo das rendas é o terceiro cessionário e não a massa insolvente.

Ora, resulta da materialidade fáctica apurada que:

- A Vetesa Sul – Nutrição Animal, SA foi declarada insolvente em 8/7/2013, constando do anúncio e edital que “Ficam advertidos os devedores do insolvente de que as prestações a que estejam obrigados deverão ser feitas ao administrador da insolvência e não ao próprio insolvente.
- No dia 1 de janeiro de 2009, a ora Insolvente havia cedido o gozo de 240 m2 (parte destinada a escritórios) do prédio acima referido, pelo montante mensal de 1000 Euros, até 31 de dezembro de 2031, à ora Ré.

- O acordo acima referido encontra-se registado através da AP. ..15 de 2009/02/12.

- Existe escrito particular, datado de 31/12/2012, denominado de “contrato de cessão de créditos”, com menção a assinaturas em nome da ora Insolvente, de Zidanis – Investimentos Imobiliários e Turísticos, Lda. e da aqui Ré, segundo o qual, para pagamento de dívida da ora Insolvente à Zidanis, no valor de 225 mil Euros, a ora Insolvente cedeu as rendas vincendas do contrato de arrendamento com a aqui Ré à Zidanis, de tal modo que a aqui Ré “... fica obrigada a efetuar diretamente ...” à Zidanis o pagamento das rendas até ao montante de 225 mil Euros.

De acordo com tais factos, não se questiona nos autos, a existência do denominado contrato de cessão de créditos que tinha por finalidade o pagamento de uma dívida da ora insolvente, a uma terceira sociedade, ficando a ora ré obrigada a proceder diretamente a esta, o valor das rendas vincendas, relativas ao contrato de arrendamento pelo gozo de 240 m2 do prédio, que era da titularidade da ora insolvente e por esta arrendado.

Com efeito, de acordo com o princípio da liberdade contratual, dispõe o nº. 1 do art. 405º do Código Civil, que dentro dos limites da lei, as partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos diferentes dos previstos neste código ou incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver.

E anteriormente à declaração de insolvência, a ora insolvente dispunha dos poderes de negociar com os seus credores e de definir as situações jurídicas então existentes.

A cessão de créditos, conforme regime consagrado nos artigos 577º a 588º do Código Civil, pode incidir tanto sobre créditos presentes, como sobre créditos futuros, desde que determináveis.

As instâncias qualificam os créditos das rendas vincendas, como um direito futuro sujeito a condição suspensiva ou no quadro de uma cessão de créditos futuros, divergindo, quanto ao momento da produção dos efeitos da cessão.

Para o acórdão recorrido, a cessão em apreço produz os seus efeitos de imediato entre as partes contratantes, independentemente da natureza de crédito futuro das rendas vincendas.

Ora, não se questiona aqui a natureza da cessão de créditos, nem a sua eficácia em termos gerais.

O que está em apreço, é saber qual o regime aplicável, relativamente aos créditos vincendos, quando após a celebração do contrato de cessão ocorre uma situação de insolvência do cedente, ou seja, saber se os pagamentos efetuados à cessionária são válidos para esta ou se serão os mesmos devidos à massa insolvente, após a declaração daquela situação.

O primeiro requisito da cessão de créditos é a existência de um negócio jurídico a estabelecer a transmissão da totalidade ou de parte do crédito, podendo consistir, numa dação em cumprimento.

A cessão de créditos apresenta-se como efeito desse negócio, no qual se integra, conforme alude o n.º 1 do art. 578º do Código Civil.

No crédito condicional, o crédito existe já, embora os seus efeitos dependam da condição; ao passo que, tratando-se de crédito futuro, o crédito não existe, pois o acontecimento futuro é um dos elementos de que depende o seu nascimento (cfr. Vaz Serra, Cessão de Créditos, BMJ, número especial 1955, pág. 35).

O cessionário só virá a adquirir o direito, se o cedente, sem a cessão, o tivesse igualmente adquirido, ficando o crédito sujeito ao mesmo regime que aquele teria na esfera do cedente. Tal corresponde manifestamente à doutrina da transmissão, que é assim a solução consagrada relativamente à transmissão de créditos futuros (cfr. Luís de Menezes Leitão, Direito das Obrigações, vol. II, 7ª. ed., Almedina, pág.19).

E como alude Vaz Serra, na obra supra identificada, pág. 40- 42 «O poder de disposição do cedente deve existir no momento em que a cessão vai produzir efeitos e, assim, o cessionário não adquire o crédito, se o cedente, na altura em que o crédito nasce, está sob concurso de credores.

(...) A cessão de créditos futuros tem de existir na data em que a cessão produz efeitos, isto é, naquela em que o crédito nasce.

Se nessa data o cedente não tem o poder de disposição, a cessão não é eficaz.

Trata-se de providência cuja finalidade é a defesa dos credores do cedente e não a proteção deste; parecendo, por isso, razoável que, se o crédito nasce quando o cedente está sob falência ou insolvência, o cessionário não possa



opor a cessão à massa, tudo se passando, debaixo deste aspeto, como se a cessão se fizesse na altura do nascimento do crédito.

Só nessa altura adquire o cedente o crédito e se dá a transmissão para o cessionário: nela é que, portanto, o património do cedente é efetivamente desfalcado de um valor e como então o cedente está em regime de insolvência, segue-se que tal transmissão não deve valer em relação à massa.

O cessionário que adquire um crédito futuro, sabe que esse crédito pode não nascer, e, assim como poderia obstar ao nascimento dele qualquer outro facto, também a falência ou insolvência do cedente podem tornar a cessão ineficaz.

Se assim não fosse, poderia o devedor, mediante cessão de créditos futuros, subtrair à ação dos seus credores os créditos que de futuro lhe adviessem».

Como escreveu, Luís Menezes Leitão, Direito da Insolvência, Almedina, 8ª ed., pág.221 «O enquadramento dogmático da eficácia da cessão e penhor de créditos futuros após a declaração de insolvência tem sido controvertido, tendo surgido um amplo debate na doutrina entre as duas teorias: a teoria da transmissão e a teoria da imediação.

Para os defensores da teoria da transmissão, uma vez que o crédito chega a pertencer durante um segundo ao património do insolvente, tal é suficiente para que seja objeto de aquisição pela massa insolvente, sendo o negócio de cessão ineficaz em relação a esta nos termos gerais. Efetivamente, de acordo com esta teoria, o cedente tem necessariamente que ser titular do poder de disposição sobre o crédito no segundo em que se deve verificar a sua transmissão para o cessionário. Ora, se nesse momento o cedente já foi declarado insolvente, perdeu o poder de disposição sobre o crédito, sendo os atos de alienação considerados ineficazes em relação à massa. Assim, no momento em que surge o crédito este vem a ser apreendido pela massa, não merecendo qualquer tutela a posição do cessionário, dado que este, ao celebrar a cessão de créditos futuros, aceita o risco da insolvência do cedente no momento da constituição do crédito.

Pelo contrário, segundo a teoria da imediação, dado que o crédito se constitui diretamente no património do cessionário, a solução lógica seria a de que não poderia ser objeto de apreensão pela massa insolvente, sendo também inatacável o negócio de cessão, uma vez que foi celebrado definitivamente antes da declaração de insolvência».

Porém, termina o mesmo autor, dizendo: «No entanto, em relação aos créditos do art. 115º do CIRE, ao estabelecer-se a doutrina de que a cessão ou o penhor de créditos futuros fica limitada aos anteriores à declaração de insolvência e a um curto período posterior, consagra-se a teoria da transmissão».

Com efeito, na situação vertente, temos a existência de um contrato de arrendamento datado de 1-1-2009, outorgado entre a ora insolvente, na qualidade de locadora, por um período bastante lato, ou seja, até 31-12-2031.

Posteriormente em 31-12-2012, entre a ora insolvente e uma sua credora, foi celebrado um contrato de cessão do direito às rendas vincendas, até ao montante de € 225.000,00.

Ora, tendo em conta a data em que foi declarada a insolvência, em 8-7-2013, constata-se que a ora insolvente aquando da outorga do contrato de cessão de créditos, estava a ceder créditos futuros, as rendas vincendas, as quais ainda não se encontravam na sua esfera patrimonial.

Os créditos advenientes deste contrato de arrendamento duradouro, as rendas vincendas, ainda não estavam constituídos no momento em que a cessão foi efetuada e tais créditos tinham que nascer primeiramente na titularidade do cedente, para depois se transferir para o cessionário.

Porém, atenta a declaração de insolvência, a cedente deixou de dispor dos direitos emergentes do contrato de locação, a partir da mesma.

A declaração de insolvência, atentas as suas características especiais, beneficia de um regime específico, sendo um processo universal e concursal, ou seja, abrange em regra, todos os bens do devedor e todos os credores serão chamados ao processo, para satisfação dos seus créditos, através da massa insolvente, depois de pagas as dívidas, nos termos plasmados nos artigos 1º e 46º, nº. 1 do CIRE.

O mesmo nº. 1 do art. 46º do CIRE alude que é abrangido todo o património do devedor à data da declaração de insolvência, bem como os bens e direitos que ele adquira na pendência do processo.

A massa insolvente, no dizer de Maria do Rosário Epifânio, Manual de Direito da Insolvência, Almedina, 7ª. ed., pág. 302-303 «é um conjunto de bens atuais e futuros do devedor, os quais, a partir da declaração de insolvência, formam um património separado, adstrito à satisfação dos interesses dos credores,

sendo que, em relação aos bens futuros, reverterem para a massa insolvente, de forma automática, sem necessidade de qualquer iniciativa do administrador da insolvência (automatismo que é determinado pelo carácter universal do processo de insolvência)».

Perante o explanado, na situação concreta, quer estejamos perante uma dação em cumprimento de direito futuro, quer perante uma cessão de créditos futuros, o regime do processo insolvencial impôr-se-á, afastando que seja o credor cessionário, o que apenas possa beneficiar de créditos da insolvente, perante um universo de credores com ele concorrentes.

Seguindo-se a teoria da transmissão, a cessão operada nos autos deixou, assim, de produzir os seus efeitos entre a cedente e a cessionária, após a declaração da insolvência, já que, a cedente deixou de ser a titular do direito a rendas, passando tal direito para a massa insolvente.

E aqui chegados, incumbe analisar a disciplina convocada pelo art. 115º, nº. 2 do CIRE, que alega a recorrente foi indevidamente interpretado e aplicado.

Tal preceito reporta-se à cessão e penhor de créditos futuros.

Dizendo:

#### Cessão e penhor de créditos futuros

1 - Sendo o devedor uma pessoa singular e tendo ele cedido ou dado em penhor, anteriormente à declaração de insolvência, créditos futuros emergentes de contrato de trabalho ou de prestação de serviços, ou o direito a prestações sucedâneas futuras, designadamente subsídios de desemprego e pensões de reforma, a eficácia do negócio ficará limitada aos rendimentos respeitantes ao período anterior à data de declaração de insolvência, ao resto do mês em curso nesta data e aos 24 meses subsequentes.

2 - A eficácia da cessão realizada ou de penhor constituído pelo devedor anteriormente à declaração de insolvência que tenha por objecto rendas ou alugueres devidos por contrato de locação que o administrador da insolvência não possa denunciar ou resolver, nos termos, respectivamente, do n.º 2 do artigo 104.º e do n.º 1 do artigo 109.º, fica limitada, seja ou não o devedor uma pessoa singular, às que respeitem ao período anterior à data de declaração de insolvência, ao resto do mês em curso nesta data e ao mês subsequente.

3 - O devedor por créditos a que se reportam os números anteriores pode compensá-los com dívidas à massa, sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 1 e nas alíneas b) a d) do n.º 4 do artigo 99.º

Tal normativo prevê no seu n.º. 2 os contratos que o administrador da insolvência não pode denunciar ou resolver e em relação aos quais, a eficácia dos contratos de cessão ou de penhor é limitada, por efeito da declaração de insolvência, ao resto do mês em curso, nessa data, e ao mês subsequente.

Conforme alude o n.º. 1 do art. 109º do CIRE, a declaração de insolvência não suspende a execução de contrato de locação em que o insolvente seja o locador.

Com efeito, como alude Oliveira Ascensão, Insolvência: efeitos sobre os negócios em curso, in Estudos em Memória do Prof. Doutor António Luciano de Sousa Franco, pág. 245 «Nas situações duradouras há que lhes pôr termo, para tornar possível a liquidação da massa. (...) Mas nem todas as hipóteses são de extinção das situações jurídicas. Muitas vezes dá-se a mera redução de prazos de vigência. O contrato é do mesmo modo automaticamente atingido, mas para valer por período mais curto.

É o que se passa no caso do art. 115. do CIRE.

Este preceito está relacionado com os contratos que se prorrogam além da declaração da falência.

Será ainda muito provavelmente a emanção de preocupações especiais, entre as quais não é decerto despiciendo a de evitar ou mitigar fraudes que se receiam».

Quando estão em causa contratos de locação que o administrador da insolvência não possa denunciar ou resolver por força do disposto nos arts. 104º, nº 2 e 109, nº. 1 do CIRE, afirma Alexandre de Soveral Martins, Um Curso de Direito da Insolvência, Almedina, 4ª. Ed., pág. 300 « A eficácia da cessão e do penhor que tenham por objeto as rendas ou alugueres futuros e que tenham ocorrido antes da declaração de insolvência fica limitada às rendas e alugueres que digam respeito ao período anterior àquela declaração, ao resto do mês em curso na data da declaração de insolvência e ao mês subsequente. Este regime resulta do art. 115º, nº. 2, e vale independentemente de o devedor insolvente ser pessoa singular ou não».

Com efeito, as rendas em apreço, após a declaração da insolvência, não se transmitem para a cessionária, permanecendo, ope legis, na esfera jurídica da insolvente, na sua qualidade de locadora do bem imóvel.

Aqui chegados, entendemos correta a argumentação da 1<sup>a</sup>. Instância, quando preconiza que os pagamentos de rendas deviam ter sido feitos à massa insolvente e não a terceiro, com as inerentes consequências.

Contrariamente ao visado pelo acórdão da Relação, em tal contexto, a cessão de créditos futuros não operou efeito de imediato, com eficácia erga omnes, dado que, o crédito futuro não se transmitiu da esfera da cedente para a cessionária, atenta a declaração de insolvência operada.

Não estamos apenas no âmbito das relações entre cedente e cessionária, mas perante a salvaguarda do princípio da conditio par creditorum.

Destarte, assiste razão à recorrente, merecendo provimento o recurso interposto, repristinando-se a sentença da 1<sup>a</sup>. Instância.

Sumário:

- A cessão de créditos futuros tem de existir na data em que a cessão produz efeitos, isto é, naquela em que o crédito nasce.
- Se nessa data o cedente não tem o poder de disposição, a cessão não é eficaz.
- Se o crédito nasce quando o cedente está sob insolvência, o cessionário não pode opor a cessão à massa, tudo se passando, debaixo deste aspeto, como se a cessão se fizesse na altura do nascimento do crédito.
- O cessionário que adquire um crédito futuro, sabe que esse crédito pode não nascer, e, assim como poderia obstar ao nascimento dele qualquer outro facto, também a insolvência do cedente pode tornar a cessão ineficaz.
- Seguindo-se a teoria da transmissão, a cessão operada nos autos deixou de produzir os seus efeitos entre a cedente e a cessionária, após a declaração da insolvência, já que, a cedente deixou de ser a titular do direito a rendas, passando tal direito para a massa insolvente.
- A declaração de insolvência, atentas as suas características especiais, beneficia de um regime específico, sendo um processo universal e concursal, ou seja, abrange em regra, todos os bens do devedor e todos os credores serão

chamados ao processo, para satisfação dos seus créditos, através da massa.

- Quando estão em causa contratos de locação que o administrador da insolvência não possa denunciar ou resolver por força do disposto nos arts. 104º, nº 2 e 109, nº. 1 do CIRE, a eficácia da cessão e do penhor que tenham por objeto as rendas ou alugueres futuros e que tenham ocorrido antes da declaração de insolvência fica limitada nos termos do disposto no nº. 2 do art. 115º do CIRE.

### **3- Decisão:**

**Nos termos expostos, acorda-se em julgar procedente a revista, revogando-se o acórdão proferido e, consequentemente, mantém-se o decidido em 1ª. Instância.**

Custas a cargo da recorrida.

Lisboa, 16-12-2025

Maria do Rosário Gonçalves (Relatora)

Maria Olinda Garcia

Luís Correia de Mendonça