



OPINIÃO

Cláudia Chagas
da Fonseca

Advogada na CMS Rui Pena & Arnaut

Proteção dos devedores de crédito à habitação

A atual situação de endividamento das famílias portuguesas tem merecido especial atenção por parte do legislador e conduziu, recentemente, à criação de um regime extraordinário de proteção dos devedores de crédito à habitação.

Com este novo regime, os devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil podem beneficiar da aplicação de uma série de medidas de proteção em caso de incumprimento dos contratos de crédito à habitação, como a reestruturação da dívida – mediante a concessão de períodos de carência, prorrogação do prazo de amortização do empréstimo, redução do spread ou concessão de empréstimos adicionais – e, no limite, a entrega do imóvel hipotecado à instituição de crédito, a sua alienação a um Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, ou a permuta por uma habitação de valor inferior.

As medidas que constam deste regime destinam-se a agregados familiares que se encontrem em situação económica muito difícil, que a própria lei define através de um conjunto de requisitos cumulativos, entre outros, a existência de uma situação de desemprego ou de redução do rendimento anual bruto do agregado familiar igual ou superior a 35%, e a inexistência de outro património imobiliário para além do imóvel que seja a habitação própria e permanente do agregado familiar e de outros imóveis não edificáveis até ao valor total de 20 mil euros.

A aplicação destas medidas está ainda dependente do valor patrimonial tributário do imóvel hipotecado, que não pode exceder 90 mil euros, 105 mil euros ou 120 mil euros, consoante o respetivo coeficiente de localização.

O acesso a este regime faz-se por requerimento apresentado pelo devedor junto da instituição de crédito com a qual tenha celebrado o contrato de crédito à habitação, até ao final do prazo para a oposição à execução ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca. Com a apresentação do requerimento e da documentação legalmente exigida, a instituição de crédito mutuante fica impedida de promover a execução da hipoteca que constitui garantia do crédito à habitação até que cesse a aplicação das medidas de proteção.

Já o deferimento do acesso ao regime constitui a instituição de crédito na obrigação de apresentar ao mutuário uma proposta de plano de reestruturação e suspende automaticamente o processo de execução hipotecária relativo às dívidas decorrentes do crédito à habitação.

Este regime, já em vigor, visa assim travar as crescentes situações de execução hipotecária, em resultado do incumprimento de contratos de crédito à habitação, que se têm vindo a verificar nos últimos anos, dado o contexto económico e social que o País atravessa. Veremos se virá a aplicar-se a um número significativo de situações.