

ALTERAÇÃO DO ARTIGO 25º, Nº 2, ALÍNEA A) DO DECRETO-LEI Nº 74-A/2017, DE 23 DE JUNHO

1. Encontra-se em apreciação nessa Comissão Parlamentar a Proposta de Lei nº 129/XIII, que estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio na posição dos arrendatários e dos senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade.

Entre as alterações legislativas constantes desta Proposta de Lei inclui-se a respeitante ao artigo 25º do Decreto-Lei nº 74-A/2017, de 23 de junho.

De acordo com a Proposta, a alínea a) do nº 2 do referido artigo passa a permitir ao consumidor (mutuário) a celebração com terceiro e sem quaisquer limitações, de um contrato de arrendamento habitacional da totalidade ou de parte do imóvel hipotecado, sem que o mutuante possa agravar os encargos com o crédito, nomeadamente aumentando o “spread” estipulado.

Verifica-se, deste modo, uma significativa alteração do atual regime, que restringe às situações previstas nas subalíneas i) e ii) da referida alínea a) do artigo 25º os casos, perfeitamente excecionais, em que é possível a celebração de um arrendamento entre o mutuário e um terceiro.

Sem prejuízo de se reconhecer a importância dos objetivos enunciados no artigo 1.º da Proposta, entendemos que esta alteração legislativa específica não é necessária para alcançar os mesmos e suscita-nos as maiores reservas por variados motivos, todos eles decorrentes da gravosa aplicação retroativa do novo regime constante da Proposta.

2. Com efeito, a alteração constante da Proposta de Lei modifica, significativamente, os pressupostos em que as partes (designadamente o mutuante) se basearam na celebração do contrato, o qual, certamente, não teria sido acordado nas condições em que o foi, se já estivesse em vigor o regime que agora a Proposta pretende introduzir.

Tal alteração representa uma grave quebra do princípio da confiança e institui uma situação de manifesto desequilíbrio contratual.

3. É genericamente reconhecido que os cuidados na conservação do imóvel hipotecado são muito diferentes se o mesmo estiver a ser usado pelo próprio mutuário, designadamente quando o mesmo é utilizado para sua habitação própria permanente, ou quando tal utilização é feita por um terceiro arrendatário, que, muito

provavelmente, se desinteressa de eventuais danos que ocorram no imóvel, desde que os mesmos não sejam imputáveis a culpa grave sua.

Deste modo, a ausência de limitações à possibilidade de o mutuário dar de arrendamento o imóvel hipotecado, como consta da Proposta, torna muito mais vulnerável e diminuído o valor do colateral do mútuo celebrado, dada a provável degradação mais intensa e acelerada desse bem.

Também o mutuário, que já não habita na casa e a encara agora como simples investimento, se interessará menos pelo pontual cumprimento da dívida, considerando que a mesma irá sendo paga pelo montante das rendas e que, em caso de incumprimento, a eventual venda do imóvel pouco o afetará.

Todas estas circunstâncias determinam um inegável agravamento do risco do contrato de mútuo para os Bancos, que o “spread” acordado e fixado entre as partes manifestamente não contemplou.

Na verdade, nos contratos vigentes, as condições acordadas entre mutuante e mutuário designadamente o “spread” estipulado, não tiveram, obviamente, em conta a possibilidade de o mutuário vir a arrendar, sem quaisquer limites, o bem hipotecado, por superveniente alteração legislativa ao actual regime, fortemente restritivo.

Esta alteração do risco dos mútuos existentes atenta contra a gestão sã e prudente que os Bancos devem adotar para cumprimento das normas europeias e nacionais.

4. Adicionalmente, e ainda que se mantenha o regime constante do nº 5 do referido artigo 25º do Decreto-Lei nº 74-A/2017, de acordo com o qual o contrato de arrendamento, celebrado entre o mutuário e um terceiro, caduca com a venda executiva ou a dação em cumprimento do imóvel hipotecado, fundadas em incumprimento pelo mutuário do contrato de crédito, acontece que, com a generalização dos contratos de arrendamento, aumentarão as situações em que o arrendatário, apesar da caducidade do contrato, se recusa a desocupar o imóvel, obrigando o mutuante a intentar uma ação judicial contra ele e o mutuário para obter a efetiva desocupação do mesmo imóvel.

Em muitos casos, o Banco mutuante poderá até desconhecer a identidade do arrendatário, pois não interveio no contrato de arrendamento, e terá sempre que afetar recursos, contratar advogados e aguardar o trânsito em julgado da decisão, o que implica custos adicionais e atrasos significativos na obtenção da disponibilidade do imóvel e contribui em muito para o agravamento do risco.

5. Todos estes fatores terão ainda implicações financeiras significativas e potencialmente muito gravosas para os bancos, designadamente:
 - Em conta de resultados e capital: O arrastamento do processo de disposição dos imóveis e a eventual degradação do seu valor terão impacto, por um lado, ao nível

dos custos com imparidade, reflectindo-se na conta de resultados dos Bancos, e, por outro, nas necessidades de capital decorrentes do acréscimo de risco destas operações e do agravamento dos respetivos ponderadores.

- Na valorização das carteiras de crédito, o que poderá ter implicações nos casos de venda das mesmas.
- Nas securitizações: O aumento do número de casas arrendadas no conjunto da carteira de créditos à habitação, ou a simples possibilidade de tal se verificar no futuro, poderá provocar a aplicação de condições mais conservadoras por parte das agências de “rating” às operações de securitização/obrigações hipotecárias (por exemplo, um aumento do grau de sobrecolateralização). Estes agravamentos terão repercussões diretamente no custo de financiamento dos Bancos e indiretamente implicações no financiamento à economia.
- No financiamento colateralizado junto do BCE: Para acesso a financiamento junto do BCE, os direitos de crédito devem ser totalmente transferíveis e passíveis de serem mobilizados sem restrições em benefício do Eurosistema.

Com efeito, o acordo relativo aos direitos de crédito ou outras disposições contratuais entre a contraparte e o devedor não pode conter quaisquer condições restritivas, quanto à realização do direito de crédito utilizado como contragarantia em operações de crédito do Eurosistema.

A possibilidade do arrendamento sem restrições poderá ser entendida como constituindo uma condição restritiva à realização do direito de crédito utilizado.

6. Impõe-se, por isso, a adoção de uma norma transitória, a incluir no artigo 8º da Proposta, onde se estabeleça que a nova redação do artigo 25º, nº 2, alínea a) do Decreto-Lei nº 74-A/2017, de 23 de junho, só se aplica aos contratos de mútuo celebrados posteriormente à sua entrada em vigor.

7. Por fim, a Proposta mantém inalterado o disposto na alínea b) do nº 4 do aludido artigo 25º do Decreto-Lei nº 74-A/2017, nos termos da qual os contratos de arrendamento celebrados entre o mutuário e um terceiro devem conter a obrigação de o arrendatário depositar a renda na conta bancária associada ao empréstimo feito ao mutuário.

Esta obrigação não protege, no entanto, o mutuante contra terceiros, nomeadamente nas situações em que o saldo da referida conta seja objeto de penhora ou em que o mutuário entre em situação de insolvência.

Tendo em conta a total liberdade da celebração de contratos de arrendamento entre o mutuário e um terceiro, prevista na Proposta, e a conseqüente muito maior frequência destas situações, julgamos necessário que a Lei, para os contratos de mútuo futuros,

estabeleça a obrigação de o mutuário constituir a favor do mutuante um penhor dos saldos da conta onde as rendas são depositadas ou, em alternativa, a obrigação do mutuário consignar, a favor do mutuante, os rendimentos correspondentes às rendas pagas pelo arrendatário, garantindo, assim, mesmo perante terceiros, que elas servem efectivamente para amortizar o crédito concedido.