



COMUNICADO DE IMPRENSA n.º 74/25

Luxemburgo, 24 de junho de 2025

Acórdão do Tribunal de Justiça no processo C-351/23 | GR REAL

A proteção dos consumidores e a exigência de uma proteção jurisdicional efetiva impõem que aqueles, em determinadas condições, possam impugnar a legalidade da transferência de propriedade para terceiros na sequência da execução de uma hipoteca sobre a casa de morada de família

É o que acontece quando esses consumidores tiverem ficado privados da possibilidade de obter por via judicial a suspensão ou a declaração de nulidade dessa execução devido à existência de cláusulas abusivas no contrato que esteve na origem da referida execução, não obstante indícios concordantes quanto ao caráter potencialmente abusivo dessas cláusulas e do facto de que o adquirente estava informado da existência de tal processo judicial no momento da transferência de propriedade

Foi submetido à apreciação de um tribunal regional eslovaco um litígio em cujo âmbito uma sociedade, à qual foi atribuída uma casa de morada de família na sequência de uma venda extrajudicial em leilão, tenta obter o despejo dos anteriores proprietários do imóvel. Estes são os beneficiários de um mútuo hipotecário sobre essa casa. Invocam a violação dos seus direitos de consumidores e recusam-se a desocupar o imóvel. Este tribunal perguntou ao Tribunal de Justiça se tal processo judicial está abrangido pelo âmbito de aplicação da diretiva relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores ¹. Pergunta também se esta diretiva se opõe a uma legislação nacional que permite a execução extrajudicial de uma garantia hipotecária não obstante existir um pedido de suspensão, baseado numa possível cláusula abusiva no contrato de mútuo. O Tribunal de Justiça responde afirmativamente a estas duas questões.

Na Eslováquia, um banco concedeu a um casal um crédito de 63 000 euros, reembolsável em prestações mensais até janeiro de 2030. Figurava nas condições gerais de crédito uma cláusula que previa que, em caso de atraso no pagamento, o banco podia reclamar imediatamente o reembolso total do capital em dívida, garantido por hipoteca sobre a casa de morada de família desses consumidores.

Na sequência de atrasos no pagamento, o banco pediu, no âmbito de uma venda extrajudicial em leilão, a execução dessa garantia hipotecária. Os mutuários intentaram uma ação judicial para se oporem a essa execução, acusando o banco de ter violado os seus direitos de consumidores. Embora ainda estivesse em curso o pedido de suspensão da execução dessa garantia hipotecária, formulado no âmbito dessa ação, a casa de morada de família foi vendida em leilão a uma sociedade terceira. A pessoa responsável pela organização da venda e o adquirente estavam informados da existência da impugnação judicial da execução no momento dessa venda.

No entanto, os mutuários recusaram-se a libertar a casa e a sociedade intentou uma ação de despejo contra eles. Os mutuários formularam então um pedido reconventional destinado a impugnar a legalidade da transferência da propriedade do imóvel invocando a violação dos direitos dos consumidores e do direito à habitação. O Tribunal Regional de Prešov (Eslováquia) pediu ao Tribunal de Justiça que se pronuncie.

O Tribunal de Justiça começa por responder que **o objeto do litígio no processo principal**, as circunstâncias em que ocorreu a transferência da propriedade sobre o imóvel controvertido, a saber, **o facto de os mutuários não se terem mostrado passivos** no âmbito do processo executivo extrajudicial, **e a existência de indícios concordantes quanto à eventual presença de uma cláusula potencialmente abusiva no contrato que esteve na origem da execução justificam que esses mutuários possam lançar mão dos mecanismos de proteção previstos na diretiva**. Com efeito, os consumidores utilizaram as vias legais previstas no direito eslovaco para se oporem a essa execução, informando as pessoas afetadas pela execução das diligências que encetavam.

Por conseguinte, a proteção da segurança jurídica da transferência de propriedade já efetuada conferida a terceiros não tem, no caso em apreço, carácter absoluto que se oponha à aplicação da diretiva. Assim, o processo judicial no Tribunal Regional de Prešov **está abrangido pelo âmbito de aplicação da diretiva**.

Em seguida, o Tribunal de Justiça responde que **a legislação nacional que permite a execução extrajudicial de uma garantia hipotecária sobre uma casa de morada de família apesar de estar em curso um pedido de suspensão e da presença de indícios concordantes no sentido de que na origem dessa execução esteve uma cláusula contratual abusiva é contrária ao direito da União**. Tanto mais assim é quando essa mesma legislação não prevê a possibilidade de obter por via judicial, no âmbito de um processo posterior à execução, a declaração de nulidade desta última com base na existência de tal cláusula no contrato que esteve na origem dessa mesma execução.

NOTA: O reenvio prejudicial permite que os órgãos jurisdicionais dos Estados-Membros, no âmbito de um litígio que lhes tenha sido submetido, interroguem o Tribunal de Justiça sobre a interpretação do Direito da União ou sobre a validade de um ato da União. O Tribunal de Justiça não decide o litígio nacional. Cabe ao órgão jurisdicional nacional decidir o processo em conformidade com a decisão do Tribunal de Justiça. Esta decisão vincula, do mesmo modo, os outros órgãos jurisdicionais nacionais aos quais seja submetido um problema semelhante.

Documento não oficial, para uso exclusivo dos órgãos de informação, que não vincula o Tribunal de Justiça.

O [texto integral e, sendo caso disso, o resumo](#) do acórdão são publicados no sítio CURIA no dia da prolação.

Contacto Imprensa: Cristina López Roca ☎ (+352) 4303 3667.

Fique em contacto!



¹ [Diretiva 93/13/CEE](#) do Conselho, de 5 de abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores.