

RATIO LEGIS a SUL



Proteção da casa de morada da família

Por Carla Lima

O direito à habitação é um direito fundamental, com consagração constitucional no artigo 65.º, n.º 1 da Constituição da República Portuguesa:

"Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar".

No direito vigente não existe uma definição sobre o que é a casa de morada da família mas poderá dizer-se que esta é a residência habitual principal do agregado familiar, em que todos os seus membros formam uma economia comum.

Depois de décadas de políticas públicas de incentivo à aquisição de habitação própria e em face da realidade atual, de crise económica e financeira, e das graves consequências sociais decorrentes da perda da casa de morada de família, foi publicada a Lei 13/2016, de 23 de maio, em vigor desde 24 de maio, que protege a casa de morada da família no âmbito de processos de execução fiscal, estabelecendo restrições à venda executiva de imóvel que seja habitação própria e permanente do executado.

Estas restrições operam apenas no âmbito do processo executivo de natureza fiscal e passam a constar do artigo 244.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT), prevendo-se que o imóvel destinado exclusivamente a habitação própria e permanente do devedor ou do seu agregado familiar, que efetivamente esteja afeto a esse fim, não poderá ser alvo de venda executiva.

Passa a dispor o artigo 244º do CPPT que:

"Não há lugar à realização da venda de imóvel destinado exclusivamente a habitação própria e permanente do devedor ou do seu agregado familiar, quando o mesmo esteja efetivamente afeto a esse fim",

ou seja, o diploma permite à Autoridade Tributária e Aduaneira penhorar uma habitação própria e permanente do devedor, mas impede a sua venda, podendo este manter-se na habitação enquanto a dívida permanecer.

Assim, a Autoridade Tributária e Aduaneira só poderá executar a dívida do contribuinte através de outros bens do devedor, como sejam a penhora de salários, depósitos bancários, créditos e outros bens.

No entanto, há exceções a este regime. É possível a venda da casa de morada da família em qualquer uma das seguintes situações:

- Quando o valor tributável do imóvel em causa se enquadre, no momento da penhora, na taxa máxima em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), prevista para a aquisição de imóvel destinado exclusivamente a habitação própria e permanente - atualmente imóveis cujo valor é superior a € 574.323,00. Neste caso, a venda executiva fica como que "suspensa" uma vez que só poderá ocorrer um ano após o termo do prazo de pagamento voluntário da dívida mais antiga.
- Sempre que o executado apresente requerimento no sentido de fazer cessar o impedimento legal à venda executiva do imóvel em causa.

Enquanto não for concretizada a venda do imóvel, o executado pode proceder a pagamentos parciais do montante em dívida, sendo estes considerados para apuramento dos montantes relevantes para a concretização daquela venda.

É também aditada uma nova alínea ao número 4 do artigo 49.º da Lei Geral Tributária, segundo a qual, a contagem do prazo de prescrição da prestação tributária se suspende durante o período de impedimento legal à realização da venda de imóvel afeto a habitação própria e permanente.

Quando haja lugar a penhora ou execução, e até que a venda seja executada nos termos legais, o executado é constituído depositário do bem, não havendo obrigação de entrega do imóvel.

As alterações introduzidas por esta nova lei são de aplicação imediata a todos os processos de execução fiscal em curso à data da respetiva entrada em vigor.

A versão final da lei não contemplou qualquer disposição idêntica para os casos de penhora e venda executiva da casa de morada da família no âmbito de um processo executivo cível. Por conseguinte, continua a ser exequível penhorar e vender a casa de morada da família com base numa dívida cuja cobrança coerciva não deva seguir a tramitação do processo executivo fiscal.

A Lei 13/2016, de 23 de maio, pode ser consultada [aqui](#).