



12 de novembro de 2012

Novas alterações ao regime do crédito à habitação, introduzidas pela Lei n.º 57/2012, pela Lei n.º 58/2012, pela Lei n.º 59/2012 e pela Lei n.º 60/2012, todas de 9 de novembro

Informamos que foram publicadas na passada sexta-feira, dia 9 de novembro, as Leis n.º 57/2012, n.º 58/2012, n.º 59/2012 e n.º 60/2012, que introduzem novas alterações ao regime do crédito à habitação.

Este novo pacote legislativo surge num contexto económico de aumento nas dificuldades sentidas pelas famílias portuguesas no cumprimento das suas obrigações perante o sistema financeiro, designadamente no crédito à habitação. Face ao aumento do desemprego e ao elevado índice de detenção de casa própria em Portugal, esta questão tem merecido especial atenção por parte do legislador.

Estas alterações, quer de aplicação geral, quer de aplicação a situações específicas, nomeadamente desemprego ou especial carência económica, transformam muito consideravelmente o regime aplicável ao pré-incumprimento e ao incumprimento nos contratos de crédito à habitação.

A primeira medida constante desta nova moldura legal aplicável ao crédito à habitação é introduzida pela Lei n.º 57/2012, que vem alargar a possibilidade de resgate dos planos poupança reforma/educação para o pagamento de dívidas resultantes de contratos de crédito à habitação.

Em segundo lugar, a Lei n.º 58/2012 vem criar um regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil, que prevê a reestruturação de dívidas emergentes de contratos de crédito à habitação, com períodos de carência, prorrogação do prazo, redução do spread e concessão de empréstimos adicionais. Como solução limite, contempla-se a entrega do imóvel hipotecado ou a sua alienação ao Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, com ou sem arrendamento e opção de compra a favor do devedor, bem como a permuta com outro imóvel de valor inferior.

Este regime é aplicável imperativamente pelas instituições de crédito às situações de incumprimento de contratos de crédito à habitação destinados à aquisição, construção ou realização de obras de conservação em habitação própria permanente de agregados familiares que se encontrem em situação económica muito difícil (nos termos do artigo 5.º da Lei n.º 58/2012) mas apenas quando o imóvel em causa seja a única habitação do agregado familiar em causa e tenha sido objeto de contrato de mútuo com hipoteca. Este regime poderá ser aplicável pelas instituições de crédito a outros mutuários que não reúnam estas condições, podendo inclusivamente aplicar condições mais favoráveis do que as estabelecidas neste diploma.

Por sua vez, a Lei n.º 59/2012 vem alterar o Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, que institui o regime de crédito à aquisição de casa própria, estabelecendo uma limitação das instituições de crédito a resolver contratos de crédito à habitação por incumprimento, apenas possível após o incumprimento, pelo mutuário, de três prestações, bem como limitações ao agravamento dos encargos com o crédito, nomeadamente o aumento do spread, em caso de arrendamento em certas circunstâncias (após perda de emprego, alteração do local de trabalho, ou divórcio, separação ou morte de um dos cônjuges).

Por fim, a Lei n.º 60/2012 vem harmonizar as regras do processo executivo, contidas no Código do Processo Civil, com as alterações introduzidas no regime do crédito à habitação.

As três Leis acima mencionadas entram hoje em vigor.

**Novas
alterações ao
regime do
crédito à
habitação,
introduzidas
pela Lei n.º
57/2012, pela Lei
n.º 58/2012, pela
Lei n.º 59/2012 e
pela Lei n.º
60/2012, todas
de 9 de
novembro**

LISBOA

Av. Duarte Pacheco, 26
1070-110 Lisboa Portugal
lisboa@vda.pt

PORTO

Av. da Boavista, 3433 - 8º
4100-138 Porto Portugal
porto@vda.pt

MADEIRA

Calçada de S. Lourenço, 3 - 2º C
9000-061 Funchal Portugal
madeira@vda.pt

Esta informação é de distribuição reservada, destinando-se exclusivamente aos clientes Vieira de Almeida & Associados, e não deve ser entendida como qualquer forma de publicidade, pelo que se encontra vedada a sua cópia ou circulação. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de caráter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos.