



BANCO DE PORTUGAL
EUROSISTEMA

COFMA
548511
— 262 22.4.2016

Nº GOV/2016/0129

Lisboa, 20 de abril de 2016

Exma. Senhora

Dra. Teresa Leal Coelho

Presidente

Comissão de Orçamento, Finanças e Modernização Administrativa

Assembleia da República

Assunto: Petição n.º 69/XIII/1ª que solicita a revisão da lei em vigor sobre empréstimos bancários para habitação

Em resposta ao pedido formulado através do ofício nº 82/COFMA/2016, datado de 30 de março, anexo o parecer do *Banco de Portugal*, nos termos do disposto no artigo 20.º, n.º 4, da Lei n.º 43/90, de 10 de agosto, na redação em vigor, sobre o teor da Petição n.º 69/XIII/1.ª, apresentada pela Senhora Maria Semírames Hortas Jerónimo Sabino.

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe do Gabinete

Marta Abreu



Nº GOV/2016/0129

Assunto: Resposta ao ofício n.º 82/COFMA/2016, da Comissão de Orçamento, Finanças e Modernização Administrativa da Assembleia da República relativo à Petição n.º 69/XIII/1.ª

Em cumprimento do solicitado no ofício com a referência 82/COFMA/2016, o Banco de Portugal, nos termos do disposto no artigo 20.º, n.º 4, da Lei n.º 43/90, de 10 de agosto, na redação em vigor, vem, pela presente, pronunciar-se sobre o teor da Petição n.º 69/XIII/1.ª, apresentada pela Senhora Maria Semírames Hortas Jerónimo Sabino.

Através da Petição n.º 69/XII/1.ª (doravante, “Petição”), a peticionária solicita à Assembleia da República a revisão da “Lei que permite aos Bancos, por falta de cumprimento das prestações bancárias, referentes a empréstimos à habitação, executarem penhoras sobre reformas e outros proveitos, na falta de bens penhoráveis, aos fiadores destes empréstimos”.

A fiança, enquanto garantia especial das obrigações prevista e regulada nos artigos 627.º e seguintes do Código Civil, consiste no vínculo jurídico pelo qual o fiador se obriga pessoalmente perante o credor a cumprir as obrigações assumidas pelo devedor principal em caso de incumprimento. Assim, perante o incumprimento da prestação pelo devedor, tem o credor a faculdade de exigir o seu cumprimento ao fiador, passando o património deste a responder por esse cumprimento.

A fiança é uma garantia utilizada, de forma transversal, nos diversos ramos da atividade económica, não estando, por conseguinte, reservada à atividade bancária, nem dispondo, neste âmbito, de um regime de natureza especial.

Não obstante o acima exposto, importa salientar que as autoridades nacionais têm vindo a adotar, em especial nos últimos anos, um conjunto de medidas que visam reforçar a proteção conferida aos mutuários e, bem assim, aos fiadores de contratos de crédito em situação de incumprimento, sendo de destacar, em particular, as seguintes:

(1) Prestação de informação atempada sobre o incumprimento dos contratos de crédito

O Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro (doravante, “Regime Geral do Incumprimento”), que estabelece as regras e os princípios a observar pelas instituições de crédito na prevenção e gestão de situações de



incumprimento de contratos de crédito por clientes bancários particulares, veio obrigar as instituições de crédito a informarem prontamente os fiadores do atraso no cumprimento, pelo mutuário, das suas obrigações contratuais.

Assim, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 21.º do Regime Geral do Incumprimento, as instituições de crédito devem informar os fiadores da existência de incumprimento e dos valores em dívida, no prazo máximo de 15 dias após o vencimento das obrigações em mora.

A prestação atempada desta informação permite aos fiadores de contratos de crédito reagirem prontamente à situação de incumprimento, aumentando, deste modo, a probabilidade de se alcançar uma solução que promova a sua regularização numa fase prévia às vias judiciais.

Na referida comunicação, as instituições de crédito devem ainda informar os fiadores da possibilidade de solicitarem a sua integração no Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI).

(2) Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (PERSI)

O Regime Geral do Incumprimento criou um procedimento que visa promover a negociação, entre as instituições de crédito e os seus clientes, de soluções com vista à regularização extrajudicial das situações de incumprimento de contratos de crédito numa fase prévia à cobrança judicial das dívidas – o PERSI.

Embora o referido procedimento seja primeiramente destinado aos mutuários de contratos de crédito em mora, o legislador entendeu também estender a proteção conferida pelo referido regime aos fiadores de contratos de crédito que sejam chamados a pagar a dívida em substituição daqueles. Com efeito, por força do disposto no artigo 21.º do Regime Geral do Incumprimento, as instituições de crédito estão obrigadas a proceder à integração do fiador no PERSI sempre que este o solicite, através de comunicação em suporte duradouro.

No âmbito do PERSI, as instituições de crédito devem avaliar a capacidade financeira dos fiadores e, sempre que se revele viável em função dessa avaliação, a apresentar-lhes propostas de pagamento da dívida adequadas à sua situação, devendo observar os prazos legalmente estipulados para o efeito (cfr. artigos 15.º a 20.º do Regime Geral do Incumprimento, aplicáveis ao PERSI dos fiadores por força do disposto no artigo 21.º, n.º 4).

Importa, ainda, referir que no decurso da negociação com as instituições de crédito, os fiadores podem, à semelhança dos mutuários, obter, a título gratuito, informação, apoio e aconselhamento junto das entidades da Rede de Apoio ao Consumidor Endividado (RACE). Sublinhe-se que a RACE foi criada pelo Regime Geral do Incumprimento e é constituída por entidades que, tendo demonstrado preencher requisitos de independência,



competência e idoneidade, foram reconhecidas pela Direção-Geral do Consumidor, após parecer do Banco de Portugal.

(3) Limites à cobrança de juros de mora, comissões e despesas associadas ao incumprimento

Relativamente à preocupação transmitida pela petionária quanto aos juros moratórios e outros encargos associados ao incumprimento, o Decreto-Lei n.º 58/2013, de 8 de maio (doravante, “Decreto-Lei n.º 58/2013”), que procedeu à revisão e atualização de diversos aspetos do regime aplicável à classificação dos prazos das operações de crédito, aos juros remuneratórios, à capitalização de juros e à mora do devedor, veio estabelecer limites relativamente aos montantes que podem ser cobrados pelas instituições de crédito em virtude da mora no cumprimento de contratos de crédito.

Assim, no que respeita às situações de incumprimento verificadas após 5 de setembro de 2013, as instituições de crédito apenas podem cobrar aos clientes bancários:

- (a) Juros moratórios, que resultem da aplicação de uma taxa de juro igual à do contrato, acrescida de uma sobretaxa (anual) máxima de 3%;
- (b) Uma única comissão pela recuperação dos valores em dívida por cada prestação vencida e não paga, que não pode exceder 4% do valor da prestação, com um valor mínimo de 12 euros e um valor máximo de 150 euros;
- (c) Despesas que a instituição tenha suportado perante terceiros, por conta do cliente, depois da entrada em incumprimento, mediante apresentação da respetiva prova documental.

Salienta-se que o referido diploma legal proíbe a cobrança, com fundamento na mora do devedor, de quaisquer outras quantias, mesmo que a título de cláusula penal moratória.

(4) Limites à resolução de contratos de crédito à habitação e direito à retoma do contrato de crédito

A Lei n.º 59/2012, de 9 de novembro, que alterou o Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, (doravante, “Decreto-Lei n.º 349/98”) veio também consagrar um conjunto de garantias para os mutuários de contratos de crédito à habitação, com reflexo também nos fiadores dos referidos contratos.

Entre outros aspetos, o referido diploma legal veio condicionar a resolução, ou qualquer outra forma de cessação do contrato de crédito à habitação própria e permanente, à verificação de, pelo menos, três prestações vencidas e não pagas pelo mutuário (cfr. artigo 7.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 349/98).



Adicionalmente, foi consagrado o direito do mutuário à retoma do contrato de crédito à habitação. Este direito pode ser exercido até ao final do prazo para oposição à execução, caso não tenha havido lugar a reclamações de créditos por outros credores, e desde que se verifique o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como dos juros de mora e das despesas em que a instituição de crédito incorreu (cfr. artigo 23.º-B, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 349/98).

(5) Alteração do valor base de licitação dos imóveis em processo executivo

Salienta-se, por fim, a Lei n.º 60/2012, de 9 de novembro, que alterou o Código de Processo Civil, modificando as regras relativas à ordem de realização da penhora e à determinação do valor de base da venda de imóveis em processo de execução.

Entre outros aspetos, o referido diploma veio limitar as circunstâncias em que é admissível a penhora de bens imóveis e aumentar o valor base de venda judicial dos mesmos bens, de 70% para 85% do valor patrimonial tributário ou do valor de mercado, consoante o que for superior.

Assinala-se que esta alteração legislativa se encontra também em linha com as preocupações subjacentes à Petição ora em análise, uma vez que a petionária refere que os imóveis são vendidos judicialmente “por um valor que é muito inferior ao empréstimo inicial”.

Complementarmente, o Banco de Portugal considera pertinente alertar V. Exas. para a necessidade de se avaliar os potenciais impactos decorrentes de uma intervenção legislativa nos moldes propostos na Petição.

Desde logo, importa ter em consideração que, num contexto em que a figura da fiança veja reduzida a sua eficácia garantística, será expectável que as instituições de crédito, com vista a assegurar um nível adequado de risco na concessão de novos empréstimos, passem a exigir aos clientes a prestação de outras garantias, de natureza pessoal ou real. Adicionalmente, será ainda de admitir um efeito de contração na própria concessão de novos empréstimos à habitação, com os efeitos daí decorrentes para as instituições de crédito, para os próprios clientes bancários e para a atividade económica.

Por último, o Banco de Portugal entende ainda sublinhar a necessidade de se ponderar o impacto, do ponto de vista prudencial e da sustentabilidade do sistema financeiro, decorrente da aplicação de uma iniciativa legislativa com o referido conteúdo aos contratos de crédito à habitação já celebrados, tendo em consideração que tal se traduziria no agravamento do risco associado aos referidos empréstimos.

Banco de Portugal

18 de abril de 2016