

## CRÉDITO À HABITAÇÃO



## O NOVO REGIME DE PROTEÇÃO DE DEVEDORES

A acentuada crise económica, no seio das famílias portuguesas, provocou sérias dificuldades no cumprimento dos contratos celebrados junto das entidades bancárias. De facto, o incumprimento das prestações tem consequências gravosas e indesejáveis, tanto para o cliente como para o seu agregado familiar. Desde logo, os juros de mora que acrescem à dívida, a ação judicial para a recuperação do respetivo crédito e, finalmente, a penhora e venda judicial de bens.

Foi neste contexto que surgiu a Lei n.º 57/2012, de 9 de novembro, que dispõe sobre o regime extraordinário de proteção dos devedores de crédito à habitação

em situação económica difícil. Importará referir que no passado dia 25 de agosto surgiu a primeira alteração a este diploma, vertida na nova Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto, com entrada em vigor em 24 de setembro de 2014, e que vem estabelecer significativas alterações, com a vista a flexibilizar e alargar o acesso a este regime. Anteriormente, apenas os mutuários tinham acesso a este regime. Com a nova lei, estende-se essa possibilidade aos fiadores dos mutuários.

O regime em questão aplica-se a situações de incumprimento de contratos de mútuo celebrados com a finalidade de concessão de

### PORTO

R. Sta. Catarina,  
1480, 4º, S. 4.2/4.3  
4000-448  
Porto - Portugal

### LISBOA

(em parceria)  
Rua de Campolide,  
31, 1º Dto.  
1070-026  
Lisboa - Portugal

### SÃO PAULO

(em parceria)  
Rua Tabatinguera,  
140, 17º - Centro  
01020-901 São  
Paulo - SP - Brasil

MEMBRO ASSOCIADO DA  
ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE  
ADVOGADOS (AEA)

RIGOR E PROFISSIONALISMO,  
NA PROCURA DAS MELHORES  
SOLUÇÕES.

## Com a nova lei, estende-se a possibilidade de acesso ao regime de protecção aos fiadores dos mutuários

um crédito à habitação destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação e beneficiação de habitação própria permanente de agregados familiares que se encontrem em situação económica muito difícil, cujos critérios de aferição dessa condição estão taxativamente plasmados na Lei 57/2012. Desta forma, um dos mutuários terá que se encontrar numa situação de desemprego ou o agregado familiar terá de ter sofrido uma redução considerável do rendimento anual bruto que origine uma taxa de esforço acentuada, a saber, 45% para agregados familiares com dependentes, 50% nos casos em que não existam dependentes e, agora, com a nova lei, 50% nos casos de famílias numerosas, ou

## Com a nova lei, é alargado de dez para vinte dias o prazo de entrega dos documentos, após a entrega do requerimento à instituição bancária

seja, constituídas por cinco ou mais pessoas; o valor do património financeiro, de todos os que constituem agregado familiar, terá de ser inferior a metade do rendimento anual bruto desse mesmo agregado; o património imobiliário só poderá ser constituído pelo imóvel que seja habitação própria e permanente do agregado familiar e garagem ou imóveis não edificadas até 20,000€.

MEMBRO ASSOCIADO DA  
ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE  
ADVOGADOS (AEA)

[www.nfs-advogados.com](http://www.nfs-advogados.com)

[geral@nfs-advogados.com](mailto:geral@nfs-advogados.com)

Ainda quanto às novidades desta lei, verificou-se um aumento dos limites quanto ao valor patrimonial dos imóveis, no momento da apresentação do requerimento. Relativamente aos documentos que terão que ser entregues aquando do pedido de benefício deste regime, verifica-se que estes poderão ser dispensados, em todo ou em parte, se a entidade



## O NOVO REGIME DE PROTEÇÃO DE DEVEDORES DE CRÉDITO À HABITAÇÃO

bancária assim o entender, além de que o mutuário beneficiará de uma isenção total de taxas e emolumentos na emissão de certidões que se afigurem necessárias para o efeito.

No que respeita aos prazos de entrega dos documentos, com a nova lei assistimos a um alargamento de dez para vinte dias após a entrega do requerimento ou da solicitação à instituição bancária.

Reunidas as condições previstas na lei, os clientes bancários têm a possibilidade de solicitar à instituição de crédito, uma proposta de reestruturação, evitando a perda do imóvel.

### PORTO

R. Sta. Catarina,  
1480, 4º, S. 4.2/4.3  
4000-448  
Porto - Portugal

### LISBOA

(em parceria)  
Rua de Campolide,  
31, 1º Dto.  
1070-026  
Lisboa - Portugal

### SÃO PAULO

(em parceria)  
Rua Tabatinguera,  
140, 17º - Centro  
01020-901 São  
Paulo - SP - Brasil

RIGOR E PROFISSIONALISMO,  
NA PROCURA DAS MELHORES  
SOLUÇÕES.