

Análise do Projeto de lei n.º 225/XII - Altera o Código de Processo Civil, modificando as regras aplicáveis à determinação do valor base da venda de imóveis em processo de execução

I

Colocar o valor de base de venda dos imóveis igual ao valor patrimonial, quando este é superior ao valor de mercado e para evitar a desvalorização artificial do mesmo no processo de venda, colocar a fasquia 85% em vez de 70% pode conduzir a que o valor a que o imóvel é colocado no mercado esteja francamente acima do mercado e não existam interessados.

Supondo um imóvel que tenha um valor de mercado de 60.000 €, mas cujo valor patrimonial é de 80.000 €.

Ao optar-se pelo valor patrimonial como valor de base (80.000) e atribuir-se para valor de venda o valor correspondente a 85% do valor de base ($80.000 \times 0,85 = 68.000$ €), obter-se-á um valor para venda superior ao de mercado e ninguém comprará o imóvel.

Na nossa opinião o valor de base deve sempre corresponder ao valor de mercado e aceitamos que a desvalorização artificial de 85%, não motiva a ida a leilão.

Propomos

Valor de base = sempre ao valor de mercado

Valor de venda = 80% valor de mercado

II

2. No passado, Governos anteriores e a banca, com os padrões de análise de risco de então, tomaram posições de contínua oferta de crédito, quer à construção, quer ao consumidor final. Essa oferta de crédito, alavancou a economia interna porque como se sabe, investimentos em construção tendem a ser recanalizados numa percentagem muito elevada em consumos e

reinvestimentos internos, nomeadamente em salários, vidros madeiras, ferragens etc. Esse excesso de oferta determinou a descida de preços do imobiliário o que, a par da perda de poder de compra dos agentes económicos nacionais, potenciou ainda mais a perda nos investimentos imobiliários, visíveis pelas correções de preços a que dia a dia assistimos.

Os mercados devem vigorar com equilíbrio entre a oferta e a procura, para que mais tarde esse ónus não seja imposto, como agora está a acontecer.

Não se justifica, em termos macroeconómicos, a banca criar condições de crédito para escoar os seus bens (de retomas) e atribuir condições, de todo impossíveis de fazer vigorar ,a outros investidores. Esta discrepância não deve existir, em especial porque a banca tem recebido apoio financeiro do Estado. A desalavancagem nunca nos é imposta do exterior, o que nos é imposto é peso do déficit face ao rendimento Nacional e, a continuar a situação actual, a banca vai escoando os seus imóveis mas os restantes investidores do imobiliário vão acumulando enormes perdas e acabar por comprometer os objetivos macroeconómicos acordados com a Troika.

Por esse motivo deve haver controlo e as vendas diretas da banca com o seu crédito, deverão também determinar vendas de outros investidores, que não bancos, para garantir escoamento de todos de produto.

3- Nos casos de incumprimento contratual deverá proceder-se à análise do potencial de compra a mais longo prazo, passagem a situação a arrendamento com opção de compra e até passagem a habitações de menor valor, mas com valor de prestações pagáveis pelos utentes de acordo com o seu rendimento atual e previsível.

Não se pode cortar abruptamente o crédito pois, o retorno do investimento de todo comprometido por esta opção, ainda é mais penalizante para a economia como um todo, deverá haver "investimento de saída"

4- Acerca dos seguintes parágrafos do Projecto de Lei:

«Neste sentido, torna-se particularmente relevante ajustar o regime aplicável ao processo executivo de venda dos imóveis dados em garantia, no que concerne à avaliação dos mesmos, reforçando a proteção dos devedores face ao risco de uma desvalorização adicional e artificial do seu valor.

Em primeiro lugar, na definição do valor de base dos bens imóveis, nos casos em que este não tenha um valor patrimonial tributário decorrente de uma avaliação efetuado há menos de três anos, passa a determinar-se que o valor de base dos imóveis deve ser considerado como idêntico ao seu valor de mercado, salvo nos casos em que este valor for inferior ao seu valor patrimonial tributário, devendo ser esse a ser considerando-se nesses casos. Desta forma abandona-se a ponderação exclusiva do valor de mercado, salvaguardando-se os casos em que este possa ser inferior ao valor patrimonial tributário, ainda que decorrente de uma avaliação realizada há mais de 3 anos.

Por outro lado importa igualmente obviar a desvalorizações artificiais do valor do imóvel, decorrentes da mera passagem ao processo executivo. Presentemente, o artigo 889.º determina que o valor a anunciar para a venda é igual a 70% do valor dos imóveis, o que acarreta uma significativa desvalorização do bem, penalizando o devedor e potenciando a ocorrência de situações em que, após a venda, subsista ainda uma parte substancial da dívida para com a instituição financeira».

Cumprir o seguinte:

Deve ser atribuído em dação em pagamento o valor de mercado do bem corrigido pela qualidade de utilização que foi feita e num intervalo de valor entre esse cálculo e o valor fiscal do bem - valor que o Estado se deve comprometer a aceitar como sendo de cerca de 85% do valor de mercado se solicitado pelos contribuintes. Isto é o estado não pode valorizar mais um bem que o próprio mercado. Se tal ocorrer deve propor ao contribuinte a sua aquisição... O Estado deve valorar fiscalmente um imóvel com uma margem de segurança face ao mercado para que, se denunciado, tal valor nunca seja superior .Para tal o Estado deve aceitar o ajuste de valor que a ANAI e outras entidades credenciadas para o efeito, possam de modo fundamentado fazer mediante um relatório tipificado e mutuamente aceite.

III-

Infra, a negrito sublinhado, apresentamos alterações aos artigos 834º, 886º e 889º

Art.º 834 :

2 - Ainda que não se adeque, por excesso, ao montante do crédito exequendo, só é admissível a penhora de bens imóveis, ou do estabelecimento comercial, desde que:

a) - A penhora de outros bens, presumivelmente não permita a satisfação integral do credor no prazo de 12 meses, no caso de a dívida **associada à salvaguarda das dívidas ao Condomínio** não exceder...

b) - ... no caso de a dívida **associada à salvaguarda das dívidas ao Condomínio**, não exceder...

c) - ... no caso de a dívida **associada à do Condomínio** não exceder...

2 - **Art.º 886 - A - 3** - O valor de base dos imóveis corresponde ao maior dos seguintes valores:

a) - Valor patrimonial tributário, nos termos de avaliação **em vigor, para efeitos do CIMI.**

b) - Valor de Mercado.

3 - **Art.º 889** - O valor a anunciar, para venda é igual:

a) - A 80% do valor base dos bens, quando o imóvel se apresenta em **conformidade com os padrões regulares de habitabilidade.**

b) - A 70% do valor base dos bens, quando o imóvel **se apresenta danificado, e implique obras de restauro.**