

ALTERAÇÕES AO REGIME DO CRÉDITO À HABITAÇÃO E PENHORA DE IMÓVEIS

1. CRÉDITO À HABITAÇÃO

A 9 de Novembro de 2012 foram publicadas em Diário da República alterações ao regime do crédito à habitação, operadas pelas Leis n.º 57/2012, n.º 58/2012 e n.º 59/2012, todas de 9 de Novembro, cada uma delas regulando uma matéria distinta do referido regime.

1.1 Lei n.º 57/2012

Entrará em vigor no dia 1 de Janeiro de 2013 e vem proceder à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2002, de 2 de Julho que regula os planos de poupança, permitindo o reembolso do valor desses planos para pagamento de prestações de crédito à habitação.

A principal novidade traduz-se na possibilidade dos participantes pedirem o reembolso do valor dos planos de poupança-reforma/educação (PPR/E) para “*utilização para pagamento de prestações de crédito à aquisição de habitação própria e permanente*”.

1.2 Lei n.º 58/2012

Veio criar um regime extraordinário de protecção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil. Este novo regime entrou em vigor no passado dia 10 de Novembro de 2012.

O regime indicado é aplicável às situações de incumprimento de contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de concessão de créditos à habitação, desde que previstas as seguintes situações cumulativas (art. 4.º): (i) o crédito à habitação esteja garantido por hipoteca que incida sobre imóvel que seja a habitação própria permanente e única habitação do agregado familiar do mutuário e para o qual foi concedido, (ii) o agregado familiar se encontre em situação económica muito difícil, (iii) o valor patrimonial tributário do imóvel não exceda € 90 000, € 105 000 ou € 120 000, dependendo do coeficiente de localização do imóvel hipotecado, e (iv) o crédito à habitação não esteja garantido por outras garantias reais ou pessoais, salvo se, neste último caso, os garantantes se encontrem também em situação económica muito difícil.

A Lei define como situação económica muito difícil a situação de desemprego de um membro do agregado familiar e outros indicadores do rendimento e património do respectivo agregado.



CONTENCIOSO
E
ARBITRAGEM

A principal novidade traduz-se na possibilidade dos participantes pedirem o reembolso do valor dos planos de poupança-reforma/educação (PPR/E) para “utilização para pagamento de prestações de crédito à aquisição de habitação própria e permanente”

O acesso ao regime de protecção de devedores de crédito à habitação, inicia-se por requerimento apresentado pelo mutuário à instituição de crédito com quem tenha celebrado o contrato de mútuo no âmbito do sistema do crédito à habitação e por apresentação da documentação que ateste que se encontra numa situação económica muito difícil. O requerimento pode ser apresentado até ao final do prazo para oposição à execução relativa a créditos à habitação e créditos conexos garantidos por hipoteca ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca do crédito à habitação.

Saliente-se ainda que o pedido de acesso ao regime deve ser deferido ou indeferido no prazo de 15 dias pela instituição de crédito. Em caso de deferimento do acesso a este regime, a instituição de crédito fica obrigada a apresentar ao mutuário uma proposta de plano de reestruturação que inclui várias medidas e a comunicar esse deferimento ao tribunal em que corre o processo de execução, suspendendo-se automaticamente o processo de execução hipotecário relativo às dívidas decorrentes do crédito à habitação.

1.3 Lei n.º 59/2012

Esta Lei vem criar salvaguardas também para os mutuários de crédito à habitação e alterar o Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro que regula a concessão de crédito à aquisição, construção, beneficiação, recuperação ou ampliação de habitação própria, secundária ou de arrendamento. Os aditamentos e as respectivas alterações entram em vigor no dia 9 de Dezembro de 2012.

A Lei vem alterar o artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro relativo à apreciação e decisão dos pedidos, acrescentando-lhe um n.º 5 que prevê que “*a aprovação dos empréstimos e fixação das respectivas condições deve atender ao perfil de risco da operação de crédito*”.

Adita ainda seis artigos ao mesmo Decreto-Lei, criando ressalvas para os mutuários de crédito à habitação. A saber:

- i) O mutuário pode designar a prestação correspondente ao crédito à habitação para cumprimento.
- ii) Passa a ser possível a resolução ou qualquer outra forma de cessação do contrato de concessão de crédito à habitação por parte das instituições de crédito com fundamento no incumprimento, apenas quando verificadas três prestações vencidas e ainda não pagas pelo mutuário.
- iii) Cria um regime especial de garantias do empréstimo por acordo entre a instituição de crédito mutuante e o mutuário e um direito de retoma ao crédito à habitação por parte do mutuário, desde que se verifique o pagamento das prestações vencidas não pagas, bem como os juros de mora e as despesas em que a instituição de crédito incorreu. Proíbe-se as instituições de crédito mutuantes de aumentarem os encargos com o crédito em caso de renegociação motivada por qualquer uma das situações previstas no artigo em causa.

- iv) Cria um regime de avaliação dos fogos levado a cabo pela instituição de crédito mutuante.

2. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – PENHORA DE IMÓVEIS

A Lei n.º 60/2012 de 9 de Novembro de 2012, veio alterar o Código de Processo Civil, modificando as regras relativas à ordem de realização da penhora e de determinação do valor de base da venda de imóveis em processo de execução. As alterações entraram em vigor no passado dia 10 de Novembro de 2012.

O regime de penhora de bens imóveis ou de estabelecimento comercial torna-se mais restritivo. A penhora de imóvel que seja habitação própria permanente do executado só pode iniciar-se quando a penhora de outros bens não permita presumir a satisfação integral do credor no prazo de doze meses (para dívidas até €2.500) ou dezoito meses (para dívidas superiores a €2.500). Aquele prazo é reduzido para seis meses para a penhora de outros imóveis e estabelecimentos comerciais.

O valor de base dos bens imóveis passa agora a corresponder ao valor patrimonial tributário, nos termos de avaliação efectuada há menos de seis anos ou ao valor de mercado, conforme o que seja mais elevado.

Por último, o valor a anunciar para a venda executiva passa a ser igual a 85% do valor base dos bens, em vez dos 70% que vigoravam até agora.

Contacto
Helena Soares de Moura | hsmoura@mlgts.pt



MEMBRO
MLGTS LEGAL CIRCLE
INTERNATIONALITIES WITH THE PORTUGUESE-SPEAKING WORLD

Procurando responder às necessidades crescentes dos seus clientes um pouco por todo o mundo, nomeadamente nos países de expressão portuguesa, a MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA estabeleceu parcerias institucionais com sociedades de advogados líderes de mercado no Brasil, Angola, Moçambique e Macau.

MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA

ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE
ADVOGADOS

LISBOA

Rua Castilho, 165
1070-050 Lisboa
Tel.: (+351) 213 817 400
Fax: (+351) 213 817 499
mlgtslisboa@mlgts.pt

PORTO

Av. da Boavista, 3265 - 5.2
Edifício Oceanvs – 4100-137 Porto
Tel.: (+351) 226 166 950
Fax: (+351) 226 163 810
mlgtsporto@mlgts.pt

MADEIRA

Avenida Arriaga, Edifício Marina Club, 73, 1º
Sala 113 – 9000-060 Funchal
Tel.: (+351) 291 200 040
Fax: (+351) 291 200 049
mlgtsmadeira@mlgts.pt

São Paulo, Brasil (em parceria)
Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr.
& Quiroga Advogados

Luanda, Angola (em parceria)
Angola Legal Circle Advogados

Maputo, Moçambique (em parceria)
Mozambique Legal Circle Advogados

Macau, Macau (em parceria)
MdME | Lawyers | Private Notary

MEMBER
LEX MUNDI
THE WORLD'S LEADING ASSOCIATION OF INDEPENDENT LAW FIRMS

www.mlgts.pt