

PLMJ

Partilhamos a Experiência. Inovamos nas Soluções.

Novembro 2012

## FINANCEIRO E BANCÁRIO

# MEDIDAS DE PROTECÇÃO DO MUTUÁRIO NO CRÉDITO À HABITAÇÃO

De realçar ainda as alterações introduzidas ao Código de Processo Civil, designadamente no que à determinação do valor dos imóveis respeita, denotando uma clara intenção de evitar que os imóveis sejam vendidos em processo de execução por preços muito abaixo do seu valor real.

Foram publicadas no dia 9 de Novembro de 2012 algumas medidas de protecção aos mutuários de crédito à habitação. Trata-se de uma medida já anunciada e que, conjuntamente com o Decreto-Lei n.º 226/2012 de 18 de Outubro e Decreto-Lei n.º 227/2012 de 25 de Outubro, constitui o pacote legislativo que visa combater as situações de sobre-endividamento bem como travar a escalada dos casos de incumprimento dos consumidores de crédito que se têm vindo a registar nos últimos anos dado o contexto económico difícil que tem afectado o país.

Em concreto, estas medidas criam um regime extraordinário de protecção aos devedores de crédito à habitação que se encontram em situação económica muito difícil e concretizam o “responsible lending” mediante a introdução de alterações ao regime do reembolso dos PPR/E e ao regime do crédito à habitação. De realçar ainda as alterações introduzidas ao Código de Processo Civil, designadamente no que à determinação do valor dos imóveis respeita, denotando uma clara intenção de evitar que os imóveis sejam vendidos em processo de execução por preços muito abaixo do seu valor real.

### **Regime Extraordinário de Protecção aos Devedores de Crédito à Habitação**

O regime agora criado abrange as situações de incumprimento de contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de concessão de crédito à habitação destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação e de beneficiação

de habitação própria permanente de agregados familiares que se encontrem em situação económica muito difícil” (situação que é definida pela lei através de um conjunto de requisitos cumulativos, nomeadamente: existência de situação de desemprego ou de redução do rendimento bruto anual do agregado familiar igual ou superior a 35%; verificação de uma taxa de esforço superior a 45 ou 50%; ou, inexistência de outro património imobiliário de valor superior a EUR 20.000) e apenas quando o agregado familiar não disponha de outra habitação própria e ela se encontre hipotecada para garantia do contrato de crédito à habitação.

A lei esclarece ainda que o regime se aplica apenas aos casos de incumprimento em que o valor patrimonial tributário do imóvel hipotecado não exceda EUR 90.000, EUR 105.000 ou EUR 120.000, consoante o coeficiente de localização.

Desde que se encontrem cumulativamente preenchidos os requisitos previstos na lei, o regime tem de ser obrigatoriamente observado pelas instituições de crédito concedentes do empréstimo.

O acesso ao presente regime de protecção tem de ser requerido pelo mutuário à instituição de crédito com que tenha celebrado o contrato de crédito à habitação, devendo o mesmo ser apresentado até ao final do prazo para a oposição à execução ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca do crédito à habitação, caso não tenha havido lugar a reclamações de créditos por outros credores.

A apresentação do referido requerimento de acesso, desde que cumpridos os requisitos de aplicabilidade ao presente regime, cuja verificação compete à instituição de crédito que deverá, no prazo de 15 dias, comunicar ao mutuário os resultados dessa verificação, produz os seguintes efeitos: (i) constitui a instituição de crédito na obrigação de apresentar ao mutuário uma proposta de plano de reestruturação; (ii) suspende automaticamente o processo de execução hipotecária relativo às dívidas decorrentes do crédito à habitação; (iii) constitui a instituição de crédito na obrigação de comunicar esse deferimento ao tribunal em que corre o processo de execução.

O referido plano de reestruturação, que deverá ser apresentado ao mutuário até 25 dias após o deferimento do requerimento de acesso, poderá ter por objecto uma ou várias das seguintes medidas: a) concessão de um período de carência (entre 12 e 48 meses), relativo ao pagamento das prestações mensais a cargo do mutuário ou estabelecimento de um valor residual no plano de amortizações (até 30% do capital em dívida); b) prorrogação do prazo de amortização do empréstimo, até ao limite de 50 anos após contratação; c) redução do spread aplicável durante o período de carência, no mínimo em 0,25%; d) concessão de um empréstimo adicional autónomo destinado a suportar temporariamente o pagamento das prestações do crédito à habitação, ficando sujeitos aos termos e condições do crédito objecto de reestruturação.

Caso qualquer das referidas medidas de reestruturação seja inviável, por ser ultrapassada a taxa de esforço acima referida, poderão ser aplicadas medidas complementares (por exemplo, carência total ou a redução do capital por amortizar).

Caso tais medidas complementares sejam igualmente inviáveis, ou em caso de desacordo ente a Instituição de Crédito e o mutuário na negociação do plano de reestruturação ou de recusa do mutuário de formalização de um plano de reestruturação, há lugar à aplicação das medidas substitutivas da execução hipotecária, sendo estas: (i) a dação em cumprimento do imóvel hipotecado; (ii) alienação do imóvel a FIAH; (iii) a permuta por uma habitação de valor inferior.

Este regime entra em vigor no dia 10 de Novembro de 2012 e vigorará até 31 de Dezembro de 2015.

## Alterações ao Regime do Crédito à Habitação

As medidas de salvaguarda agora criadas prevêm o direito do mutuário poder designar a prestação correspondente ao crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente para efeitos de imputação do cumprimento, impondo obrigações acrescidas de informação e esclarecimento às Instituições de Crédito. Prevê-se, ainda, que estas apenas poderão resolver o contrato na sequência da verificação de pelo menos três prestações vencidas e ainda não pagas pelo mutuário e que este possa “retomar” o contrato de crédito caso pague a dívida no prazo de oposição à execução ou até à venda executiva do imóvel, caso não tenha existido reclamações de créditos.

Introduz-se ainda uma importante proibição de aumento de encargos com o crédito, em casos de arrendamento motivado por deslocação ou desemprego do mutuário e em caso de divórcio em que o crédito fique titulado por mutuário que comprove ter uma taxa de esforço inferior a 55 ou 60%.

Estas medidas entram em vigor 30 dias após o dia 9 de Novembro de 2012.

## Alterações ao Código de Processo Civil

São alteradas as regras relativas à ordem da realização da penhora, permitindo-se apenas a penhora de bens imóveis destinados a habitação própria permanente do executado, ainda que não se adequê, por excesso, ao montante do crédito exequendo, caso a penhora de outros bens presumivelmente não permita a satisfação integral do credor no prazo de doze meses, no caso de a dívida não exceder metade do valor da alçada do tribunal de primeira instância (ou seja, EUR 2.500), ou dezoito meses no caso de exceder esse valor.

É de realçar que o valor base dos imóveis passa agora a ser igual ao maior dos dois valores (a) valor patrimonial tributário, nos termos de avaliação efectuada há menos de seis anos ou (b) valor de mercado, e que o valor a anunciar para a venda é agora igual a 85% do valor base dos bens (e não de 70% como constava anteriormente). Estas alterações entram em vigor no dia 10 de Novembro de 2012 e aplicam-se a todos os processos pendentes, com excepção das penhoras que já tiverem sido concretizadas.

## Regime de reembolso dos PPR/E

Por último, é introduzida a possibilidade do participante do PPR/E exigir o reembolso do valor do PPR/E para pagamento de prestações de crédito à habitação, não se aplicando, assim, qualquer penalização ao participante. Este diploma entra em vigor no 1.º dia do 2.º mês posterior à sua publicação.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Hugo Rosa Ferreira** ([hugo.rosafeireira@plmj.pt](mailto:hugo.rosafeireira@plmj.pt)), ou **Rodrigo Formigal** ([rodrigo.formigal@plmj.pt](mailto:rodrigo.formigal@plmj.pt)) ou, ainda, **André Abrantes** ([andre.abrantes@plmj.pt](mailto:andre.abrantes@plmj.pt)).

