

# **O contrato de crédito para aquisição de habitação permanente garantido por hipoteca à luz dos princípios de *life time contracts***

*Ana Taveira da Fonseca\**

## **1. QUALIFICAÇÃO DO CONTRATO DE CRÉDITO PARA AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PERMANENTE GARANTIDO POR HIPOTECA COMO *LIFE TIME CONTRACT***

O contrato de mútuo para aquisição de habitação própria e permanente pode ser qualificado como um *life time contract*, porque se trata um contrato duradouro essencial à existência da pessoa através do qual, ainda que indiretamente, se proporciona a fruição de um bem fundamental: a habitação. Constitui, por isso, um contrato essencial à realização e integração do indivíduo em sociedade.

Noutra perspetiva, o contrato de mútuo para aquisição de habitação própria e permanente é um contrato de crédito ao consumo com especificidades próprias que decorrem da importância dos montantes envolvidos, da duração do contrato e da finalidade do crédito. Um crédito que se destina a facultar ao mutuário habitação permanente tem para este uma importância diversa de qualquer outro contrato de financiamento.

Ao contrário do que sucede noutros países em que o acesso à habitação é garantido primordialmente pelo arrendamento, em Portugal, em virtude dos incentivos que foram criados para aquisição de casa própria e das taxas de juro historicamente baixas, o modelo passou a ser o da aquisição da propriedade através do recurso ao crédito de longa duração.

Tão importante quanto indagar se o regime jurídico do contrato de arrendamento para habitação está em conformidade com os princípios de *life time contracts*, é averiguar se o contrato de crédito à habitação garantido por hipoteca protege eficaz e efetivamente o consumidor. Essa proteção vinha sendo fundamentalmente assegurada pela imposição de fornecimento detalhado de informação ao mutuário antes da celebração do contrato. Ora, o que a crise económico-financeira, que vem assolando a Europa desde 2008, demonstrou é que essa proteção é insuficiente para atingir os objetivos a que

---

\* Professora da Faculdade de Direito da Universidade Católica Portuguesa.

se propõe. O paradigma de que o consumidor informado saberá tomar as melhores decisões vem sendo pouco a pouco substituído por um modelo de *responsible lending* em que o mutuante também se responsabiliza pelos riscos da concessão de crédito ao longo de toda a execução do contrato. Por esta via, pretende-se assegurar, na medida do possível, que o mutuário irá contrair um crédito com montantes e condições de reembolso que terá capacidade de cumprir, não obstante tratar-se de um financiamento de muito longo prazo e, por isso, estar sujeito a um conjunto de vicissitudes imprevisíveis e não controláveis no momento da concessão do crédito: umas que podem afetar diretamente a pessoa do mutuário, como por exemplo a diminuição da capacidade financeira provocada por doença ou desemprego involuntário ou a ocorrência de uma qualquer patologia na relação matrimonial; e outras decorrentes da imprevista alteração da conjuntura financeira que conduza, por exemplo, a um aumento das taxas de juros passível de tornar incomportável o serviço da dívida<sup>421</sup>.

O que nos propomos analisar é em que medida os princípios de *life time contracts* se encontram refletidos na nossa legislação, especialmente depois das alterações introduzidas pelas Leis n.ºs 57, 58, 59 e 60/2012, de 9 de Novembro, e que modificações se vislumbram venham a ser efetuadas

---

<sup>421</sup> Para UDO REIPFNER, “o modelo paternalista” da informação, enquanto meio preferencial de proteção do consumidor, falhou em virtude da incapacidade de os consumidores jogarem corretamente as regras do mercado, para daí concluir que a “*consumer credit protection needs a safe haven in the form of the loan contract as a life time contract*”. Cfr. UDO REIPFNER, “*Darlehensvertrag als Kapitalmiete (Locatio conduction specialis)*”, *Life Time Contracts, Social Long-Term Contracts in Labour, Tenancy and Consumer Credit Law*, (org. Luca Nogler & Udo Reifner), Eleven International Publishing, The Hague, 2014, p. 420. Ainda segundo o mesmo autor, o princípio de *responsible lending* não se pode concretizar simplesmente na disponibilização de informação ao consumidor, porque desta forma se acautela o momento da formação do contrato, mas não o período da sua execução. Segundo REIFNER, é esta concepção de *responsible lending* que está refletida na proposta que veio a dar origem à Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de fevereiro de 2014 relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação. Cfr. UDO REIPFNER, “*Responsible Bankruptcy*”, *Life Time Contracts, Social Long-Term Contracts in Labour, Tenancy and Consumer Credit Law*, (org. Luca Nogler & Udo Reifner), Eleven International Publishing, The Hague, 2014, p. 570. Sobre a importância da manutenção de obrigações de informação durante o período de execução do contrato de crédito ao consumo no direito do Reino Unido, GERAINT HOWELLS, “*Change of Circumstances in Consumer Credit Contracts – The United Kingdom Experience and a Call for the Maintenance of Sector Specific Rules*”, *Life Time Contracts, Social Long-Term Contracts in Labour, Tenancy and Consumer Credit Law*, (org. Luca Nogler & Udo Reifner), Eleven International Publishing, The Hague, 2014, pp. 454 e ss.

aquando da transposição da Diretiva 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito à habitação garantidos por hipoteca.

## **2. DIMENSÃO HUMANA DO DIREITO**

O princípio primeiro sobre que o qual deve assentar a regulação de um *life time contract* é o da dimensão humana<sup>422</sup>. O regime jurídico aplicável a estes contratos deve, por isso, acautelar o desenvolvimento dos indivíduos que a eles recorrem para assegurar a sua existência. Essa dimensão humana é concretizada em mais princípios, nomeadamente o da exigência de adaptação dos contratos em caso de alteração das circunstâncias e o da cessação do contrato como último remédio em caso de incumprimento. Aquilo que de mais interessante encontramos nestes princípios é exatamente a dimensão humanista do Direito que neles se encontra refletida, mais concretamente o facto de, através deles, se recolocar o indivíduo no centro das preocupações do Direito e não se relativizar a proteção do Homem em nome de outros interesses, mormente os económico-financeiros.

### **2.1. AS EXIGÊNCIAS DE ADAPTAÇÃO IMPOSTAS PELOS PRINCÍPIOS DE *LIFE TIME CONTRACTS* E A SUA COMPATIBILIDADE COM O REGIME DE REPARTIÇÃO DO RISCO**

2.1.1. A dimensão social deste contrato e a sua importância vital para aqueles a quem um bem essencial é por esta via proporcionado exigem que este possa ser adaptado/modificado se as circunstâncias económicas e sociais, presentes e futuras, pressupostas pelas partes como fundamento da conclusão do contrato não se verificarem, desde que se possa razoavelmente concluir que as partes não teriam celebrado o contrato ou só o teriam feitos em condições diferentes<sup>423</sup>.

---

<sup>422</sup> Tomamos por base a tradução apresentada por Nuno Pinto de Oliveira em 1 de maio de 2015.

<sup>423</sup> De acordo com o princípio 10 de *Life Time Contracts*, “if the social and economic circumstances upon which a life time contract is based have changed significantly since the contract was entered into, or if material circumstances from which the parties derived have arisen that are found to be at variance with its original situation to such an extent that the social nature of the contract is jeopardised, and if the parties would not have entered into the contract or would have entered into it on different terms had they foreseen this change, adaptation of the contract may be required if, taking into account all the circumstances of the specific case, and in particular the contractual or statutory allocation of risk and the fundamental obligation of a human being, one of the parties cannot reasonably be expected to continue to comply with

O que cabe perguntar é se uma diminuição abrupta da solvabilidade do mutuário deve permitir à luz do princípio enunciado lançar mão dos mecanismos de adaptação do contrato. É preciso, contudo, assinalar que, mesmo de acordo com este princípio, para que o contrato possa ser modificado é necessário que decorra de todas as circunstâncias do caso concreto e, em particular, da distribuição legal e contratual do risco, do fim cooperativo do contrato e de eventuais obrigações fundamentais das partes que não seja exigível que uma delas se mantenha vinculada ao contrato com o conteúdo imodificado.

Segundo JUANA PULGAR, a função deste princípio é alargar o âmbito de aplicação da cláusula *rebus sic standibus*, prevista no § 313 do BGB, para “*life time circumstances and the social environment*”<sup>424</sup>. Mais concretamente, segundo a autora, quando o devedor fica desempregado, sofre um aumento da taxa de juro aplicável ao seu contrato de financiamento ou é afetado por uma crise económica global como a atual, “*the “status quo” of the contract has been breached. (...) The “rebus sic standibus” clause, therefore, would allow the ex post, or retrospective, amendment of the terms and conditions initially agreed upon in the contract in order to rebalance the consideration resulting from it*”<sup>425</sup>.

A primeira questão que importa equacionar é se é possível recorrer ao regime da alteração das circunstâncias no caso de ocorrer uma deterioração da situação patrimonial do devedor que o impeça de cumprir a obrigação a que se vinculou e, em segundo lugar, se esse regime geral deve sofrer alguma inflexão se se estiver perante um *life time contract*.

Uma vez que, mesmo de acordo com o princípio enunciado, ao apreciar-se a divergência entre a realidade e a representação se deve atender à distribuição legal e contratual do risco, impõe-se, antes de tudo, que se proceda a uma definição dos riscos associados a estes contratos e por conta de quem, na falta de convenção em contrário, é que os mesmos devem correr.

São conhecidas as reservas que, na nossa ordem jurídica, assim como noutras, são colocadas ao risco enquanto pressuposto negativo de aplicação do

---

the contract without variation of its terms. Collective regulation shall take precedence over individual adaptation”.

<sup>424</sup> Cf. JUANA PULGAR, “A Contractual Approach to Overindebtedness: Rebus Sic Standibus Instead of Bankruptcy”, *Life Time Contracts, Social Long-Term Contracts in Labour, Tenancy and Consumer Credit Law*, (org. Luca Nogler & Udo Reifner), Eleven International Publishing, The Hague, 2014, p. 533.

<sup>425</sup> JUANA PULGAR, “A Contractual Approach to Overindebtedness: Rebus Sic Standibus Instead of Bankruptcy”, cit., p. 534.

regime da alteração das circunstâncias. Somos, contudo, de opinião que uma limitação ao princípio da força vinculativa do contrato só se justifica nas hipóteses em que o problema não possa resolver-se por apelo a uma regra razoável de repartição do risco. De outra forma, pôr-se-ia em causa a confiança legítima da parte no cumprimento das obrigações assumidas pela contraparte. De facto, quem se vincula através de um contrato ao cumprimento de uma obrigação, fá-lo-á na perspectiva de obtenção direta ou indireta de um ganho. Tal implica necessariamente a assunção de um risco. Ora, não deve legitimar-se a alteração de um contrato, sempre que se verifique existir uma modificação indesejada para um dos contraentes das condições de cumprimento das obrigações por si contraídas, mas que, ainda assim, esteja a coberto dos riscos que aquele assumiu no momento em que decidiu contratar<sup>426</sup>.

Tudo passa quanto a nós por determinar quais são os riscos próprios do contrato em análise<sup>427</sup>. Estando em causa um *life time contract*, é natural que as regras de repartição do risco sejam diferentes do regime geral aplicável aos demais contratos de mútuo.

2.1.2. O risco de desvalorização do imóvel deve, em princípio, correr por conta do proprietário, porque também será ele o primeiro beneficiado pela sua valorização<sup>428</sup>. Se o imóvel desvalorizar, depois de a propriedade se ter

---

<sup>426</sup> Entendimento diverso é preconizado por HENRIQUE SOUSA ANTUNES, “A alteração das circunstâncias no direito europeu dos contratos”, *Cadernos de Direito Privado*, n.º 47, julho/setembro 2014, pp. 15 e 16. Segundo o autor, só quando “a lei o preveja, o contrato tenha natureza aleatória ou as partes tenham disposto, de modo expresso, sobre o tema” é que se justificaria um afastamento do regime da alteração das circunstâncias por aplicação das regras do risco. “Solução diversa prejudicaria a adequação da relação entre as partes ao que a boa fé dispõe, legitimaria um grave desequilíbrio que afecta o próprio sentido da justiça contratual. Noutra perspectiva, pressuporia a inversão da primazia do requisito da afectação grave dos princípios da boa fé”.

<sup>427</sup> Sobre a questão, v. FERREIRA DE ALMEIDA, “Erro sobre a base do negócio”, *Cadernos de Direito Privado*, n.º 43, julho/setembro 2013, pp. 8 e ss. Para FERREIRA DE ALMEIDA, a repartição do risco resultará, em primeiro lugar, da interpretação do contrato. Sendo este omissivo, a repartição do risco far-se-á por apelo a um conjunto de cânones, em sistema móvel: “2.º Incidência tendencial do risco sobre a parte que controla (ou que está mais “próxima” de) o fator errado ou alterado; 3.º (que pode coincidir com a anterior) Incidência tendencial do risco sobre a parte a quem compete a prestação característica (...); 4.ª Incidência tendencial do risco sobre a parte que atua com motivação especulativa; 5.º Incidência tendencial do risco sobre a parte mais forte (...); 6.º Repartição equitativa sempre que possível, através da modificação, solução que precede a resolução”.

<sup>428</sup> A questão não é muito diferente daquela que, no início dos anos 80, foi amplamente debatida pela doutrina e jurisprudência portuguesas. Em agosto de 1973, as ações de uma determinada sociedade anónima foram vendidas. As ações foram entregues e foi acordado que

transmitido, o risco corre por conta do seu titular, quer este recorra a fundos próprios, quer recorra a um financiamento de terceiro para o adquirir. *Ubi commoda, ibi incommoda*. Se o imóvel passar a valer o dobro, apesar de por essa via a hipoteca, enquanto garantia, ficar reforçada, o beneficiário direto é o proprietário. Essa é, aliás, uma das vantagens de aceder à habitação através da aquisição da titularidade do direito de propriedade com recurso a um financiamento em alternativa à celebração de um contrato de arrendamento. O mesmo resulta do regime geral aplicável à hipoteca. Se existir uma diminuição do valor da coisa hipotecada por facto não imputável ao devedor, o credor pode, ainda assim, exigir que o primeiro a substitua ou reforce (art. 701.º, n.º1,

---

o preço seria pago em prestações. Na prática, o vendedor concedeu por esta via um crédito aos compradores. Antes de essas prestações terem sido integralmente pagas, o Estado português nacionalizou a sociedade vendida em 1973. Os compradores a crédito vieram pedir a modificação do contrato com fundamento na alteração das circunstâncias em que basearam a decisão de contratar. VASCO LOBO XAVIER defendeu em Parecer que “depois de transmitida por efeito do contrato a propriedade da coisa alienada, o risco do perecimento ou deterioração desta passa a correr por conta do adquirente. Isto significa que, não obstante este perecimento ou deterioração, o adquirente continuará vinculado ao pagamento integral do preço ainda em dívida. Em face disto, o comprador não pode valer-se do art. 437.º nos casos em que alteração das circunstâncias invocada consista na perda ou deterioração da coisa adquirida e em que essa perda ou deterioração se tenha verificado depois da transferência do risco”. Cf. VASCO LOBO XAVIER, “Alteração das Circunstâncias e Risco (art. 437.º e 796.º do Código Civil)”, CJ, 1982, T. II, p. 21. Acolhendo solução idêntica, v. CALVÃO DA SILVA, “Swap de taxa de juro: inaplicabilidade do regime da alteração das circunstâncias”, *Revista de Legislação e Jurisprudência*, ano 143, maio-junho de 2014, pp. 368 e 369. Também nos parece que, em casos como os descritos, o contrato não pode ser alterado por modificação das circunstâncias. De outra forma, teríamos de admitir que o contrato de compra e venda também poderia ser resolvido ou modificado a requerimento do vendedor, na hipótese de a sociedade, no lugar de ter sido nacionalizada, ter passado a valer o dobro por circunstâncias excepcionais com as quais as partes não podiam contar no momento da conclusão do contrato. Contra esta solução tinham-se pronunciado ANTUNES VARELA e HENRIQUE MESQUITA, para quem as regras do risco não podem paralisar o funcionamento do instituto da alteração das circunstâncias. Segundo os referidos autores, o art. 437.º destina-se “a corrigir certas injustiças surgidas no desenvolvimento das relações contratuais e que, nesse plano, se sobrepõe à disciplina estrita estabelecida, em planos diferentes, para as várias espécies de contrato”. Assim, as regras do risco só impediriam a aplicação do instituto da alteração das circunstâncias quando em causa estivesse um risco normal, mas já não nas situações de risco anormal, como seria o caso de uma nacionalização. Cf. ANTUNES VARELA (com colaboração de HENRIQUE MESQUITA), “Resolução ou Modificação do Contrato por Alteração das Circunstâncias”, CJ, 1982, T. II, pp. 14 e 15. Em sentido idêntico, v. GUILHERME DE OLIVEIRA, “Alteração das Circunstâncias, Risco e Abuso de Direito, a propósito de um Crédito de Tornas”, *Colectânea de Jurisprudência*, 1989, t. V. pp. 20 e ss.

do CC); *mutatis, mutandis*, se a coisa se valorizar em mais de um terço do seu valor à data da constituição da hipoteca, pode o devedor requerer a redução judicial da hipoteca (art. 720.º, n.º2, al. b), do CC).

2.1.3. No que concerne aos riscos do crédito, mais concretamente ao incumprimento das prestações devidas pelo mutuário em consequência de uma alteração da sua situação patrimonial, o risco deve ser do mutuário, embora num contexto de crise nos pareçam positivas todas as alterações introduzidas em 2012, quer através do *procedimento extrajudicial de regularização de situações de incumprimento* (PERSI) criado pelo Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, quer através do *regime extraordinário de proteção dos devedores de crédito à habitação que se encontrem numa situação económica muito difícil* instituído pela Lei n.º 58/2012<sup>429</sup>, de 9 de novembro<sup>430</sup>, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 58/2014, 25 de agosto. De acordo com este último diploma, os mutuários e os fiadores chamados a assumir as obrigações dos primeiros, que reúnam os pressupostos aí previstos, podem beneficiar, a requerimento, de um plano de reestruturação da dívida e medidas complementares a esse plano (arts. 8.º, 10.º e 19.º da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 58/2014, 25 de agosto). Não existindo acordo relativamente à reestruturação da dívida, pode o devedor solicitar a aplicação de medidas substitutivas da execução da hipoteca como a dação em cumprimento do imóvel hipotecado, a alienação do imóvel a um fundo de investimento imobiliário de arrendamento habitacional com opção de compra (*sale and lease back*) ou permuta por imóvel, propriedade do mutuante ou de um terceiro, de valor inferior com revisão do contrato de crédito (art. 20.º da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 58/2014, 25 de agosto).

O financiador passou a estar obrigado a renegociar o contrato por se entender que, nestes casos, se ultrapassou a linha do limite de sacrifício que, com base numa ideia de justa repartição do risco, pode ser imposto a uma parte para a manter vinculada a um contrato sem o modificar.

---

<sup>429</sup> NOTA DE ATUALIZAÇÃO 1: Uma vez que o regime instituído pela Lei n.º 58/2012 tinha um período de vigência inicial que terminou no dia 31 de dezembro de 2015 e não foi prorrogado, afigura-se que o mesmo já não estará em vigor.

<sup>430</sup> Sobre a proteção alcançada no Reino Unido para os devedores sobreendividados, em caso de incumprimento do contrato de crédito à habitação garantido por hipoteca, pela *Pre-Action Protocol for Possession Claims based on Mortgage or Home Purchase Plan Arrears in Respect of Residential Property*, v. GERAINT HOWELLS, “Change of Circumstances in Consumer Credit Contracts – The United Kingdom Experience and a Call for the Maintenance of Sector Specific Rules”, cit., p. 462.

A aplicação deste regime tem, contudo, sido diminuta, em virtude dos requisitos que a lei exige estarem reunidos para que o devedor possa recorrer a estes mecanismos de flexibilização e atenuação das suas obrigações contratuais. O devedor tem de pertencer a um agregado familiar que se encontre numa situação económica difícil<sup>431</sup> e o valor patrimonial do imóvel não pode ultrapassar os €100.000, €115.000 ou €130.000 consoante o imóvel hipotecado tenha, respetivamente, um coeficiente de localização até 1,4, entre 1,5 e 2,5 e entre 2,5 e 3,5 (art. 4.º da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 58/2014, 25 de agosto). O alargamento dos potenciais beneficiários deste regime estaria em conformidade com os princípios de *life time contracts*, de acordo com os quais os riscos de doença ou desemprego do mutuário podem/devem, em certa medida, ser transferidos para os mutuantes. Somos, contudo, de opinião que esse objetivo deve ser preferencialmente alcançado através de um alargamento dos beneficiários do regime instituído pela Lei n.º 58/2012 e não pelo recurso à aplicação do regime geral da alteração das circunstâncias<sup>432</sup>. *De iure condendo*, dever-se-á nomeadamente equacionar a extensão deste regime especial a agregados

---

<sup>431</sup> Considera-se, de acordo com o art. 5.º do referido diploma, em situação económica muito difícil, o agregado familiar que reúna cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Pelo menos um dos mutuários, o seu cônjuge ou unido de facto se encontre em situação de desemprego ou o agregado familiar tenha sofrido uma redução do rendimento anual bruto igual ou superior a 35 %;
- b) Aumento da taxa de esforço para valor igual ou superior a 45%, 50% ou 40% consoante respetivamente o agregado familiar integre ou não dependentes, ou seja considerado uma família numerosa;
- c) O valor total do património financeiro de todos os elementos do agregado familiar seja inferior a metade do rendimento anual bruto do agregado familiar;
- d) O património imobiliário do agregado familiar seja constituído unicamente pela habitação própria e permanente e por garagem e imóveis não edificáveis, até ao valor total de € 20.000;
- e) O rendimento anual bruto do agregado familiar, calculado em função do seu número de membros, não exceda em 14 vezes os valores correspondente à soma de 100% ou 120% do valor do salário mínimo nacional pelo mutuário consoante o agregado seja ou não constituído por mais de uma pessoa, 70% por cada membro maior e 50% por cada membro menor.

<sup>432</sup> Esta parece ser também a posição perfilhada por GERAINT HOWELLS, “Change of Circumstances in Consumer Credit Contracts – The United Kingdom Experience and a Call for the Maintenance of Sector Specific Rules”, cit., pp. 463, quando refere que “some protection around the enforcement of credit contracts may be provided by general provision on good faith and fair dealing; but the consumer credit context seems best served by specific rules. (...) one might be sceptical about the ability of a general rule law to provide meaningful rules that fit each and every life time contract”.

familiares com rendimentos superiores e a imóveis com valores patrimoniais mais elevados.

2.1.4. Apesar de o risco da desvalorização do imóvel e do incumprimento do contrato ser primariamente do mutuário, o mutuante tem a possibilidade de, antes de o crédito ser concedido, proceder a uma avaliação mais rigorosa desse risco do que o mutuário/consumidor. É, neste contexto, que devem ser entendidas as obrigações de avaliação da solvabilidade do mutuário/consumidor e dos imóveis criadas pela Diretiva 2014/17/UE. Aí se estabelece que “os Estados-Membros asseguram que, antes da celebração do contrato de crédito, o mutuante proceda a uma rigorosa avaliação da solvabilidade do consumidor” através da qual se deve apurar a probabilidade de o mutuário cumprir o contrato de crédito, sendo que essa avaliação não deve basear-se predominantemente na circunstância de o valor do imóvel ser superior ao valor do crédito, nem no pressuposto de que o imóvel se vai valorizar, salvo se o crédito se destinar à construção ou à realização de obras nesse mesmo imóvel (art. 18.º, n.ºs 1 e 3, da Diretiva 2014/17/UE). No que respeita à avaliação dos imóveis, cumpre assinalar que a preocupação que ressalta do art. 19.º, n.º2, da Diretiva 2014/17/UE é a de que esta seja realizada por profissionais “independentes em relação ao processo de negociação e contratação do crédito”. A solução indicia que o legislador comunitário entende que, em regra, a responsabilidade do devedor não está limitada ao valor do imóvel hipotecado e que o risco de desvalorização deste, assim como as alterações da sua situação patrimonial, correm pelo mutuário/consumidor, mas que a incorreta avaliação da solvabilidade deste último e do valor do imóvel hipotecado é um risco do mutuante. Conclusão que se retira da circunstância de, no art. 18.º, n.º4, da Diretiva 2014/17/UE, se estabelecer que os mutuantes não poderão resolver ou alterar o contrato em prejuízo do consumidor com base na incorreta avaliação da solvabilidade deste último, salvo se esta se tiver baseado em informação falsificada por ele.

Interrogamo-nos, contudo, se na transposição da Diretiva não se pode - ou deve - ir mais longe, visto que aí também se prevê que o mutuante só pode disponibilizar crédito ao consumidor se a avaliação de solvabilidade indicar que é provável o cumprimento do contrato de mútuo (art. 18.º, n.º 5, al. a), da Diretiva 2014/17/UE). Nas hipóteses em que esse juízo de probabilidade assentou numa incorreta avaliação da solvabilidade do devedor e do imóvel dado em garantia, sem que tenha havido dolo do mutuário, e essa avaliação gerou no mutuante e no mutuário a expectativa de que o imóvel hipotecado seria suficiente, em caso de incumprimento, para solver o crédito em dívida, parece-nos que a hipótese pode configurar uma situação de erro sobre a base ou de alteração das circunstâncias, consoante o caso concreto, que exigirá uma anulação/resolução ou modificação do contrato. Neste caso, não é possível afastar o regime da alteração das circunstâncias por apelo às regras do risco.

2.1.5. Já, todavia, no que respeita à alteração dos custos do crédito, o risco deve correr por conta do mutuante. O certo é que, as mais das vezes, esse risco é transferido para o mutuário através de cláusulas que permitem ao mutuante alterar unilateralmente o *spread*. Estas cláusulas – ditas de *ius variandi* – parecem estar legitimadas pelo regime jurídico aplicável às cláusulas contratuais gerais<sup>433</sup>. De acordo com o art. 22.º, n.º1, al. c), da LCCG, são proibidas as cláusulas contratuais gerais que atribuam a quem as predisponha o direito de alterar livremente o contrato, exceto se existir razão atendível que as partes tenham convencionado. Porém, tal proibição não se aplica a cláusulas contratuais gerais que "concedam ao fornecedor de serviços financeiros o direito de alterar a taxa de juro ou o montante de quaisquer outros encargos aplicáveis, desde que correspondam a variações do mercado e sejam comunicadas de imediato, por escrito, à contraparte, podendo esta resolver o contrato com fundamento na mencionada alteração" – cfr. art. 22.º, n.º 2, al. a), da LCCG<sup>434</sup>. A resolução implica, contudo, a obrigação de restituição do capital mutuado de que o mutuário pode não dispor. Ainda que, em abstrato,

---

<sup>433</sup> Partindo do pressuposto que as cláusulas de *ius variandi* são válidas e que, por isso, as alterações ao contrato são legítimas desde que o credor as comunique atempadamente ao devedor, os Tribunais no Reino Unido têm discutido quais os limites que devem ser impostos a este poder de modificação unilateral dos contratos de crédito. A jurisprudência tem sido, a este propósito, bastante permissiva. Desde que a alteração da taxa de juro não tenha um fim ilícito ou não seja desonesta, caprichosa, arbitrária ou discriminatória, a liberdade de comércio imporá aos tribunais que não controlem estas alterações. Para um resumo de diversas decisões judiciais que versam sobre a problemática enunciada, v. GERAINT HOWELLS, "Change of Circumstances in Consumer Credit Contracts – The United Kingdom Experience and a Call for the Maintenance of Sector Specific Rules", cit., pp. 456 e ss. Para GERAINT HOWELLS, "one suspects that the courts will continue to allow a large measure of commercial freedom. (...) Variation is not an issue covered by Consumer Credit Directive beyond the requirement that the borrower be informed of changes in the rate interest. However, controls on the power to vary it are one aspect of the ongoing relationship that could possibly be formulated as a general rule and included in the CFR. (...) However, even if there is a power to control variation of interest rates, the scope of any such rule will have to be worked out in the context of credit contracts, that is, whether it is only arbitrary controls that are restricted or whether any charge must be reasonable, thus interfering with commercial judgments".

<sup>434</sup> De acordo com aquele que é o entendimento do Banco de Portugal, expresso na Carta-Circular n.º 32/2011/DSC, os factos que fundamentam a alteração devem ser especificados pela instituição de crédito. Por outro lado, esses factos devem ser externos ou alheios a esta; e ser relevantes, excepcionais e ter subjacente um motivo ponderoso fundado em juízo ou critério objetivo. Cfr. ANDRÉ FIGUEIREDO, "O Poder de Alteração Unilateral nos Contratos Bancários Celebrados com Consumidores", *Subjudice*, n.º 39, junho de 2007, p. 17.

o mutuário possa junto de outra instituição contratar um novo financiamento para amortizar o antigo, não significa que, em concreto, tal seja possível.

Segundo ANDRÉ FIGUEIREDO, “ao contrário do que sucede ao abrigo da regra geral, não se exige aqui que os fundamentos objectivos para o exercício do poder de alteração unilateral do contrato se encontrem elencados na cláusula geral. Se a cláusula especificasse os eventos que legitimariam o exercício do *ius variandi*, estaríamos não no âmbito de aplicação desta norma especial, mas no contexto da própria regra geral”<sup>435</sup>. Somos de opinião que deverão ser consideradas nulas por indeterminabilidade do seu objeto (art. 280.º do CC) as cláusulas contratuais que se limitem a permitir a modificação unilateral do contrato no caso de existir uma variação dos mercados. Quem contrai uma obrigação por 30 ou 40 anos tem de poder determinar a medida da sua responsabilidade, o que não é possível se a uma taxa de juro variável, como a EURIBOR, adicionarmos a possibilidade de alteração ilimitada dos *spreads* em virtude de variações dos mercados a definir unilateral e exclusivamente no futuro pelo credor. Não nos parece que a vaguidade das cláusulas contratuais que legitimam este *ius variandi* seja colmatada por, segundo a Carta-Circular do Banco Portugal n.º 32/2011/DSC, a alteração da taxa de juro ou outros encargos de contratos dever obedecer ao princípio da proporcionalidade e assentar numa relação de causalidade entre, por um lado, o evento invocado e, por outro, o teor e alcance da alteração contratual que a instituição de crédito pretende introduzir. Embora a invocação do princípio da proporcionalidade permita excluir as alterações que conduzam a um desequilíbrio injustificado das prestações, ainda não assim não faculta ao devedor um critério que lhe permita objetivamente mensurar a medida da sua responsabilidade no momento em que o contrato é concluído.

O artigo art. 28.º-A, aditado ao Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro pela Lei n.º 59/2009, de 9 de novembro, apesar de ter limitado as alterações de *spread* em caso de renegociação do contrato<sup>436</sup>, ficou aquém do que seria exigível numa lógica de imputação do risco de aumento dos custos do crédito a quem o concede, mormente quando este se funda numa variação dos mercados, visto que, neste ponto, o regime ficou intocado.

---

<sup>435</sup> Cfr. ANDRÉ FIGUEIREDO, “O Poder de Alteração Unilateral nos Contratos Bancários Celebrados com Consumidores”, cit., pp. 17 e 18.

<sup>436</sup> O que aí se proíbe é simplesmente o aumento dos *spreads* por o mutuário ter arrendado o imóvel a um terceiro em virtude de uma alteração do local de trabalho ou de uma situação de desemprego; ou em caso de divórcio, separação judicial de pessoas e bens, dissolução da união de facto ou falecimento de um dos cônjuges quando se prove que o agregado familiar tem rendimentos que proporcionam uma taxa de esforço inferior a 55% ou 60% consoante este último seja composto por dois ou mais dependentes.

## **2.2. A RESOLUÇÃO E CONSEQUENTE EXECUÇÃO FORÇADA DA DÍVIDA COMO ÚLTIMA MEDIDA/REMÉDIO EM CASO DE INCUMPRIMENTO DO CRÉDITO À HABITAÇÃO GARANTIDO POR HIPOTECA E SUA CONFORMIDADE COM A DIMENSÃO HUMANISTA QUE OS PRINCÍPIOS DE *LIFE TIME CONTRACTS* IMPÕEM À REGULAÇÃO DESTES CONTRATOS**

De acordo com o décimo primeiro princípio de *life time contracts*, a cessação antecipada do contrato deve ser feita de forma transparente, controlável e socialmente aceitável e, caso seja feita contra a vontade do consumidor, deve representar-se como uma medida extrema (*ultima ratio*).

Em primeiro lugar, cumpre assinalar que na nossa legislação já encontramos refletido o princípio enunciado. Em caso de incumprimento, já se estabelece uma proibição de imediata resolução do contrato de mútuo. De acordo com o art. 7.º-B - aditado pela Lei n.º 59/2012 ao Decreto-Lei n.º 349/98 que regula a concessão de crédito à habitação - é necessário o incumprimento de, pelo menos, três prestações vencidas para que o contrato possa ser resolvido.

Preocupação, aliás, reiterada pelo legislador comunitário quando na Diretiva 2014/17/UE prevê que os Estados-Membros obriguem os mutuantes “a agirem com ponderação adequada” antes de iniciarem um processo de execução (art. 28.º, n.º1). Num contexto geral de crise, não é qualquer incumprimento que deve fazer despoletar a responsabilidade patrimonial. Conforme resulta do preâmbulo da referida Diretiva, “dadas as importantes consequências que a execução da hipoteca tem para os mutuantes, os consumidores e eventualmente para a estabilidade financeira, convém incentivar os mutuantes a tratarem de forma proactiva o risco de crédito logo de início e instituir as medidas necessárias para assegurar que os mutuantes ajam com razoável tolerância e envidem diligências razoáveis para resolver a situação por outros meios antes de intentarem um processo de execução hipotecária”.

Desde que proceda ao pagamento de todas as prestações vencidas e não pagas, juros de mora e demais despesas incorridas pelo mutuante, o mutuário tem a possibilidade de, no prazo de oposição à execução, requerer a retoma do crédito. A lei permite, assim, uma purgação do incumprimento com efeitos retroativos. É que, apesar de a mora se ter convertido em incumprimento definitivo, os efeitos retroativos da purgação do incumprimento permitem a

revivescência de um contrato que cessou (art. 23.º-B aditado pela Lei n.º 59/2012 ao Decreto-Lei n.º 349/98)<sup>437</sup>.

### **2.3. NÃO LIMITAÇÃO DA RESPONSABILIDADE DO MUTUÁRIO AO BEM DADO EM GARANTIA E SUA CONFORMIDADE COM OS PRINCÍPIOS DA NÃO EXCLUSÃO SOCIAL DO DEVEDOR EM CASO DE INCUMPRIMENTO**

Outro dos traços característicos do nosso regime é a não limitação da responsabilidade do mutuário ao bem dado em garantia, salvo nas hipóteses em que tal foi convencionado por mutuante e mutuário (art. 602.º do CC). Solução que não foi alterada pelo art. 23.º-A, n.º1, do Decreto-Lei n.º 349/98, aditado pela Lei n.º 59/2012, quando determina que, por acordo, podem as partes estabelecer que a venda executiva ou a dação em cumprimento extingue integralmente a dívida. Disposição desnecessária porquanto esta possibilidade de limitação da responsabilidade sempre existiu.

Mesmo quando o mutuário se encontra numa situação económica difícil, para efeitos de aplicação do regime instituído pelo art. 23.º, n.º1, da Lei n.º 58/2012, e vem requerer a dação em cumprimento do imóvel, a dação só extingue totalmente a dívida quando a soma do valor da avaliação atual do imóvel e das quantias entregues a título de reembolso do capital for, pelo menos, igual ao valor do capital inicialmente mutuado, acrescido das capitalizações que possam ter ocorrido ou quando o valor da avaliação atual do imóvel, para efeito de dação, for igual ou superior à quantia em dívida. Nos outros casos, a dívida mantém-se relativamente ao capital remanescente. Só não é possível ao mutuante aplicar condições de crédito piores e beneficiar de novas garantias pessoais ou reais (art. 23.º, n.ºs 2 e 3).

Solução que nos parece conforme ao art. 28.º, n.º 4, da Diretiva quando estabelece que “os Estados-Membros não podem impedir as partes num contrato de crédito de acordarem expressamente que a devolução ou a transferência para o mutuante da garantia ou do produto da respetiva venda é suficiente para reembolsar o crédito”.

Ao contrário do sustentado pelo Tribunal Judicial de Portalegre<sup>438</sup>, na sequência de algumas decisões proferidas por tribunais espanhóis no mesmo sentido, não entendemos que exista abuso de direito quando o mutuante requer a continuação da execução sobre outros bens do mutuário após a adjudicação

---

<sup>437</sup> A revivescência também se encontra prevista no art. 1084.º, n.ºs 3 e 4, do CC para o contrato de arrendamento que foi resolvido por falta de pagamento de rendas.

<sup>438</sup> Cf. Sentença de 14 de janeiro de 2012 do Tribunal Judicial de Portalegre, *in* [http://www.inverbis.pt/2012/ficheiros/doc/tribunalportalegre\\_creditohipotecario.pdf](http://www.inverbis.pt/2012/ficheiros/doc/tribunalportalegre_creditohipotecario.pdf).

do imóvel hipotecado por um valor inferior ao da avaliação feita no momento da concessão do crédito<sup>439</sup>. Segundo o Tribunal, a “obrigação de pagamento do simples remanescente da dívida após valor da adjudicação, configuraria uma situação de abuso de direito na modalidade de desequilíbrio no exercício de direito porquanto, sendo titular de um direito de crédito, formal e aparentemente exigível por incumprimento contratual, a sua excecutoriedade e reconhecimento judicial desencadearia resultados totalmente alheios ao que o sistema poderia admitir (...), em consequência do seu normal e regular exercício”. O que o Tribunal parece defender é que o Banco ao conceder um crédito, na sequência de uma avaliação que ele próprio certificou, cria uma situação de confiança de que o valor do imóvel chegará para pagar o empréstimo e, por isso, é abusivo vir pedir a diferença entre o valor da avaliação e o valor da adjudicação.

Não nos parece que, em regra e em abstrato, o exercício do direito a requerer a adjudicação pelo valor mínimo fixado na lei seja ilegítimo por o seu titular exceder manifestamente os limites impostos pela boa fé quando esse valor for inferior ao da avaliação feita no momento da concessão do crédito, muito menos que haja um investimento de confiança merecedor de tutela que conduza ao mesmo resultado. Tudo depende do que se venha a provar ter ocorrido no caso concreto. O mutuário sabe que a sua responsabilidade não se encontra circunscrita ao bem hipotecado e que o risco de desvalorização do imóvel corre por sua conta, uma vez que será ele também o primeiro beneficiado se este se valorizar.

Desde que, na avaliação para efeitos de venda ou de adjudicação se tenha dado cumprimento aos critérios legalmente estabelecidos, o facto de a adjudicação ser feita por um valor inferior ao da avaliação e o credor exigir a quantia remanescente que esteja em dívida não é de *per si* abusivo. A garantia de que goza o devedor nesses casos é a de que a adjudicação não pode ser feita por um valor inferior a 85% do valor de base dos bens (na data do Acórdão o valor era de 70%) e que esse valor de base é o maior dos seguintes valores: o valor patrimonial tributário com menos de seis anos ou o valor de mercado (art. 816.º, n.º2, do CPC). A posição do devedor não é diferente quando o credor requer a adjudicação daquela em que estaria na hipótese de o bem ser

---

<sup>439</sup> No mesmo sentido, v. ISABEL MENÉRES CAMPOS, “Comentário à (muito falada) sentença do Tribunal Judicial de Portalegre de 4 de janeiro de 2012”, *Cadernos de Direito Privado*, n.º 38, abril/junho de 2012, pp. 4 a 9. Sustentando posição contrária, MENEZES LEITÃO, “O impacto da crise financeira no regime do crédito à habitação”, in *I Congresso de Direito Bancário*, Almedina, Coimbra, 2015, p. 16, considera que este comportamento do Banco representa um exercício manifestamente abusivo do direito de crédito, mais concretamente um verdadeiro *venire contra factum proprium*.

vendido a um terceiro através de apresentação de proposta em carta fechada, pois o valor mínimo da adjudicação (art. 799.º, n.º3, do CPC) é igual ao valor mínimo de venda (art. 821.º, n.º3, do CPC).

O Tribunal entendeu também que haveria aqui um enriquecimento sem causa na modalidade de *condictio ob rem*, quando o Banco ficou com o imóvel por 70% do seu valor de base. O argumento foi o de que, tendo o contrato de mútuo um fim específico, mais concretamente, a aquisição de um imóvel, o mutuante só teria direito à diferença entre o valor da dívida e o valor do imóvel à data da concessão do crédito<sup>440</sup>.

Cabe perguntar se, *de iure condendo*, não estaria em conformidade aos princípios de *life time contracts* limitar a responsabilidade do mutuário ao valor do bem hipotecado. Temos dúvidas que essa limitação seja defensável. Em primeiro lugar, esta solução nunca protegeria a casa de morada de família. Sendo o único bem que responderia pela dívida, mais facilmente seria executado. Em segundo lugar, apesar de proteger o restante património do mutuário, a solução não tem em conta que o risco de não ser possível uma dação em cumprimento, uma adjudicação ou uma venda judicial pelo valor do crédito, deve correr por conta do mutuário, porque é sobre ele que recai o risco de desvalorização do imóvel.

Embora não nos pareça imperativo à luz dos princípios de *life time contracts* restringir a garantia à hipoteca, somos de opinião que devem criar-se condições e incentivos para que os consumidores, para além do seguro de vida e do imóvel, possam também fazer seguros para garantia de situações de desemprego ou de alteração do nível de rendimentos por motivos de saúde. Apesar de os custos decorrentes da subscrição deste tipo de coberturas serem elevados, as vantagens, para o consumidor e para a solvabilidade do sistema bancário em geral, associadas à socialização destes riscos serão certamente superiores. E isto sobretudo se os seguros não forem contratados com companhias pertencentes ao mesmo grupo (jurídico ou económico) do mutuante.

O que se prevê na Diretiva é que os “Estados-Membros devem instituir procedimentos ou tomar medidas que permitam a obtenção do melhor preço pelo imóvel objeto de execução hipotecária”. Se, depois de executada a hipoteca, subsistirem montantes em dívida, os Estados-Membros asseguram a

---

<sup>440</sup> MENEZES LEITÃO, em comentário à referida decisão, considera que não haverá aqui um enriquecimento sem causa, posto que “a aplicação da *condictio ob rem* não tem lugar sempre que esteja em causa um contrato, como é neste caso o crédito à habitação”. Cfr. MENEZES LEITÃO, “O impacto da crise financeira no regime do crédito à habitação”, cit., p. 16.

adoção de medidas que facilitem o reembolso, a fim de proteger os consumidores. (cfr. art. 28.º, n.º5, da Diretiva 2014/17/UE).

A este propósito é necessário registar que, desde 2012, o valor mínimo de venda judicial ou pelo qual pode ser requerida a adjudicação passou de 70% do valor de base dos bens para 85%. É desejável que o legislador aumente ainda este valor.

Pode também pensar-se na criação de incentivos de natureza fiscal a quem adquira imóveis, através de vendas judiciais, a fim de estimular e alargar a procura e, deste modo, potenciar que o produto da liquidação do bem seja o da avaliação. Mais concretamente propõe-se que as isenções previstas, no art. 8.º do CIMT, para as instituições de crédito ou para as sociedades comerciais cujo capital seja direta ou indiretamente dominado pelas primeiras sejam alargadas a todos os adquirentes de imóveis em processo execução ou de insolvência.

Apesar de o Acórdão Uniformizador de Jurisprudência n.º 3/99 e de o art. 5.º, n.º4, que subseqüentemente foi introduzido no Código de Registo Predial, terem aparentemente excluído do conceito de terceiros para efeitos de registo as aquisições de direitos sobre imóveis que não derivem de um ato voluntário do seu titular, subsiste na jurisprudência alguma incerteza relativamente à oponibilidade ao comprador de boa fé - que adquiriu um determinado imóvel através de venda judicial e registou a sua aquisição - de um direito anterior incompatível, mas não registado antes da penhora<sup>441</sup>. No seguimento do que já defendemos anteriormente, entendemos que, em face do disposto no art. 824.º, n.º2, do CC, com a venda executiva caducam todos os direitos constituídos antes da penhora mas não registados até essa data<sup>442</sup>.

No que respeita à garantia do reembolso do remanescente, o que o legislador nacional terá de equacionar no momento da transposição da Diretiva

---

<sup>441</sup> Sobre o tema, v. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 7 de fevereiro de 2013 (LOPES DO REGO), processo n.º 3326/09.4TBVFR.P1.S1, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). De acordo com o referido aresto, o Acórdão Uniformizador de Jurisprudência n.º 3/99 “não decidiu, nem tinha que decidir, a questão da natureza jurídica da venda judicial, em termos de apurar se o Estado nela actua em nome próprio, no exercício de um poder coercitivo autónomo, ou se, pelo contrário, o transmitente do bem vendido judicialmente continua ainda a ser o devedor/ executado, actuando o Estado em verdadeira sub-rogação deste – e dependendo decisivamente desta configuração normativa da venda judicial a qualificação do adquirente do bem como *terceiro*, por ter adquirido a propriedade de um *mesmo transmitente comum*”.

<sup>442</sup> Cfr. ANA TAVEIRA DA FONSECA, “Publicidade espontânea e publicidade provocada de direitos reais sobre imóveis”, *Cadernos de Direito Privado*, n.º 20, outubro/dezembro de 2007, pp. 16 e ss.

é se o regime vigente é suficiente para acautelar as situações de exclusão social do devedor sobreendividado que perde a habitação. Será, nomeadamente, necessário determinar se o regime das impenhorabilidades e da exoneração do passivo restante (arts. 235.º e ss. do CIRE) é suficiente para acautelar esse perigo ou se, depois de executada a hipoteca, será necessário assegurar por via legal uma modificação do contrato de crédito que permita ao devedor solver o remanescente em dívida e ao mesmo tempo reorganizar a sua vida. O incumprimento e a insolvência não podem determinar “a morte do devedor” quando este é uma pessoa individual.

#### **2.4. EXECUÇÃO DA HIPOTECA E PROTEÇÃO DA CASA DE MORADA DE FAMÍLIA**

A garantia do mínimo de subsistência do executado, outra das preocupações refletida nos princípios de *life time contracts*, não vai ao ponto de impedir a penhora/venda da casa de morada de família<sup>443</sup>.

Importa, por isso, refletir se, à luz deste princípio, tem sentido que a execução comece obrigatoriamente pelo bem hipotecado, como parece resultar do disposto no art. 752.º do CPC. De facto, o agente de execução parece estar obrigado a começar a penhora pelo imóvel hipotecado para garantia do crédito exequendo, mesmo que esta não possa ser considerada adequada (art. 751.º, n.º3, do CPC) e proporcional ao valor da quantia exequenda (art. 735.º, n.º3, do CPC). Afigura-se-nos que, embora a penhora deva começar pelo bem onerado para garantia da obrigação exequenda (art. 752.º, do CPC), nada impede o executado de requerer a sua substituição por outro bem que, permitindo ao exequente receber a prestação a que tem direito, seja menos onerosa para o executado, devendo o juiz, em caso de oposição do exequente à substituição, tomar em devida consideração a importância do bem para o executado (art. 751.º, n.º4, al. a) e n.º5 do CPC). O que resulta do regime substantivo é que o devedor que for dono da coisa hipotecada tem o direito de se opor à penhora de outros bens, enquanto não for reconhecida a insuficiência daquela para solver o crédito exequendo (art. 697.º do CC). Muito embora a *ratio* da disposição seja a de evitar que o património do devedor continue onerado, enquanto outros bens do devedor estão a ser penhorados e vendidos, por tal ser, em geral, contrário ao interesse do devedor, tal poderá não suceder

---

<sup>443</sup> NOTA DE ATUALIZAÇÃO 2: Com a entrada em vigor da Lei n.º 13/2016, de 23 de maio, deixou de ser possível a venda, em sede de execução, dos imóveis destinados exclusivamente a habitação própria e permanente do devedor que tenham sido penhorados por dívidas fiscais. Nestes casos, depois da penhora, a venda fica suspensa, o que não significa que o imóvel não possa ser vendido se vier a ser novamente penhorado, no âmbito, por exemplo, de uma execução por incumprimento de um contrato de crédito para aquisição de habitação própria e permanente garantido por hipoteca.

quando o que está em causa é a casa de morada de família. Devia, por isso, pensar-se na possibilidade de o regime previsto no art. 752.º do CPC não se aplicar quando o bem onerado fosse a habitação do executado.

É verdade que o regime da ação executiva para pagamento de quantia certa contempla várias formas de proteção da casa de habitação efetiva do executado, especialmente desde 2013. Aí se prevê que recaindo a penhora sobre a casa de habitação efetiva do embargante, a requerimento deste, pode, por decisão judicial, sem necessidade de prestação de caução, a venda ficar suspensa até à prolação da decisão em primeira instância sobre os embargos deduzidos pelo executado, quando tal venda seja suscetível de causar prejuízo grave e dificilmente reparável (art. 733.º, n.º5, do CPC). O mesmo sucede, com as necessárias adaptações, se houver dedução de oposição à penhora do imóvel que seja a habitação efetiva do executado (art. 785.º, n.º4, do CPC) ou se a sentença que estiver a servir de base à execução estiver pendente de recurso (art. 704.º, n.º4, do CPC).

Contudo, ao contrário do previsto no art. 864.º do CPC e no art.15.º-N do NRAU para o despejo do arrendatário, não está prevista a possibilidade de se requerer a suspensão provisória da entrega do imóvel por motivos de razão social imperiosa após a venda judicial do mesmo. É certo que, nestes casos, o executado é constituído depositário depois da penhora (art. 756.º, n.º1, al. a) do CPC), mas depois da venda pode necessitar de algum tempo para encontrar outra habitação e a lei não contempla essa possibilidade. A lei somente estabelece que o agente de execução deve comunicar antecipadamente o despejo à câmara municipal e às entidades assistenciais competentes se existirem dificuldades sérias de realojamento do executado e permite que a execução se suspenda quando a entrega do imóvel puser em risco de vida a pessoa que aí habita por razões de doença aguda (arts. 828.º, 861.º e 863.º, n.º3, do CPC).