

INCUMPRIMENTO DE CONTRATOS DE CRÉDITO À HABITAÇÃO

A Sentença de Portalegre

A comunicação social tem dado grande importância a uma sentença proferida pelo Tribunal Judicial de Portalegre que, contrariando a tendência jurisprudencial em situações semelhantes, entendeu que o valor a abater à dívida contraída para aquisição de habitação era aquele correspondente ao montante em que o imóvel se encontrava avaliado e não aquele pelo qual o mesmo havia sido adjudicado ao Banco que financiara a aquisição.

Compreende-se a especial atenção que tal sentença tem merecido, para mais no contexto sócio-económico em que vivemos presentemente, com o aumento exponencial do incumprimento dos contratos de crédito à habitação e a consequente entrega dos imóveis objecto dos mesmos para amortização das dívidas dele emergentes.

Importa, contudo, esclarecer o que foi determinado pela referida sentença no sentido de evitar eventuais equívocos que decorram de informação porventura menos rigorosa dos órgãos de comunicação:

- A sentença em apreço foi proferida num processo de inventário apenso a uma acção de divórcio, no âmbito do qual o imóvel para habitação própria permanente do casal, e que constituía o único bem que os ex-cônjuges detinham, possuía um valor patrimonial de € 117.500,00.
- O Banco credor reclamou a quantia total de € 128.606,91 – que não foi impugnada e por isso viria a ser aceite pelo Tribunal – tendo o Banco, na sequência da respectiva venda judicial, proposto a sua adjudicação pelo montante de € 82.250,00, correspondente a 70% do seu valor patrimonial.

- Não tendo havido propostas superiores de aquisição do imóvel, o mesmo acabaria por ser adjudicado ao Banco por este valor, considerando este que permanecia em dívida a quantia de € 46.356,91, correspondente à diferença entre o valor total da dívida (€ 128.606,91) e o valor da adjudicação (€ 82.250,00), pelo que pretendia que o mesmo fosse pago pelos devedores.

O Tribunal de Portalegre considerou que *“a total procedência da pretensão do Banco – 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 do direito** porquanto, sendo titular de um direito de crédito, formal e aparentemente exigível por incumprimento contratual, a sua excecutoriedade de e reconhecimento judicial desencadearia resultados totalmente alheios ao que o sistema poderia admitir, em consequência do seu normal e regular exercício.”*

Isto porque, aquando da contratação do crédito e da fixação do *quantum* para venda judicial do imóvel, o Banco não impugnou, antes assentiu e se conformou, com o valor atribuído ao imóvel (€ 117.500,00), para depois, beneficiando da previsão legal que permite aos interessados a aquisição de bens imóveis por um montante mínimo correspondente a 70% do seu valor, o adquirir por tal montante (€ 82.250,00), reclamando dos mutuários – que, entretanto, ficaram sem o imóvel que reverteu ao Banco – a diferença entre este e o valor da dívida (€ 128.606,91), ou seja, € 46.356,91.

Em suma, aquele Tribunal entendeu que a exigência do Banco, apesar de formalmente legítima era substancialmente abusiva, constituindo, simultaneamente, um enriquecimento injustificado por parte do Banco.

E, com tal fundamento, decidiu que o valor devido pelos mutuários correspondia somente à quantia resultante da diferença entre o montante total da dívida, actualizada com os respectivos juros de mora entretanto vencidos (€ 129.521,52) e o valor patrimonial do imóvel (€ 117.500,00), ou seja, € 12.021,52.

Foi, por isso, apressada a leitura que a opinião pública fez desta sentença bem como do seu possível impacto às inúmeras situações de incumprimento geradas pela crise.

E resta saber se este entendimento abre caminho a uma nova corrente jurisprudencial.

Lisboa, 7 de Maio de 2012

Pedro Carreira Albano

pca@paresadvogados.com