

Entrega da casa à banca espera nova lei

Juristas alertam que está em causa um contrato com o banco **Economia 28**



ENTREGA DE CASAS À BANCA

Novas acções sobre entrega de casas à banca aguardam decisão do Governo

Sentença de Portalegre não entusiasma advogados. Juristas lembram que não basta entregar a casa para saldar a dívida ao banco porque há um contrato que tem de ser cumprido



Ricardo Castelo

Qual o alcance da sentença de Portalegre | A decisão do juiz de Portalegre deu muito que falar, mas os advogados mostram-se cépticos quanto a futuras réplicas.

IDEIAS-CHAVE

SENTENÇA DE PORTALEGRE NÃO LIMPA DÍVIDA AO BANCO

QUAL É A PARTICULARIDADE DESTA SENTENÇA?

A sentença diz respeito a uma situação em que o banco optou por comprar a casa dos devedores, no âmbito de um processo de penhora (o que pode acontecer através da venda em hasta pública ou por carta fechada). Segundo explicam os advogados, esta situação é cada vez mais frequente num contexto em que o investimento particular no imobiliário está em queda. No caso concreto, o banco concordou com o valor patrimonial estabelecido pelo tribunal para o imóvel, mas depois acabou por adquiri-lo por apenas 70% desse valor. Abatendo esse montante à dívida, exigia-se aos devedores que suportassem a diferença. E isso é o que normalmente acontece e, em princípio aconteceria também neste caso se tivesse sido um terceiro, particular, a comprar o imóvel. Como o comprador foi o próprio banco, o juiz entendeu que haveria um enriquecimento ilícito e um abuso de direito se os devedores ainda tivessem de suportar a diferença.

OS DEVEDORES FICARAM DESRESPONSABILIZADOS?

Não. A estes coube a responsabilidade pela diferença entre o valor patrimonial da casa fixado no tribunal e o valor total da dívida, que entretanto, somava já mais um empréstimo, também garantido pela casa, bem como prestações em atraso e juros de mora.

QUAIS OS EFEITOS DA SENTENÇA?

Tem efeitos apenas naquele caso concreto e para as partes envolvidas. Para formar jurisprudência, seria preciso chegar ao Supremo Tribunal de Justiça e, mesmo aí, só havendo vários acórdãos sobre o mesmo assunto, mas com decisões contrárias. Nesse caso o Supremo poderia tomar a decisão de firmar jurisprudência com força obrigatória geral, explica o advogado Pedro Sáragga Leal, da PLMJ. Por tudo isso, "é muito cedo" para identificar efeitos concretos, "foi apenas a decisão de um juiz".

FILOMENA LANÇA
 filomenalanca@negocios.pt

Mal foi conhecida a polémica sentença de Portalegre, sobre um caso em processo de divórcio que entregou ao banco uma casa hipotecada que já não podia pagar, o telemóvel de Hélio Pereira não parou mais de tocar. O advogado que conduziu o processo e arrebatou ao tribunal uma das mais mediáticas sentenças dos últimos tempos, conta que houve quem lhe fosse bater à porta às dez da noite a pedir que lhe resolvesse o seu caso. A todos disse que não. Apesar do sucesso inicial, "neste momento não vale a pena. Está uma comissão constituída para alterar as cláusulas contratuais, por isso não vale a pena avançar com novas acções, até porque a banca iria recorrer de todas", afirma ao **Negócios**.

Uma ronda por alguns dos maiores escritórios de Portalegre, confirma que, na cidade onde trabalha o juiz autor da sentença, os advogados preferem esperar para ver. Até porque, reconhece Hélio Pereira, "não decorre desta sentença que, em caso de incumprimento nas prestações, basta entregar a casa ao banco para que se considere saldada a dívida". Pelo contrário, afirma o advogado, lembrando que os seus clientes ain-

da tiveram de pagar uma parte do valor em falta (ver texto ao lado). De resto, acrescenta Júlio Pina Martins, coordenador do Ministério Público num Tribunal Cível de Lisboa, "à luz da nossa lei actual, quem assina um contrato tem de o respeitar integralmente. A não ser que se altere a Lei".

É nessa expectativa que estão os advogados. Mesmo os dos bancos, a quem também não interessa coleccionar casas penhoradas. "O ideal seria uma lei que permitisse aos devedores suspender as prestações ao banco durante um período de carência", defende Pina Martins. E, nesse caso, não seria necessária uma intervenção judicial.

O Governo tem um grupo de trabalho para o assunto, juntamente com o Banco de Portugal, mas ainda não são conhecidas conclusões. Sabe-se apenas que os bancos propõem uma modalidade em que as famílias que não possam pagar suspendam durante um determinado período os seus contratos, ficando como arrendatários, mas podendo depois readquirir as casas, nas quais, entretanto, se poderiam manter.

Sentença de Portalegre não entusiasma advogados

Quando foi conhecida a sentença, da qual não houve recurso, mas que

O ideal seria uma lei que permitisse aos devedores suspender as prestações ao banco durante um período de carência.

JÚLIO PINA MARTINS
 Coordenador do Ministério Público

também não faz jurisprudência, "tentou colar-se este caso a outros, em Espanha, onde, aí sim, o tribunal concluiu que a devolução do imóvel saldava a dívida", explica Pedro Ferreirinha, advogado da Vieira de Almeida. No entanto, uma e outras "não se confundem", corrobora Pina Martins. "Nesses casos concluiu-se que, se a pessoa não puder pagar, então o valor pelo qual o banco avaliou a casa no momento da hipoteca é o mesmo pelo qual terá de aceitar o bem. São situações completamente diferentes".

No caso português, de Janeiro

deste ano, a casa foi posta à venda pelo tribunal e estipulado um valor patrimonial igual ao total do empréstimo concedido pelo banco em 2006. Este não reclamou, o que, significa que concordou com o montante estipulado pelo juiz. A casa acabaria por ser vendida por 70% desse valor, como aliás a lei permite. Porém, não aparecendo nenhum particular interessado, foi adjudicada ao próprio banco. Este veio então pedir a diferença, e foi aí que o tribunal inovou.

Ao contrário do que acontece habitualmente, o magistrado considerou que o remanescente, até cobrir o montante total em dívida – que já incluía juros de mora e prestações vincendas – não devia ser suportado na íntegra pelos devedores. "O entendimento foi o de que se o banco concordou com o valor estipulado e depois só pagou 70% pela casa, então haveria aí um enriquecimento ilícito", explica Miguel Marques dos Santos, da Garrigues. E se o comprador tivesse sido um particular e tivesse pago o mesmo valor, o juiz teria decidido da mesma forma?, questiona Pedro Ferreirinha. "É pouco provável, mas há aqui um contexto de moralização, em ambiente de crise, e só a nova legislação deverá estabelecer novos procedimentos generalizados", conclui.