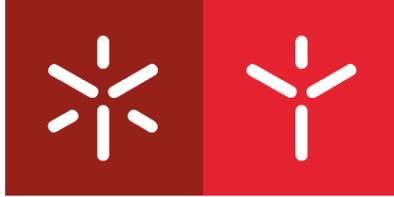




Universidade do Minho
Escola de Direito

Sara Sofia Duarte Pereira

**Crédito à habitação: Medidas substitutivas
à execução da hipoteca**



Universidade do Minho
Escola de Direito

Sara Sofia Duarte Pereira

**Crédito à habitação: Medidas substitutivas
à execução da hipoteca**

Dissertação de Mestrado,
Mestrado em Direito,
Área de especialização em Mestrado de Direito
dos Contratos e da empresa

Trabalho efetuado sob a orientação do
Professor Doutor Fernando Gravato Morais

DECLARAÇÃO

Nome: Sara Sofia Duarte Pereira

Endereço eletrónico: ssduartepereira@gmail.com **Telefone:**935171128

Número de Cartão de Cidadão:14149557

Título dissertação/tese: Medidas substitutivas à execução da hipoteca

Orientador: Fernando Gravato Morais

Ano de conclusão: 2017

Designação de Mestrado: Direito dos Contratos e das Empresas

É AUTORIZADA A REPRODUÇÃO INTEGRAL DESTA TESE/TRABALHO APENAS PARA EFEITOS DE INVESTIGAÇÃO, MEDIANTE DECLARAÇÃO ESCRITA DO INTERESSADO, QUE A TAL SE COMPROMETE.

Universidade do Minho, ___/___/___

Assinatura: _____

AGRADECIMENTOS

Esta dissertação só foi possível pela entrega e dedicação dos meus pais, que sempre estiveram disponíveis para mim e, que sempre me apoiaram nos meus estudos. Obrigando a cumprir com os meus interesses e objetivos de vida, entrar na magistratura. A eles devo todo o meu percurso académico, pois foram eles que me permitiram contactar com juristas de renome, que foram meus professores na licenciatura realizada na Universidade Católica Portuguesa do centro do Porto, e no mestrado realizado nesta nobre Universidade, possibilitando deste modo, obter uma aprendizagem de excelência. Por isso, a eles a minha enorme gratidão pelo sacrifício que fizeram por mim.

Agradeço ao meu namorado pela paciência tida em dias menos bons, pela dedicação e pelo acompanhamento em todos os momentos da minha vida académica. Estando sempre lá quando precisava de desabafar, apoiar, corrigir os meus erros.

Aos meus familiares mais próximos que fizeram desta conquista, também conquista deles.

Por último, e não menos importante ao meu orientador, por ter aceite o meu pedido e, pela ajuda na escolha do tema desta dissertação.

Crédito à habitação: medidas substitutivas à execução da hipoteca

(Resumo)

O presente estudo tem por objeto a análise do crédito à habitação, em concreto, as medidas substitutivas à execução da hipoteca, referente à Lei nº58/2012. Esta figura insere-se no regime especial, por isso, cumpre em primeiro lugar fazer uma referência ao regime jurídico geral do incumprimento contratual, dado que este mecanismo está adscrito no regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil, em concreto, situações de incumprimento dos contratos mútuos no âmbito do sistema de concessão de crédito à habitação.

Nesta perspetiva, irei caracterizar o regime jurídico das medidas substitutivas à execução da hipoteca e, nesse domínio, saber quando é que tais medidas se aplicam, qual a sua determinação e os seus efeitos. Tais medidas são compostas por três modalidades: 1. Dação em cumprimento (artigo 24º. ss); 2. Alienação do imóvel a FIIAH (artigo 26º B) 3. Permuta de habitação (artigo 27º).

Por conseguinte, sendo as medidas substitutivas à execução hipotecária um meio que os devedores têm ao seu dispor para solucionar a sua situação perante a dificuldade de pagar o crédito ao banco, esta faculdade pode ser vista como uma salvaguarda destes. Até porque se trata de um regime de proteção para os devedores de crédito à habitação e, no qual, mediante o caso em concreto, a solução pode ser bem benéfica para estes.

Mortgage loans: substitute measures for foreclosure

Abstract

The purpose of this study is the analysis of housing loans, with its focus on measures to replace the mortgage execution to Law no. 58/2012. This figure is part of the special regimen, therefore, is necessary beforehand to make a reference to the general legal regime of contract breachment, since this mechanism is part of the extraordinary regimen for the debtors of mortgage credit in serious financial difficulties, in particular, cases of contract breachment in mutual agreements under the housing loan system.

From this perspective, I will characterize the legal regime of substitute measures for the foreclosure and, in that area, determine when those measures are applied, what are the foundations for its application and their effects. These measures are made of 3 options: (1) Dation in compliance (Article no. 24 and 25); (2) Sale of the property to FIIAH (Article no. 26 B); (3) Housing Exchange (Article no. 27).

Consequently, since the alternative measures to substitute the foreclosure provides the debtors with available options to remedy the difficulty that they face in repaying the loan to the bank. These options may be considered as a safeguard for them. Even because it is a protection regimen for housing loan debtors, and in which, in the particular case, the solution can be very beneficial for them

Índice

Abreviaturas.....	xi
CAPÍTULO I.....	1
Introdução	1
1. O Contrato.....	2
1.1 Conceito	2
2. O mútuo	4
2.1 Mútuo bancário	5
3. A hipoteca.....	9
CAPÍTULO II.....	11
1. Crédito bancário.....	11
2. O crédito à habitação	12
3. A hipoteca no Direito Bancário	13
CAPÍTULO III.....	19
1. O incumprimento	19
CAPÍTULO IV.....	23
1. Da execução hipotecária	23
2. A Lei 58/2012	25
2.1. Acesso ao regime	26
2.2.1. Procedimento	27

3. Medidas substitutivas da execução hipotecária	33
3.1. Efeitos das medidas substitutivas.....	35
4. Dação em cumprimento	36
4.1. Definição.....	36
4.2 A sua finalidade	36
4.3 Vícios da coisa ou do direito transmitido	38
5. Alienação do imóvel ao FIIAH.....	40
5.1. Conceito	40
6. Permuta da habitação	43
6.1. Conceito	43
CAPÍTULO V	45
1. Impacto da Lei	45
2. A crise imobiliária nos Estados Unidos da América	51
3. A crise imobiliária em Espanha	53
CAPÍTULO VI.....	57
Análise jurisprudencial	57
1. Nacional	57
2. Internacional	65
Conclusão.....	71
Bibliografia	73

Abreviaturas

Artigo –Art.º

Acórdão – Ac.

Código Civil – CC

Constituição da República Portuguesa- C.R.P

Decreto- Lei – DL

Número - n.º

Seguintes – ss.

Supremo Tribunal de Justiça - STJ

Tribunal da Relação – TR

Tribunal de Justiça da União Europeia – TJUE

CAPÍTULO I

Introdução

Na presente dissertação que nos propomos realizar, procuraremos fundamentalmente caracterizar o regime jurídico das medidas substitutivas à execução da hipoteca e, nesse domínio, responder às questões: 1- quando é que se aplicam, 2- qual a sua determinação; 3- quais os seus efeitos. Tendo em atenção que tais medidas são compostas por três modalidades, a dação em cumprimento, a alienação do imóvel a FIIAH e, a terceira, permuta de habitação, todas descritas da Lei nº 58/2012.

Este estudo irá firmar-se na análise destas modalidades, para tal iremos descrever o regime geral, ou seja, realizar o enquadramento destas figuras no ordenamento civilista português e, posteriormente, o regime especial previsto na lei acima mencionada. Este mecanismo está inserido no regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil, em concreto, situações de incumprimento de contratos mútuos no âmbito do sistema de concessão de crédito à habitação, por isso, faz todo o sentido, fazer o seu enquadramento.

Com efeito, iremos realizar o enquadramento jurídico geral do contrato mútuo, do incumprimento contratual, do crédito à habitação, da execução hipotecária, da dação em cumprimento, da permuta de habitação e histórico do regime extraordinário de proteção aos devedores.

Naturalmente que, atendendo à sua especificidade, o estudo destas medidas começará por reconstruir histórica e teologicamente a evolução deste instituto no ordenamento jurídico português. Procuraremos determinar qual o critério adotado na nossa jurisprudência, por conseguinte, saber qual a melhor solução e se este regime de facto protege os devedores.

A temática em causa é um assunto com muita importância prática no nosso país, uma vez que, a crise de 2009 atingiu toda a população e deixou marcas negativas na nossa economia e, afetou, principalmente, as pessoas com crédito bancário, que são cada vez mais.

Por fim, propomo-nos clarificar qual o critério a adotar para aplicação de tais medidas e, qual é a mais usada no nosso ordenamento.

1. O Contrato

1.1. Conceito

A crise financeira teve um impacto negativo em todos os sectores e o sector bancário não foi exceção. Também a Banca passou por dias negativos, os créditos financeiros que eram correntemente concedidos deixaram de o ser. Os entraves aumentaram e o *cercos* começou apertar-se. Se antigamente era acessível às instituições bancárias celebrarem contratos de mútuo bancário com hipoteca a particulares ficando aqueles como credores destes, tal situação não é, atualmente, tal linear assim. Como sabemos desde que ocorreu a crise de 2009, que os cuidados com os empréstimos bancários cresceram, o que dificultou a compra e venda de imóveis, tendo esta diminuído. Pois, a verdade é que muitos mutuários não conseguem cumprir com as suas obrigações, daí resulta um aumento das situações de incumprimento, passando as instituições bancárias a ter um cuidado redobrado com o tipo de contratos e de pessoas que celebram tais contratos. Sendo, agora mais minuciosos e adotando critérios mais apertados.

Se, antes da crise, os cidadãos que intencionavam pedir um empréstimo bancário, não peticionavam só o valor do imóvel, mas antes uma quantia maior para puderem fazer face a eventuais despesas inerentes ou não à compra da dita moradia, como por exemplo, a mobilação da habitação, era quase certo que muitos realizavam créditos pessoais ao mesmo tempo, presentemente já não o fazem e, por muitas razões. Em primeiro lugar, os Bancos não cedem o crédito irrefletidamente, em segundo lugar e na sequência da primeira, os critérios são mais apertados, em terceiro lugar, as taxas de juros e de Euribor, por vezes, são altas e não compensa fazer um empréstimo de valor muito elevado, em quarto lugar, a situação económica financeira de cada pessoa já não permite fazer o estilo de vida que os seus antepassados tinha. Entre muitas outras razões.

Somos um povo trabalhador, de luta e determinação, com a mentalidade de que mais vale ter casa própria do que estar a pagar por algo que não é nosso, mesmo que isso implique ficar uma vida inteira a pagar um crédito, não podendo na prática usufruir daquele bem, visto que, estamos retidos por uma prestação financeira que a temos de deixar destinada a uma instituição bancária para efetuar o pagamento da mensalidade do contrato de mútuo. Contudo, se pensarmos bem, não são poucos os casos em que devidos a imensos fatores os mutuantes não conseguem dar resposta a este contrato, o que origina o incumprimento contratual.

Para entrarmos neste tema de incumprimento contratual, convém falarmos um pouco do Contrato e este mais não é do que *um acordo vinculativo, assente sobre duas ou mais declarações (oferta ou proposta, de um lado; aceitação, do outro), contrapostas mas perfeitamente harmonizáveis entre si, que visam estabelecer uma composição unitária de interesses*¹. Ou seja, necessitamos obrigatoriamente de ter duas partes, uma proposta e uma aceitação que darão origem a uma obrigação. Quando um dos contraentes não cumpre com as suas obrigações poderá, por regra, ter como consequência o incumprimento, ou seja, a obrigação não é cumprida, não respeitando o princípio da boa-fé plasmado no artigo 762º, nº 2 do CC que prevê o exercício de certos direitos e deveres intrínsecos ou não à prestação exercer e, o princípio da pontualidade previsto no artigo 406º nº 1 do CC de que devem que as partes contraentes cumprir pontualmente os contratos que celebram. Não podendo uma das partes desonerar da sua obrigação sem o consentimento da outra parte, ou seja, *sem o acordo do credor não poderá liberar-se, dando aliud pro alio (dação em cumprimento): aliud pro alio invito creditori solvi non potest.*² O seu não cumprimento pode significar que a prestação devida não foi efetuada e, que, além disso, a obrigação se não extinguiu por nenhuma das outras causas de satisfação além do cumprimento.³

Traduzindo este assunto para o campo bancário, em concreto, para o crédito habitacional, não são raras as vezes que os particulares não conseguem cumprir com a sua obrigação, não conseguindo efetuar o pagamento mensal da prestação devida e, neste seguimento, poderíamos estar perante situações de incumprimento, visto que temos uma das partes que não cumpre pontualmente o contrato. Porém e, por norma, a situação não é assim tão linear. Significa isto, que as instituições bancárias quando o mutuário não cumpre com a sua obrigação reiteradamente, interpela-o para este procederem à realização daquele. Tentando em conjunto analisar, dissecar entre muitas soluções qual a que encaixa naquele contrato para que este possa permanecer vivo e que seja cumprido.

Posto isto, todos os contratos, qualquer que seja a sua natureza, são compostos, por: 1) sujeitos que são os titulares da relação contratual; 2) objeto, *in casu* a prestação devida e o vínculo, ou seja, a conexão existente entre o poder do credor por um lado e, o dever do devedor por outro. Com efeito, se celebramos um contrato é porque temos

¹ ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, Vol. I, 10ª Edição, Coimbra, Almedina, 2012, pág. 212.

² ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, Vol. I, 10ª Edição, Coimbra, Almedina, 2012, pág. 15.

³ ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, Vol. II, 7ª Edição, Coimbra, Almedina, 1997, pág. 60.

em vista o seu cumprimento, visto que, as partes têm interesse naquela concretização senão não o realizavam. Todavia, podem surgir imprevistos e, estes podem fazer com que para uma das partes não seja de todo possível cumprir o contrato, pelo menos do modo como estava estipulado e, por isso, estando ambas as partes de boa-fé e, querendo dar sucessão à vida deste, tentam em conjunto rever o contrato de modo a que parte fal-tosa consiga cumprir

2. O mútuo

O mútuo é uma figura que se pode analisar não só no Código Civil, como tam-bém noutros sub-ramos, como o mútuo comercial e o mútuo bancário. Começamos, em primeiro lugar, por analisar o mútuo civil previsto no artigo 1142º que define este con-trato como o acordo *pelo qual uma das partes empresta à outra dinheiro ou outra coisa fungível, ficando a segunda obrigada a restituir outro tanto do mesmo género e quali-dade*⁴.

Como menciona Menezes Cordeiro, esta norma é idêntica à norma italiana. Na sua génese, este contrato baseia-se nas relações de companheirismo e de convívio hu-manos: aquele que tivesse muitos bens de consumo emprestava-o a quem carecesse. E, quando o necessitado já não estivesse em condições menos desfavoráveis, isto é, já ti-vesse superado aquelas dificuldades restituía os bens em equivalente da mesma espé-cie.⁵ Já no Direito grego antigo, esta relação contratual patenteava-se por distintas for-mas, *sendo conferido uma valor peculiar ao mútuo de dinheiro, para efeitos de expedi-ções marítimas: seria uma prefiguração do mútuo de escopo, cerne de mútuo mercantil e bancário dos nossos dias*.⁶

Entre nós, o Código de Seabra previa como figura geral o empréstimo que se ca-racterizava pela cedência gratuita de uma coisa ficando o beneficiário depois de usufruir daquela coisa obrigado a restituir ou em espécie ou por equivalente. Se a restituição fosse em espécie estaríamos perante um contrato de comodato, se aquela ocorresse por meio equivalente já estaríamos perante um contrato de mútuo. Certo é que apesar de o empréstimo ser gratuito, o contrato mútuo tal como se apresentava era conhecido como usura e, tal expressão era interpretada em sentido negativo. O código civil atual prevê

⁴PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA - Código Civil Anotado (Vol. II), 4ª Coimbra Editora, 2010

⁵ MENEZES CORDEIRO, *Manual de direito bancário*, 2ª Edição, Coimbra, Almedina, 2001, pág. 573.

⁶ MENEZES CORDEIRO, *Manual de direito bancário*, 2ª Edição, Coimbra, Almedina, 2001, pág. 574.

que o contrato de mútuo de hoje pode ser também oneroso, dependendo do que é estipulado pelas partes contraentes. Porém, temos a presunção de que este é oneroso. Embora Menezes de Cordeiro não entenda o porquê desta presunção visto que considera que tal presunção só faz sentido nas relações comerciais e não nas pessoais, familiares em que amigos, pais filhos emprestam dinheiro ou outros bens sem pedir uma prestação pecuniária em contrapartida.

O contrato mútuo pressupõe a entrega da coisa, a fungibilidade e, a obrigação de restituir (do mesmo género e qualidade) é visto também como um contrato real *quoad constitutionem*, dado que é intrínseco a este negócio a entrega de dinheiro ou de uma coisa fungível, noutros termos, da coisa mutuada, para que os efeitos se produzam. Nestes termos, o mútuo pode ser um contrato consensual ou solene, consoante o valor dado a este negócio, pois a partir de um certo valor pecuniário é exigida a escritura pública. No que diz respeito à fungibilidade da coisa mutuada, por norma, o mutuário não é obrigado à restituição do *idem corpus*, sendo bastante, para satisfação do interesse do credor, a devolução do *tantudem eiusdem generis et qualitatis*.⁷ O mútuo é também um contrato real *quoad effectum*, isto significa que entra no património do mutuário passando a ser mais um bem deste. O direito do credor passa de um direito real do mutuante para um direito de crédito, no qual é exigido o cumprimento da obrigação de restituição do *tantudem*.

2.1. Mútuo bancário

Deixando o mútuo civil e passando para o mútuo bancário, este diferencia-se dos outros pelo facto de ser celebrado por um banqueiro, na qualidade de mutuante, no exercício da sua profissão, representando a instituição bancária para o qual trabalha.

Diz-nos o artigo 362º Código Comercial que *são comerciais todas as operações de bancos tendentes a realizar lucros sobre numerário, fundos públicos ou títulos negociáveis, e em especial as de câmbio, os arbítrios, os empréstimos, descontos, cobranças, aberturas de crédito, emissão e circulação de notas ou títulos fiduciários pagáveis à vista e ao portador*. Sendo considerado o mútuo bancário como contrato comercial⁸.

⁷ LACERDA BARATA, in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, Vol. II, Coimbra, Almedina, 2002, pág. 37.

⁸ ANTUNES ENGRÁCIA, *Os contratos Bancários*, in *Estudos em Homenagem a Professor Doutor Carlos Ferreira de Almeida*, separata, Coimbra, Almedina, 2011, pág. 98.

Este contrato tem um decreto-lei próprio DL nº 32.765, de 29 de abril de 1943. Tais contactos independentemente do valor que é atribuído provam-se por escrito particular. Sendo, deste modo, exigida a forma escrita. No que concerne a contratos de compra e venda com mútuo de prédios urbanos destinados à habitação ou fração autónoma com o mesmo fim, com hipoteca ou não, celebrados entre instituições bancárias, estes devem ser celebrados por documento particular, com reconhecimento de assinaturas e, ficando sujeitos a registo, cfr DL nº 255/93 de 15 de Julho.

Outra diferença diz respeito ao prazo de vencimento e os juros aplicáveis. Deste modo, temos três tipos de prazo: 1- créditos a curto prazo (aqueles que não excedam um ano); 2- créditos a médio prazo (aqueles que são superiores a um ano e inferiores a cinco anos); 3- créditos a longo prazo (aqueles que são superiores a cinco anos). Também os juros bancários têm regras específicas, uma vez que, são livremente estabelecidas pela Banca, embora estas possam ser alteradas no decurso da relação contratual existente, mediante um acordo prévio entre as partes, tal facto era inicialmente regulado DL nº 344/78 de 17 de Novembro, com as alterações sucessivamente introduzidas pelos Decretos-Lei 83/86, de 6 de Maio e, 204/87, de 16 de Maio, mas que, no entanto, encontra-se revogado desde Agosto de 2013, porque nessa época, a Banca era detida maioritariamente, pelo Estado, e com o passar dos anos, as instituições de crédito passaram para o domínio privado, por conseguinte, o DL nº 344/78, de 17 de Novembro e as suas sucessivas alterações deixaram-se de ter enquadramento, deste modo, o sobredito diploma teria de ser revogado.

Porém, dada a importância desta matéria, a mesma não poderia de deixar de ser regulada legalmente, por isso, e, na sequência do DL anterior, surgiu o DL nº 58/2013, de 8 de Maio que tem por objeto a classificação e contagem dos prazos das operações de crédito, os juros remuneratórios, a capitalização dos juros e, regula, ainda, a mora do devedor. Tal decreto não é somente aplicável aos contratos de crédito outorgados após o início da vigência do mesmo, outrossim, aos anteriores contratos celebrados, às situações de incumprimento do devedor, *para as quais se admite vacatio legis superior a das restantes normas do presente diploma*⁹, isto para que o enquadramento e adaptação seja eficaz.

Por último, este mútuo bancário tem, a particularidade de ser um mútuo de escopo, significa isto que o mutuário fica obrigado a dar um determinado fim à importância

⁹ DL nº58/2013, de 8 de Maio.

que o Banco lhe forneceu. Não sendo assim para todos os mútuos como o caso de crédito pessoal ou de consumo, por serem contratos sem desígnio, contudo, noutras mútuos tal característica tem de ser respeitada, como é o caso da compra e venda com mútuo para habitação, sob pena de estarmos perante um incumprimento no qual o Banco terá a faculdade de resolver de imediato esse contrato, com o vencimento imediato da obrigação de restituição. Tomemos como exemplo a situação de uma empresa que contraiu um empréstimo junto de uma sociedade financeira para comprar um trator. Considerou o Supremo tribunal de Justiça que, no caso em apreço, existiam dois contratos autónomos e diferentes: 1) o contrato de compra e venda do referenciado trator entre a empresa a *stand* e; 2) o contrato de mútuo celebrado entre a sociedade financeira, Banco e a empresa. No entanto, apesar de serem contratos distintos estão interligados, deste modo, *a revogação do contrato principal de compra e venda determina a extinção do contrato de mútuo que financiou aquela aquisição. Todavia, a extinção do contrato de mútuo, na sequência da revogação do contrato de compra e venda, não determina a desvinculação da mutuária em reembolsar a quantia que lhe foi emprestada pela recorrente.*¹⁰.

O STJ fundamenta esta decisão na doutrina, citando o Prof. Dr. Gravato Morais, na sua obra União de Contratos de Crédito e de Venda para o Consumo, *as obrigações restitórias devem-se processar entre as partes dos respetivos negócios jurídicos celebrados.*¹¹. Segundo o Tribunal quando se resolve o primeiro contrato de compra e venda, o vendedor deve restituir o preço recebido ao consumidor e, por conseguinte, o devedor deve por conseguinte, entregar a coisa recebida. Com efeito, no que concerne, à resolução do contrato de crédito, o mutuário deve devolver quantia por este recebida.

Continuando, apesar de o mútuo bancário ser um mútuo típico mercantil bancário, a verdade é que se estivermos perante um mútuo de escopo, o mútuo bancário deixa de ser típico e adquire a qualidade de atípico. Ora se no primeiro caso, o mutuário deve restituir o capital e os juros, permanecendo na sua esfera jurídica a faculdade de dispor da coisa como bem entender, já não é assim no caso do mútuo de escopo, conquanto o mutuário não possui liberdade de dispor da coisa como entender, antes está adstrito a uma finalidade específica: pois o mutuário fica obrigado a aplicar as quantias emprestadas/mutuadas.¹².

¹⁰ Acórdão do Supremo tribunal de Justiça de 11 de Setembro de 2007.

¹¹ *Idem.*

¹² SILVA, NUNO RICARDO PINTO DA, Contrato de mútuo: natureza jurídica e particularidades, pág. 153.

Existem três categorias de mútuo de escopo: o mútuo de escopo legal, o mútuo de escopo legal facilitado e, o mútuo de escopo voluntário.¹³. No primeiro temos como intervenientes a instituição financeira que intervém na qualidade de mutuante e, por outro lado temos uma entidade a quem é atribuída a qualidade de mutuário. Este último tem de preencher determinados requisitos para que os financiamentos legalmente estabelecidos lhe possa ser mutuado, sendo certo que o mutuário tem de usar tal financiamento para o fim a que se destina, tal incumbência é imposta através de uma cláusula de destinação. No mútuo escopo legal facilitado temos como intervenientes o estado ou outro ente público como mutuante e do outro pessoas singulares ou coletivas na qualidade de mutuário. Sendo que neste caso, o estado ou a entidade pública atua de modo a facilitar a concessão de crédito, como por exemplo: no caso de empréstimos para a compra de casa, facilitando os juros. Como no primeiro caso, também aqui o empréstimo tem um fim destinado. No mútuo de escopo voluntário o mutuário não está obrigado a aplicar a quantia mutuada a determinado fim convencionado, ainda assim, há limites à utilização desse financiamento, limites esses que são acordados pelas partes contraentes.

Como supra mencionado o crédito à habitação insere-se no mútuo de escopo, estando aquele regulado pelo DL n.º 349/98, de 11 de Novembro, alterado pelo DL n.º 137-B/99, de 22 de Abril, pelo DL n.º 1-A/2000, de 22 de Janeiro, pelo DL n.º 320/2000, de 15 de Dezembro, pelo D n.º 231/2002, de 2 de Novembro, pelo DL n.º 305/2003, de 9 de Dezembro, pela Lei n.º 60-A/2005, de 30 de Dezembro, pelo DL n.º 107/2007, de 10 de Abril e pelo DL n.º 222/2009, de 11 de Setembro.

Por conseguinte o mútuo pode-se extinguir pelo decurso do prazo estabelecido ao mutuário para utilização da quantia mutuada e, nesse caso, deve este restituir as quantias recebidas. Acontece que ao mutuante é concedida a faculdade de exigir a restituição, ainda antes do prazo terminar, todavia, este direito só pode ser exercido em determinadas circunstâncias como é o caso dos artigos 780º e 781º do Código Civil, que se refere a casos de insolvência do mutuário, ou não presta as garantias ou, no caso de deixar de realizar o pagamento das prestações, quando foi acordado o pagamento em prestações. E, caso não haja um prazo estabelecido pelas partes outorgantes, é-nos dito no preceito 1147º do Código Civil, que o prazo se presume estabelecido, no interesse das duas partes, assim, *o mutuante não pode exigir o cumprimento antes do vencimento do*

¹³ MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, Vol. III, contratos em especial, 7.ª ed., Coimbra, Almedina, 2010, pág. 424.

*prazo e o mutuário não pode exigir o cumprimento antecipado com a obrigação antes de vencido o prazo já que o mutuante pode opor-se.*¹⁴.

Com efeito, embora haja semelhanças com o contrato mútuo civil, as diferenças são evidentes, porquanto que o mútuo bancário tem particularidades específicas.

3. A hipoteca

Esta figura prevista no nosso ordenamento jurídico é vista como garantia especial. Nasce de negócios jurídicos e o seu campo de aplicação principal é o crédito imobiliário, opera como garantia de financiamentos atribuídos aos promotores imobiliários ou como garantia dos empréstimos cedidos aos adquirentes de prédios. Por conseguinte, *confere ao credor o direito de se pagar do seu crédito com preferência sobre os demais credores, pelo valor de certas coisas imóveis ou a elas equiparadas, pertencentes ao devedor ou a terceiros.*¹⁵. Significa isto que é uma garantia vocacionada a bens imóveis ou a estes equiparados e, que permite ao credor que o seu crédito seja pago em primeiro quando haja outros credores com garantias pessoais ou reais. Para que esta produza os seus efeitos é preciso que seja registada.

A hipoteca é, então, uma garantia que pode ser futura ou condicionada (cfr. Art. 686º nº2 do CC). Existindo várias espécies: legais, judiciais e voluntárias, sendo certo no que concerne a este último tipo, a lei é imperativa e proíbe que tenham como objeto a totalidade dos bens do devedor ou de terceiro, tal como dispõe a norma 756º do CC. Podemos dizer que deste modo estamos a proteger o devedor, não permitindo que por causa de um crédito que lhe seja dado, o devedor forneça como garantia todos os seus bens, porquanto que não sabendo o que o futuro lhe reserva, nada garante que aquele consiga cumprir com a sua obrigação emergente do contrato celebrado e, no caso de não ter como cumprir, os seus bens seriam por força do estipulado entre os contraentes, retirados do devedor ficando este desamparado. Trata-se, assim, no meu ponto de vista, uma norma que proteger o devedor, não o deixando desamparado.

A hipoteca legal tal como o seu nome indica é aquela que resulta da lei, não sendo necessário a vontade dos contraentes para a sua constituição. Para que produza efeitos, tem de ser registada e o seu registo tem efeito constitutivo. Já no que diz respeito á

¹⁴ Cfr. SILVA, NUNO RICARDO PINTO DA, Contrato de mútuo: natureza jurídica e particularidades, pág. 158.

¹⁵ Cfr. ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, Vol. II, 7ª Edição, Coimbra, Almedina, 1997, p 549.

hipoteca judicial, há uma sentença que condena o devedor a pagar uma quantia monetária ou outra coisa fungível, aquela é um título constitutivo, que permite ao credor proceder ao seu registo sobre quaisquer bens do devedor (cfr. 708º do CC). Por último, a hipoteca voluntária que nasce de um contrato ou de um negócio jurídico unilateral (cfr. 712º do CC).

Como já supramencionado, na falta de pagamento da dívida exequenda, o credor que tenha uma hipoteca registada a seu favor, tem o direito vender o bem imóvel em execução judicial para que o seu crédito seja pago pelo produto da venda, com preferência entre os outros credores. No entanto, não pode o credor hipotecário fazer a coisa sua, ou seja, o devedor não cumpre a obrigação, não tem o credor direito de ir buscar o bem e ficar com ele, considerando saldada a dívida. A lei é clara e, explica que o bem tem de ser vendido e, do produto da venda faz-se o pagamento.

Hipoteca tem um regime muito particular, visto que a lei admite ao adquirente dos bens hipotecados, a faculdade de expurgação da hipoteca, de outro modo, para que os bens adquiridos fiquem livres de ónus e encargos. E esta faculdade não põe em causa o direito de o credor hipotecário que obtém o pagamento de crédito ou tem assegurado o valor da coisa hipotecada. Este regime está plasmado no código civil e apurar no Tribunal. Nos termos do artigo 721 do CC, o adquirente dos bens hipotecados pode optar entre: 1- a realização do pagamento das dívidas garantidas pelo bem hipotecado ou; 2- afirmar que vai entregar aos credores hipotecários o bem, para se proceder ao pagamento dos créditos hipotecários, até ao valor pelo qual o comprou ou, pelo valor que é avaliado.

A hipoteca pode ainda ser transmitida por negócio jurídico *inter vivos* (artigo 727º e 728º, nº1 do CC)

A hipoteca pode extinguir-se de vários modos: pela extinção da obrigação que ela serve de garantia (arts. 664º e 667º do Cc); pelo perecimento da coisa hipotecada (arts. 692º e 701º), pela renúncia do credor (arts. 731º, 217º, 867º e 867º) e, pela prescrição.

Posto isto, a hipoteca tem como finalidade garantir um crédito que foi cedido e, proteger o credor hipotecário, no caso de um eventual incumprimento do devedor.

CAPÍTULO II

1. Crédito bancário

Antes de explicar no que consiste o direito bancário convém, em primeiro, mencionar o que se entende por crédito. Ora este mais não é do que uma *troca em que não há simultaneidade entre a prestação e a contraprestação*.¹⁶. Existem duas prestações separadas pelo tempo. A prestação é efetuada e só depois existe a contraprestação, ou seja, não há coincidência temporal. O factor tempo neste tipo de contratos assume uma relevância prática, isto porque, uma vez que o credor não recebe logo a contraprestação, ficando numa posição de risco, até porque o devedor pode não conseguir cumprir com aquela e, nesse seguimento, quando estamos perante situações em que se cede bens a crédito, geralmente, é sempre aplicado o juro.

É certo que para se concretizarem créditos bancários é preciso uma relação de confiança entre as partes, visto que, existe um risco enorme e, por isso mesmo, os bancos preferem não celebrar estas operações com clientes que não lhes transmitam confiança, mesmo como menciona o Autor José Maria Pires, os eventuais créditos estejam suficientemente caucionados.¹⁷ ¹⁸.

O crédito bancário tem como característica o facto de se tratar de um crédito monetário. Ou seja, os bancos emprestam aos seus clientes mediante uma contraprestação uma quantia monetária. Com efeito, os bancos transferem determinada verba pecuniária, ficando o cliente obrigado a restituir a verba do mesmo género e qualidade, num determinado espaço de tempo, acordado pelas partes contraentes, e ficando, ainda, este compelido a pagar mensalmente até ao vencimento da dívida exequenda uma renumeração a título de juros. Noutros termos, o cliente, na vigência do contrato, amortiza o capital do empréstimo e paga os juros sobre a quantia monetária em débito. Por regra, estas prestações são concretizadas mensalmente através de débito numa conta bancária. Os clientes bancários abrem uma conta na instituição de crédito na qual efetuaram o men-

¹⁶ PIRES, JOSÉ MARIA, *Direito bancário*, Vol I, Editora Rei dos Livros, pág. 181.

¹⁷ PIRES, JOSÉ MARIA, *Direito Bancário*, Vol. I, Editora Rei dos Livros, pág. 182.

¹⁸ Para este mesmo autor o crédito é um ato de troca económica em que o credor realiza uma prestação, em determinado momento, a favor de outrem e aceita o risco da respetiva contraprestação ser diferida para o momento ou momentos posteriores, confiando no cumprimento pontual do creditado e tendo normalmente direito a renumeração.

cionado crédito à habitação e aquela todos os meses retira a prestação que ficou estipulada contratualmente.

2. O crédito à habitação

Este tipo de crédito está designado a aquisição de habitação ou de terreno para a construção de residência e a construção ou execução de obras na moradia. O crédito à habitação tem uma legislação própria e está previsto no DL n° 349/98, tal lei elucida os preceitos aplicáveis ao empréstimo de crédito habitação no regime geral e nos regimes de crédito bonificado e de crédito jovem bonificado. Contudo, o crédito à habitação também se encontra legislado por outras normas, como, por exemplo, DL n° 51/2007 e DL n° 171/2008 que aludem se, respetivamente, ao reembolso antecipado e à renegociação do contrato de crédito.¹⁹

Nem todos os Bancos têm as mesmas condições, oferecem aos seus clientes condições que outras instituições não oferecem. Têm o seu cunho pessoal, pois só sendo diferente é que conseguem arrecadar mais clientes. Embora, nesta matéria, como o recurso ao crédito à habitação é abundante, as instituições bancárias não tentam diferenciar-se muito umas das outras, porquanto que se essa diferença fosse significativa, as pessoas recorreriam ao mesmo banco.

Antes da celebração de um contrato de crédito à habitação devem as instituições de crédito disponibilizar aos seus futuros clientes uma ficha de informação normalizada de modo a que estes tenham efetivo conhecimento de todas as condições que aquele arrecada. Normalmente essa informação não é muito detalhada, só quando o crédito é celebrado é que as partes contraentes detalham minuciosamente todas as cláusulas. Todavia, devem os bancários fornecer a hipotéticos clientes os planos financeiros compostos por quatro planos, a saber: 1- Plano Financeiro A- que é o plano financeiro do empréstimo; 2- Plano Financeiro B - que consiste no plano financeiro do empréstimo com taxa de juro acrescida de um plano; 3- Plano Financeiro C - que se traduz em dois pontos percentuais, no caso dos empréstimos com taxa de juro variável; e, 4- Plano Financeiro D- trata-se de um plano financeiro do empréstimo padrão.²⁰ Segundo o Banco de Portugal, o empréstimo padrão é o empréstimo mais básico *com a taxa de juro variável*

¹⁹ Informação extraída do site do Banco de Portugal.

²⁰*Idem.*

*indexada à Euribor, à qual acresce o spread base atribuído ao cliente, e cujo reembolso se processa, desde o início, em prestações constantes de capital e juros, que*²¹, por norma, todas as instituições bancárias têm para fornecer aos seus clientes.

Posteriormente, está nas mãos do cliente bancário decidir qual a melhor instituição de crédito, aquela que melhor se coaduna a si e, que lhe traz mais vantagens. Essa decisão tem e deve ser muito bem tomada, visto que, os créditos à habitação são contratos cuja duração temporal é longa.

3. A hipoteca no Direito Bancário

Trazendo este assunto para o mundo bancário, assistimos no nosso quotidiano a um número elevado de contratos de mútuo com hipoteca, quer isto dizer que, temos várias pessoas que procuram a Banca para realizar um empréstimo bancário para, posteriormente, proceder à compra do um bem imóvel ou equiparado. Dependendo do montante em causa e das garantias que aquela pessoa possua, o Banco constitui uma hipoteca a seu favor, pois se estivermos perante uma quantia elevada e os devedores não detiverem outros meios, a Banca está protegida com aquela garantia. Por isso, é frequente vermos contratos de crédito em que a hipoteca é constituída. Apesar de se tratar de uma figura civil, a hipoteca é utilizada, fundamentalmente, no âmbito bancário.

Mas como é que funciona a hipoteca neste campo? O bem imóvel dado como garantia não tem de ser a moradia comprada, construída ou objeto de obras financiadas pelo empréstimo, não há essa obrigatoriedade, pode incidir sobre outro imóvel total ou parcialmente. Por norma, é dada como garantia a moradia, pelo valor patrimonial do bem em causa e, porque na maioria das vezes, o contraente não tem outros bens que possa dar como garantia. Por conseguinte, como a Banca não quer, nem pode ficar numa posição de fragilidade, devido à atividade desenvolvida, no momento do empréstimo, questiona o devedor se tem meios para garantir aquele mútuo, ficando a moradia como garantia. O imóvel tem de ser objeto de uma avaliação, dado que, o valor do imóvel tem de salvaguardar aquele empréstimo, quem faz esta avaliação é a própria instituição bancária e, caso o cliente não concorde com o resultado daquela pode e deve reclamar.

²¹ *Idem.*

mar e pedir uma segunda avaliação ao imóvel, porém, as despesas tidas nesta segunda avaliação serão custeadas pelo cliente.²².

É, ainda, de mencionar que quando surgiu, a hipoteca não se encontrava limitada a bens imóveis, só quando foi se exigiu o seu registo é que esta figura passou a ser destinada a bens imóveis ou a móveis sujeitos a registo.²³.

A hipoteca tem como ponto a seu favor em comparação a outras garantias, o facto de o devedor deter o bem em causa, ou seja, fica na posse do imóvel, podendo usufruir livremente deste. Segundo Cláudia Madaleno, num trabalho realizado para a Universidade de Lisboa - Faculdade de Direito, a hipoteca não enfrenta dificuldades no que concerne à entrega do bem e à sua titularidade. *Com efeito, o dador de hipoteca mantém a detenção material da coisa, mas, como o direito do credor hipotecário é um direito real de garantia, constitui um ónus que acompanha a coisa nas suas vicissitudes. Isso quer dizer que o dador da hipoteca pode alienar o direito com base no qual celebrou a hipoteca, uma vez que isso não prejudica a consistência desta garantia.*²⁴. Considera, ainda, que é de todo fundamental a esta garantia bancária a direito do dador da hipoteca vender o seu direito, nos termos do preceituado no art. 695º do CC.

É certo que a Banca, enquanto credora hipotecária tem o direito de sequela, este funda-se no poder de o titular do crédito hipotecário *seguir a coisa por onde quer que ela se encontre, isto é, independentemente das suas vicissitudes de ordem material*²⁵, tal particularidade manifesta-se na reivindicação, *na exigência judicial de reconhecimento do direito real e da sua restituição*²⁶, detém também a preferência no pagamento, por conseguinte, a Banca não fica prejudicada se a coisa for posteriormente vendida. *Este aspeto é um factor muito importante para as relações de negócios, pois sempre os intervenientes querem manter, o máximo possível, a sua liberdade de ação, coisa que nem sempre é possível noutras garantias. Entretanto, acresce que, como a hipoteca incide sobre bens imóveis, o risco de desencaminhamento ou de destruição é praticamente inexistente.*²⁷.

²² Lei 59/2012.

²³ MENEZES CORDEIRO, *Manual de direito bancário*, 2ª Edição, Coimbra, Almedina, 2001, p 641.

²⁴ MADALENO, CLÁUDIA A *Garantia Hipotecária: Análise comparativa entre o regime jurídico instituído no Código Civil de 1966 e no Acto Uniforme da OHADA relativo à Organização das Garantias*, pág. 10.

²⁵ DUARTE, RUI PINTO, *Curso de direitos reais*, 2ª Edição, Princípia, 2007, pág. 37.

²⁶ *Idem*.

²⁷ Cfr. MADALENO, Cláudia.

Somos conhecedores de que a crise dificultou estes empréstimos, os comportamentos bancários criaram desconfiças nos mutuários. E tal facto não foi só em Portugal, mas a nível mundial, não obstante, países houve, que foram mais afetados do que outros. A nível europeu criou-se a Diretiva 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho de 4 de Fevereiro de 2014 relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação e que *estabelece um quadro comum aplicável a determinados aspetos das disposições legais, regulamentares e administrativas dos Estados-Membros em matéria de contratos de crédito aos consumidores garantido por hipoteca ou outro direito para imóveis de habitação, incluindo a obrigação de efetuar uma avaliação de solvabilidade antes da concessão de um crédito, como base para o desenvolvimento de normas eficazes de celebração de contratos para imóveis de habitação nos Estados-Membros, e a determinados requisitos prudenciais e de supervisão, incluindo para o estabelecimento e supervisão de intermediários de crédito, de representantes nomeados e de instituições que não sejam instituições de crédito.*²⁸.

Sucede que era necessário uma intervenção europeia para, deste modo, conseguir uma Europa equilibrada, unida e com os mesmos objetivos. Na ótica da União Europeia não fazia sentido que cada país legislasse de acordo com os seus interesses, pelo que, se assim fosse poderíamos ter Estados com legislações antagónicas. Neste seguimento e, para evitar tais factos, é que surgiu esta Diretiva que posicionou o consumidor como o protagonista em detrimento da Banca, por outras palavras, deu ênfase ao consumidor, protegendo-o das políticas nocivas dos bancos. Pelo que, a Diretiva informa claramente o consumidor dos riscos inerentes às hipotecas e, também auxilia o consumidor a fazer uma escolha correta no momento de compra de um imóvel.

No que diz respeito à sua transposição a nível nacional, Portugal, em concreto o Conselho de Ministros, noticiou a 18 de Maio de 2017 que iria transpor tal diretiva, no entanto, a transposição não foi total, outrossim parcial, alegando, que *assegura-se, assim, um nível adequado de tutela dos interesses dos consumidores que celebram crédito hipotecário e potencia-se o desenvolvimento de um mercado de crédito mais transparente, eficiente e competitivo, dentro do mercado interno.*²⁹. A verdade é tal transposição não deveria ser parcial, mas sim, total, e tal foi petitionado pela União Europeia, no entanto, o pedido não foi acatado.

²⁸ Diretiva 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho de 4 de Fevereiro de 2014.

²⁹ Informação extraída no site: <https://www.dn.pt/lusa/interior/governo-transpoe-parcialmente-diretiva-europeia-sobre-hipotecas-8486817.html>.

Com efeito, dada a natureza, o conteúdo da mesma, nem todos os países transpuseram a Diretiva, que tinha de ser transposta até 2016 e, ainda em 2017, havia países que não tinham cumprido com esta obrigação.

Em Portugal, em face da conjuntura económica e da repercussão que esta tem no mercado económico-financeiro, o Governo achou por bem criar um Decreto direcionado à linha de crédito extraordinária destinada à proteção de habitação permanente em caso de desemprego, por parte de, pelo menos, um dos mutuários. Sendo necessário que aqueles preencham determinados requisitos para se considerarem abrangidos por este DL n.º 103/2009. Este DL tinha como intuito a flexibilização das regras alusivas aos requisitos dos empréstimos direcionados à habitação própria e permanente, protegendo-se, deste modo, as famílias que tinham assumido deveres, obrigações com a sua moradia e, assim, também se conserva o património habitacional.

O certo é que desde sempre, o nosso país se preocupou com o direito à habitação, como tal o mesmo encontra-se consagrado na Constituição da República Portuguesa e, por isso, é que é preciso legislar sobre este assunto. Ainda assim, até aos anos cinquenta intervenção do estado neste assunto não era abundante, pelo contrário, como mencionam Ana Cordeiro Santos, Nuno Teles e Nuno Serra, em Cadernos do observatório *as iniciativas de promoção de alojamentos centravam-se quase exclusivamente na promoção direta de habitação social, no quadro de uma política de integração social e familiar que consubstanciava as funções políticas e simbólicas do regime ditatorial, não se inscrevendo portanto nem numa estratégia de urbanismo, nem numa política social assente na necessidade de garantir a satisfação de necessidades habitacionais e de bem-estar*.³⁰. Só com o passar dos anos é que a intervenção estatal aumentou, até porque se percebeu que o mercado imobiliário é um sector que move a economia e que faz girar dinheiros.

Em 2012, foi redigida a Lei n.º 58/2012 relacionada também com crédito habitação, oriunda das diversas dificuldades que enfrentavam as famílias portuguesas que eram detentoras de um crédito à habitação, uma vez que, estava a ser insuportável para estas poderem cumprir com as obrigações emergentes desse contrato.³¹

³⁰ SANTOS, ANA CORDEIRO, TELES, NUNO E SERRA NUNO, *Finança e habitação em Portugal*, in Cadernos do Observatório, Centro de Estudos Sociais, Laboratório Associado, Universidade de Coimbra, pág. 10.

³¹ Informação extraída do site: <http://debates.parlamento.pt/catalogo/r3/dar/s2a/12/03/061/2014-02-05?sft=true&pgs=149&org=PLC&plcdf=true#p20>.

Esta Lei que foi uma das grandes conquistas dos bloquistas, de facto eles são os defensores do direito à habitação dos cidadãos, por conseguinte, o tema Habitação deixa-os alarmados, conquanto, aqueles pensam que todos devem ter um lar, por isso mesmo, a preocupação em que a Lei nº 58/2012 singrasse era enorme. Na verdade, tal como podemos analisar no projeto de lei nº 498/XII/3^a, os valores do crédito mal parado no que concerne à habitação eram de todo preocupantes. Mais de 124 000 famílias encontravam em incumprimento contratual.³² Ora, num país pequeno como o nosso este número não podia deixar de alarmar o nosso Governo, que tinha de intervir e dar uma resposta, sendo um intermediário entre a Banca e os particulares, tentando assim ajudar a encontrar uma solução que fosse equilibrada para ambas as partes. Não permitindo que as instituições de crédito adjudicassem o bem e, obrigassem os mutuários a cumprir com o resto do contrato e, do outro lado, que perdesse tudo.

Tais acontecimentos representa que o sector bancário apesar de ter sido muito afetado, os particulares também o foram, por conseguinte, tal situação penosa, que vivemos a partir 2009, levou a reestruturar, remodelar o modo como era visto e enquadrado os créditos bancários. Prevenindo, ou pelo menos tentando acautelar situações de eventuais incumprimentos. Também, a verdade é que na sequência de todos os acontecimentos ocorridos com a crise, o mercado de arrendamento crescerá, visto que, o cidadão deixará de ter recursos para comprar um imóvel e, o crédito à habitação hipotecário era insuportável para o cidadão.³³

Em suma, no caso de o devedor não cumprir com a sua obrigação, o credor hipotecário usa a garantia, *in casu*, o bem hipotecado para poder pagar a dívida exequenda. E nesse caso, estamos perante um incumprimento, não havendo melhor deixa para abordar o tema seguinte.

³² Projeto de Lei nº 498/XII/3.^a REFORÇA A PROTEÇÃO DE DEVEDORES DE CRÉDITO À HABITAÇÃO EM SITUAÇÃO ECONOMICA DIFICIL (1ª ALTERAÇÃO À LEI Nº 58/2012, DE 9 DE NOVEMBRO).

³³ SANTOS, Ana Cordeiro, TELES, Nuno e SERRA Nuno, *Finança e habitação em Portugal*, in Cadernos do Observatório, Centro de Estudos Sociais, Laboratório Associado, Universidade de Coimbra, págs. 54 e 55.

CAPÍTULO III

1. O incumprimento

Para existir um incumprimento, é porque a obrigação constituída não foi satisfeita. Ora como nos é ensinado, enquanto estudantes de Direito, é que a obrigação que emerge do contrato outorgado pelas contraentes extingue-se, por regra, se pelo cumprimento contratual, conquanto é, deste modo, que o *credor vê satisfeito o seu interesse e o devedor se liberta da obrigação*.³⁴. Considera Pedro Romano Martinez *que o cumprimento é o fim natural da obrigação no sentido de: finalidade para que se constituiu; extinção do vínculo*.³⁵.

Ora, se este é o fim natural, caso o devedor não realiza a prestação devida não cumpre com a sua obrigação. Porém, tal facto não é assim tão linear, uma vez que, a nossa legislação prevê outras causas de extinção das obrigações que não o cumprimento, tais como a dação em cumprimento (figura que será analisada mais à frente nesta dissertação), a novação, compensação remissão e confusão.

Certo é que ao contrário da definição dada pelo legislador no que concerne ao cumprimento, não temos uma noção para o incumprimento, apesar de a nossa Doutrina o ter feito. Considera o autor Brandão Proença *que há incumprimento quando o devedor (ou o terceiro que possa cumprir em vez dele) não entrega o bem vendido ou entrega outro diferente (sem ocorrer, por ex., em dação em cumprimento), como quando o destrói, não o vigia, omite informação relevante sobre o seu funcionamento, entrega antes ou depois do prazo ou em local diverso do previsto*.³⁶. Acrescenta, ainda, *que nestes exemplos é o próprio devedor que não cumpre ou cumpre mal, conquanto num sentido mais global também haja incumprimento (rectius, impossibilidade de cumprimento) quando o devedor não possa cumprir por motivos subjetivos (prisão, doença) ou objetivos (incêndio fortuito), incluindo os relacionados com comportamentos de terceiros sobre a sua pessoa ou sobre a prestação*.³⁷.

³⁴ ROMANO MARTINEZ, *Direito das Obrigações- Apontamentos- 3ª Edição*, AAFDL, 2011, pág. 249.

³⁵ *Idem*.

³⁶ BRANDÃO PROENÇA, *Lições de Cumprimento e Não Cumprimento das Obrigações*, 1ª Edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2011, pág. 134.

³⁷ *Idem*.

Na nossa doutrina, não existe uma definição de incumprimento como existe para outra figura jurídica, dada a sua complexidade a importância que esta figura tem. Porque como se sabe é necessário e, fundamental saber distinguir uma situação de incumprimento definitivo, em que o devedor, não consegue, irreversivelmente, executar o contrato ou seja, cumprir com a prestação, daquelas situações de simples mora do devedor. Porquanto, há situações em que o mero atraso do encargo inviabiliza o cumprimento da obrigação assumida, tornando-a, com o devido efeito, irrealizável, pois o credor já não tem interesse nesta e, neste caso, estamos perante uma hipótese incumprimento definitivo, segundo um acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26 de Fevereiro de 2004.³⁸ Ainda, segundo este acórdão se analisarmos o incumprimento tem de ser analisado na ótica do interesse do credor, se houver um retardamento e, o credor já tiver perdido o interesse no cumprimento desta obrigação, não nos encontramos numa solução de simples mora, conquanto nesse caso, a prestação ainda possível no contexto da obrigação, não foi concretizada no tempo estipulado ou convencionado para o cumprimento da obrigação e, que a impossibilidade de cumprimento ou incumprimento definitivo verifica-se quando a obrigação não foi concretizada e, já não é possível no contexto da obrigação.³⁹

Com efeito, e apesar de ser difícil definir o incumprimento, podemos dizer que o incumprimento existe quando há uma impossibilidade de cumprir definitivamente, como por exemplo: António destrói a estatueta antiga que devia entregar a Bernardo; César não entrega a mercadoria a Daniel no prazo absolutamente fixo acordado, Maria, por surdez, entretanto ocorrida, não cumpre o contrato de prestação de serviços com uma empresa turística.⁴⁰

No mundo contratual, as partes pretendem cumprir com o estipulado, mas podem existir situações que não o permitem e, apesar de a impossibilidade ser da parte do devedor, a situação em concreto, pode não ter sido criada por este, como pode ter origem numa circunstância fortuita. E, no caso nos contratos à habitação, os mutuários são em regra, a parte mais frágil daqueles, conquanto, não são eles a elaborar os sobreditos contratos. Visto que, na gira bancária é comum a elaboração pelos Bancos de cláusulas

³⁸ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26 de Fevereiro de 2004

³⁹ *Idem*

⁴⁰ Exemplos extraídos: BRANDÃO PROENÇA, *Lições de Cumprimento e Não Cumprimento das Obrigações*, 1ª Edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2011, pág. 137.

contratuais gerais, devido ao enorme fluxo de contratos que estes celebram. Todavia, cada Instituição Bancária redige as suas próprias cláusulas, se tal facto pode ser positivo, porque a variedade de escolha por parte do mutuário é maior, por outra deixar este livre arbítrio nas mãos dos banqueiros faz com que o seu poder de discricionariedade seja maior e, que como menciona Menezes Cordeiro as cláusulas contratuais bancárias apresentem-se mais favoráveis aos banqueiros.⁴¹

Com efeito, na sequência da crise que abalou meio mundo, o sector bancário ficou numa situação “miserável”, não só devido aos seus maus comportamentos, em concreto, os investimentos destravados realizados no mercado imobiliário, por sociedades para, posteriormente, celebrar contratos com particulares com taxa de juros insuportáveis, in casu, os empréstimos *subprime*, como se poderá ler infra, mas também porque os clientes, em face das dificuldades económico-financeiras que atravessavam, não conseguiam dar resposta aos créditos que tinham realizado, tendo, em muitos casos, como podemos assistir nas notícias, de entregar as suas casas aos bancos.

Segundo Nuno Teles *o setor financeiro, sobretudo a banca, é sem dúvida o mais poderoso da economia portuguesa, e tutela a política económica*.⁴² Na sua entrevista, informa-nos que as instituições bancárias depositavam o seu capital disponível no ramo da construção e, no ramo imobiliário, defendendo que assim estava garantido a existência de lucro. Pois *a banca financiava o construtor e, em seguida, financiava o comprador, ficando com o imóvel como garantia*.⁴³ O que, no meu ponto de vista, até pode ter alguma coerência, alguma lógica, contudo, não deixa de ser um mercado de risco, porquanto, não se sabe garantir o futuro das empresas, nem dos cidadãos e se a vida profissional ou pessoal destes intervenientes não for bem-sucedida, a banca não pode obter muito lucro, nem ter vantagens com este mercado. E, foi o que sucedeu em Portugal, o desfecho desta atividade bancária foi um endividamento líquido. Por conseguinte, Nuno Teles afirma que a crise de Wall Street tinha um elo com a crise portuguesa, porque os credores da banca portuguesa eram, em grande medida, os mesmos do falido mercado hipotecário norte-americano: os grandes bancos do Norte da Europa.⁴⁴

Seguidamente e, em primeiro lugar, era necessário reestruturar o sector bancário, e em Portugal tal aconteceu no ano 2010/2011 de modo a fazer face à crise internacional

⁴¹ Cfr. MENEZES CORDEIRO, *Manual de direito bancário*, 2ª Edição, Coimbra, Almedina, 2001, pág. 483.

⁴² Informação extraída do site: <http://visao.sapo.pt/opiniao/silncioda fraude/2016-08-04-O-reforco-europeu-da-protecao-do-consumidor-no-credito-a-habitacao>.

⁴³ *Idem*.

⁴⁴ *Idem*.

e, cumprindo com o plano do Banco Central Europeu, ficando os bancos sujeitos a avaliações constantes e, tentando obter uma avaliação positiva, *aferir a qualidade dos seus ativos*.⁴⁵.

Neste seguimento, surgiu a preocupação com o incumprimento do crédito à habitação hipotecário, porque os devedores, deixaram de ter capacidades financeiras para poder cumprir com os encargos inerentes do crédito outorgado. *O incumprimento neste sector fica a dever-se a diversos fatores, entre eles, o aumento da taxa de desemprego em resultado da diminuição do consumo e da produção, levando à perda da capacidade económica e ao aumento das taxas de juros. O não pagamento das prestações do crédito à habitação pode, no limite, levar a execuções hipotecárias e à consequente perda de casa por muitas famílias portuguesas. Uma intervenção Governamental tornou-se, então, imperativa*.⁴⁶.

Em suma, de modo a proteger os mutuários com créditos bancários garantidos com uma hipoteca a Lei surgiu para que este não fossem vítimas de comportamentos de terceiros e, padecessem com uma crise que lhes modificou a vida.

⁴⁵ Informação extraída do site: <https://www.publico.pt/2014/05/05/economia/noticia/crise-obrigou-os-bancos-portugueses-a-limpar-as-contas-1634615/amp#>.

⁴⁶ COSTA, FÁTIMA CRISTINA FONTES DA, *A Questão da Adjudicação ao Banco Exequente do Imóvel Hipotecado Por Um Valor Inferior ao da Dívida Exequenda Em Virtude do Incumprimento do Contrato de Mútuo Para Aquisição de Habitação – Um Problema a Carecer de Intervenção Legislativa Urgente*, Dissertação, Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2014, pág. 15.

CAPÍTULO IV

1. Da execução hipotecária

O mundo bancário é bastante minucioso, apresenta inúmeras particularidades e aspetos que precisam de ser analisados. A execução da hipoteca ostenta como particularidade o facto de o crédito em dívida ter um "peso diferente" que um crédito comum, pelo que se encontra protegido da hipoteca e baseia-se num título executivo com força probatória, *in casu*, a escritura pública.

Sucedem inúmeras vezes o valor do imóvel hipotecado ser suficiente para efetuar o pagamento da quantia exequenda, sendo tal solução a que melhor protege as partes contraentes, visto que, por um lado se toma em atenção os interesses da Instituição de Crédito que concedeu o empréstimo bancário, que apesar do incumprimento contratual por parte do devedor, consegue não sair prejudicado daquela situação. E, por outro, para, proteger os interesses do devedor hipotecário, pois não pode ficar para sempre com a sua vida desarranjada, destruída por causa deste incumprimento, que por vezes, a culpa não é sua, outrossim, de origem alheia.

No meu ponto de vista, é necessário analisar os interesses aqui em causa, não se pode fazer uma aplicação rígida, fria, de régua - esquadro das Leis, mas antes ter em ponderação que, o que está em cima da mesa são vidas humanas e que isto não é um jogo de ganhar ou perder. Há valores éticos morais que o julgador deve respeitar e, que só se consegue através de uma sensibilidade especial para o caso em apreço. Não é fácil, por vezes, proteger o devedor e, com isto quero dizer, que não se deve fazer de tudo para que este saia ileso da situação e, não aprenda com os seus erros. Todavia, temos de ser pragmáticos e, perceber que se o devedor fica sem o imóvel, com uma dívida ainda por saldar, pois, por vezes, pode suceder que mesmo com a venda, não se consiga liquidar o empréstimo e, nesses casos, a situação do devedor fica ainda mais frágil. É claro, que não se deve esquecer a génese das Leis e, proceder a uma aplicação demasiado extensiva de modo proteger o cliente bancário por ser a parte mais fraca desse contrato. Porém, temos de tentar conciliar os interesses da Banca que pretende assegurar a satisfação do seu crédito e do devedor que pretende ver o seu direito habitação constitucionalmente reconhecido.

Como já mencionado, anteriormente, o facto de existir uma hipoteca não significa que o Banco pode ficar com o imóvel. Há regras, procedimentos que têm de ser cumpridos, pois a hipoteca não dá direito a que a Banca faça o que bem entender. Ora é preciso ativar a hipoteca, ou seja, como se trata de um processo judicial, é necessário recorrer ao Tribunal para que a Instituição possa fazer valer o seu direito. Assim, o executado fica salvaguardado contra eventuais abusos que pudessem surgir, no caso de a Banca pudesse direito a alienar diretamente o imóvel, objeto da hipoteca. Não é autorizado que o credor hipotecário se apodere da moradia e efetue a venda extrajudicialmente para a posterior satisfazer a dívida à custa da quantia obtida através daquela venda.

Como menciona Isabel Menéres Campos num dos seus artigos sobre a execução hipotecária, houve uma *desburocratização das execuções hipotecárias*, dado que há um título executivo, escritura pública de mútuo com hipoteca, guarnecido de força probatória; a penhora incidente no bem hipotecado começa, exatamente, por esse bem, só versando sobre outros quando o bem hipotecado não seja *per si* suficiente para satisfazer o empréstimo. Neste seguimento, surge a convocação dos credores com garantia real e aqueles que possuem créditos privilegiados para que estes possam reclamar os seus créditos.

No país vizinho, a execução hipotecária tem um tratamento autónomo e, tal facto fundamenta-se na natureza real da hipoteca. Isto é, o credor que vê a sua dívida garantida por uma hipoteca não é um credor comum e, por isso, a sua garantia é mais forte do que as dos outros credores e, goza o credor hipotecário do direito de executar a coisa e fazer-se pagar com a quantia que resultar da venda, com prevalência sobre os diversos credores, mesmo que o bem hipotecado seja propriedade de um terceiro. Ora tal facto só é possível, porque o ordenamento jurídico espanhol permite às partes contraentes, que no momento da escritura pública da constituição da hipoteca, estas estipulem esta possibilidade de execução extrajudicial. Esta hipótese podia-nos levar a pensar que o credor está mais protegido do que o devedor, mas não é o caso. Pois, o facto de ser obrigatório a escritura da execução hipotecária, de certo modo protege o devedor, conquanto que o notário permite àquele que não haja ilegalidades/irregularidades. Também a lei fixa os ditames que têm de ser observados e, não podem as partes contraentes convencionar algo diferente do que é fixado na lei. Todavia tal regime não se coaduna com o nosso ordenamento jurídico, conquanto *há fases do*

*processo executivo português que têm manifesto carácter jurisdicional e que não dispensam uma apreciação pelo juiz e, por outro lado, a apreensão de bens em processo executivo é um ato de carácter público que reclama, por isso, a intervenção do tribunal. A admitir-se um tal procedimento teria de se eliminar a fase de reclamação de créditos passando o procedimento notarial a ser uma execução singular stricto sensu (...)*⁴⁷. Com efeito, tal solução não é de todo aplicável entre nós.

Posto toda esta explicação sobre o nosso ordenamento jurídico civil, convém entrar no tema principal, a Lei 58/2012.

2. A Lei 58/2012

Esta lei teve na sua origem a criação de um regime extraordinário de proteção dos devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil. A 25 de Agosto de 2014, foi publicada a Lei 58/2014 que introduziu alterações à Lei 58/2012. Essas alterações iremos infra analisar. As normas desta Lei são imperativas, no entanto, tal facto depende do valor e da localização da moradia. Ora quando as normas são de natureza imperativa significa que prevalecem sobre outras normas ou regulamentos incompatíveis com as normas da Lei imperativa.

Este regime só se emprega a casos de incumprimento de contratos mútuos concretizados no seio de determinadas circunstâncias. A saber: 1- da cedência de crédito à habitação designados aquisição, construção ou realização de obras de conservação e de beneficiação de habitação própria permanente; 2 - no caso de o seu agregado familiar se encontrar em situação económica muito difícil; 3- se o imóvel for a única morada de família e, 4- seja objeto daquele contrato., como é mencionado no artigo 2º da Lei 58/2012. Simboliza que se não estivermos perante uma situação destas, esta lei não se coaduna com os eventuais factos que possam emergir da relação que se encontra o devedor. Ou seja, é imperativo que estejam preenchidos estes requisitos, pois só assim é que os devedores passam a estar abrangidos, protegidos se assim quisermos dizer pela Lei.

Com a entrada em vigor da nova Lei, também os fiadores, que são chamados para assumir os deveres dos mutuários, puderam começar a usufruir da aplicação das me-

⁴⁷ MENÉRES, ISABEL CAMPOS, num artigo sobre as *Particularidades da execução de hipoteca*

didadas de proteção desde que preenchidos os requisitos enunciados no artigo 5º da sobre-dita Lei.

2.1. Acesso ao regime

Convém em primeiro lugar, mencionar que este regime por um lado confere ao devedor/mutuário um direito potestativo e, por outro, cabe à instituição bancária o dever de suportá-lo.⁴⁸

Nos termos dos arts. 1º, 2º, 4º, para que se possa aceder ao diploma, ou melhor, para que o mutuário possa exercer o direito qua a Lei lhe atribui: 1) tem como é lógico de ter celebrado com a Banca um contrato de mútuo, no âmbito de um contrato de crédito à habitação, depois deste requisito 2) é necessário que esse contrato não esteja a ser cumprido pelo mutuário/devedor, pois só existindo incumprimento é que faz sentido aplicação deste regime: 3) consequentemente, no âmbito do contrato de crédito, o bem imóvel tem de estar hipotecado; 4) verificar a contenção do valor patrimonial da moradia, que tem de ser dentro dos limites impostos; 5) anteriormente não podiam existir outras garantias reais ou pessoais ao crédito e, caso existissem, verificar-se alternadamente, a situação económica muito difícil dos agregados familiares dos prestadores, todavia, com as alterações da Lei nº 58/2014 essa imposição deixou de existir. Com efeito, não é impedimento o facto de o contrato de crédito encontrar-se garantido por outras garantias reais, para além da hipoteca; 6) constatar-se situação económica muito difícil do agregado familiar do devedor; 7) a moradia adquirida tem de ser o imóvel permanente e único do agregado familiar do devedor, e é esse que é afetado.

Como se pode constatar há requisitos de índole objetiva e outros de índole subjetiva, deste modo, no que diz respeito aos pressupostos de índole objetiva, o mutuário/devedor não tem a obrigação de fazer prova deles, pois estes são conhecedores pela instituição bancária, na consequência da relação contratual que outorgaram. Já não é assim no que concerne aos requisitos de índole subjetiva, em concreto o 6º e 7º, dado que são factos pessoais, a Banca não tem o dever de os conhecer, não tem como pelo que são situações alheias a esta. Por isso mesmo, deve o devedor fazer prova da verificação destes requisitos.

⁴⁸ SERRA, CATARINA, *II Congresso de Direito da Insolvência*, Almedina, 2014.

2.2.1. Procedimento

O mutuário faz um requerimento à instituição bancária para que lhe seja aplicado este regime e, posteriormente, inicie-se todos os procedimentos necessários. Trata-se de um regime temporário e, por isso, vigorou entre 10 de Novembro de 2012 e 31 de Dezembro de 2015, tendo terminando a sua vigência no dia 1 de Janeiro 2016, ainda assim, esse regime continua a ser aplicado aos requerimentos que foram apresentados pelos clientes bancários até 31 de Dezembro de 2015. Colocamos então a pergunta: a que contratos se aplicava? Esta Lei era extensível aos contratos de crédito anteriores à entrada em vigor da dita e, aos contratos outorgados anteriormente à sua publicação em que tenham sido resolvidos, na sequência do incumprimento, pelo mutuário, não tenha já vencido o prazo para a oposição à execução referente a créditos à habitação e créditos conexos garantidos por hipoteca, ou até à venda executiva da moradia hipotecada, no caso não ter havido por partes de outros credores a reclamação de créditos.

O cliente depois de concretizado o pedido junto da Banca e, até obter uma resposta, ganha alguns direitos. O Banco não pode acionar judicialmente o incumprimento contratual, com vista à execução do crédito à habitação e, caso a resposta seja de aprovação, tal direito permanece. Como podemos ver na decisão do Tribunal da Relação do Porto de 12/03/2014, *“a existência de uma evidente interdependência entre o regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil e a execução hipotecária pendente em Tribunal, torna exigível que, para assegurar a eficácia deste regime excecional, o julgador, logo que tenha conhecimento da pretensão do mutuário/executado de aceder ao aludido regime junto do banco/exequente, determine a suspensão da instância executiva, ao abrigo do disposto no nº 1 do artigo 272º do NCPC, por se tratar de “um motivo justificado”, suspensão que se manterá até ao final das negociações previstas na Lei nº 58/2012, e observe um controlo efetivo dessas negociações e das razões do seu eventual fracasso, se tal assim vier a ocorrer, só então podendo ser ordenada a cessação da suspensão da instância executiva”*.⁴⁹ Com esta decisão, o devedor fica protegido, pois no prazo em que a instituição de crédito tem para se pronunciar quanto à viabilidade do plano e à sua aplicação *in casu*, se estivesse a correr uma ação de execução com vista a venda do bem onerado,

⁴⁹ Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 12 de Março de 2014.

este poderia ser alienado a terceiros, o que não fazia muito sentido, já que paralelamente estava em curso um pedido de aplicação do regime extraordinário de proteção.

Com efeito e, salvo melhor opinião, faz todo o sentido que quando o mutuário rediga um requerimento à Banca, se já houver uma ação judicial, esta seja suspensa para que se possa analisar o caso em concreto. Pois só assim é que se pode falar em direito, Justiça, Igualdade a, meu ver, temos de tentar encontrar um equilíbrio, uma harmonia entre as partes e, se houver uma solução que agrade estas, então, a execução do bem deve ser a última opção, privilegiando, sempre que possível o diálogo entre as partes e tentando encontrar soluções que não sejam demasiado onerosas.

Sendo certo que tal suspensão da ação, não opera automaticamente, nos termos Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães datado 05/06/2014, tal suspensão só produz efeitos quando a Banca deferir o pedido realizado pelo requerente: *A suspensão automática do processo de execução hipotecário relativo às dívidas decorrentes do crédito à habitação, no âmbito do regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil, (Lei n 58/2012) apenas se poderá verificar se a instituição bancária mutuante deferir o requerimento do mutuário no sentido de ser abrangido por aquele regime.*⁵⁰ Neste sentido vai também o Acórdão da Relação de Lisboa datado 20/03/2014 que considerou ser necessário a suspensão da instância e, só no caso de as negociações fracassarem é que o Banco pode pedir a cessação da suspensão da instância: *o julgador, logo que tenha conhecimento da pretensão do mutuário/executado de aceder ao aludido regime junto do banco/exequente, determine a suspensão da instância executiva, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 272.º do NCPC, por se tratar de “um motivo justificado”, suspensão que se manterá até ao final das negociações previstas na Lei n.º 58/2012, e observe um controlo efetivo dessas negociações e das razões do seu eventual fracasso, se tal assim vier a ocorrer, só então podendo ser ordenada a cessação da suspensão da instância executiva.*⁵¹

No Acórdão da Relação de Guimarães é, ainda, mencionado que no caso de a instituição bancária não aceitar tal requerimento, o requerente não deve contestar junto do Tribunal onde esteja a decorrer ação judicial, pois não é da competência do Tribunal apreciar o mérito da deliberação: *E não cabe ao tribunal onde corre termos a execução hipotecária, sindicar o mérito da decisão de indeferimento da instituição de crédito no*

⁵⁰Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 5 de Maio de 2014.

⁵¹Acórdão da Relação de Lisboa de 20 de Março de 2014.

âmbito da Lei 58/2012, pois que, como decorre do seu art.º 39.º n.º 6, é para o Banco de Portugal que o mutuário/consumidor pode reclamar relativamente ao cumprimento do regime em causa, sem prejuízo das sanções previstas no art.º 36.º.⁵². O que faz todo o sentido, pois não é da competência do Tribunal analisar o conteúdo daquele, uma vez que essa função deve ser do Banco de Portugal. Diferente era se a instituição de crédito não atuou legalmente, ou seja, recebeu o requerimento, mas nem o analisou, porque já tinha em vista que imóvel fosse vendido. Embora, mesmo nesse caso, ação que o requerente deveria colocar não era relacionado com a recusa do requerimento.

Por conseguinte, encontrando-se o cliente submetido ao regime extraordinário tem, ainda, direito, que o seu banco lhe apresente propostas com um plano de reestruturação da dívida, sendo fixado um prazo de 25 dias depois da aprovação do requerimento. O plano de reestruturação não é imposto, ou seja, se a instituição de crédito julgue que este não é exequível para o caso que tem à sua frente, deve conversar com o mutuário para, em conjunto, optar por outra hipótese e, ver na aplicação de medidas complementares uma solução. E, ainda, pode ser aplicável as medidas substitutivas da execução hipotecária, tais como: a dação em cumprimento do imóvel hipotecado, a alienação do imóvel a um Fundo de Investimento Imobiliário para Arredamento Habitacional ou a permuta do imóvel por uma habitação de valor inferior. Estas normas não são aplicadas sem nenhum critério, há que respeitar a sequência que a lei emana. O Plano de Reestruturação é, no nosso ordenamento jurídico, aquele que tem aplicação preferencial, por sua vez as Medidas Substitutivas da Execução Hipotecária são, como o nome indica, de aplicação subsidiária.

No preceito 2º da Lei deparamo-nos com determinados conceitos abstratos como é o caso de agregado familiar, carências, habitação própria permanente, morada de família, que precisam de ser preenchidos em concretos, para *a posterior* deixarem de o ser. O artigo 3º dissecar-os, de modo, a que todas as pessoas percebam o que está aqui em apreço e, tenham efetivo conhecimento, se se enquadram naquela situação. Não mencionando todas as definições que tal preceito explica, convém, deixar algumas referências à definição de Agregado Familiar: no qual esta subdividido em dois tipos por um lado, *temos conjunto de pessoas constituído pelos cônjuges ou por duas pessoas que vivam em condições análogas às dos cônjuges, nos termos do artigo 2020.º do Código*

⁵² Acórdão da Relação de Guimarães de 5 de Maio de 2014.

Civil, e seus ascendentes e descendentes em 1.º grau ou afins, desde que com eles vivam em regime de comunhão de mesa e habitação no mesmo domicílio fiscal; e, por outro, O conjunto constituído por pessoa solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente de pessoas e bens, seus ascendentes e descendentes em 1.º grau ou afins, desde que com ela vivam em comunhão de mesa e habitação no mesmo domicílio fiscal; também a carência total ou parcial, no primeiro caso significa o adiamento do pagamento das prestações correspondentes ao capital e aos juros, no prazo estipulado pelos contraentes, o segundo significa a protelação da quantia correspondente à amortização de capital, no prazo contratualmente fixado. Este artigo é composto por muitas definições que não se julga serem necessárias estar aqui a aludir.

Posteriormente, no artigo 5º desta Lei é-nos informado que só se considera que o agregado familiar está em situação económica difícil se preencherem conjuntamente determinados requisitos:

1- Um dos mutuários esteja desempregado (embora também podem estar os dois, ou seja, não é somente quando um dos cônjuges se encontra nesta situação, podem ser o casal a estar desemprego, conquanto se costuma afirmar a lei que permite o mais também permite o menos, aplicando tal teoria ao caso em questão, se o regime aplica-se quando um dos mutuários esteja em situação de desemprego, também se aplica quando se encontram os dois) ou, que o agregado familiar tenha sofrido uma redução do seu rendimento anual bruto igual ou superior a 35%; esta alternativa que nada está relacionada com o factor desemprego, o certo é que apesar da massiva de despedimentos que assistimos, a solução encontrada por muitas das empresas não foi fechar portas ou despedir pessoas, outrossim, a redução salarial. Como tal, fazia e fez todo o sentido que o governo pervence outro soluto que não o desemprego, pelo que, estariam a fechar portas a uma parte da população, que não se encontrava desempregada, mas que ainda assim, sofreram com a crise;

2- Que a taxa de esforço do agregado familiar com o crédito habitação tenha aumentado para valores tais como: i) 45% para famílias que tenham dependentes; ii) 50% para famílias que não tenham dependentes; iii) com a revisão da Lei passou para 40% para as famílias numerosas. A meu ver, este requisito tem todo o seu fundamento, não podemos fazer um tratamento paritário a casos opostos, com efeito, trata-se de igual modo o que é igual e diferente o que é diferente, pois é isso que é plasmado no artigo 13º da Constituição da República Portuguesa. Antes de mais, convém, mencionar que

para a legislação fiscal é definido como dependentes: a) *Os filhos, adotados e enteados, menores não emancipados, bem como os menores sob tutela*; b) *Os filhos, adotados e enteados, maiores, bem como aqueles que até à maioridade estiveram sujeitos à tutela de qualquer dos sujeitos a quem incumbe a direção do agregado familiar, que, não tendo mais de 25 anos nem auferindo anualmente rendimentos superiores ao valor da retribuição mínima mensal garantida, tenham frequentado no ano a que o imposto respeita o 11.º ou 12.º anos de escolaridade, estabelecimento de ensino médio ou superior*; c) *Os filhos, adotados, enteados e os sujeitos a tutela, maiores, inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência, quando não auferiram rendimentos superiores ao salário mínimo nacional mais elevado*⁵³, nos termos do disposto no art. 13º, nº 4 Código IRS. Assim torna-se imprescindível e essencial analisar e proceder aos diferentes tratamentos no caso de estarmos perante uma família sem dependentes, onde por norma, as despesas são menores, já que os encargos tidos pelo casal são, em regra, gastos com coisas deles, de uma família com dependentes, em que crescem as despesas, pois o facto de se ter alguém a seu encargo traz mais dispêndios quer a nível alimentar, escolar, saúde, o vestuário. E, ainda, diferenciar a situação quando se está perante famílias numerosas. Ora relativamente, a este conceito a APFN define aquele como conjunto de pessoas que habitem na mesma moradia e que, têm relações de parentesco entre si. Sucede que também se *considera família quando uma pessoa independente ocupa uma parte ou a totalidade da casa*, sendo que no caso em apreço, o número dos membros desta família tem de ser 5 ou superior⁵⁴; sendo que este conceito nem sempre foi empregue e, nem sempre foi tido em consideração em todos os aspetos da vida social e jurídica. Atualmente, as famílias numerosas têm grande importância e, até a nível fiscal, o número de filhos é tido em consideração nos cálculos concretizados. Em suma, se uma família é composta por 5, 6, 7 pessoas, os custos, encargos que esta tem certamente são superiores aos que as restantes famílias têm, por isso, o facto existir uma graduação para esses encargos é, um ponto positivo nesta Lei.

3- Que o valor do património financeiro de todos os elementos que compõem o agregado familiar seja inferior a metade do rendimento anual bruto daquela família; Neste número também se quis proteger as famílias cujo seu património não seja elevado, infelizmente, deparamo-nos com muitos agregados que não têm património financeiro, porque ganham o salário mínimo ou, um pouco mais, então, é impossível cons-

⁵³ *Códigos Tributário e Legislação Complementar*, Almedina 14ª Edição, 2017.

⁵⁴ <http://www.apfn.com.pt/Cadernos/Caderno1/caderno1.htm>.

truir um património e, nesse caso, também fica difícil para os casos em que os mutuários tenham despesas com o crédito à habitação.

4- O património imobiliário do agregado familiar seja formado unicamente: pelo imóvel que seja residência própria e permanente da família, e, por garagem e imóveis não edificáveis, até ao valor total de 20.000€; o que faz sentido, porque se o agregado tem outro imóvel, o seu património embora possa não ser elevado, sempre é superior do que aqueles casos em que o único bem imóvel que família possui é a sua moradia.

5- Outra alteração introduzida pela Lei foi nomeadamente este ponto que menciona que o rendimento anual bruto do agregado não pode ultrapassar 14 vezes o valor máximo previsto em função da constituição do agregado familiar e correspondente ao somatório global das seguintes porções: i) Pelo mutuário: 100 % do valor do salário mínimo nacional ou 120 % no caso de o agregado familiar ser composto apenas pelo requerente; ii) Por cada um dos outros membros do agregado familiar que seja maior: 70 % do valor do salário mínimo nacional; iii) Por cada membro do agregado familiar que seja menor: 50 % do valor do salário mínimo nacional.

Este artigo foi alvo de várias alterações introduzidas pela Lei nº58/2014, de 25 de Agosto. Diz-nos que é desempregado quem trabalhou por conta de outrem e esteja inscrito no centro de emprego, como sabemos um trabalhador por conta própria não entra nesta estática; que a redução do rendimento é oriunda da atividade profissional, porque existem cidadãos que podem ter outras atividades, mas que, no entanto, as mesmas não têm o mesmo significado que o rendimento salarial, ou porque são os ditos biscates, ou porque são ajudas do Estado, as pensões de alimentos, as bolsas de estudo, entre outras. Consequentemente, o desemprego deve ter ocorrido nos 12 meses anteriores à apresentação do requerimento de acesso, deste modo, evita-se que os devedores que se encontravam em situação de desemprego temporário ou de curto tempo pudessem beneficiar desta lei, protegendo aqueles que se encontravam em situação de emprego já há bastante tempo, contudo, também deia de lado as situações de desemprego de longa duração como aquelas hipóteses em que o devedor já se encontravam no desemprego há mais de ano e meio, por exemplo. O, que na minha opinião, se trata de uma discriminação negativa, pelo que um cidadão que esteja em desemprego há mais tempo, não pode ser beneficiado. Por fim, foi acrescentado o número 4 a este art., este número refere que a taxa de esforço do agregado familiar é calculada com base nos encargos

resultantes de todos os contratos de crédito garantidos por hipoteca sobre a habitação própria e permanente do mutuário, independentemente da sua finalidade.

No II Congresso de Direito da Insolvência, respetivamente a este artigo, o Dr. João Lacerda fala das vicissitudes familiares dando até exemplos: imaginemos num caso de desemprego superveniente permanente do cônjuge, em que o rendimento mensal do agregado era de 3.000€, baixou para 1.800€, e, que pagavam 1.000€ de capital e juros, com a consequência de a taxa de esforço para o pagamento da prestação ter crescido para mais de 55%. No quadro deste regime extraordinário, em que o mutuário/devedor requereu aplicação do regime e, posteriormente, ao deferimento pela instituição bancária, a Banca apresenta uma proposta de reestruturação que prorroga o prazo de amortização de sorte a que a prestação mensal a pagar passe a ser de 850€. Assim sendo, a taxa de esforço desce para patamar inferior a 50%.⁵⁵. Cumprindo-se com o verdadeiro cerne desta Lei, *in casu*, a proteção do devedor, pois só tentando ajudar o devedor é que a finalidade do regime é obedecido. Embora como se pode constatar após uma análise detalhada que a Lei, por vezes, consegue ser discriminativa e, não contempla outros casos que também podiam ser aqui integrados.

3. Medidas substitutivas da execução hipotecária

Nos termos do artigo 20º para se poder aplicar estas medidas é necessário que se verifique determinadas situações: o Banco deve informar o mutuário o porquê de não apresentar uma sugestão de Plano de Reestruturação; ou, sendo exposta uma proposta viável pela instituição de crédito do referenciado plano, o mutuário não o formalize ou não diga nada num prazo de 30 dias perde o direito à aplicação das medidas substitutivas. Todavia as medidas podem ser aplicadas, se for do interesse da própria entidade bancária manter esta proposta e, ainda, no caso de as negociações entre partes contraentes fracassarem, ou seja, não houve um entendimento no que concerne ao plano de reestruturação.

A aplicação das medidas substitutivas só podem ser recusadas pela Banca quando: 1-a hipoteca que foi concretizada no crédito à habitação incidente sobre o imóvel não seja de 1º grau, no entanto, se as partes contraentes forem as mesmas e aquela hipo-

⁵⁵ Exemplo extraído: SERRA, CATARINA, *II Congresso de Direito da Insolvência*, Almedina, 2014.

teca tiver sido constituída para garantir um crédito à habitação concedido ao mesmo mutuário, não deve ser recusado aplicação das medidas; 2- sobre o bem imóvel hipotecado tenha sido constituída uma outra hipoteca de modo a caucionar eventuais créditos do mutuário, junto de outras instituições financeiras.

Para que se possa materializar aplicação destas medidas, a moradia não pode estar onerada, isto é, tem de ser um bem livre de ónus e encargos tais como: ser alvo de um contrato de arrendamento, de um contrato de comodato, ou outro tipo de cedência seja esta gratuita ou onerosa; tem também de existir uma licença de utilização válida, como, ainda, estar apropriada para a finalidade que lhe é concedida e encontrar-se num bom estado de conservação. No que diz respeito aos documentos registos, em concreto, ao registo predial e registo na Autoridade Tributária e Aduaneira e, ainda os documentos de utilização não podem existir qualquer divergência. Se, porventura, o imóvel não se encontrar naquele estado ou os próprios documentos registrais, padecerem de alguma irregularidade, não se pode concretizar aplicação de tais medidas, porém, o mutuário tem a possibilidade de sanar estas falhas, no prazo de 60 dias, não o fazendo extingue-se este direito e, não tem o mutuário outra oportunidade para aplicação de outra medida substitutiva.

Como já foi mencionado existem três tipos de medidas substitutivas, e aplicação de uma em concreto deve obedecer a determinados requisitos, a sua aplicação não é discricionária. Assim sendo, o mutuário que preencher os requisitos já mencionados, deve num prazo de 30 dias, proceder a um requerimento escrito junto da Banca a peticionar que lhe seja aplicada tais medidas. A instituição de crédito tem outros 30 dias para responder àquele requerimento, indicando qual a medida que melhor se ajusta ao caso em apreço. Todavia, é de salientar que o mutuário não se encontra vinculado à proposta apresentada pela Banca, com efeito, se a Banca apresentar uma proposta de permuta em que o valor do novo imóvel seja inferior ao da habitação permutada ou, se a alienação a FIIAH, envolver um contrato de arrendamento, o mutuário pode não aceitar, sendo certo que não perde o seu direito.

Neste seguimento, o Banco deve apresentar novas propostas ou, então, imaginemos que o mutuário até aprovou parte da proposta que tinha sido realizada, mas a outra parte não, pode ser aplicada tal opção, só que é retirada a parte rejeitada.

3.1. Efeitos das medidas substitutivas

Para cada medida substitutiva à execução hipotecária, existem diversos efeitos, sendo certo que estes podem até ser diferentes consoante a medida que está a ser aplicada no caso em concreto.

Assim sendo, no que diz respeito à dação em cumprimento pode-se afirmar que o débito só se finda completamente quando se confirmem uma de duas situações: 1) somando o valor da nova avaliação da habitação e dos montantes entregues a título de reembolso de capital, seja igual ou superior ao valor do capital primitivamente emprestado, acrescido das capitalizações que eventualmente tenham surgido; 2) o valor atribuído à moradia posteriormente à nova avaliação seja igual ou superior ao capital que está em débito.

No que concerne à alienação do imóvel a FIIAH, a dívida só se considera extinta quando: 1) o resultado do valor pago pelo FIIAH para obtenção da moradia e o resultado das verbas entregadas pelo devedor a título de restituição de capital, seja igual ou até superior ao valor inicialmente emprestado do capital, acrescido das capitalizações que, eventualmente, tenha surgido da casa; 2) a quantia paga pelo FIIAH quando adquiriu o bem imóvel seja igual ou superior ao montante em dívida.

Por fim, a permuta do imóvel por outro de valor inferior, sendo que a diferença entre os montantes das moradias permutadas é deduzida à quantia em débito.

Entre os efeitos já enunciados, também se extinguem os processos judiciais referentes à cobrança da dívida relativa ao crédito à habitação.

Se a dação em cumprimento e a FIIAH não extinguir por completo a dívida, esta se mantém, mas só relativamente ao remanescente e em relação a este o mutuário não beneficia de quaisquer garantias.

4. Dação em cumprimento

4.1. Definição

Nos termos do disposto no art. 837º do C.C, a dação em cumprimento reside na concretização de uma prestação diferente da que é devida, com a finalidade de extinguir no imediato a obrigação contraída, porém, é preciso que o credor dê o seu consentimento, pois só assim é que o devedor se pode exonerar de tal incumbência.

Tomemos em atenção alguns exemplos: exemplo 1- *A empresa X forneceu ao seu fiscal de vendas A um automóvel, para este utilizar nas viagens de inspeção. Dois anos mais tarde o empregado despede-se, e entrega à empresa, por acordo com esta, a importância de 500 contos em lugar do automóvel, que prefere conservar em seu poder.*⁵⁶; exemplo 2- *António está obrigado a entregar a Bernardo uma pintura antiga e entrega-lhe um punhal, igualmente antigo, com o mesmo ou diferente valor.*⁵⁷.

Para Brandão Proença já não estaríamos perante esta figura, no exemplo 2, se o António tivesse a possibilidade de escolher a restauração in natura, e no caso de poder haver diferença de valor entre as prestações, pode-se recorrer à impugnação pauliana.

4.2 A sua finalidade

O fim deste instituto é nomeadamente a extinção da obrigação contraída, todavia, uma extinção que não se realiza mediante o cumprimento da obrigação. Com efeito, pretende-se deste modo, que o devedor cumpra com o seu encargo e que o credor fique satisfeito com este cumprimento, que apesar de não ser o que ele, inicialmente, pretendia o deixa também satisfeito. Uma vez extinta a obrigação também se extinguem as garantias e acessórios do crédito.

No caso, o que está aqui em causa, é a realização de um ato por parte do devedor que ponha termino à obrigação e, não a alteração do objeto da relação jurídica. Porque, aí poderíamos estar perante outra figura jurídica: a novação.

⁵⁶ Exemplo extraído: ANTUNES VARELA, *Das Obrigações Em Geral*, Vol. II, 7ª Edição, Coimbra Editora, pág. 170.

⁵⁷ Exemplo extraído: BRANDÃO PROENÇA, *Lições de Cumprimento e Não Cumprimento das Obrigações*, 1ª Edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2011, pág. 25.

Por conseguinte, o consentimento pelo credor é um aspeto fulcral deste instituto jurídico, visto que sem este, o devedor não se poderia considerar liberto desta obrigação. Ou seja, *in casu*, o devedor para poder considerar que o seu encargo extinguiu-se necessita do aval da outra parte da prestação, pois se aquele não existir pode-se considerar que o devedor está em mora. Mas será que o credor está obrigado a aceitar a dação em cumprimento? Ora, entende a doutrina que não. Que o credor pode recusar uma prestação diferente da convencionada. O que, a meu ver, faz todo o sentido, isto porque, quando se faz um acordo, se celebra um contrato, as partes preveem todas as hipóteses e equacionam todas as hipotéticas situações, criando expectativas de que tudo correrá como o convencionado e, se por algum motivo tal não suceda, até por culpa imputável ao devedor, o credor não tem de ficar obrigado a aceitar as condições que aquele oferece. No entanto, no meu ponto de vista, segundo os princípios ético, da boa - fé, da pontualidade, entre outros, as partes devem tentar convencionar uma solução que agrade a ambas, de modo, a que nenhuma saía prejudicada desta relação jurídica. Não obstante deve nesta relação reinar o bom senso e as partes devem estar de boa - fé, fazendo de tudo para que o contrato seja cumprido tal e qual o convencionado.

Na dação em cumprimento pode-se transmitir a propriedade de um bem, um objeto, de um direito, por exemplo: o usufruto, um crédito que o devedor tenha sobre outra pessoa. Entende Romano Martinez uma vez que tais casos são legalmente possíveis, então, este instituto deve poder abranger os casos em que quando esteja em causa uma prestação de coisa, o devedor possa mediante o acordo do credor, realizar uma prestação pecuniária.⁵⁸

É de frisar, que para que obrigação se extinga e, conseqüentemente, o devedor se exonere é necessário que esta realize a prestação com coisas inexistentes, determinadas e não sobre coisas fungíveis, futuras ou indeterminadas. No entanto, segundo Cunha de Sá é suficiente a existência de um *mero acordo transmissivo do domínio*. Para este autor, o devedor pode satisfazer o seu dever assumindo uma nova obrigação que no caso, há quem entenda que se tratar-se-ia de uma novação objetiva. Cunha de Sá sustenta esta tese no art. 840º, nº 2 do C.C..⁵⁹

⁵⁸VARELA, JOÃO DE MATOS ANTUNES *Das Obrigações Em Geral*, Vol. II, 7ª Edição, Coimbra Editora, pág. 171.

⁵⁹ Cit. BRANDÃO PROENÇA, *Lições de Cumprimento e Não Cumprimento das Obrigações*, 1ª Edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2011, pág. 26.

Brandão Proença relembra que a autonomia privada das partes na celebração dos contratos tem uma importância que se deve ter em consideração nestes casos e que o facto de o nosso legislador ter imposto às partes que a sua vontade seja manifestada expressamente no caso da novação objetiva, não sendo motivos para não aceitar o deferimento da transferência da coisa do qual a propriedade já foi transmitida ao credor, ou para não aceitar a cedência de um crédito que o devedor é titular ou, ainda, a assunção pelo devedor da obrigação de pagar uma dívida do seu credor. Com efeito, o que deveras importa é atingir a finalidade decorrente do contrato. Assim não se deve ser esta nova obrigação não com um novo sentido, autónomo e substitutivo da primitiva, outrossim inserida num acordo que visa, apesar de tudo, a imediata extinção da obrigação existente.

Também para Vaz Serra, a obrigação extingue-se mesmo que a prestação diferente da equacionada, quando tal extinção seja imediata e ta como Cunha de Sá, sustenta a sua opinião no preceito 840º do C.C. aludindo que *a datio in solutum* terá todo o cabimento, seja qual for o objeto da prestação diferente levada a cabo quer pelo devedor, quer por terceiro.

4.3 Vícios da coisa ou do direito transmitido

Ora sucede que após a extinção da obrigação, o credor depara-se com vícios, ónus, limitações relativamente à coisa ou ao direito e o que pode este fazer? Será que pode exigir a prestação devida? Ou será aplicada outras soluções? Ou pode ser conferido as duas opções? Pois bem, o entendimento doutrinal é que o credor encontra-se protegido, pelos arts. 905º e ss. do C.C, nos mesmos termos que os compradores, no caso dos contratos de compra e venda, se encontram quando a coisa ou o direito padecem de vícios. No entanto, é ainda, conferindo-lhe outro faculdade, em alternativa, *in casu*, o credor pode optar pela primeira prestação, e exigir que seja paga uma indemnização correspondente aos eventuais danos que teve de suportar.

No Direito Bancário, transfere-se a titularidade do imóvel em apreço, ou seja, o mutuário entrega o bem à instituição bancária para que se consiga o cumprimento das obrigações emergentes do crédito à habitação que realizou com aquela. Porém, é decidido aplicar esta medida, o mutuário tem um período de tempo no qual pode usar o imóvel, tempo esse de seis meses. Neste caso, como não há logo a entrega do bem, o

Banco para ficar protegido e, não sair prejudicado desta situação, pede que seja celebrado um contrato-promessa de dação em cumprimento. E, se quiser ser mais austero, pode, ainda, exigir ao mutuário que este faça uma procuração irrevogável para outorgar o sobredito contrato definitivamente. Julgo que esta solução é a que melhor se ajusta a este tipo de situações, visto que, se estivermos perante um mutuário mal-intencionado, esta solução pode beneficiá-lo. Pensemos, uma pessoa que tem uma dívida por causa de um contrato de crédito à habitação garantido por uma hipoteca, não conseguindo dar resposta ao crédito e peça que seja aplicada a medida e até lhe é aposta a dação em cumprimento, vendo a sua obrigação extinta e beneficiando da faculdade que lhe é dada de ficar com o prédio durante aquele período de tempo, se não celebrar o contrato promessa de dação pode ficar como imóvel para si. E assim tem o melhor dos dois mundos, ou seja, fica com o bem e se a sua obrigação extinta. É claro, que não podemos pensar nisso, porém, quando uma pessoa se encontra em dificuldades adversas, pode tomar atitudes irrefletidas. Deste modo, a Banca salvaguarda os seus interesses.

Diz-nos o número 3 do artigo 25º da Lei que no decurso do tempo deste diferimento, o mutuário beneficia de carência de capital, isto significa que, simplesmente lhe é exigido as quantias de juros remuneratórios. O que faz todo o sentido, se o mutuário se encontra endividado, não tem como dar resposta à situação que está a viver, ora, entregando a casa, não fazia sentido exigir mais. Embora, na minha opinião, se o mutuário se encontrar endividado, não tendo como dar resposta, se entregar a casa, não faz sentido ser-lhe exigido mais nada. Digo isto, porque o Banco pode sair desta situação muito beneficiado. Imaginemos o seguinte caso: um casal que decide comprar uma moradia, todavia, não tem poupanças próprias suficientes para realizar o pagamento a pronto e, por isso, decide recorrer à instituição de crédito para celebrar um contrato de crédito à habitação com mútuo garantido com hipoteca. No decorrer deste contrato, o casal é vítima de um imprevisto e não consegue pagar o crédito, já depois de negociações com a Banca, não há outra solução, e o Banco decide executar o casal. Sendo estes obrigados a entregar a casa e, ainda a pagar a quantia em dívida, ficando estes sem o bem e com um encargo ainda por suportar.

5. Alienação do imóvel ao FIIAH

5.1. Conceito

Primeiramente, os Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional foram uma proposta do Estado, decorria o ano de 2009, com o intuito de fazer face à crise financeira e aos obstáculos que subsistiam quando se intencionava obter junto da Banca financiamento para compra de habitação própria.

Os FIIAH, como são conhecidos, podem ser constituídos sob a forma de fundos fechados de subscrição pública ou de subscrição particular. No segundo tipo, o número de unidades de participação está previamente fixado, ainda assim, nada impede que esse número seja *a posterior* aumentado, desde que essa faculdade esteja prevista no próprio Regulamento.

Na proposta de Orçamento do Estado ficou prognosticado que os mutuários de contratos de crédito à habitação que alienem a favor do FIIAH, as suas habitações próprias e permanentes, objeto daqueles contratos, têm a faculdade de realizar um contrato de arrendamento com o Fundo. Deste modo, os mutuários passam a enverga, a qualidade de arrendatários e, ainda, usufruem do direito de opção de compra da moradia ao Fundo. Este direito tem um prazo, podendo somente, ser exercido até 31 de Dezembro de 2020.

O FIIAH é de tal modo importante e complexo que foi previsto um Regulamento de Gestão para o mesmo. Regulamento que possui trinta artigos, nos quais se falam da sua composição, do seu regime, das consequências em caso de incumprimentos. Os Fundos uma vez que, são inerentes ao património imobiliário, não podem ser desligados do regime fiscal, pois neste caso ocorrem transmissões que devem e podem ser tributadas.

A opção que o arrendatário dispõe é transmissível, ou seja, transmite para outras pessoas, no entanto, tal facto só pode ocorrer no caso de morte.

Este direito caduca no caso de o arrendatário não realizar o pagamento da respetiva renda por um período superior a três meses. Ora, se o arrendatário não cumprir com o contrato celebrado com o FIIAH, este perde o direito de opção de compra da sua casa e, pode ainda ser alvo de uma ação de despejo, correlativamente, por falta de pagamento da quantia referente à renda. O que se traduz, num verdadeiro regime de

arrendamento, ficando o mutuário como inquilino e obrigado ao pagamento das respectivas rendas.

A opção de compra não está sujeita a determinados condicionalismos, como é o caso da data, isto é, pode ser concretizada em data pré-determinada, ou seja, o arrendatário se lhe apetecer exercer este direito pode fazê-lo, pois no contrato que as partes outorgaram não estipularam nenhuma cláusula com data específica. Ainda assim, é exigido a existência de uma de comunicação escrita, à respetiva entidade gestora, com um prazo de antecedência não inferior a 90 dias, sendo o exercício da opção de compra realizado com base no valor da alienação do imóvel ao FIIAH e o qual é suscetível de atualização. O que também faz sentido, apesar de não ser obrigatório, logo, na celebração do contrato estipular a data de opção de compra, conquanto que não se tem conhecimento de como vai decorrer todo este processo, não sabendo se o mutuário vai querer ficar com o imóvel, porque até ao fim do prazo, a situação económico-financeira deste e do seu agregado familiar pode mudar, igualmente, não tinha coerência alguma o caso de o mutuário pretender exercer este direito de não comunicar previamente, até para que a outra parte tenha real conhecimento e possa diligenciar tudo o que for necessário para se concretizar o direito do mutuário/devedor.

Sucedo que, no caso de este direito ser exercido ainda antes de terem decorridos 2 anos sobre a data de alienação do bem ao FIIAH, o arrendatário além do valor da alienação terá também de suportar outros custos que o Fundo teve. *A contrario* se a opção de compra não for exercida do modo estipulado contratualmente ou no caso de cessação antecipada do contrato, o arrendatário recebe a diferença entre o valor da alienação futura da moradia a terceiros e o valor atualizado da aquisição do imóvel pelo FIIAH. Esta diferença é paga se a venda do imóvel for por responsabilidade da entidade gestora.

Está prevista no artigo 26º da Lei nº 1 que se a instituição de crédito estiver obrigada a aplicar medidas substitutivas da execução hipotecária, pode propor ao mutuário três das seguintes opções: *a) O mutuário transfere a propriedade do imóvel para o FIIAH pelo preço determinado nos termos da legislação aplicável e com simultâneo distrate da hipoteca; b) O FIIAH paga à instituição de crédito mutuante o preço convencionado por mandato do mutuário; c) O mutuário tem o direito de*

permanecer no imóvel na qualidade de arrendatário, nos termos da legislação aplicável aos FIIAH e respeitando os direitos do mutuário previstos no artigo anterior;
nº 2 - O mutuário pode recusar ficar como arrendatário do FIIAH, mas não pode rejeitar a alienação do imóvel ao FIIAH para efeitos de dação em cumprimento.

Ora quando se aliena o imóvel ao Fundo, a dívida pode extinguir-se totalmente, mas é necessário que se verifique determinados condicionalismos, tais como: o Fundo paga um valor para poder adquirir a moradia e soma-se às quantias entregues pelo devedor a título de reembolso de capital e, o resultado dessa soma tem de ser, igual ao valor do capital inicialmente mutuado, acrescido das capitalizações que possam ter ocorrido; a diferença entre os valores das habitações permutadas será deduzida ao capital em dívida.

Esta medida tem de ser acompanhada de um acordo de substituição do contrato de crédito à habitação ou de revisão das condições do contrato existente, de modo a que seja mais viável o cumprimento pelo mutuário das suas obrigações.

Como é mencionado no nº 2 deste artigo, o mutuário/devedor pode aceitar outra medida de substituição que não a Permuta, pois não está vinculado, deste modo, pode recusar a permuta prevista na Lei, sem que tal tenha como consequência a perda do direito à aplicação de outra medida substitutiva. E, se de facto, o mutuário recusar esta medida, deve a Instituição Bancária propor outra medida, não deixando o devedor numa situação pejorativa. O que, no meu ponto de vista, faz todo o sentido, conquanto que esta medida pode não satisfazer os interesses do mutuário e, sendo que a Lei surgiu para o proteger, para encontrar uma solução face à crise que se vivia, não era de todo adequado sujeitar o mutuário a determinado soluto, só porque se trata de uma medida prevista na Lei.

Num plano puramente teórico este regime de facto parece que veio auxiliar o devedor, mas na prática não é assim, pois os entraves que aquele encontra para que o plano lhe seja aplicado são inúmeros, impedindo que o efeito pretendido ocorra. Mas tal assunto será debatido mais à frente.

Em suma, o FIIAH é uma solução justa para fazer face à dificuldade do mutuário, pelo que, este pode não perder a sua habitação, logrando e alcançando o bem imóvel. Os devedores exercem o seu direito de opção de compra e ficam com a habitação para si, o que para estes é positivo. Com esta medida, os devedores podem até numa sair da sua casa, apesar de alienarem ao Fundo, estes podem ficar como

arrendatários do mesmo e, posteriormente, compram o bem. Assim, no caso de se tratar de uma habitação desejada pelo casal de devedores, em que despenderam tempo e dinheiro para adquirir e que por algum infortúnio não conseguiram cumprir com as suas obrigações bancárias, esta medida substitutiva ajuda que os mutuários permaneçam com o bem.

6. Permuta da habitação

6.1. Conceito

Tal como o nome indica, a permuta da habitação, não é nada mais, nada menos do que a troca da casa por outro bem, que no caso será a troca da casa por outra casa. No, entanto, existem especificidades que se tem de ter em conta, tais como o preço do imóvel, se há garantias creditórias de um lado e do outro não, a localização do imóvel, se essa troca não traz outros encargos, como por exemplo, o aumento do *spread*. Nesta última situação, o Banco tem de ser informado da troca, conquanto muda as posições dos proprietários dos imóveis, mudando as circunstâncias envolventes, o Banco deve analisar o caso para ver o contrato inicial deve ser alterado ou não.

Em relação ao preço do bem, se não forem do mesmo valor, aquele que ficar com a habitação de maior valor, deve além da entrega da sua casa para troca, entregar também um diferencial, ou seja, se uma casa vale 150.000,00€ (cento e cinquenta mil euros) e a outra está avaliada em 200.000,00€ (duzentos mil euros), então, deve aquele que ficou com a moradia de 150.00,00€ pagar 50.000,00€ (cinquenta mil euros) de modo a compensar a outra parte.

Este mecanismo é uma solução quando a venda do imóvel não é facilitada, por vezes, torna-se mais fácil trocar o bem do que vende-lo e, tem as suas vantagens, nomeadamente, no que diz respeito à tributação, em concreto, Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis e Imposto de Selo, porque tais impostos liquidam-se pela diferença maior de valores e, no caso de o imóvel for para habitação poderá, ainda, beneficiar de isenção ou redução de IMT.

No caso de, ainda, estarem envolvidas entidades bancárias, os intervenientes informam os respetivos bancos da permuta e realizaram novos registos provisórios das novas hipotecas, na altura da escritura, uma vez que, se trata de um contrato importante

é exigido que tal ato seja por escritura pública, os bancos entregam um distrato concernente a cada uma das moradias para terminar com a hipoteca existente, passando para o ato solene da escritura, tornando-se o registo, até, então, provisório em definitivo.

Nos termos do número 1 artigo 27º da presente Lei 58/2012, o mutuário pode beneficiar da permuta da habitação hipotecada por outra moradia, que seja da própria instituição bancária ou, até de um terceiro que esteja interessado. Porém, essa troca só pode ser realizada se a outra moradia for de valor inferior, o que na realidade faz todo o sentido, pois se o mutuário está com dificuldades, se trocasse por uma moradia de valor superior teria de pagar o diferencial e, não tinha meios financeiros para tal.

Diz o número 2 que deve existir um acordo de substituição do contrato de crédito à habitação ou, então, o contrato inicial deve ser revisto, porque tem que se verificar se é mais viável para o devedor o cumprimento das suas obrigações. No caso de existir diferença nos valores das moradias, será deduzido ao montante em dívida.

Tal como acontece nas outras medidas, o mutuário não fica obrigado a aceitar esta medida, podendo recusar, pois pode considerar que aquele imóvel é que satisfaz as suas necessidades, que é a casa dos seus sonhos e que não se quer desfazer dela. No caso de recusa, cabe à instituição de crédito apresentar as restantes medidas substitutivas.

Apesar de ser uma figura interessante a nível jurídico, o certo é que não tem o mesmo impacto que outras figuras contratuais, até por isso, aparece como última medida a ser apresentada. A, meu ver, esta opção, é uma boa solução, porque permite ao credor que permaneça com uma moradia, não ficando desalojado. Todavia, percebe-se a recusa da permuta, pois poderá acontecer que a troca seja entre bens de localização distinta e, nesse caso, a mudança pode ser um factor que impede a sua aceitação. Imaginemos o que é para uma família desfazer-se da sua casa e ter que mudar de freguesia, mudar de escola, empregos, estar longe dos outros familiares que podem ser o apoio daquele agregado. Há imensas razões que podem ser apresentadas para que se recuse aplicação desta hipótese. Se me perguntam se preferia ficar sem teto, ou ter que mudar de terra, a resposta é evidente, em caso de necessidade a arte faz o engenho e, não havendo outra solução, a permuta é eficaz. Mas temos de tentar perceber e, entender, os motivos que levam à sua recusa. Se forem compreensíveis, então, o mutuário não deve ser julgado.

CAPÍTULO V

1. Impacto da Lei

Quando se começa analisar o regime desta Lei pensa-se que se tratou de uma ferramenta muito importante para os devedores e, que era uma ajuda para os mutuários com crédito habitação sujeito à hipoteca, até porque somos um país ainda muito possessivo, e que têm como objetivo, casar, comprar casa e ter filhos, não pensando muitas vezes nas reais consequências que podem emergir.

Contrair um crédito bancário para aquisição de um bem imóvel é para a maior parte da população portuguesa um encargo para toda a vida, porque os créditos que realizam são na sua maioria de 20, 30, 40 anos. Ora um casal com 30 anos que decida comprar uma casa e, que contraía um crédito que dure 30 anos, irá passar maior parte da sua vida de trabalhador a suportar um encargo, não podendo usufruir muitas das vezes de outras regalias que a vida pudesse proporcionar, desse modo, a compra do imóvel não é a melhor opção, na minha opinião, dado que no meu ponto de vista para se ter uma casa própria é necessário ter estabilidade financeira e, essa no mundo em que vivemos é difícil de adquirir, como tal é preciso pensar bem nesta opção e equacionar qual a melhor solução para si. Deve interrogar-se sobre se será boa opção comprar casa?

Para mim, existe vários pontos em que se deve pensar, o primeiro como é evidente, é a questão financeira, se são pessoas com estabilidade, então porque não arriscar, se têm um emprego que lhes permita a compra de uma habitação própria, é uma inteligente escolha. No entanto, se não têm essa estabilidade, se não auferem salários superiores ao salário mínimo nacional, então nesse caso, a compra não é a uma solução inteligente. Por muito que se ambicione ter uma casa sua é preciso deter condições económicas e financeiras, pois como sabemos podemos estar num ano em que as taxas de juro, de Euribor são baixas, mas também estar num ano que são altas e esses fatores exteriores não são controlados pelos compradores. Assim como os seus preços, se for um ano em que não se venderam muitas moradias, então, nos anos seguintes, os valores destas hipoteticamente irá descer, mas tal facto não é certo e, não está nas mãos dos compradores.

É claro que a compra de casa pode ser vista como um investimento, ou seja, é um bem que entra no seu património e, que, tendencialmente, será valorizado. Uma casa

nunca irá desvalorizar o mesmo já não acontece no caso de bens móveis, pensemos no seguinte exemplo: quando nos dirigimos a um *stand* para comprar um carro, nesse momento da aquisição, o carro já desvalorizou, já não tem o mesmo valor, apesar de não possuir quilómetros, de não estar riscado, não ter qualquer tipo de anomalias e, mesmo que o apetrechem, o tentem melhorar com o passar dos anos o valor comercial já não é o inicial.

O mesmo não sucede com a compra de casa, pois esta de futuro irá valorizar, quer seja pelo terreno, quer seja pelas modificações que se fazem, quer seja pelo valor de mercado estar num ano positivo, quer sejam por outros inúmeros fatores que existam que fazem e podem ajudar a que a moradia seja um bom investimento. Por isso mesmo é que durante anos, tradicionalmente, os cidadãos tinham como sonho de vida comprar casa, pois a ideia de ter uma casa própria e não pagar renda ao senhorio, para muitos era o seu objetivo. Mesmo que se tenha de ficar anos a fim a pagar um crédito bancário. Tal ideia surge em consequência do 25 de Abril, se dantes só a Nobreza podia e tinha moradia própria, o certo é que o Povo também quis esse direito, e com toda a legitimidade. A própria Constituição Portuguesa consagra no artigo 65º o direito à habitação, tratando-se de um direito fundamental atribuído a todos os cidadãos, mas que, no entanto, não depende somente do próprio cidadão, outrossim, na pendência dos interesses dos bancos, do Estado.

Acontece que, atualmente, a nossa população é maioritariamente idosa, o índice de envelhecimento em 2016 ronda os 148,7% e o índice de dependência dos idosos no mesmo ano ronda os 32,1%⁶⁰. Como se pode constar são números que têm aumentado ano após ano e, como não poderia deixar de ser tais factos têm impacto e consequências. Ora muitos destes idosos pertencem àquele grupo de pessoas que casou e decidiu comprar casa, concretizando tal compra efetivando crédito bancário. Sucede que muitos destes também não têm quem tome conta deles e, por isso, vendem as suas casas para poderem ir para Lares. Então, faz algum sentido todo o sacrifício vivido e depois ter que se desfazer dele? No meu ponto de vista, não. É deverás ingrato uma pessoa que trabalhou durante anos, que dedicou toda a sua vida à construção da sua casa, depois de condicionantes exteriores como foi a crise que abalou a banca, as empresas, e os

⁶⁰ Dados extraídos do site

<https://www.pordata.pt/Site/MicroPage.aspx?DatabaseName=Portugal&MicroName=Indicadores+de+envelhecimento&MicroURL=526&>

diversos sectores, ter que se desfazer do seu património. Mas também não é essa a questão.

Naqueles anos de verdadeira crise financeira, o Banco de Portugal publicou um estudo que nos deixou alarmados: 80,3% das famílias têm débito hipotecário subordinado à habitação própria, sendo que 90,8% são casais jovens com menos de 35 anos; 25% das famílias têm o seu crédito hipotecado, ou seja, o crédito bancário está garantido com uma garantia real: a hipoteca, sendo que é nos casais entre 35 e os 44 anos que a se vê uma maior percentagem deste crédito hipotecado (48,9%); 40% dos agregados familiares têm um rácio de quantia monetária mensal superior e esse valor aumenta para 57,9% nos agregados em que os rendimentos mais baixos.⁶¹ Toda esta informação leva-nos a pensar e a questionar que de facto o crédito à habitação tem um embate na população que, não deveria ter.

Segundo o Relatório de Supervisão Comportamental de 2015, desde 10 de Novembro de 2012 até Dezembro de 2015, inclusive, foram apresentados 2983 requerimentos de acesso ao regime extraordinário do incumprimento, dos quais 2635 eram referentes a contratos de crédito e repartidos por 20 instituições de crédito.

Foi no ano de 2015 que se registou um menor número de requerimentos, o que é perceptível, porquanto a houve uma exaltação crescente ao crédito à habitação, ou seja, voltou-se a comprar mais imóveis, os empréstimos concedidos para compra de casa atingiu em 2016 o volume mais alto desde a crise em 2010. Em 2014, a banca portuguesa chegaram a conceder empréstimos referentes ao crédito à habitação, num valor de 4.013 milhões de euros, em 2015 esse montante subiu para os 5.790 euros e em 2016 para um valor superior a 10 mil milhões de euros, o que faz um aumento de 44,28% face ao montante de 2014.⁶²

Ainda segundo o Relatório supracitado no ano de 2015, os requerimentos aceites pelas instituições bancárias *apresentavam um montante em dívida em situação regular de cerca de 7,3 milhões de euros e um montante de crédito vencido de cerca de um milhão de euros, o que corresponde a um rácio de incumprimento de 11,9%.*⁶³

⁶¹ Dados extraídos do site: <https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/papers/op201201.pdf>.

⁶² Dados do Banco de Portugal: https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/documentos-relacionados/emprestimos_depositos_201612.pdf.

⁶³ Relatório de supervisão Comportamental de 2015.

Período	Requerimentos deferidos	Montante em situação regular	Montante em incumprimento	Rácio de incumprimento
2013 ^(a)	361	16 747 999	2087 056	11,1%
2014	133	7 012 115	698 842	9,1%
2015	137	7 315 524	987 786	11,9%
Total 2013-2015	631	-	-	-
Total de contratos de Crédito	607	29 697 863	3 655 848	11,0%

NOTA: (a) incluído o período de 10 de Novembro a 31 de Dezembro de 2012.

Quadro 1 1Requerimentos deferidos

Como se pode constatar através deste quadro, o número de requerimentos de acesso ao regime extraordinário que foram aceites, não é muito elevado para o número de pedidos. Ora como não podia deixar de ser existem vários motivos pelos quais os requerimentos de acesso não foram deferidos, tais como:

- 1) A não entrega pelo cliente da documentação, o que representa nada mais, nada menos do que 25,9%;
- 2) A redução do rendimento inferior ao limite legal, o que representa 19,3%;
- 3) Não se trata de habitação própria permanente, o que representa 13,5%;
- 4) A taxa de esforço do crédito à habitação era inferior ao limite legal, o que representa 9,4% dos pedidos;
- 5) O valor patrimonial era superior ao limite legal, o que representa 8,6% dos requerimentos;
- 6) O património imobiliário era de valor superior ao limite legal, o que representa 3,3%;
- 7) O rendimento anual bruto era superior ao limite legal, com a mesma percentagem do ponto 6);
- 8) Não se tratava de crédito à habitação, o que representava 2,5%;
- 9) O mutuário não se encontrava na situação de desemprego, o que representa 1,0%;
- 10) O património financeiro era superior ao limite legal, o que representava 0,3%;

11) Outros motivos, 12,9%.⁶⁴.

Após análise destes motivos, podemos concluir que muitos destes motivos são de incúria, negligência dos próprios devedores/mutuários, porquanto não se legitima que 25,9% dos requerimentos entregues não tenham sido deferidos, por falta de entrega de documentação. Questiono-me: como se pode não entregar os documentos? Até se pode perceber que quem não preencha os requisitos peticionados pela Lei, que não veja, posteriormente, ser-lhe aplicado o regime extraordinário, como é o caso de ter o rendimento, o valor patrimonial, o património financeiro superior ao limite que a lei o exige. As pessoas tentam a sua sorte, evidentemente, numa situação de desespero, de aflição, estas procuram descobrir a uma resolução para o seu problema. Agora não se percebe que aqueles que reúnam todas as formalidades não entreguem a documentação.

Este regime que não teve um grande impacto na nossa ordem jurídica, quer pela sua perplexidade, quer pela sua pouca divulgação, sofreu, na sequência de relatórios da Comissão de Avaliação, alterações com o intuito de flexibilizar as condições de acesso pelos clientes.

Ora o regime extraordinário necessitava de alterações para que pudesse abranger mais agregados familiares, tais como:

- 1-Certo é que a Lei em vez de considerar o rendimento bruto tem sim em ponderação o rendimento líquido, o que faz todo o sentido, dado que é esse o valor fisicamente disponível que o agregado tem e, não o rendimento bruto.
- 2-Outra das alterações foi o valor patrimonial tributário dos imóveis que o se elevou a importância máxima, ou seja, deste modo, ficaram hipoteticamente, abrangidos mais imóveis;
- 3-Outra alteração foi o facto de terem diminuído o valor da redução do rendimento, o que permite novamente, que outras famílias pudessem ser abrangidas;
- 4-Também se diminuiu o valor da taxa de esforço máximo;
- 5- No caso de o agregado familiar do devedor possuir outro bem imóvel além da moradia própria e permanente objeto do crédito à habitação hipotecado, o valor patrimonial do bem imóvel foi aumentado;

⁶⁴ Dados extraídos do Relatório de Supervisão Comportamental de 2015.

- 6-Fixação de patamares mais altos para o rendimento do agregado familiar;
- 7-O regime extraordinário passou abranger os fiadores, não os deixando desprotegidos;
- 8-Alargamento das medidas de proteção:
- I-No que diz respeito ao plano de reestruturação inicial, foi concedida um período de carência total;
 - II-Ainda no plano de reestruturação, foi introduzida e considerada como medida complementar o perdão de 25 % d capital por amortizar. No entanto, só era possível se os devedores / mutuário já tivessem procedido a uma amortização um mínimo de 75% do capital;
 - III-No que concerne às medidas complementares, foi possível considerar a extinção total da dívida no caso de dação em cumprimento e no caso de alienação do imóvel ao FIIAH;
 - IV-E, no caso de alienação ao FIIAH, o direito do mutuário permanecer na casa que agora é arrendada, envergando a qualidade de arrendatário. E, a possibilidade recuperar o imóvel para si, apresentando uma proposta.

Além desta alteração foi, ainda, inserido um conjunto de “boas práticas” para que se melhorasse a implementação deste regime, sendo que tais práticas foram aprovadas pela Comissão de avaliação.

Mesmo após todas estas alterações, o certo é que os requerimentos apresentados não corresponderam às expectativas que inicialmente se tinha dada era a crise bancária que se sentia e, que por causa dessa crise, muitos dos mutuários bancários com crédito à habitação, viram-se obrigados a entregar as suas próprias moradias para desse modo conseguirem sobreviver. Porque como sabemos por aquilo que fomos vendo e ouvindo nas televisões, rádio, lendo nos jornais, nos *sites*, o sector do crédito à habitação foi um dos que mais sofreu com a crise. Fundamentalmente, quando as pessoas não têm como se autossustentar financeiramente aquilo que tentam imediatamente fazer é libertar-se dos créditos dos quais são titulares, por isso mesmo, é perceptível que quando não se tem dinheiro, se tente entregar a sua casa, pois não tem como aguentar tal encargo.

Por conseguinte, se este regime era deveras importante para proteger os devedores de toda a situação que arruinou a vida de muitos portugueses, o certo, é que o Governo, a Assembleia da República deviam ter feito mais para ajudar aqueles, das

mãos das feras (banco) que se encontravam, encontram e encontrar-se-ão numa posição de supremacia. A Banca será sempre a parte contratual mais forte e, encontrará sempre uma solução para os seus interesses. Nunca sairá prejudicada como sairão os cidadãos, pois têm pessoas a trabalhar para si, que farão sempre o que é melhor para aquela. O mesmo já não acontece com a maioria dos cidadãos portugueses, que não têm ninguém para os auxiliar e, se o Estado não intervém nestas situações, então, estes ficam desamparados, desabrigados, desprotegidos “atirados aos lobos”.

Uma vez que esta lei não teve o impacto esperado, quando se fez as alterações à Lei, estas não deviam ter sido mais eficazes e mais esclarecedoras? Não deviam as mesmas ter produzidos outros resultados que a produziu a primeira? Sabemos que a lei foi criada para proteger os proteção dos devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil, situação essa que não foi originada pelos próprios, mas na sequência da crise que abalou vários sectores.

Posto isto, julgo que apesar das alterações e de tudo o que foi feito, não foi o suficiente, dado que os termos empregues na Lei não é clara e perceptível, dito de outro modo, a linguagem que o legislador usou não é compreensível. Até para um jurista, ou uma pessoa com experiência, a Lei é complexa, quanto mais para uma pessoa que não tem o mesmo entendimento das leis, da legislação e de todas as burocracias. Para além da linguagem, também o preenchimento dos pressupostos obrigatórios nos artigos 4º e 5º da Lei, também a exigência da entrega da documentação e, que, posteriormente, conjuntamente se tem de obedecer a certos procedimentos, o que torna este regime extraordinário quase inatingível, dado o seu alcance e, a sua execução.

2. A crise imobiliária nos Estados Unidos da América

Como já foi mencionado a crise sentida em Portugal não teve a sua origem na economia portuguesa, outrossim, com a queda do índice Dow Jones. Os bancos concediam créditos à habitação de alto risco, sendo que a maior parte destes empréstimos eram cedidos sem grandes critérios e a oferta era abundante, existindo um desequilíbrio.

A crise no ramo imobiliário e a crise na banca americana ficou conhecida como a crise dos subprimes, designação essa que aludia aos contratos de crédito à habitação

com hipoteca outorgados entre os bancos e os clientes com baixos rendimentos, ficando o bem imóvel como garantia. Esta hipoteca tinha uma taxa fixa e, que se mantinha durante toda a vida do empréstimo. Este modo de financiamento protegia os clientes, porque não viam as taxas a subir, embora as rendas subiam em consonância com a inflação.

No entanto, todos sabemos que esta garantia não é, muitas vezes, forte e, que o risco destes empréstimos eram altos, as taxas de juro começaram a aumentar, o que alicia a banca, os gestores de fundos a investir. Os gestores adquiriam títulos subprimes às companhias hipotecárias possibilitando que acontecesse um novo mútuo sem que o antigo débito se considerasse liquidado.⁶⁵

Certo é que, os juros subiram e, por oposição, os preços das casas encetaram a declinar significativamente e, isso conduziu a que muitos agregados familiares não conseguissem dar uma resposta positiva e, deste modo, realizar as devidas mensalidades decorrentes dos créditos hipotecários. Consequentemente, as famílias com baixos rendimentos deixaram de se interessar pela compra de casa, no entanto, a oferta era muita, os clientes deixaram de pagar os seus créditos, os gestores deixaram de receber, perdendo por sua vez, os montantes que investiram na compra de títulos *subprime* e tudo isto originou a que não se arriscasse que o sectores não investissem e o mercado estagnou, com isto a insolvência muitos bancos que investiram nestes créditos foi um desfecho visível. A bolsa de valores sentiu negativamente essa consequência e, como não podia deixar de ser quase todos os países do mundo sofreram com as repercussões.

Posto isto, a crise emergente dos Estados Unidos da América, levou a que muitos Bancos americanos pagassem multas avultadas de modo a não serem condenados por causa do crédito hipotecário, conquanto se julgou a existência de abusos e burla praticados por aqueles. De modo, a não serem responsabilizados pelos acontecimentos narrados, estes aceitaram pagar tais quantias. Toda esta crise levou o seu tempo a levantar e, necessitou de medidas para que tais acontecimentos não voltassem a surgir.⁶⁶ A ajuda internacional foi importante, no entanto, os Estados Unidos conseguiram dar uma resposta positiva e, ergueram-se de toda esta situação.

⁶⁵ Informação extraída do site: <http://noticias.sapo.pt/info/artigo/896609>.

⁶⁶ Informação extraída do site: http://www.esquerda.net/artigo/estados-unidos-os-abusos-dos-bancos-no-setor-imobiliario-e-aco-es-de-despejo-ilegais/32379#_ednref9.

3. A crise imobiliária em Espanha

Espanha também foi um país vítima da crise americana ao ponto de ter pedido ajuda à zona euro. Evidentemente, que o sector imobiliário sofreu com aquele desfecho e, por conseguinte, este não conseguiu escapar desta bolha. Os resultados da decadência do mercado de bens imóveis repercutiram em toda a economia.

Ao contrário do que sucedida nos Estados Unidos da América, o crédito hipotecário não é medida por si suficiente para garantia de pagamento do crédito e, por isso, exigiam mais garantias aos devedores de modo a salvaguardar os empréstimos concretizados. E, mesmo assim, o certo é que a população de classe média espanhola era detentora de duas e, em certos casos, três, moradias, o que não acontece em muitos países.

Quando se deu a crise americana, também o mercado da construção civil sofreu com aquela, pois deixou de ter financiamento para poder construir e, assim era insuportável manter todos os seus funcionários, o que repercutiu no desemprego de muitos cidadãos e, conseqüentemente, os rendimentos salariais destes passaram a escassear, porque sem empenho, não têm dinheiro e, sem dinheiro a prioridade de comprar casa deixa de existir.

No entanto, desde 1998 a meados de 2007 que o preço dos imóveis subiam, contudo a procura baixou, porquanto não tinham os espanhóis capacidades económico-financeiras para tal, ainda assim, quem tinha o desejo e ambição de comprar casa contraiu junto da banca empréstimos para tal aquisição. Ora tal facto fez com que houvesse um grande endividamento.⁶⁷

Em Espanha, a Lei Hipotecária datada de 1946 não se adequava à realidade daquela época, não contemplava vários aspetos que surgiram derivado à bolha imobiliária que explodiu naqueles anos. Muitas pessoas foram despejadas dos seus imóveis e até suicídios ocorreram. Surgiu um movimento criado por cidadãos vítimas desta crise e muitos simpatizantes, a Plataforma de Afetados pela Hipoteca, conhecida como PAH, para evitar a massiva dos despejos. Tendo uma intervenção social ativa, denunciando as ilegalidades, tentando acordos entre os bancos e o cliente de modo a que

⁶⁷ Informação extraída do site: <http://www.esquerda.net/artigo/espanha-crise-era-previs%C3%ADvel/24172>.

estes apesar da entrega do imóvel, não permanecessem obrigados ao pagamento das prestações devidas.⁶⁸.

Ficou célebre o caso do cidadão marroquino que foi notificado do seu despejo e, que levou o caso ao um advogado que recorreu ao Tribunal Europeu e, este deu-lhe razão. Nesta sequência, Mariano Rajoy alterou a lei, dando aos Tribunais um papel que não tinham, pois estes passaram a poder intervir, caso o devedor julgasse que havia alguma cláusula abusiva, poderia recorrer aos tribunais. A nova lei ajudou a que os despejos diminuíssem.⁶⁹.

Em 2008 Luis Zapatero apresentou um conjunto de medidas para tentar dar uma resposta positiva à crise que até então se sentia, medidas essas que estavam dirigidas ao mercado imobiliário, de modo, a tornar este sector mais competitivo e a desencalhar este mercado, por se considerar que este é deverás importante para que a economia de um país funcione, dado que é um sector que move dinheiro, faz girar a economia e, Espanha encontrava-se numa situação muito complicada a todos os níveis económico-financeiros, sociais, políticos.⁷⁰.

Desde 2007 até ao ano de 2014 sensivelmente, que os preços das habitações desciam, valores que rondavam os 40%, porque o mercado tentava que as pessoas comprassem casas, no entanto, a elevada taxa desemprego impedia que a prioridade fosse a compra de imóveis, porém, essa tendência começou a estagnar, tal circunstância teve a sua origem nos Bancos. Sim, a Banca espanhola percebeu que impedir o acesso ao crédito à habitação não era solução e, por isso, facilitou os empréstimos, no entanto, era preciso que o agregado familiar tivesse competência de dignificar os seus compromissos.⁷¹.

Nos anos de 2015 e 2016 foram anos positivos, os preços dos bens imóveis subiram 4,2% e 4,7 % respetivamente. Igualmente se vendeu mais imóveis, só em 2015 venderam-se 457.689 casas mais de 14% que o ano transato. Similarmente a intervenção dos bancos passou a ser mais ativa, deferindo aproximadamente 23.500 hipotecas por mês um valor considerável.

⁶⁸ Informação extraída do site: <http://www.esquerda.net/dossier/365espanha-o-que-s%C3%A3o-plataformas-de-afetados-pela-hipoteca>.

⁶⁹ Informação extraída do site: <http://www.habita.info/2013/09/>.

⁷⁰ Informação extraída do site: . <http://www.tvi24.iol.pt/crise/desemprego/zapatero-anuncia-medidas-financeiras-para-dar-oxigenio-as-imobiliarias>.

⁷¹ Informação extraída do site:

http://www.jornaldenegocios.pt/empresas/imobiliario/detalhe/fitch_crise_imobiliaria_em_espanha_esta_a_chegar_ao_fim.

Com estes casos, podemos constatar que não foi só Portugal afetado no sector imobiliário e, que este mercado é importante para que a economia funcione. Igualmente, países como a Itália, Irlanda, Grécia padeceram com a crise americana. Foi necessário a intervenção estatal e europeia para que os países conseguissem dar uma resposta positiva, *in casu*, sair da crise que se fazia sentir e, que insistia em permanecer.

Não foram anos fáceis, foi uma luta constante, de um lado queria-se sair deste ambiente negativo que pairava, mas também não se queria sacrificar mais os cidadãos. Porque na verdade quem sofreu com todas estas medidas foram as pessoas, que viram as suas vidas completamente viradas do avesso. Muitas sentiram-se desprotegidas, desapoiadas, vítimas de uma crise da qual não tiveram responsabilidade e, que mesmo assim tiveram de pagar, vendo os verdadeiros responsáveis, saindo ilesos sem qualquer tipo de sanção.

CAPÍTULO VI

Análise jurisprudencial

1. Nacional

O Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães datado a cinco de Junho de dois mil e catorze, com o processo 1639/10.1TBFAF-A.G1, relata um caso do regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação, nas situações de execução hipotecária, onde deveria existir suspensão da execução.

In casu temos um cidadão que encontrando-se numa situação económica difícil decide apresentar junto do seu banco um requerimento para que lhe seja aplicado o Regime Extraordinário de Proteção de devedores de Crédito à habitação. No entanto, a Banca não deu qualquer tipo de resposta, tendo vindo posteriormente a executar o cidadão, respondeu argumentando que tinha acionado o regime e que a entidade bancaria não tinha respondido e, como tal haveria um deferimento tácito. Certo é que o tribunal da 1ª instância não deu provimento aos argumentos do cidadão. Não concordando com tal decisão, dela interpôs recurso para o Tribunal da Relação de Guimarães.

Essencialmente, a Lei 58/2012 de 9 de Novembro estabelece um regime para proteger os devedores, tratando-se de um processo excecional no que diz respeito aos casos de incumprimentos contratuais de mútuos, no âmbito de contratos de crédito à habitação, quando o bem imóvel seja a única moradia e seja objeto daqueles contratos. E, que este regime é imperativo, aplicando-se a todos os que preencham os requisitos, observando os devidos procedimentos e, como tal sobrepõem a outras normas existentes.

Que “*dispõe o mesmo Artº 9º no nº 1 que «com a apresentação pelo mutuário do requerimento previsto no nº1 do Artº 8º e da documentação referida no nº 1 do Artº 6º a instituição de crédito mutuante fica impedida de promover a execução»*”. Acrescenta, ainda, que o prazo para requer tal proteção estende-se até à venda executiva da habitação, deste modo, não fazia sentido a execução intentada pela banca, assim como não foi correta a interpretação do Tribunal de Fafe.

Segundo o Tribunal da Relação de Lisboa, não é da competência deste, nem de nenhum tribunal decidir se o Regime extraordinário deve ou não ser aplicado ao cidadão, isso é da competência do Banco de Portugal, que é o órgão próprio para se discutir esse assunto. O problema aqui era saber se deve-se ou não suspender automaticamente a execução, dependendo da presente execução, do deferimento do Banco relativamente ao requerimento apresentado pelo cidadão. Mas para saber se há ou não suspensão é preciso, evidentemente, saber se o regime se aplica ou não ao executado, ou seja, se ele beneficia ou pode vir a beneficiar do sobredito regime.

Ficou provado que o Executado preenchia os requisitos quando apresentou o requerimento e, que a Exequente não respondeu a tal requerimento. Ainda assim, devia o Executado pedir a suspensão e, não demonstrar se o regime é ou não aplicado.

É certo que a lei exige que depois de apresentado o requerimento a Banca tem um prazo de 15 dias para se pronunciar acerca do mesmo, devendo-o fazer por escrito, nos termos do disposto do artigo 8º, nº3.

Para uma melhor argumentação, o Tribunal de Guimarães cita o acórdão do Tribunal da Relação do Porto datado de 12 de Março de 2014a *existência de uma evidente interdependência entre o regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil e a execução hipotecária pendente em Tribunal, torna exigível que, para assegurar a eficácia deste regime excecional, o julgador, logo que tenha conhecimento da pretensão do mutuário/executado de aceder ao aludido regime junto do banco/exequente, determine a suspensão da instância executiva, ao abrigo do disposto no nº 1 do artigo 272º do NCPC, por se tratar de “um motivo justificado”, suspensão que se manterá até ao final das negociações previstas na Lei nº 58/2012, e observe um controlo efetivo dessas negociações e das razões do seu eventual fracasso, se tal assim vier a ocorrer, só então podendo ser ordenada a cessação da suspensão da instância executiva.*

Ficou, no entendimento do Tribunal de Guimarães demonstrado e comprovado a existência do requerimento. Todavia e, nos termos do artigo 39º, nº6 da Lei, cabe ao Banco de Portugal averiguar o cumprimento pela Banca do regime, assim como aplicar sanções no caso de incumprimento. Mesmo assim, o Tribunal socorreu-se do acórdão do Supremo Tribunal Administrativo para esclarecer o que se deve ou não entender como ato tácito, com efeito, aquele exprime-se no poder de perceber para determinados efeitos e, em certos contextos estipulados na leis, a passividade ou o silêncio de um órgão administrativo como sinónimo de deferimento ou indeferimento de uma

reivindicação manifestada pelo interessado, quando a administração tem o dever de preferir àquela pretensão, com o intuito de proteger o interessado contra uma tal passividade.

Porém, julga o Tribunal da Relação de Guimarães, que a Exequente não pratica atos no exercício de funções públicas de autoridade, outrossim, o Banco de Portugal, portanto, o silêncio daquela não tem qualquer valor jurídico e, por isso, não pode dar provimento ao recurso interposto pelo executado.

Com este acórdão podemos constatar que é verdadeiramente importante o modo como se formula a questão perante o Tribunal, porque no caso, o assunto trazido pelo executado não o ajudava. A questão seria saber se de facto quando há um requerimento se as instituições bancárias podem ou não intentar uma ação executiva. No entanto, não foi essa a questão trazida e, por muito que o tribunal tentasse ajudar o executado, por pena, talvez de toda a situação que aquele passará nos últimos tempos, o certo é que não conseguiu ajudar, pois o problema estava no tema do silêncio e, esse tema não está relacionado com a suspensão executiva.

Na minha opinião, andou bem o Tribunal que não foi além das suas competências materiais. Na verdade, julgo que neste caso, o Banco de Portugal deveria ter-se pronunciado e, tentar a resolução do dilema, porque possivelmente, este cidadão foi executado, ficou sem o imóvel e, ainda com uma dívida resultante do crédito à habitação com hipoteca que concretizou na altura da compra da moradia.

Ora, são nestes casos que não se podem deixar em branco e, que merecem uma solução. No meu modesto entendimento, não podem, nem devem os bancos ficarem impunes. Eles são os principais culpados da falta de resposta para com os seus clientes, com efeito, se não são sancionados é evidente que mais situações destas ocorreram e, que não foram divulgadas por falta de meios. Ir para tribunal tem os seus custos e, uma pessoa que esteja numa situação económica difícil, não tem como prioridade ir reclamar os seus direitos para o Tribunal, quando muito apresentam reclamação junto do Banco, mas esta não é por si suficiente. Por isso mesmo, o Banco de Portugal deve ter um comportamento mais interventivo, fiscalizar mais os bancos e averiguar se os mesmos estão a cumprir com as suas obrigações. Neste caso já nada há a fazer porque o período de vigência da lei já terminou, no entanto, serve como exemplo da falta de cuidado, de zelo, prudência por parte destes órgãos que estão preocupados em satisfazer os seus

interesses em detrimento dos interesses dos seus clientes. Esquecendo-se que estão deste modo a perder clientes.

O acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa datada 20 de Março de 2014, relata o regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil, em ação executiva, no qual se deve ou não suspender a instância, existindo a venda por proposta em carta fechada.

Sucedo que A, entidade bancária, intentou uma ação executiva para cobrança coerciva contra B e C. O Exequente formalizou três contratos de mútuo como garantia dos capitais emprestados e, os mutuários estabeleceram duas hipotecas a favor do Exequente sobre a moradia designada à penhora. Acresce que relativamente aos dois primeiros empréstimos, as prestações venceram-se a 24 de Abril de 2009 e, no que concerne ao terceiro contrato de mútuo, os executados nunca realizaram qualquer tipo de prestação, apesar da interpelação pelo Banco. Os executados foram citados. A agente de execução redigiu um auto de penhora onde constava o bem imóvel.

Por conseguinte, os executados mencionaram que os bens imóveis penhorados são vendidos mediante proposta em carta fechada. Acontece que o Banco Exequente mostrou abertura a que os executados pudessem beneficiar do regime extraordinário (Lei 58/2012), uma vez que, a casa penhorada é habitação de família. Em Maio de 2013, os executados enviaram uma carta para o Banco Exequente, propondo a venda do bem ao fundo de arrendamento habitacional com arrendamento e opção de compra. Deste modo, todo o processo executivo não teria qualquer tipo de utilidade. Como tal, alegaram os executados que se devia suspender a venda até eu o fundo se pronuncia-se.

No entanto, em Junho desse mesmo ano, a agente de execução juntou aos autos um documento a mencionar a decisão de vender o bem imóvel, mediante proposta em carta fechada, tendo inclusive indicada dia e hora. E em Julho de 2013, o Juiz do Tribunal a quo proferido despacho no sentido favorável da venda. Só em Setembro é que os executados foram notificados da data para abertura de proposta, tendo de imediato apresentado requerimento. Fundamentando que estava em curso negociações tendentes à resolução extrajudicial, nomeadamente a venda da habitação ao FIIAH e a respetiva celebração do contrato de arrendamento, conforme é permitido e previsto na Lei 58/2012. Como tal, não podem ser responsabilizados por qualquer falta de comunicação existente entre o Banco Exequente e a agente de execução. Ora deixar que a venda do imóvel vá em frente significaria sancionar os Executados e toda a sua

família que, no caso em apreço eram 7 pessoas a ficar sem residência, por um erro de outrem.

No dia e hora marcada foi concretizado o Auto de Abertura de Propostas, estando presentes a Executada e sua mandatária e a Agente de execução. A Juiz decidiu que face à pendência do prazo para resposta ao requerimento apresentado pelos Executados pronunciou-se pela suspensão da diligência.

Acontece que o Exequente apresentou um requerimento dando como não aceite a proposta efetuada pelos Executados e que remeteu essa comunicação ao mandatário daqueles, por isso, se devia permanecer com a venda judicial. Os Executados alegaram não terem sido notificados de qualquer requerimento do Banco tendo *a posteriori* sido debatido esse assunto.

Houve despacho ordenando o prosseguimento da diligência. Neste seguimento, em Outubro de 2013 feche-se a diligência, estando presente a agente de execução e o mandatário da Executada C em representação desta, o Exequente e o Executado B não compareceram.

O Mandatário dos Executados no decurso da diligência pretendeu fazer um requerimento, a juiz aceitou. Nesse requerimento: alegou fundamentalmente, que o direito à habitação trata-se de um direito constitucional e a Lei 58/2012 é um regime que prevê esse direito e, o salvaguarda estabelecendo para tal medidas substitutivas à execução hipotecária, como é o caso da alienação da moradia ao FIIAH e, que tais medidas impõem-se também aos Bancos, sendo vinculativas. E que existem provas das negociações encetadas entre os Executados e a Exequente, e que a contrário não haveria prova de que as mesmas findaram com a rejeição da aplicação do regime extraordinário. Deste modo, não se poderia prosseguir com a venda da moradia em praça pública, violando assim normas imperativas. O Juiz proferiu despacho no sentido de indeferir o requerimento conquanto julgue que as negociações foram infrutíferas e que se devia prosseguir com a diligência. Tendo sido o bem imóvel vendido ao Exequente A.

Os Executados, em Novembro, após notificação do auto, requereram que se fizesse nova e correspondente correção dos lapsos de escrita da Agente de execução relativamente à data e hora da venda judicial, tendo o mesmo sido deferido. No entanto, não contentes com o resultado final interpuseram recurso de apelação, argumentando:

“ a) *Ser declarada nula a Decisão por manifesta contradição entre o objeto pedido e o objeto da condenação;*

b) *Em qualquer caso, ser a Decisão de abertura de propostas revogada na totalidade e substituída por outra que declare inválida a abertura de propostas realizada por violação de lei imperativa que impunha a vinculação de Exequente às negociações em curso;*

c) *Face à referida revogação do ato de abertura de propostas, devem os atos subsequentes de feitura da ata de diligência com todos os erros e omissões que contém, bem como a notificação de custas e, principalmente a notificação para desocupação do imóvel, ser declarados nulos e de nenhum efeito;*

d) *Deve ao presente Recurso se atribuído ou confirmado o seu suspensivo.*⁷²

Não houve contra-alegações.

O Tribunal entre muitos outros temas menciona que o regime extraordinário veio estabelecer um regime excecional, aplicando-se durante um certo período de tempo, tendo surgido na sequência da crise que se vivia na altura e, que só se aplicava em determinadas circunstâncias, sendo obrigatório que o requerente preenche os pressupostos que a Lei exige. E, que no caso de aplicação do regime, não está nas mãos das entidades bancárias a escusa, pois esta fica obrigada a aceitar que o requerente beneficie do regime, pelo que se trata de um direito do mutuário. Ficando a banca incumbida de apresentar as soluções existentes para o caso em apreço, tais como: 1) Plano de reestruturação das dívidas emergentes do crédito à habitação; 2) Medidas complementares ao plano de reestruturação; 3) Medidas substitutivas da execução hipotecária, nos termos do disposto no artigo 7º da Lei.

Deve o mutuário apresentar o requerimento à sua instituição bancária no qual contraiu o crédito hipotecário bancário, ficando esta incumbida de responder num prazo de 15 dias. E até o final do período para a oposição à execução hipotecária que encontrar-se pendente em Tribunal ou, até à venda executiva da moradia, o requerimento pode ser apresentado e o efeito é impedir que a Banca avance para a execução da hipoteca, até que finde a aplicação das medidas de proteção que venham a ser aplicadas (artigo 9º, nº 1). Sendo aceite o requerimento as partes têm 30 dias para negociar e, não querendo o mutuário que lhe seja aplicado o plano de reestruturação, pode ser aplicado as medidas de substituição, caso a instituição assim o entenda, estando tais medidas previstas no artigo 20º e ss da presente Lei.

⁷² Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 20 de Março de 2014.

Acrescenta o tribunal que a *aplicação de qualquer uma das medidas substitutivas de execução hipotecária terá como efeito, como decorre do preceituado no artigo 23º, alínea d) da Lei nº 58/2012, a extinção de processos judiciais relativos à cobrança de montantes devidos ao abrigo do contrato de crédito à habitação*.⁷³. Que *in casu*, ficou provada a apresentação pelos Executados do requerimento junto do Banco Exequente, bastante tempo antes de se determinar a venda judicial da habitação e, por isso mesmo, que se devia ter suspenso a instância executiva, nos termos do artigo 272º do NCPC. Ora nunca devia ter sido realizada a venda do bem, como aconteceu. Andou mal todo este processo, porque de um lado, o Tribunal a quo não determinou expressamente a suspensão da instância executiva até as partes terminarem as negociações e, por outro, o Banco Exequente não deu qualquer tipo de informação ao Tribunal de como se encontravam as negociações, se havia ou não possibilidade de aplicação do regime. E que só no caso de estas fracassarem é que a venda executiva pode prosseguir, com a marcação da data para a abertura das propostas em carta fechada, publicitando-se a mesma pelo valor base do imóvel igual a 85% do valor patrimonial tributário, nos termos de avaliação efetuada há menos de seis anos ou pelo valor de mercado, circunstâncias que não foram observadas no caso vertente e que urge corrigir.⁷⁴.

Neste seguimento, argumenta o Tribunal que não tendo sido suspensa a instância executiva a, após requerimento dos Executados o despacho datado de Outubro de 2013 não deveria existir, portanto, deve ser revogado assim como a anulação de todos os acontecimentos posteriores aquele ato. Dando razão aos Executados, devendo o Tribunal a quo determinar a suspensão da instância até que o Banco Exequente dê uma resposta de aplicabilidade ou não do regime e, que tal seja fundamentada e remetida aos Executados.

Posto isto, cumpre dizer que é de tal modo a minha indagação com toda esta situação. Porque é revoltante ver que a nossa jurisprudência, erra, naquilo que se pode chamar o B.A BA do Direto. É repugnante ver que ainda hoje se decide mal nos tribunais da Primeira Instância e, que, infelizmente, estes saem impunes. Não deveria ser assim, tal como noutras profissões deveriam ser responsabilizados quando o erro é manifesto, porque em causa estão a vida de pessoas. Tal como na responsabilidade

⁷³ *Idem.*

⁷⁴ *Idem.*

médica, os profissionais desta profissão são “castigos”, também os magistrados o deve ser, pelo que ao errar no julgamento que faz dos factos, está a condenar a vida de pessoas. Por exemplo, neste caso, ficar sem o imóvel e, ter que continuar a pagar um crédito, não beneficiando já do bem, não é uma condenação?

Nesta situação em concreto, estavam em causa a vida de 7 pessoas, que se não tivessem um advogado que se interessasse pelo seu caso, viriam a sua vida arruinada, porque o imóvel tinha sido vendido e, como se tratava da habitação própria e permanente, sendo a única casa que viviam e que possuíam, possivelmente, os mesmos não teriam como dar uma resposta, pelo que não se pode deixar que estes casos continuem a acontecer.

É certo que temos a possibilidade de recorrer e que não se fica vinculado à decisão da Primeira Instância, mas quando o caso não é passível de recurso o quê que acontece a estes casos? Deixamos estas pessoas desamparadas? Não ajudamos a encontrar uma solução para o seu problema? É, evidente, que em certos casos são as próprias pessoas culpadas pela situação que se encontram. Conquanto muitos casais contraíram empréstimos muito acima das suas possibilidades e, não estavam à espera que surgisse a crise de 2009 e, que a mesma tivesse o impacto mundial que teve. Mesmo assim, os Tribunais servem para cumprir com a Lei e, a presente lei era clara, não suscitava qualquer tipo de dúvida, se havia negociações em curso, então, o Tribunal só deveria tomar uma única decisão: suspender a instância executiva. Não aconteceu, prosseguiu-se com a venda executiva, o bem foi vendido ao Banco e, não cumprindo com os requisitos do NCPC.

Em suma, julgo que é desta experiência e bom senso, sentido de ética dos Tribunais da Relação e do Supremo que falta nos Tribunais de Primeira Instância. Não se deve generalizar é certo, no entanto, em todos os acórdãos que li e analisei para a escrever esta dissertação, erraram, tendo posteriormente, os Tribunais da Relação decidido em sentido oposto. Apesar de não ter conhecimento do desfecho deste caso, o certo é que seria uma boa notícia saber que no caso, o Banco Exequente aceitou a medida substitutiva e, que o casal passou a beneficiar de tal medida, porque a mesma possibilitava aos mesmos a hipótese de mais tarde, reunindo condições para tal, exercer o direito de opção de compra. Nunca tendo na verdade desfazendo do bem imóvel, porque entregaram o imóvel ao Fundo, ficando como arrendatários do mesmo, ou seja, permanecendo na moraria.

2. Internacional

A 14 Março de 2013, o Tribunal Internacional de Justiça proferiu um acórdão que abordava as seguintes temáticas: Diretiva 93/13/CEE-Contratos celebrados com os consumidores, Contrato de empréstimo bancário, processo de execução hipotecária, cláusulas abusivas.

No caso temos de um lado Mohamed Aziz, um cidadão marroquino que vivia em Espanha e, que foi vítima da bolha imobiliária, tendo sido despejado da sua habitação, não concordando com a decisão decidiu recorrer aos Tribunais Espanhóis. Não tendo obtido uma decisão favorável e, depois de toda a sua luta, junto do seu advogado decidiu recorrer para o Tribunal de Justiça da União Europeia. Do outro lado, temos a Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresca, doravante, Catalunyacaixa.

Mohamed Aziz e a Catalunyacaixa, a 19 de Julho de 2007 realizaram um contrato de mútuo com garantia hipotecária, a casa era moradia de família. Em 2003, Aziz já era proprietário do bem em causa. A quantia mutuada começaria a ser paga em Agosto de 2007. Entre muitos outros aspetos do contrato, os juros anuais de mora que se empregava ao empréstimo eram de 18,75%, que se aplicava às quantias em dívida, sendo que o Banco não necessitava de informar o cliente. Também o Banco tinha o direito de exigir a totalidade da importância mutuada, quando o cliente não tivesse concretizado o pagamento de uma parte da quantia ou dos juros. A tudo isto, acresce, ainda, o facto da hipótese do Banco Catalunyacaixa socorrer-se da execução hipotecária, com a finalidade de reaver o capital, como também, a possibilidade de apresentar diretamente, a liquidação.

Mohamed Aziz durante 10 meses pagou as todas as prestações, no entanto, em Junho de 2008 deixou de o fazer. Foi interpelado pela instituição bancária, mas sem êxito e, em Março de 2009, esta intentou ação executiva peticionando o pagamento do capital, assim como todos os juros. Não foi deduzida oposição, o Tribunal Espanhol condenou Aziz ao pagamento. Este, por sua vez, não respondeu nem cumpriu com a decisão proferida pelo Tribunal. Em Julho de 2010, a moradia foi colocada em venda judicial, no entanto, não houve qualquer proposta pelo bem imóvel. Tendo sido o bem adjudicado por 50% da sua importância. No dia que a transmissão do bem deveria ocorrer, M. Aziz foi despejado. No entanto, M. Aziz tinha junto do mesmo Tribunal entrado com uma ação declarativa, de modo a obter a nulidade da cláusula que previa a

possibilidade de liquidação direta e a hipótese de recorrer à execução hipotecária, por considerar que a mesma se trata de uma cláusula abusiva.

Sucedeu que o Tribunal de Barcelona ao analisar todo o processo ficou com sérias dúvidas no que diz respeito a interpretação do conceito de «cláusulas que têm como objetivo ou como efeito impor ao consumidor que não cumpra as suas obrigações uma indemnização de montante desproporcionalmente elevado»,⁷⁵ e do conceito «cláusulas que têm como objetivo ou como efeito suprimir ou enterrar a possibilidade de intentar ações judiciais ou seguir outras vias de recurso, por parte do consumidor», ambas as alíneas da Diretiva 93/ 13/CEE, não havendo compatibilidade entre o Direito Europeu e o Direito Espanhol. Neste seguimento, suspendeu a instância e submeteu ao Tribunal de Justiça algumas questões prejudiciais:

- a) A eventualidade de existir vencimento antecipado no caso de contratos duradouros, como sucede com a situação aqui debatida, quando o mutuário não cumpre durante um certo tempo.
- b) A possibilidade de fixar juros de mora superiores a 18%, o que não acontece noutros contratos com consumidores (crédito ao consumo), mas que no âmbito contratação imobiliária, em que não há um limite legal explícito, no que diz respeito às prestações vencidas e, relativamente aos juros aplicados a todas as prestações em débito por vencimento antecipado.
- c) A antevisão de mecanismos de cálculo e de fixação dos juros variáveis definidos somente pelo mutuante, relacionados com a hipótese de execução hipotecária, que proíbem a oposição à liquidação pelo devedor executado em plena ação executiva, mandando-o para uma ação declarativa na qual apenas obterá uma decisão definitiva quando *a execução já estiver concluída, ou, pelo menos, quando já tiver perdido o bem hipotecado ou dado em garantia, questão que assume especial relevância quando o empréstimo foi pedido para aquisição de uma casa e a execução implica o despejo do imóvel?*⁷⁶.

Tanto o Banco como o país espanhol colocaram dúvidas quanto a admissibilidade da primeira e segunda questão. O Tribunal de Justiça respondeu

⁷⁵<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=135024&pageIndex=0&doclang=PT&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=29196>.

⁷⁶*Idem*.

negativamente, dando provimento ao caso em análise, por considerar que tem competência para tal.

Posto isto, relativamente, à primeira questão considerou o TJUE que dada a posição de inferioridade do devedor, as cláusulas abusivas não vinculam o consumidor, nos termos do artigo 6, nº 1 da Diretiva 93/13/CEE. Sendo que tal norma padece de natureza imperativa, impõe-se a todos, sem possibilidade de exclusão, o que permite um equilíbrio entre as partes. O sistema jurídico espanhol impede o tribunal que analisa o processo declarativo conexo com o processo de execução da hipoteca de impor medidas, ainda que provisórias, que garantam a eficiência da decisão final. Acresce que segundo o preceito 695º do Código Processo Civil Espanhol, doravante, CPCE, em processos de execução da hipoteca, o executado só pode opor-se com base na extinção da garantia ou da obrigação garantida, no erro na liquidação, relativamente ao montante apresentado ou, no caso de sujeição a uma nova garantia registada antes do processo de execução. Ainda assim, o devedor no caso de se opor, não consegue a suspensão do processo executório, ou seja, este continua a decorrer, (art. 698º CPCE). Também nos termos da Lei hipotecária espanhol, os registos provisórios de pedido de cancelamento da hipoteca ou de diversos registos que não se fundem em qualquer das circunstâncias que podem determinar a suspensão da execução serão canceladas, nos termos dessa lei, na eventualidade de ocorrerem depois do registo da emissão da certidão de custas.

Acresce, ainda, o facto de o devedor ter interposto uma ação declarativa no Tribunal para que este decrete a nulidade da cláusula que julgue abusiva, uma vez que, o processo executivo corre os seus termos, na factualidade de a moradia ser adjudicada, esse facto tem natureza irreversível, a não ser que o devedor tenha concretizado o registo provisório do pedido de cancelamento da hipoteca antes do registo da emissão da certidão de custas. O TJUE considera que tal regime não é compatível com a Diretiva 93/13/CEE, porque não permite ao Tribunal onde corre ação declarativa de tomar medidas que permitam a eficácia de uma boa decisão final, estando deste modo, desprotegidos, juridicamente os consumidores. Tendo considerado o TJUE *que a diretiva deve ser interpretada no sentido de que se opõe a uma legislação de um Estado-Membro, como a que está em causa no processo principal, que, ao mesmo tempo que não prevê, no âmbito de um processo de execução hipotecária, fundamentos de oposição relativos ao carácter abusivo de uma cláusula contratual que constitui o fundamento do título executivo, também não permite ao tribunal que julga o processo declarativo, que é o competente para apreciar o carácter abusivo de tal cláusula,*

*decretar medidas provisórias, como, por exemplo, a suspensão do referido processo de execução, quando a concessão dessas medidas seja necessária para garantir a plena eficácia da sua decisão final*⁷⁷.

Quanto à segunda questão considera o Tribunal de Justiça, relativamente ao caso de vencimento antecipado e, a possibilidade de o profissional, no caso, a Banca poder exigir a totalidade do empréstimo quando o mutuário não cumpra com uma prestação, quando estamos perante contratos de longa duração e o valor mutuado é elevado. Se essa possibilidade derroga normas aplicáveis na matéria deve o Direito nacional determinar os recursos adequados e eficientes que assintam ao devedor a hipótese de sanar as consequências dessa exigibilidade.

No que concerne à fixação de juros deve o tribunal de reenvio certificar-se da legislação nacional, caso de não tenha sido convencionada no contrato e, ainda, da verba da taxa de juros de mora estabelecida, comparando-a com a taxa de juro legal vigente, para determinar se essa taxa é ou não apropriada para satisfazer os objetivos que são concedidos aos juros de mora no Estado-Membro e se não excede o que é estreitamente, imprescindível para os obter.

Menciona, ainda, que o conceito de desequilíbrio significativo dever ser analisado em conformidade com um estudo efetuado, das normas nacionais aplicadas quando as partes não preveem esse especto no contrato outorgado, segundo o artigo 3º da Diretiva. Deste modo, é necessário investigar se o profissional, ao tratar de forma leal e equitativa com o consumidor, podia sensatamente aguardar que aquele concordaria com a cláusula, no seguimento de um acordo individual.

Por fim, a liquidação unilateral do profissional, no valor do débito vencido com a hipótese de intentar processo de execução hipotecária, deve o órgão jurisdicional determinar e, conformidade com a Diretiva e a legislação nacional. Se esse facto derroga normas aplicáveis mo caso de não existir acordo entre os contraentes, com o intuito de dificultar o acesso ao mutuário à justiça e ao exercício dos seus direitos.

Acabando o Tribunal por considerar abusivas as cláusulas do contrato hipotecário, porquanto julga que a taxa de 18,75% é desproporcional ao caso em si, tendo sido efetuado erradamente calculadas, também não é possível o vencimento antecipado nesta situação, porque o Aziz só deixará de pagar uma prestação e o juro

⁷⁷ Acórdão do Tribunal da União Europeia.

correspondente aquela mensalidade. Assim, como, a liquidação unilateral provoca no mutuário uma limitação dos seus direitos. O regime espanhol não padece da mesma harmonia que o direito europeu, em concreto com a Diretiva 93/13/CEE, por isso, a lei hipotecária é considerada ilegal.

Este caso, tornou-se mediato na jurisprudência espanhola e, não só também foi notícia, noutros países, tal como em Portugal. Nesta situação podemos analisar vários aspetos: o regime do crédito à habitação e do crédito hipotecário que cada Estado-Membro adota em consonância com o Direito Europeu, o papel do Tribunal Nacional e o papel do Tribunal de Justiça da União Europeia em casos em que são chamados a pronunciar-se.

Ora, neste caso, tanto o Banco Espanhol assim como o Regime Espanhol se opuseram ao reenvio prejudicial efetuado pelo Tribunal, por considerar que a legislação em vigência era legal, cumprindo com todos os parâmetros e exigências estabelecidos e, não violando os direitos dos cidadãos. Como é visível e, na minha opinião é manifesta a violação dos direitos de Aziz, uma pessoa que não pode, em determinadas situações, opor-se a um processo executivo, tendo que instaurar uma ação declarativa e que está por sua vez, não faz com que o processo executivo se suspenda, é no mínimo uma situação caricata. Não faz sentido que não se suspenda a instância e que a venda em hasta pública seja permitida, dado que, deste modo, é permitido que o bem em causa seja adjudicado a outrem e, que o executado perca a sua casa.

No caso em apreço, se o Tribunal não suscitasse dúvidas quanto ao conteúdo das cláusulas e, não houvesse reenvio prejudicial para o TJUE, Aziz ficaria a viver na rua. Não há outra conclusão que não a concordância com a decisão proferida pelo Tribunal de Justiça, pois, na minha opinião, não pode ser correto, nem justo, nem adequado conceder ao Banco o direito de exigir o vencimento antecipado quando o devedor deixe somente de pagar uma prestação. No caso, o Aziz até poderia não reunir condições para continuar com aquele contrato dado a onerosidade do mesmo, digamos que é insustentável para qualquer cidadão o pagamento das prestações exigíveis, mas as partes contraentes deveriam reunir-se e prever situações para se poder cumprir com o contrato sem a tal onerosidade.

Uma taxa de 18, 75% é completamente desproporcional, se o Banco já é a parte outorgante que se encontra numa situação de primazia em relação ao devedor, então, no que concerne à fixação da taxa aplicável ao crédito devia ter um limite imposto por

normas nacionais, ou pelo principal Banco de Espanha. Isto para impedir tal abuso, devem os bancos ficarem submetidos a determinadas diretrizes que os proíbem de adotar comportamentos abusivos. Deste modo, a participação do Estado e do Banco de Espanha deve ser mais ativa e, mais protetora do consumidor, tal como é a Diretiva 93/13/CEE.

Após 4 anos desta decisão, um Tribunal de Primeira Instância de Madrid considerou abusiva a cláusula relativa ao vencimento antecipado. Ou seja, foi preciso quatro anos para Espanha se pronunciar em conformidade com as normas europeias.

No caso o Tribunal de Madrid decidiu-se por declarar abusivas várias cláusulas de um contrato hipotecário, no qual permitia à entidade bancária a possibilidade de exigir o vencimento imediato, no caso de incumprimento, independentemente do desempenho do mutuário; considerou nula a taxa de juro do contrato, já que a mesma era superior à taxa de juro legal. Tal decisão foi primeira depois do caso de Aziz, tendo um grande impacto na jurisprudência espanhola e, em todos os sectores. Pelo que, deste modo, os mutuários veem os seus direitos reconhecidos e, sabem que vale a pena reivindicá-los e para as entidades bancárias, que possivelmente estarão mais atentas e terão outra posição quando celebrarem este tipo de contratos.

Sendo uma decisão justa, é uma decisão que deixa qualquer jurista contente, quer por entender que se pode acreditar no bom senso do juiz, quer por se acreditar que a justiça é imparcial e se sobrepõe a qualquer tipo de interesses.

Conclusão

Depois desta abordagem ao tema Crédito à habitação: Medidas substitutivas à execução da hipoteca, conclui-se que é um assunto de grande amplitude, porque consigna vários aspetos diferentes, mas que no fim, se acabam por conciliar.

É um tema que pela sua evolução, pela polémica produz no ordenamento jurídico discussão, se assim não fosse não tinha tantos acórdãos como os que há. Ainda assim, não se trata de um assunto que só tem esta importância no nosso ordenamento, acontece em todos os países, nuns mais que outros, mas essencialmente, nos países em que a população tem o conceito de casa própria.

Sendo que é aí, que a intervenção estatal é importante para salvaguardar os interesses em causa, tal como aconteceu em Portugal. Que em plena crise, decidiu intervir criando um regime extraordinário de proteção aos devedores em situação económica difícil, auxiliando a parte mais frágil de um contrato de crédito à habitação com mútuo bancário, o mutuário. Este regime surgiu para evitar que as famílias não perdessem a sua casa de família, na sequência da crise.

Tivemos a oportunidade de ver que muitas famílias foram forçadas a entregar a sua habitação ao Banco, porque não tinha hipótese de cumprir com as suas obrigações, o que gerou não só em Portugal, suicídios, tal era o desespero. A Lei permitiu encontrar outras soluções que não passassem pela entrega do bem imóvel, porque no caso de incumprimento contratual, o agregado familiar ficava obrigada a entregar a casa e, ainda, a pagar o valor do bem, com os respetivos juros. Sendo que, foi inédita a decisão do Tribunal de Portalegre que determinou que a entrega do bem ao banco saldava o valor total do empréstimo.

Também foi possível constatar a incompetência dos Tribunais para decidir sobre estes assuntos, conquanto, os Tribunais de Primeira Instância nunca decidiam a favor da parte mais frágil, o que não se entende.

Sendo uma Lei temporária, foi importante ver que o Governo se importou com estes assuntos. Sabemos da importância que tem a compra de casas, porque gera dinheiro, porque mobiliza a economia, porque atrai investidores e, só tendo um mercado imobiliário forte é que se pode evoluir e crescer.

É um tema interessante, porque somos um país conservador, que mantém a ideia de casa própria e, que por isso, sofre imenso quando há uma crise. Sendo um país com salários precários, onde o salário mínimo não ultrapassa a faixa dos 600€ e, onde as condições para a compra de habitação própria não é a melhor, ainda, assim é um país que se preocupa em dar aos seus cidadãos, o mínimo de dignidade.

Não foi minha intenção criar uma dissertação exaustiva, essencialmente procurei focar os pontos que achei importantes e concentrar-me no estudo desses pontos, por considerar que esses são os que melhor se coadunam ao assunto trazido para esta tese.

Em suma, o crédito à habitação é e será sempre um contrato com uma relevância significativa em Portugal e, por isso mesmo, deve ser um contrato que tanto a doutrina, como a jurisprudência, os governos, os bancos que não devem negligenciar.

Bibliografia

- António Menezes Cordeiro, Luís Menezes Leitão e Januário da Costa Gomes - *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Inêncio Galvão Telles, Direito Banário (Vol.II)*. Almedina, 2002;
- ANTUNES, José A. Engrácia - *Direito dos Contratos Comerciais*, Almedina 2009;
- CORDEIRO, António Menezes - *Manual de Direito Bancário*, 2ª edição, Almedina, 2001;
- COSTA, Salvador da – *O concurso de credores*, Almedina, 2006;
- COSTA, Fátima Cristina Fontes da, *A Questão da Adjudicação ao Banco Exequente do Imóvel Hipotecado Por Um Valor Inferior ao da Dívida Exequenda Em Virtude do Incumprimento do Contrato de Mútuo Para Aquisição de Habitação – Um Problema a Carecer de Intervenção Legislativa Urgente*, Dissertação, Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2014;
- DUARTE, Rui Pinto – *Curso de Direitos Reais*, 6ª edição, Quid Iuris, 2010;
- FERNANDES, Luís A. Carvalho – *Lições de Direitos Reais*, 6ª edição, Quid Iuris, 2010;
- Instituto de Direito Público - *Revista de Direito Público Ano VI, nº12- Julho//Dezembro de 2014*, Almedina 2015;
- LEITÃO, Luís Menezes
- -*Direito das obrigações - Vol. III*. Almedina, 2002;
- - *Garantias das Obrigações*, Almedina, 2006.

- PIRES de Lima e Antunes Varela - *Código Civil Anotado (Vol. II)*, 4ª Coimbra Editora 2010;
- MADALENO, Cláudia, *A Garantia Hipotecária: Análise comparativa entre o regime jurídico instituído no Código Civil de 1966 e no Acto Uniforme da OHA-DA relativo à Organização das Garantias*;
- MENÉRES, ISABEL CAMPOS, num artigo sobre as Particularidades da execução de hipoteca
- PIRES, José Maria, *Direito Bancário*, Vol. I, Rei dos Livros;
- PROENÇA, José C. Brandão - *Lições de cumprimento e não cumprimento das obrigações*, 1ª edição, Coimbra, 2011;
- SANTOS, Ana Cordeiro, TELES, Nuno e SERRA Nuno, *Finança e habitação em Portugal*, in *Cadernos do Observatório*, Centro de Estudos Sociais, Laboratório Associado, Universidade de Coimbra, Julho, 2014;
- SERRA, Catarina, *II Congresso de Direito da Insolvência*, Almedina, 2014;
- SILVA, João Calvão da - *Direito Bancário*, Almedina, 2001;
- SILVA, NUNO RICARDO PINTO DA, *Contrato de mútuo: natureza jurídica e particularidades*, 2014;
- VARELA, José Antunes
- -*Das obrigações em geral*, VOL. I, Almedina, 2010;
- -*Das obrigações em geral*, Vol. II, Almedina, 2010.
- VASCONCELOS, L. Miguel Pestana de *I Congresso de Direito Bancário*, Almedina, 2015;

Legislação Nacional

Constituição da República Portuguesa;
Código Civil;
Códigos Tributários e Legislação Complementar;
Lei nº58/2012;
DL nº 32.765, de 29 de Abril de 1943;
DL nº 255/93, de 15 de Julho;
DL nº 204/87, de 16 de Maio;
DL nº 222/2009, de 11 de Setembro;
DL nº 31/2007;
DL nº 171/2008;
DL nº 103/2009;
Projeto de Lei nº 498/XII/3.^a

Legislação Internacional

Diretiva 93/13/CEE;
Diretiva 2014/17/EU.

Bibliografia Eletrónica

- <http://ww.dgsi.pt/jstj.nsf/0/9a290a7750585f9f802573530048c0d2?OpenDocument>
- <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/fd8491183613e42880256e7f004c5364?OpenDocument>
- <Http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/2d6776e66a9a880480257d17004dbd07?OpenDocument>
- <www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/e06ad79e5049443480257cad003fee0e?OpenDocument>
- <http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/2d6776e66a9a880480257d17004dbd07?OpenDocument>
- <https://www.dn.pt/lusa/interior/governo-transpoe-parcialmente-diretiva-europeia-sobre-hipotecas-8486817.html>

- <http://visao.sapo.pt/opiniaosilncioda fraude/2016-08-04-O-reforco-europeu-da-protecao-do-consumidor-no-credito-a-habitacao>
- <https://www.publico.pt/2014/05/05/economia/noticia/crise-obrigou-os-bancos-portugueses-a-limpar-as-contas-1634615/amp#>
- <http://www.apfn.com.pt/Cadernos/Caderno1/caderno1.htm>
- <https://www.pordata.pt/Site/MicroPage.aspx?DatabaseName=Portugal&MicroName=Indicadores+de+envelhecimento&MicroURL=526&>
- <https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/papers/op201201.pdf>
- https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/documentosrelacionados/emprestimos_depositos_201612.pdf
- <http://noticias.sapo.pt/info/artigo/896609>
- http://www.esquerda.net/artigo/estados-unidos-os-abusos-dos-bancos-no-setor-imobiliario-e-acoes-de-despejo-ilegais/32379#_ednref9
- <http://www.esquerda.net/artigo/espanha- crise- era- previs%C3%ADvel/24172>
- <http://www.esquerda.net/dossier/365espanha-o-que-s%C3%A3o-plataformas-de-afetados-pela-hipoteca>
- <http://www.habita.info/2013/09/>
- <http://www.tvi24.iol.pt/crise/desemprego/zapatero-anuncia-medidas-financeiras-para-dar-oxigenio-as-imobiliarias>
- http://www.jornaldenegocios.pt/empresas/imobiliario/detalhe/fitch_crise_imobiliaria_em_espanha_esta_a_chegar_ao_fim
- <http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=135024&pageIndex=0&doclang=PT&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=29196>

Vários acórdãos disponíveis in dgsi.pt, de:

- Supremo Tribunal de Justiça;
- Tribunal da Relação de Guimarães;
- Tribunal da Relação do Porto;
- Tribunal da Relação de Lisboa;
- Tribunal da Relação de Évora.