PROJECTO DE LEI N.º 246/XII

ALTERA 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

*Exposição de motivos*

Os dados do Banco de Portugal relativos a 2012 revelam o impressionante número de 699.129 pessoas com prestações de créditos em atraso.

Reconhecendo não estarmos perante uma situação inédita, constatamos todavia o desenhar de uma tendência de agravamento, ratificada pelos dados referentes ao primeiro trimestre, de acordo com os quais 27.800 famílias contribuíram para o aumentar do crédito malparado, o que representa um acréscimo de 4,1% face a Dezembro e traduz-se em 306 novos incumprimentos diários.

No que se refere ao crédito à habitação, se em 2011 apenas 34 pessoas entraram em incumprimento, este número ascende vertiginosamente para 8.841 pessoas nos primeiros três meses de 2012, chegando a um total, no final de Março, de 150 mil famílias com prestações em atraso.

Actualmente, de acordo com a Central de Responsabilidade de Crédito do Banco de Portugal, 15,3% dos portugueses com créditos contraídos encontram-se nesta difícil situação. Ainda segundo a mesma fonte, do montante total de dinheiro emprestado pelos bancos às famílias, o valor percentual de 3,53% corresponde a créditos de cobrança duvidosa, pertencendo à habitação 1,94% do total, enquanto no consumo a taxa de malparado representa mais de 10% do concedido.

Neste contexto de reconhecido endividamento e crítico cumprimento, dados relativos ao

ano de 2011 revelam números de entregas de casas superiores a 6900 casos, correspondendo a um aumento de 17,7% em relação ao ano anterior, que corresponde a um ritmo de quase 19 casas entregues em dação em cumprimento, estimando-se que, em 2012, este número ascenda às 25 casas por dia.

Se como referimos *supra* a situação de sobre-endividamento das famílias portuguesas não é nova, independentemente de podermos falar de um agravamento, a verdade é que, olhando para estes dados, é possível concluir estarmos, no momento, perante um fenómeno distinto.

Os números apresentados, quando analisados numa perspectiva de identificação das causas, obrigam-nos a proceder a uma interpretação que ultrapassa o entendimento sufragado nos últimos anos e que se reconduz de forma redutora à existência de famílias cujas dívidas excedem a capacidade de cumprimento e que, na sequência dessas opções, nem sempre tomadas, há que reconhecer, com ampla liberdade, suportam assim as respectivas consequências.

O que estes números revelam, com frieza e difícil contestação, é a existência de muitas famílias que, mercê das consequências de uma conjuntura de crise, veem-se impossibilitadas, ou constrangidas, a cumprir os compromissos de crédito assumidos, nomeadamente e, em particular, atendendo não apenas ao objeto da presente iniciativa, mas à natureza distinta do bem em causa, do crédito relativo à sua habitação permanente.

Sem prejuízo, como referido *supra*, da necessidade de ponderação quanto ao contexto em que as opções foram tomadas, existe na verdade uma diferença entre o sobre-endividamento causado por desacertadas opções familiares, algumas com consequências antecipáveis, e, por outro lado, o sobre-endividamento causado por um não antecipável agravamento das condições de vida das famílias, de tal sorte que estas se veem impossibilitadas de, como até aqui, conseguir cumprir com os seus compromissos de crédito.

Importa por isso olhar para esta realidade de forma distinta: não estamos perante consequências de desacertadas opções tomadas pelas famílias, que justamente apenas podem ser imputadas às próprias, mas perante as dramáticas consequências de uma crise provocada por más políticas públicas que agora se abatem sobre as famílias. Foram as décadas de despesa e endividamento públicos que conduziram muitas destas famílias a esta difícil situação.

Perante as inerências dramáticas dos factos da era contemporânea, não é possível virar as

costas à realidade, nem excluir da sua análise um responsável enquadramento institucional e político.

Esta incontestável herança do passado e imposição do presente têm conduzido, pública e politicamente, a um conjunto de propostas direcionadas precisamente para as famílias que se encontram em situação de incumprimento e que, nomeadamente, verificado um conjunto de pressupostos, passam, pela aplicação do instituto da dação em cumprimento como forma de extinção da dívida.

O CDS acompanha a necessidade de participar neste esforço legislativo, reconhecendo a necessidade de definir uma posição esclarecida, politicamente realista e eticamente correta, perante a inevitabilidade da austeridade, nas circunstâncias particulares em que a mesma pode vir a operar-se nos próximos anos.

Assim, há que ponderar a necessidade de garantir a concretização de um importante equilíbrio entre custos económicos e sociais, direitos e interesses das diversas partes intervenientes, bem como eventuais efeitos perversos que as propostas possam surtir no mercado do crédito à habitação ou no historial de crédito dos mutuários.

Dito isto, parece-nos fundamental realçar como as diversas abordagens e propostas publicamente apresentadas para fazer face ao problema do incumprimento, denotam uma aparente atitude de resignação face ao mesmo, não oferecendo mais soluções para além de reações ao incumprimento e consequentemente não discutindo a necessidade de antecipar o problema.

Na nossa opinião, independentemente da pertinência de uma atuação reativa, estamos claramente perante uma realidade que exige uma abordagem transversal, sendo fundamental considerar os momentos anteriores ao incumprimento e encontrar soluções preventivas.

Pouco se tem falado das famílias que, não estando em situação de incumprimento, nem se prevendo que venham a estar num futuro imediato, encontram-se na denominada 'linha de água', vivendo quase exclusivamente para o pagamento do crédito à habitação.

De facto, existe uma enorme faixa da população, a chamada classe média, para a qual não existem estatísticas concretas, que, privando-se de uma existência economicamente saudável, tem conseguido, e por algum tempo vai continuar a conseguir, pagar o seu crédito.

Todavia, este cumprimento, que funciona como fator excludente do âmbito da competência normativa das propostas que conhecemos, tem severas implicações económicas e sociais,

em particular, menos poupança e consumo, maior fragilidade perante as adversidades, sacrifício da vida académica e profissional dos filhos, diminuição da natalidade, menor propensão para o empreendorismo e recomeço de vida, e, malogradamente, a consciência de um caminho com um destino quase certo, ou seja, o incumprimento do contrato a médio prazo.

Estas famílias que actualmente vivem e preparam-se para viver, quase exclusivamente, para pagar o seu crédito à habitação, escapando às malhas da sinalização do incumprimento, impõem uma solução.

Nesse âmbito, ou seja, da prevenção do incumprimento, importa atentar às consequências do actual regime jurídico das penhoras.

Na verdade, muitas famílias vêem-se na contingência de, com a casa penhorada por créditos de baixo valor, passarem a privilegiar o pagamento desses créditos em detrimento do cumprimento do credito à habitação, assim iniciando um incumprimento no crédito à habitação.

Importa por isso limitar a possibilidade ou a oportunidade de penhora da casa a propósito de pequenos créditos, sem prejuízo de assegurar o direito de crédito dos credores, de forma a impedir que, por esses pequenos créditos, as famílias se vejam obrigadas a incumprir com o seu crédito à habitação.

Desta forma, prevê-se uma alteração ao n.º 2 do artigo 834.º que procura, precisamente, acautelar essas situações, exigindo que, para a penhora de habitações próprias permanentes, se reúnam requisitos mais apertados.

Também se torna particularmente ajustado alterar o regime aplicável ao processo executivo de venda dos imóveis dados em garantia, no que concerne à avaliação dos mesmos, procurando obviar a eventuais desvalorizações artificiais do seu valor.

Assim, na definição do valor de base dos bens imóveis, 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.

*Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados do CDS-PP, apresentam o seguinte Projecto de Lei:*

Artigo 1.º

Objecto

São alterados os artigos 834.º e 886.º-A 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 834.º

(...)

1 – (...)

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 doze meses, no caso de a dívida não exceder metade do valor da alçada do tribunal de primeira instância e o imóvel seja a habitação própria permanente do executado;

b) A penhora de outros bens presumivelmente não permita a satisfação integral do credor no prazo de dezoito meses, no caso de a dívida exceder metade do valor da alçada do tribunal de primeira instância e o imóvel seja a habitação própria permanente do executado;

c) A penhora de outros bens presumivelmente não permita a satisfação integral do credor no prazo de seis meses, nos restantes casos.

3 – (...).

4 – (...).

5 – (...).

6 – (...).

ARTIGO 886.º-A

(...)

1 – (...)

2 – (...)

3 – O valor de base dos bens imóveis corresponde ao maior dos seguintes valores:

a) Valor patrimonial tributário, nos termos de avaliação efectuada há menos de seis anos;

b) Valor de mercado.

4 – (...).

5 – (...).

6 – (...).

7 – (...).

Artigo 2.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Artigo 3.º

Aplicação da lei a processos pendentes

O presente diploma aplica-se a todos os processos pendentes excepto àqueles em que a penhora já tiver sido concretizada de acordo com os critérios legais então em vigor.

Assembleia da República,1 de Junho de 2012

Os Deputados,