

Lei n.º 58/2012, de 9 de Novembro - Regime Extraordinário de Proteção de Devedores de Crédito à Habitação em Situação Económica Muito Difícil

Foi publicada no passado dia 9 de Novembro a Lei n.º 58/2012, que cria um regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil.

• A que situações se aplica?

O regime aplica-se às situações de incumprimento de contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de concessão de crédito à habitação destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação e de beneficiação de habitação própria permanente de agregados familiares que se encontrem em situação económica muito difícil e apenas quando o imóvel em causa seja a única habitação do agregado familiar e tenha sido objeto de contrato de mútuo com hipoteca.

• Quais são os requisitos de aplicabilidade?

- a) Crédito à habitação 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;
- b) Agregado familiar em situação económica muito difícil;
- c) Valor patrimonial do imóvel não pode exceder determinados limites definidos na lei;
- d) Crédito à habitação não pode estar garantido por outras garantias reais ou pessoais, salvo se, neste último caso, os garantidos se encontrem também em situação económica muito difícil.

A lei estabelece ainda os requisitos que terão de se verificar cumulativamente para que se considere que um agregado familiar se encontra em situação económica muito difícil.

• Que medidas de proteção foram criadas?

Em caso de eventual execução da hipoteca sobre o imóvel, foram criadas as seguintes modalidades de medidas de proteção dos mutuários:

- a) Plano de reestruturação das dívidas emergentes do crédito à habitação;
- b) Medidas complementares ao plano de reestruturação;
- c) Medidas substitutivas da execução hipotecária.

• Como se inicia o procedimento de acesso?

O acesso ao regime faz-se por requerimento apresentado pelo mutuário à instituição de crédito com quem tenha celebrado o contrato de mútuo, até ao final do prazo para a 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, caso não tenha havido lugar a reclamações de créditos por outros credores.

• Como se desenvolve o procedimento?

A instituição de crédito dispõe do prazo de 15 dias para comunicar, por escrito e de forma fundamentada, o resultado da verificação dos requisitos de aplicabilidade do regime e, conseqüentemente, o deferimento ou o indeferimento do pedido de acesso.

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.

• Quais os efeitos do deferimento do acesso?

- a) Constitui a instituição de crédito na obrigação de apresentar ao mutuário uma proposta de plano de reestruturação, exceto se o plano de reestruturação se presumir inviável;
- b) Suspende automaticamente o processo de execução hipotecária relativo às

dívidas decorrentes do crédito à habitação;

c) Constitui a instituição de crédito na obrigação de comunicar o deferimento ao Tribunal em que corre o processo de execução.

• Como funciona o plano de reestruturação das dívidas decorrentes do crédito à habitação?

Inclui necessariamente a aplicação de uma ou várias das seguintes medidas:

- (i) Concessão de um período de carência, relativo ao pagamento das prestações mensais a cargo do mutuário ou estabelecimento de um valor residual no plano de amortizações;
- (ii) Prorrogação do prazo de amortização do empréstimo;
- (iii) Redução do spread aplicável durante o período de carência;
- (iv) Concessão de um empréstimo adicional autónomo destinado a suportar temporariamente o pagamento das prestações do crédito à habitação.

• Quando recorrer a medidas complementares ao plano de reestruturação e quais essas medidas?

A instituição de crédito e o mutuário devem iniciar negociações com vista à adoção de medidas complementares ao plano de reestruturação, verificando-se uma das seguintes situações:

- (i) O plano de reestruturação, no decurso da sua execução, se mostre inviável;
- (ii) Em caso de incumprimento pelo mutuário de três prestações seguidas previstas no plano de reestruturação.

As medidas complementares ao plano de reestruturação podem ser quaisquer das legalmente previstas para o próprio plano de reestruturação que ainda não tenham sido aplicadas, ou outras, designadamente a carência total até 12 meses ou a redução parcial do capital por amortizar.

• Quando recorrer a medidas substitutivas da execução hipotecária e quais essas medidas?

Há lugar à aplicação das medidas substitutivas da execução hipotecária quando se verifique uma das seguintes situações:

- (i) A instituição de crédito comunique ao mutuário a opção de não apresentar uma proposta de plano de reestruturação, por presumir o seu cumprimento inviável;
- (ii) O mutuário recuse ou não formalize uma proposta de plano de reestruturação apresentada pela instituição de crédito, cujo cumprimento se presuma viável, e a instituição de crédito mantenha a intenção de aplicar medidas substitutivas;
- (iii) As partes não tenham chegado, dentro do prazo aplicável, a um acordo sobre a adoção das medidas complementares.

As medidas substitutivas da execução hipotecária são:

- a) A dação em cumprimento do imóvel hipotecado;
- b) A alienação do imóvel a Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, promovida e acordada pela instituição de crédito, com ou sem arrendamento e opção de compra a favor do mutuário e entrega do preço à instituição de crédito, liquidando-se assim a dívida;
- c) A 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.

• Qual o seu período de vigência e o seu âmbito de aplicação?

Este regime vigora até ao dia 31 de Dezembro de 2015. No final deste período deve proceder-se à avaliação do impacto global dos resultados da sua aplicação, com vista à sua eventual prorrogação.

O regime é aplicável a:

- a) Todos os contratos celebrados anteriormente à sua publicação que se encontrem em vigor;
- b) Todos os contratos celebrados anteriormente à sua publicação em que, tendo sido resolvidos pela instituição de crédito com fundamento em incumprimento, não tenha ainda decorrido o prazo para a 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, caso não tenha havido lugar a reclamações de créditos por outros credores.

A Lei n.º 58/2012, de 9 de Novembro entrou em vigor no passado dia 10 de Novembro, sem prejuízo de o prazo de resposta da instituição mutuante, ao pedido de acesso ao regime, não começar a contar antes do 60º dia após a data da publicação da lei.

Para informação adicional, por favor contate:

Nuno Pena | Sócio
nuno.pena@cms-rpa.com

Joaquim Shearman de Macedo | Sócio
joaquim.macedo@cms-rpa.com

Cláudia Chagas da Fonseca | Associada
claudia.fonseca@cms-rpa.com

A CMS Rui Pena & Arnaut é membro da CMS, organização transnacional de sociedades de advogados com 55 escritórios em 30 jurisdições, contando com mais de 5000 colaboradores em todo o mundo.
www.cms-rpa.com

Esta publicação não pode ser divulgado, copiada ou distribuída sem autorização prévia da Rui Pena, Arnaut & Associados - Sociedade de Advogados, RL. Este documento contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos.