

# A PROIBIÇÃO DE VENDA DA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE NA EXECUÇÃO FISCAL



## TAX & BUSINESS



A presente Informação destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta. Não deve servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Informação não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte [contacto@rffadvogados.pt](mailto:contacto@rffadvogados.pt).

\*\*\*

Esta Informação é enviada nos termos dos artigos 22.º e 23.º do Decreto-Lei n.º 7/2004, de 7 de Janeiro, relativa ao envio de correio electrónico não solicitado. Caso pretenda ser removido da nossa base de dados e evitar futuras comunicações semelhantes, por favor envie um email com "Remover" para o endereço [email newsletter@rffadvogados.com](mailto:newsletter@rffadvogados.com).

### INTRODUÇÃO

Após votação, e respectiva aprovação, na Assembleia da República do Projecto de Lei n.º 87/XIII/1.<sup>a</sup>, cuja ratio visava a protecção da casa de morada de família no âmbito de processos de execução fiscal, o Presidente da República, no passado dia 13 de Maio de 2016, decidiu promulgar a respectiva Lei, justificando a sua decisão com o objectivo social prosseguido e a ampla concordância parlamentar relativamente à não rejeição do diploma, considerando, contudo, este projecto insuficiente.

Foi, assim, publicada, em Diário da República, no passado dia 23 de Maio de 2016, a Lei n.º 13/2016, que procedeu a alterações à Lei Geral Tributária e ao Código de Procedimento e de Processo Tributário.

As alterações introduzidas pela referida Lei visam, sobretudo, proteger um direito social fundamental dos cidadãos - o direito à habitação (previsto no art.º 65.º da Constituição da República Portuguesa), impedindo, para o efeito, que a habitação que constitui casa de morada de família, se penhorada no decorrer de um processo de execução fiscal, seja objecto de venda judicial por iniciativa do Estado.

Exclui-se, porém, desta salvaguarda as habitações de elevado valor tributário, por forma a evitar que contribuintes com avultado património se escudem, intencionalmente, neste regime.

#### **A LEI N.º 13/2016 DE 23 DE MAIO**

A presente Lei, aplicável a todos os processos de execução fiscal pendentes à data da sua entrada em vigor, veio introduzir a impossibilidade de, caso hajam dívidas fiscais, serem vendidos os imóveis destinados exclusivamente a habitação própria e

permanente do executado ou do seu agregado familiar.

De todo o modo, o impedimento legal à realização da referida venda de imóvel afecto a habitação própria e permanente pode cessar, a qualquer momento, a requerimento do executado.

Contudo, tal proibição não é aplicável aos imóveis cujo valor tributável se enquadre, no momento da penhora, na taxa máxima prevista para a aquisição de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado, exclusivamente, a habitação própria e permanente, em sede de Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis - IMT (v.g., € 574.323,00).

No entanto, mesmo nestes casos, a venda só poderá ocorrer um ano após o termo do prazo de pagamento voluntário da dívida mais antiga.

Ainda a respeito das alterações introduzidas pela referida lei, cumpre salientar que, nos casos em que haja lugar a penhora ou execução de hipoteca, o executado é constituído depositário do bem, não havendo obrigação de entrega do imóvel até que a sua venda seja concretizada. No entanto, nestes casos, o executado pode, enquanto não for concretizada a venda do imóvel, proceder a pagamentos parciais da dívida, sendo estes considerados para o apuramento dos montantes relevantes para a concretização da venda.

Por fim, verifica-se que a presente Lei não procede a qualquer alteração em matéria de juros de mora, pelo que os mesmos deverão vencer-se de acordo com o regime geral vigente. Portanto, pressupõe-se que continuarão a contar juros de mora até ao momento do pagamento da dívida tributária. Refira-se, ainda, que não existe, desde a Lei do Orçamento do Estado de 2012, qualquer limite temporal à contagem de juros de mora.

## OS EFEITOS

Na prática, a nova Lei pretende evitar os despejos ordenados no âmbito de execuções fiscais, mas não trava a venda da habitação no âmbito de execuções hipotecárias, por iniciativa de instituições bancárias.

O diploma permite à Autoridade Tributária e Aduaneira penhorar a habitação própria e permanente do devedor, mas com reduzidos efeitos práticos em relação ao contribuinte executado, uma vez que o Estado fica impedido de proceder à sua venda. Todavia, a penhora garante o direito de crédito do Estado perante terceiros credores posteriores.

Os devedores, no entanto, vão poder permanecer na habitação enquanto a dívida permanecer.

É de realçar, como acima se deixou já referido, que, se a habitação tiver sido comprada com recurso a empréstimo bancário – o que implica, por norma, a constituição de uma hipoteca sobre o imóvel –, a morada de família já não fica, inteiramente, protegida pela actual

lei, caso a iniciativa do processo parta de uma instituição bancária. Havendo pagamentos de empréstimos em falta, as novas regras das penhoras não travam a possibilidade de os bancos avançarem com a execução da hipoteca e de procederem à venda do imóvel, como tem acontecido a milhares de famílias, uma vez que a presente Lei apenas se aplica a processos de execução fiscal, instaurados por iniciativa da Autoridade Tributária e Aduaneira.

Assim, a lei prevê que, numa penhora ou execução de hipoteca, “o executado é constituído depositário do bem, não havendo obrigação de entrega do imóvel até que seja concretizada a venda do imóvel”.

Nas vendas desencadeadas pela banca é reduzida, ou mesmo nula, a possibilidade de recuperação dos montantes em dívida por parte do fisco. Apenas as dívidas de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) e de IMT se sobrepõem, por força dos privilégios creditórios, às dívidas das instituições bancárias, garantidas por hipoteca.

Não se conclua, porém, que a Autoridade Tributária perde ou fica diminuída no seu direito de cobrar dívidas fiscais, uma vez que o prazo de prescrição da dívida tributária fica suspenso durante o período de tempo em que a Autoridade tributária se vê impedida de realizar as diligências necessárias para a realização da venda do imóvel, retomando-se após a cessação deste. Assim, o prazo prescricional mantém-se, suslando-se, apenas, a sua contagem enquanto durar o período de impedimento legal à realização da venda executiva (ou qualquer outro facto suspensivo).

Mais: não podendo vender o imóvel, e existindo outros bens do executado, a Autoridade Tributária poderá tentar cobrar o montante em dívida através da penhora daqueles, mantendo-se, contudo, a penhora do referido imóvel.

### A EXECUÇÃO DA CASA DE MORADA

As alterações introduzidas, no âmbito do regime de execução fiscal, não tornam a casa de morada de família um bem inexecutável, nem mesmo um bem impenhorável. Materialmente, estabelece, isso sim, uma proibição das entidades públicas procederem à venda judicial do bem em razão de uma dívida fiscal, permitindo, todavia, a sua penhora, ao mesmo tempo que proporciona uma salvaguarda mínima do interesse do Estado na satisfação do seu crédito fiscal através da suspensão ilimitada dos prazos de prescrição durante o período de impedimento legal à realização da venda.

Isto porque a penhora e consequente venda da casa de morada de família continua a ser possível para dívidas de natureza civil ou comercial (o novo regime tem, reforce-se, o seu âmbito circunscrito aos processos de execução fiscal).

Com efeito, a casa de morada de família não se encontra no elenco legal dos bens impenhoráveis e deve ser tido como um bem

sujeito à penhora. Entendeu o legislador, no Código de Processo Civil, que o direito à habitação do cidadão e da família não se confunde com o direito à casa própria, concedendo apenas, atendendo a sua importância para a família, algumas defesas, nomeadamente, quanto à ordem dos bens a penhorar (Acórdão do STJ de 05-03-2015, Proc. 3762/12.9TBCSC-B.L1.S1).

Tal desconformidade, contudo, não confere uma protecção adequada no caso de a penhora pela Administração tributária não ser a primeira realizada. Nesta situação, a entidade pública não beneficia da protecção contra credores terceiros posteriores, nem da suspensão dos prazos de prescrição por impedimento legal da venda.

### O DIREITO COMPARADO

No extremo da escala de protecção, e a título de exemplo, está o tratamento dispensado pelo ordenamento jurídico brasileiro, que oferece o mais amplo exemplo de protecção e

tutela da habitação de família, no que às cobranças judiciais de dívidas dizem respeito.

Com efeito, a Lei brasileira (n.º 8.009, de 29 de Março de 1990) determina a absoluta impenhorabilidade do imóvel residencial próprio da entidade familiar, não respondendo este por qualquer tipo de dívida fiscal, civil ou comercial, ressalvando-se apenas o caso de fraude aos credores (a situação em que o devedor, conhecendo da limitação à penhora, e conhecendo também da sua situação de insolvência, actual ou futura, adquire imóvel de valor superior para alocação aos fins de habitação familiar).

Assim, no caso do Direito brasileiro, não só o imóvel não pode ser vendido, como também não pode ser penhorado. Uma vez que se trata de um diploma que estabelece uma proibição relativa a dívidas de qualquer natureza, a necessidade de penhora do bem, por parte do Estado, como forma de garantia contra credores terceiros posteriores não se coloca, dado que nenhum credor poderá obter a

satisfação do seu crédito através da penhora e venda da casa de morada de família.

O regime brasileiro é, de resto, muito semelhante ao pretendido pelas propostas do PCP e do BE, e que não lograram ser vertidas no diploma agora publicado.

#### CONCLUSÃO

A presente lei tem como objecto proteger a casa de morada de família no âmbito de processos de execução fiscal, estabelecendo restrições à venda executiva de imóvel que seja habitação própria e permanente do executado.

Pretende-se, assim, proteger um direito essencial dos cidadãos, com maior relevância social, no caso do direito à habitação, posto em causa quando, num processo de execução fiscal, a habitação é objecto de venda judicial por iniciativa do Estado, por vezes em razão de quantias irrisórias face ao valor do imóvel.

Noutra perspectiva, a alteração legislativa promovida pelo Governo Português vem reconhecer a pouca eficácia prática da venda de bens hipotecados, uma vez que a grande maioria dos imóveis objecto de cobrança coerciva por parte do Estado encontra-se hipotecada em favor de entidades bancárias, gozando, portanto, de preferências de pagamento (à excepção das dívidas provenientes do IMI e do IMT). Quer isto dizer que, na prática, o produto obtido com a venda destinava-se ao pagamento do crédito garantido pela hipoteca, até ao seu limite, e só depois era o Estado pago quanto ao remanescente, que, na maioria das vezes, se mostra inexistente.

Lisboa, 22 de Junho de 2016

Rogério M. Fernandes Ferreira

Sérgio Brigas Afonso

Vânia Codeço

Gonçalo Grade

André Miguel Gaspar