

INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO | REGISTOS & NOTARIADO

Parecer do Conselho Consultivo

Processo	Data do documento	Relator
C.P. 53/2015 STJ-CC	7 de janeiro de 2016	Blandina Soares

DESCRITORES

Lei n.º 64/2014, de 26-08 – Crédito Bonificado – Pessoa com deficiência – Ónus de inalienabilidade.

SUMÁRIO

Apreciação da Lei n.º 64/2014, de 26-08, a qual aprova o Regime de Concessão de Crédito Bonificado à Habitação a Pessoa com Deficiência – Documento para o registo do ónus da inalienabilidade, durante um período mínimo de cinco anos, no registo predial, em caso de transferência de regime de crédito – Técnica registal.

TEXTO INTEGRAL

Ponderando-se que a Lei n.º 64/2014, de 26-08, a qual aprovou o Regime de Concessão de Crédito Bonificado à Habitação a Pessoa com Deficiência, estabelece o registo predial do ónus da inalienabilidade, durante um período mínimo de cinco anos, sobre os imóveis que sejam adquiridos, ampliados, construídos, conservados ou beneficiados com recurso a crédito à habitação bonificado, e que “direito subsidiário” é, designadamente, o regime do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro¹, o qual foi objeto de apreciação, no Processo C.P. 20/2001 DSJ-CT, entre o mais, no que concerne à inscrição dos respetivos ónus no registo predial, conforme solicitado superiormente, irão apreciar-se as seguintes questões: – Qual o documento necessário para o registo do ónus da inalienabilidade, durante um período mínimo de cinco

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

anos, no registo predial, em caso de transferência de regime de crédito;

1

O artigo 12.º da Lei n.º 64/2014, de 28 de agosto, refere: “Em tudo o que não estiver previsto na presente lei, é aplicável, com as

devidas adaptações, o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 430/91, de 2 de novembro [Regime dos Depósitos de Disponibilidades Monetárias nas Instituições de Crédito], 349/98, de 11 de novembro, 240/2006, de 22 de dezembro [Regula as regras a que deve obedecer o arredondamento da taxa de juro quando aplicado aos contratos de crédito], 51/2007, de 7 de março [Regula as práticas comerciais das instituições de

crédito e assegura a transparência da informação por estas prestada no âmbito da celebração de contratos de crédito], e 171/2008, de 26 de agosto [Medidas de Tutela do Mutuário no Crédito à Habitação Respeitantes à Renegociação das Condições dos Empréstimos e à Respetiva Mobilidade], nas suas redações atuais. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt

1/5
– Qual a técnica registal adequada para a inscrição do referido “ónus”.

Pronúncia

Do documento necessário para o registo do ónus da inalienabilidade em caso de transferência de regime de crédito 1. A Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, que entrou em vigor em 1 de janeiro de 2015, aprovou um regime de concessão de crédito à habitação da pessoa com deficiência, através da adaptação do regime legal instituído pelo Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, na sua atual redação². 1.1. De acordo com o seu artigo 5.º, n.º 1, o acesso e a permanência no regime de crédito bonificado à habitação a pessoa com deficiência dependem do preenchimento cumulativo de determinadas condições³ e, nos termos do n.º 3, “Do registo predial de imóveis que sejam adquiridos, ampliados, construídos, conservados ou beneficiados com recurso a crédito à habitação bonificado, deve constar o ónus da inalienabilidade, durante um período mínimo de cinco anos.” 1.2. O regime assim aprovado, no artigo 6.º, admite, quer a transferência de regimes de crédito, quer a transferência de instituições de crédito mutuante, sendo certo que, na hipótese de migração de outro regime de crédito para o regime regulado na lei que vimos analisando na sequência de aquisição posterior de grau de incapacidade que importe deficiência⁴, para além dos elementos documentais e outros pressupostos aí referidos, terão que ser cumpridos os requisitos referidos no artigo 5.º (cfr. artigo 6.º, n.º 2, in fine).

2

Cfr. Projeto de Lei n.º 595/XII/3.^a, de 25 de abril de 2014, publicado no Diário da república, II série A, n.º 1, 03/XII/3, de 2014/04/29, p. 8-

15. 3

A saber: “a) Os interessados serem maiores de 18 anos e cumprirem o requisito previsto na alínea a) do artigo 3.º [pessoa com deficiência]; b) O empréstimo não ser afeto à aquisição de fogo da propriedade de ascendentes ou descendentes do interessado; c) Nenhum membro do agregado familiar possuir outro empréstimo destinado aos fins previstos no artigo 2.º em qualquer regime de crédito bonificado; d) Ser exigida a constituição de hipoteca do imóvel financiado.”

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

4

Para a migração de crédito em resultado de aquisição subsequente de um grau de incapacidade que importe deficiência é suficiente a apresentação pelo mutuário de requerimento à instituição de crédito mutuante acompanhado de atestado médico de incapacidade multiuso, comprovativo do grau de incapacidade da pessoa com deficiência [cfr. artigo 6.º, nºs 2 e 11 e artigo 8.º, n.º 1, a)]. Apesar de o artigo 14.º, n.º 1, estabelecer como regra que o

disposto na presente lei é aplicável aos pedidos de empréstimo apresentados nas instituições de crédito após a data da sua entrada em vigor, ressalva, no n.º 2, os pedidos de empréstimo pendentes, apresentados anteriormente à data de publicação da presente lei e que não tenham sido autorizados pela respetiva instituição bancária até à sua entrada em vigor, bem como os pedidos de mudança para o regime aqui estabelecido, nas situações em que já tenha sido celebrado um contrato de crédito à habitação ao abrigo de outros regimes de crédito, desde que apresentados depois da data de entrada em vigor da presente lei. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 2/5

1.2.1. Porém, podemos dizer, desde já, que, de uma forma geral, a transferência de outro regime de crédito para o regime de crédito bonificado à habitação a pessoa com deficiência implica a verificação, pela instituição de crédito mutuante, do cumprimento dos requisitos previstos para o respetivo regime, designadamente das condições de acesso e permanência previstas no artigo 5.º, n.º 1, bem como o registo predial do ónus da inalienabilidade, durante um período mínimo de cinco anos [artigo 14.º, n.º 2, b)]. 1.2.2. Ora, nos casos em que a hipoteca já se encontre registada no imóvel financiado, em face de transferência de outro regime de crédito para o regime de crédito bonificado à habitação a pessoa com deficiência, de forma a dar cumprimento ao referido artigo 5.º, n.º 3, será necessário proceder ao registo predial do ónus de inalienabilidade, com base em documento suficiente. 1.2.3. Para se proceder ao registo isolado do ónus de inalienabilidade o documento terá, então, que comprovar legalmente [artigo 43.º do Código do Registo Predial (CRP)] que o empréstimo garantido pela hipoteca registada é enquadrado no regime de crédito à habitação a pessoa com deficiência, ao abrigo do disposto na Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto e demais legislação aplicável. 1.2.4. Em face do disposto nos artigos 6.º, nºs 2 e 11 e artigo 8.º, n.º 1, a), se a mudança ocorre com a apresentação pelo mutuário de requerimento à instituição de crédito mutuante acompanhado de atestado médico de incapacidade multiuso comprovativo do grau de incapacidade da pessoa com deficiência, afigura-se-nos documento bastante para o efeito declaração emitida pela instituição de crédito que certifique que a migração ocorreu nos termos legalmente previstos e a data em que a mesma se verificou.

Da técnica registal adequada para a inscrição do ónus de inalienabilidade 2. No Processo C.P. 20/2001 DSJ-CT5 apreciaram-se os nºs 1 e 3 do artigo 8.º (Acesso e permanência no regime bonificado) e o n.º 1 do artigo 12.º (Alienação do imóvel), ambos do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro. 2.1. Com efeito, o n.º 1 do artigo 8.º regulava os “requisitos de acesso”, mas o n.º 3 do artigo 8.º dispunha sobre as “condições de permanência”, considerando-se no citado parecer que o vocábulo “condições” era empregue com o sentido de “pressupostos ou requisitos de enquadramento do(s) empréstimo(s) no regime de crédito bonificado”. 2.2. No que respeita à impossibilidade de alienação do imóvel, prevista no artigo 12.º, se a submissão do “ónus” a registo,

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

pelo artigo 29.º-B7, sugeria a tese da restrição do direito de propriedade, como se disse no citado parecer, “por outro lado

5

6

Acessível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2001/outubro/outubro-de-2001/>. Contém o Regime Jurídico da Concessão de Crédito à Aquisição, Construção e Realização de Obras em Habitação Própria

Permanente, Secundária ou para Arrendamento. Foi republicado pela Lei n.º 59/2012, de 9 de novembro. De salientar que, quer o Regime de crédito bonificado (artigos 8.º a 13.º), quer o Regime de crédito jovem bonificado (artigos 14.º a 17.º) foram revogados, nos termos do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 305/2003, de 9 de dezembro. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt
3/5

desaconselha tal resultado interpretativo, na medida em que nos termos do artigo 29.º-B o registo abrange não só este ónus mas também os ónus impostos nas três alíneas do artigo 8.º, n.º 3. Ora relativamente a estes vínculos nós já vimos que se trata de deveres de comportamento de conteúdo negativo condicionantes da permanência no regime de crédito bonificado.” 2.3. Assim, entendeu-se que o registo daqueles ónus justificar-se-ia, não à custa de uma interpretação fortemente extensiva do conceito encargos que figura na alínea u), do n.º 1, do artigo 2.º do CRP, mas à luz de uma interpretação extensiva da norma do artigo 94.º, alínea b), do CRP, considerando tais ónus como cláusulas resolutivas do regime bonificado cuja verificação determina a sujeição imediata do empréstimo ao regime geral, condicionando deste modo os efeitos do ato de oneração. 2.4. Deu-se, portanto, por assente que os ónus do n.º 3 do artigo 8.º e do n.º 1 do artigo 12.º eram, todos eles, pressupostos de permanência no regime bonificado a cuja violação não correspondia a sanção da nulidade, pelo que em termos de técnica registal haveria que levar ao extrato da inscrição da hipoteca que garantia o empréstimo tais pressupostos, no momento do registo provisório, se já houvesse elementos disponíveis, ou no momento da sua conversão ou do registo definitivo. 3. A Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, adaptando o regime legal instituído pelo Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, estabelece, no artigo 5.º, as condições de acesso e permanência; no n.º 2 do artigo 8.º, a consequência da prestação de falsas declarações atinentes às condições de acesso e permanência no regime bonificado, isto é, a imediata integração dos mutuários nas condições do regime geral de crédito, para além da obrigatoriedade de reembolso ao Estado das bonificações auferidas ao longo da vigência do empréstimo acrescidas de 25 %; e, finalmente, estipulam os n.ºs 1 e 2 do artigo 10.º, que os mutuários de empréstimos contraídos ao abrigo do regime em análise não podem alienar o imóvel adquirido ou construído durante o prazo de cinco anos após a data de celebração do contrato de empréstimo, sendo que em caso de alienação do imóvel antes de decorrer aquele prazo, os mutuários, na data da alienação, são obrigados a reembolsar a instituição de crédito do montante das bonificações entretanto usufruídas acrescido de 10 %8. 3.1. O que quer significar que, se o Decreto-Lei n.º 349/98 serviu de inspiração à Lei n.º 64/2014, sobre o modo de realizar o registo do ónus servem os argumentos utilizados no Processo C.P. 20/2001 DSJ-CT, supra referido. 3.1.2. Para quem entenda que o ónus de inalienabilidade previsto no artigo 5.º, n.º 3 da Lei n.º 64/2014 é um pressuposto de permanência no regime bonificado à habitação a pessoa com deficiência, em termos de técnica registal, haverá que IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

levar ao extrato da inscrição da hipoteca que garanta o empréstimo tal pressuposto, no momento do

registo provisório, no

7

“Artigo 29.º-B - Inscrição no registo predial. 1 - Do registo predial de imóveis que sejam adquiridos, construídos, conservados ou

beneficiados com recurso a crédito à habitação bonificado devem constar os ónus previstos nos artigos 8.º, n.º 3, e 12.º do presente diploma.” 8

Nos termos do n.º 4 do artigo 10.º: “O disposto nos n.ºs 1 e 2 não se aplica quando a alienação do imóvel seja

comprovadamente determinada por: a) Perda de emprego do titular, do seu cônjuge ou da pessoa que com ele viva em condições análogas às do cônjuge; b) Morte do titular; c) Alteração da dimensão do agregado familiar; d) Mobilidade profissional do titular ou do cônjuge.” Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 4/5

momento da sua conversão ou do registo definitivo ou por averbamento à inscrição de hipoteca na hipótese de transferência de outro regime de crédito para o regime crédito bonificado à habitação a pessoa com deficiência. 3.1.3. Para quem, diferentemente, compreenda que a alínea u) do n.º 1 do artigo 2.º do CRP contém uma disposição genérica, a qual englobará tudo quanto a lei venha sujeitar a registo⁹, haverá que registar o ónus da inalienabilidade como inscrição autónoma, ao abrigo daquela disposição, em qualquer dos momentos indicados. ***** Com o que, julgamos ter respondido às questões colocadas.

Parecer aprovado em sessão do Conselho Consultivo de 7 de janeiro de 2016. Blandina Maria da Silva Soares, relatora, Maria Madalena Rodrigues Teixeira, Luís Manuel Nunes Martins, António Manuel Fernandes Lopes.

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

Este parecer foi homologado pelo Senhor Presidente do Conselho Diretivo, em 07.01.2016.

9

Vide declaração de voto no Processo C.P. 20/2001 DSJ-CT.

De salientar que a redação da alínea u), do n.º 1, do artigo 2.º do CRP era diferente ao tempo da aprovação do referido parecer, pois onde se dizia Quaisquer outras restrições ao direito de propriedade e quaisquer outros encargos sujeitos, por lei, a registo, passou a dizer-se, com a alteração operada pelo DL n.º 116/2008, de 4 de julho, Quaisquer outras restrições ao direito de propriedade, quaisquer outros encargos e quaisquer outros factos sujeitos por lei a registo. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 5/5

Fonte: <http://www.irn.mj.pt>