Momentum

Financeiro e Governance

3 de junho de 2012

NOVAS INICIATIVAS LEGISLATIVAS NO ÂMBITO DO CRÉDITO À HABITAÇÃO

1. Introdução

A crise financeira e económica, aliada ao aumento do registo de incumprimentos no crédito à habitação a que se assistiu nos últimos anos, determinaram uma particular prioridade na criação de soluções para o sobre-endividamento das famílias no que respeita ao crédito à habitação.

É neste contexto que surgiram à discussão no mês de junho dois projetos de lei que visam combater este sobre-endividamento.

Um dos projetos de lei procederá à décima alteração ao regime do crédito à habitação regulado pelo Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, tendo aplicação a todos os créditos à habitação. Por seu turno, o outro projeto de lei visa estabelecer um regime extraordinário e temporário (até 31 de dezembro de 2015, suscetível de prorrogação) de proteção dos devedores de crédito à habitação que se encontrem

em situação económica muito difícil, sendo de aplicação transitória. Cumpre-nos fazer uma apreciação sumária aos mesmos.

1. Projeto de Lei – Previsão de regime extraordinário para as famílias em situação económica muito difícil

Conforme anteriormente referido, este projeto tem um âmbito de aplicação restrito, aplicando-se apenas aos devedores de crédito à habitação que se encontrem em situação económica muito difícil, o que pressupõe que pelo menos um dos membros do agregado familiar esteja desempregado e/ou o agregado familiar tenha sofrido uma significativa redução do respetivo rendimento anual bruto corrigido. Mais se refira que apenas estão tutelados os créditos de habitação concedidos para a aquisição de imóveis até €175.000,00 (municípios com mais de 150.000 habitantes) e até €125.000,00 (municípios com menos de 150.000 habitantes).

Em primeiro lugar, e como caraterística deste projeto, pensamos ser de realçar a imperatividade do presente diploma para as instituições de crédito, prevendo-se inclusivamente sanções contraordenacionais puníveis nos termos do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras quando os mutuantes se recusem a aplicar este regime aos casos em que estejam preenchidas todas as condições para a respetiva aplicação.

O diploma prevê três modalidades de proteção: (i) medidas de restruturação prévias à execução hipotecária; (ii) medidas complementares ao plano de restruturação e (iii) medidas substitutivas da execução hipotecária.

No âmbito das medidas de restruturação prévias à execução hipotecária, o diploma prevê a apresentação pela instituição de crédito ao mutuário de um plano de restruturação da dívida que incidirá nos seguintes aspetos: (i) concessão de um período de carência parcial (entre 18 a 48 meses) ou total (entre 6 a 18 meses), relativo ao pagamento das prestações mensais a cargo do mutuário; (ii) alargamento do prazo de amortização do empréstimo, que sempre terá que se encontrar liquidado antes dos 75 anos de idade do mutuário, ou de todos os mutuários caso sejam mais do que um; (iii) redução dos juros remuneratórios aplicáveis durante o período de carência para uma taxa de Euribor mais 0,25%.

Para além disso, prevê-se a possibilidade de a instituição de crédito propor ao mutuário a consolidação de todas ou parte das dívidas bancárias contraídas pelo mesmo.

Uma vez aprovado o plano de reestruturação, o mutuário beneficiará durante dez anos, contados da data da aprovação do plano, de uma isenção de pagamento de quaisquer custos ou comissões pela amortização antecipada do crédito à habitação.

Caso o plano de restruturação não seja viável, a instituição de crédito poderá: (i) propor medidas complementares ao plano de restruturação ou (ii) propor a aplicação de medidas substitutivas da execução.

No âmbito das medidas complementares, a instituição de crédito pode aceitar um perdão parcial do capital por amortizar, aceitação essa que é facultativa, mesmo que solicitadas pelo mutuário ou sugeridas pelo mediador e ainda que na sua ausência o plano de reestruturação se mostre inviável.

Por último, o diploma prevê as chamadas medidas substitutivas da execução hipotecária, as quais se aplicam quando o mutuário tenha

renunciado à aplicação das medidas de reestruturação e complementares ou a instituição de crédito não pretenda aplicar medidas complementares ou, ainda, quando o mutuário incumprir com qualquer das obrigações que lhe tenham sido fixadas no âmbito das medidas de reestruturação e complementares apresentadas pela instituição de crédito.

Como modalidades substitutivas o diploma prevê à escolha da instituição de crédito as seguintes: (i) dação em cumprimento do imóvel hipotecado, com ou sem arrendamento a favor do mutuário, na mesma ou noutra habitação; (ii) alienação do imóvel a FIIAH, com arrendamento e opção de compra a favor do mutuário e entrega a título de dação em pagamento à instituição de crédito das correspondentes unidades de participação e (iii) permuta por uma habitação de valor inferior, com revisão do contrato de crédito e redução do capital em dívida pelo montante da diferença de valor entre as habitações. Contudo, a escolha pela instituição de crédito vê-se limitada na medida em que o mutuário pode, sem perder o direito a uma outra medida substitutiva, recusar a permuta por habitação de valor inferior e a dação em cumprimento ou a alienação a FIIAH com arrendamento da habitação.

Note-se que, apesar das medidas substitutivas extinguirem todas as obrigações do mutuário ao abrigo do contrato do crédito à habitação, tal não impede que a instituição de crédito, após a integral concretização das medidas substitutivas, execute as garantias adicionais prestadas por terceiros quando o valor do capital inicialmente mutuado seja superior à soma do valor do atual imóvel com o montante do capital já amortizado.

2. Projeto de Lei – Alteração ao regime do crédito à habitação

Em consonância com os propósitos de proteção às famílias em situação de incumprimento dos créditos à habitação, são introduzidas alterações ao diploma que regula o crédito à habitação (Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro), sem natureza transitória e com alcance geral, i.e. sem se circunscreverem a agregados familiares em situação económica difícil.

Elenca-se abaixo, de modo sumário, as alterações que se pretende introduzir:

a) Imputação: Enquanto se encontrar vencida e não paga uma dívida ao abrigo do contrato de crédito à habitação, o banco deixa de poder socorrer-se do saldo credor existente em conta do devedor para afetar a outra dívida que o mutuário apresente sobre a instituição. A prioridade passa, assim, a ser a imputação à dívida resultante do crédito à habitação, ainda que esta possa estar mais garantida (ou, inclusivamente, ser menos onerosa para o devedor), podendo, no entanto, o devedor tomar a iniciativa de imputar o pagamento a outra dívida;

b) Resolução: Adotando uma regra similar à existente no crédito ao consumo, as instituições de crédito só podem resolver ou fazer cessar o contrato de concessão de crédito na sequência da verificação de pelo menos três prestações vencidas e ainda não pagas pelo mutuário. É de lamentar, no entanto, que tenha ficado de fora a questão da perda do benefício do prazo e da promoção do vencimento antecipado. Por outro lado, é interessante notar que nada na lei impõe que as prestações sejam mensais.

c) Repristinação: Prevê-se que as instituições de crédito sejam obrigadas a retomar o contrato até à venda em processo de execução do imóvel, desde que o mutuário pague as prestações vencidas e não pagas, os juros de mora e as despesas incorridas.

d) Proibição de alteração de spreads: As instituições de crédito ficam vedadas de alterarem os spreads dos contratos de crédito à habitação (destinado à aquisição ou construção de habitação própria permanente): (a) quando o mutuário tenha celebrado um contrato de arrendamento do imóvel hipotecado em virtude da mudança de local de trabalho ou de outro membro do agregado familiar que implique a mudança da habitação permanente do agregado familiar ou em virtude da situação de desemprego do mutuário ou de outro membro do agregado familiar ou (b) no âmbito da renegociação contratual decorrente do divórcio, separação judicial de pessoas e bens, dissolução da união de facto ou falecimento de um dos cônjuges, quando os membros do casal fossem codevedores (o que não implica que essa renegociação contratual tenha de ser aceite).

e) Dação em cumprimento: Porventura a alteração mais significativa que este projeto pretende introduzir prende-se com a obrigatoriedade de aceitação do imóvel em dação em cumprimento quando se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições: (a) o imóvel seja a habitação própria permanente e única habitação do agregado familiar; (b) o valor patrimonial tributário do imóvel não exceda os €250.000; (c) a soma do valor de avaliação do imóvel no momento do incumprimento do contrato e das quantias entregues a título de reembolso de capital seja igual ou superior ao

valor do capital inicialmente mutuado. Antecipa-se que esta última alínea possa causar uma contração ainda maior no acesso ao crédito à habitação e que a margem de segurança das instituições de crédito expressa no Loan-to-Value possa também aumentar.

3. Conclusões

Este Projeto tem a bondade de tentar trazer para debaixo da égide da lei uma preocupação social que se tem vindo a sentir nos últimos anos, que se transformou em verdadeira pressão com os ventos trazidos por uma corrente jurisprudencial, primeiro em Espanha, depois a nível nacional, em sede de execuções hipotecárias.

São de aplaudir, por um lado, todas as medidas que promovam o responsible lending. Quanto mais não fosse, porque também é do interesse das instituições de crédito receberem incentivos a configurarem corretamente a sua exposição a riscos de crédito, não só porque o nível de capital que têm de deter é influenciado pelo perfil de risco da sua carteira de créditos, mas também porque os incumprimentos e as execuções hipotecárias também têm custos. Assim, as instituições de crédito devem ser incentivadas a conceber produtos de crédito que sejam ajustados à possibilidade de os devedores reembolsarem os seus créditos.

Porém, não se pode cair no erro de hiperbolizar o peso da garantia hipotecária no crédito à habitação nem esquecer que, ao mesmo passo que se deve exigir um responsible lending, terá de existir do outro lado um responsible borrowing. Por outro lado, as medidas projetadas destinam-se a dar resposta a situações de sobre-endividamento numa perspetiva que, em muitos casos, pouco ou nada tem a ver quer com

responsible lending quer com responsible borrowing, mas simplesmente um favorecimento à posição do devedor. Se todas as medidas são justificadas ou não, é matéria que escapa a uma análise eminentemente técnico-jurídica, da qual se poderia sublinhar, em termos genéricos, (i) o défice de conjugação com o regime processual do processo executivo, sendo importante recordar que no direito português atual a casa de morada de família não está protegida contra o ato de penhora, pelo que o credor hipotecário poderá ter de reagir, ainda que não tenha sido ele o responsável pelo impulso processual de penhora do imóvel hipotecado; (ii) a falta de articulação com a faculdade de promoção do vencimento antecipado do contrato; (iii) a ausência de previsão de um regime que acautele os casos em que os agregados familiares deixem de estar em situação económica muito difícil.

Joana Pinto Monteiro | Francisco Boavida Salavessa
jpm@servulo.com | fbs@servulo.com

This publication was prepared by Sérvulo & Associados exclusively for information purposes and its content does not imply any sort of legal advice nor establish a lawyer client relation
Total or partial copy of the content herein published depends on previous explicit authorization from Sérvulo & Associados.