

Cisionpoint

Arrendamento ilegal. O que pode acontecer? - Dinheiro Vivo

Id: 37137153
Tipo de Meio: Web
Publicação: Dinheiro Vivo Online
Data: 24-08-2011
Tema(s): PLMJ Advogados
Url: <http://www.dinheirovivo.pt/Imprimir/cieco012209.html>

Texto: O que pode acontecer se arrendar ilegalmente a minha casa? E como negociar as condições do crédito com o banco? A PLMJ responde

Dinheiro Vivo | 24/08/2011 | 17:13

Sei que não posso subalugar a minha casa (o contrato de habitação não o permite), mas quais são as penalizações se o fizer? Há forma de negociar com o banco, já que não consigo manter a prestação? E tenho alguma defesa se o banco decidir subir unilateralmente o spread? Os especialistas da PLMJ esclarecem-no sobre todas as suas dúvidas.

Posso arrendar a minha casa embora o contrato de financiamento o proíba? Se o fizer quais serão as consequências?

De um modo geral, o contrato de financiamento à aquisição de habitação proíbe o arrendamento do imóvel devido ao fim para o qual foi concedido o financiamento, ou seja, tendo o financiamento sido concedido no pressuposto que se destinava à aquisição de habitação própria e permanente, é normal ficar estipulado que o imóvel não poderá ser utilizado para outros fins, incluindo para arrendamento a terceiros.

Assim, e excepto no caso de se obter o consentimento do banco para o efeito, o arrendamento da sua casa poderá levar a que o banco considere ter ocorrido um incumprimento do contrato de crédito à aquisição de habitação que, em última instância, poderá legitimar o banco a declarar o vencimento antecipado do mesmo e a exigir o pagamento da totalidade do valor do empréstimo.

Há forma de negociar com o banco, já que não consigo manter a prestação?

O devedor pode sempre solicitar ao seu banco a renegociação das condições do crédito à aquisição de habitação (por exemplo, spread, prazo do contrato e/ou alteração do regime de taxa de juro). Contudo, qualquer alteração deste tipo exige o acordo entre o cliente e a instituição de crédito, pelo que ficará dependente da sua concordância. Note que, de acordo com a lei, o banco não poderá cobrar qualquer comissão pela análise da renegociação das condições do crédito, nem pode fazer a referida renegociação depender da aquisição de outros produtos ou serviços financeiros. Por outro lado, poderá tentar negociar com outros bancos a transferência do crédito - dependendo das condições oferecidas (e dos custos associados à transferência) esta poderá também ser uma solução para a sua situação.

E tenho alguma defesa se o banco decidir subir unilateralmente o spread?

O spread pode ser alterado por mútuo acordo entre as partes no âmbito de uma renegociação

das condições do contrato ou unilateralmente pelo banco se o contrato de financiamento incluir uma cláusula contratual que o permita. Contudo, na sequência de uma Directiva Europeia, o Banco de Portugal emitiu uma carta circular estabelecendo que as cláusulas contratuais que permitem a variação de spread deverão também prever que essa alteração (unilateral) terá de ter como base "razão atendível" ou "variações de mercado". Assim sendo, o primeiro passo para qualquer devedor que receie que a sua taxa possa ser modificada será verificar se o seu contrato de financiamento inclui uma cláusula deste tipo. Nessa hipótese, se o banco alterar unilateralmente a taxa de juro dentro dos limites legais, terá de notificar o devedor e este poderá pôr fim ao contrato ou, eventualmente, transferir o seu empréstimo para outro banco dentro de um prazo razoável estabelecido pela instituição de crédito, não inferior a 90 dias.

Ponha todas as suas dúvidas aos nossos Gurus