

LEGAL ALERT

PROTEÇÃO DA CASA DE MORADA DE FAMÍLIA

Lei n.º 13/2016, de 23 de Maio

A Lei n.º 13/2016, de 23 de Maio, em vigor desde o dia 24 de Maio trouxe alterações que visam limitar os casos em que é admitida a venda executiva de imóvel que seja habitação própria e permanente do executado, mas fá-lo apenas no âmbito do processo executivo de natureza fiscal.

Na sequência desta alteração legislativa ao Código de Procedimento e de Processo Tributário, o imóvel destinado exclusivamente a habitação própria e permanente do devedor ou do seu agregado familiar, que efetivamente esteja afeto a esse fim, não poderá ser penhorado nem alvo de venda executiva. No entanto, há exceções. É possível a penhora e venda da casa de morada de família em qualquer uma das seguintes situações:

1. Quando o valor tributável do imóvel em causa se enquadre, no momento da penhora, na taxa máxima em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), prevista para a aquisição de imóvel destinado exclusivamente a habitação própria e permanente - atualmente imóveis cujo valor é superior a € 574.323,00.
Neste caso, a venda executiva só poderá ocorrer um ano após o termo do prazo de pagamento voluntário da dívida mais antiga.
2. Sempre que o executado apresente requerimento no sentido de fazer cessar o impedimento legal à venda executiva do imóvel em causa.

Paralelamente é acrescentada uma nova alínea ao número 4 do artigo 49.º da LGT, segundo a qual, a contagem do prazo de prescrição da prestação tributária se suspende durante o período de impedimento legal à realização da venda de imóvel afeto a habitação própria e permanente.

Quando haja lugar a penhora ou execução, e até que a venda seja executada nos termos legais, o executado é constituído depositário do bem, não havendo obrigação de entrega do imóvel.

As alterações introduzidas por esta nova lei são de aplicação imediata a todos os processos de execução fiscal em curso à data da respetiva entrada em vigor.

Apesar da existência de outros projetos de lei nesse sentido, a versão final da lei não contemplou qualquer medida semelhante para os casos de penhora e venda executiva da casa de morada de família no âmbito de um processo executivo cível. Assim, continua a ser possível penhorar e vender a casa de morada de família sempre que em causa não esteja uma dívida cuja cobrança coerciva deva seguir a tramitação do processo executivo fiscal.