



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

Exposição de Motivos

Os últimos meses têm revelado um aumento preocupante e muito significativo dos casos de incumprimento no pagamento das prestações de crédito para aquisição de habitação própria e permanente. Dados relativos ao ano de 2011 revelavam números de entregas de casas superiores a 6900 casos, representando um aumento de 17,7% em relação ao ano anterior, a um ritmo de quase 19 casas entregues em dação em cumprimento. Em 2012, estimam-se que sejam já 25 casas por dia.

Perante as dificuldades sentidas pelas famílias no cumprimento das suas obrigações e face a um momento em que as próprias instituições financeiras se confrontam com a necessidade de dar cumprimento aos objetivos de desalavancagem constantes do Memorando de Entendimento, que vão mesmo para além das metas constantes dos normativos internacionais aplicáveis ao setor bancário, urge equilibrar o enquadramento normativo aplicável à concessão do crédito à aquisição de habitação própria e permanente, em particular no que respeita à resolução dos contratos em caso de incumprimento.

É, pois, indispensável aferir se todos os instrumentos jurídicos existentes, confrontados com a degradação da situação económica do País e, conseqüentemente, com a redução do rendimento disponível da família, são suficientes para dar cumprimento pleno, no domínio da legislação ordinária, ao direito fundamental à habitação e, simultaneamente, ponderar se esses instrumentos continuam a representar a melhor opção para reduzir o agravamento da realidade do crédito mal parado, que penaliza o setor financeiro.

Na sequência de uma reflexão alargada, em que se procedeu à auscultação de diversas entidades que se têm debruçado sobre o estudo da matéria, em que se estudaram as soluções comparadas em sede de acesso ao crédito à habitação e de prestação de garantias reais a este associadas, e tendo em conta a necessidade de manter o equilíbrio na relação contratual entre as instituições financeiras e os mutuários, o Partido Socialista vem apresentar, através da presente iniciativa, bem como de outros projetos complementares, um conjunto de medidas destinadas a proteger as famílias portuguesas face à situação de degradação da situação económica que as afeta no cumprimento das suas obrigações financeiras.



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.

No sentido de corrigir este resultado, de todo indesejado para ambas as partes, o PS vem propor que o valor a anunciar para a venda seja, pelo menos, igual a 85% do valor dos imóveis, diminuindo os casos em que o processo executivo não marca a etapa final da resolução do litígio devido a uma subavaliação dos bens, equilibrando de forma mais adequada os vários interesses em presença num momento de particular volatilidade dos valores do mercado imobiliário.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista abaixo assinados apresenta o seguinte projeto de lei:

Artigo 1.º

Alteração ao Código de Processo Civil

São alterados os artigos 886.º-A e 889.º do Código de Processo Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 44 129, de 28 de Dezembro de 1961, alterado pelo Decreto-Lei n.º 47 690, de 11 de Maio de 1967, pela Lei n.º 2140, de 14 de Março de 1969, pelo Decreto-Lei n.º 323/70, de 11 de Julho, pela Portaria n.º 439/74, de 10 de Julho, pelos Decretos-Leis n.os 261/75, de 27 de Maio, 165/76, de 1 de Março, 201/76, de 19 de Março, 366/76, de 15 de Maio, 605/76, de 24



de Julho, 738/76, de 16 de Outubro, 368/77, de 3 de Setembro, e 533/77, de 30 de Dezembro, pela Lei n.º 21/78, de 3 de Maio, pelos Decretos-Leis n.os 513-X/79, de 27 de Dezembro, 207/80, de 1 de Julho, 457/80, de 10 de Outubro, 224/82, de 8 de Junho, e 400/82, de 23 de Setembro, pela Lei n.º 3/83, de 26 de Fevereiro, pelos Decretos-Leis n.os 128/83, de 12 de Março, 242/85, de 9 de Julho, 381-A/85, de 28 de Setembro, e 177/86, de 2 de Julho, pela Lei n.º 31/86, de 29 de Agosto, pelos Decretos-Leis n.os 92/88, de 17 de Março, 321-B/90, de 15 de Outubro, 211/91, de 14 de Junho, 132/93, de 23 de Abril, 227/94, de 8 de Setembro, 39/95, de 15 de Fevereiro, 329-A/95, de 12 de Dezembro, pela Lei n.º 6/96, de 29 de Fevereiro, pelos Decretos-Leis n.os 180/96, de 25 de Setembro, 125/98, de 12 de Maio, 269/98, de 1 de Setembro, e 315/98, de 20 de Outubro, pela Lei n.º 3/99, de 13 de Janeiro, pelos Decretos-Leis n.os 375-A/99, de 20 de Setembro, e 183/2000, de 10 de Agosto, pela Lei n.º 30-D/2000, de 20 de Dezembro, pelos Decretos-Leis n.os 272/2001, de 13 de Outubro, e 323/2001, de 17 de Dezembro, pela Lei n.º 13/2002, de 19 de Fevereiro, e pelos Decretos-Leis n.os 38/2003, de 8 de Março, 199/2003, de 10 de Setembro, 324/2003, de 27 de Dezembro, e 53/2004, de 18 de Março, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março, pelas Leis n.os 14/2006, de 26 de Abril, e 53-A/2006, de 29 de Dezembro, pelos Decretos-Leis n.os 8/2007, de 17 de Janeiro, 303/2007, de 24 de Agosto, 34/2008, de 26 de Fevereiro, 116/2008, de 4 de Julho, pelas Leis n.os 52/2008, de 28 de Agosto, e 61/2008, de 31 de Outubro, pelo Decreto-Lei n.º 226/2008, de 20 de Novembro, pela Lei n.º 29/2009, de 29 de Junho, e pelos Decretos-Leis n.º 35/2010, de 15 de Abril, e n.º 52/2011, de 13 de Abril, que passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 886.º-A

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – O valor de base dos bens imóveis é:

a) [...]

b) Igual ao seu valor de mercado, nos restantes casos, salvo nos casos em que este for inferior ao seu valor patrimonial tributário, considerando-se esse valor se for o caso.

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]



Artigo 889.º

[...]

1 – [...]

2 – O valor a anunciar para a venda é igual a 85% do valor base dos bens.

3 – [...]»

Artigo 2.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no primeiro dia do segundo mês posterior à sua publicação.

Palácio de São Bento, 27 de Abril de 2012

Os Deputados,

(Duarte Cordeiro)

(Pedro Delgado Alves)

(Carlos Zorrinho)

(José Junqueiro)

(João Galamba)



(Pedro Nuno Santos)

(Fernando Serrasqueiro)

(Filipe Neto Brandão)

(Isabel Moreira)

(Sérgio Sousa Pinto)

(Pedro Silva Pereira)

(Basílio Horta)

(Inês de Medeiros)

(Ana Catarina Mendes)

(Rui Paulo Figueiredo)

(Rui Pedro Duarte)

(Jorge Fão)