

ORA newsletter

Nº 71 – DEZEMBRO/2012
(circulação limitada)

Assuntos

Resumo Fiscal/Legal – Novembro de 2012	1
Diplomas Relativos ao Crédito à Habitação	2
A Internacionalização/Qualificação das PME – Candidaturas ao QREN	9
Revisores e Auditores	11

LEGISLAÇÃO FISCAL/LEGAL – NOVEMBRO DE 2012

Ministérios das Finanças e da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território - Portaria n.º 368/2012, de 6 de Novembro - Estabelece os factores de correcção extraordinária das rendas para o ano de 2013.

Assembleia da República - Lei n.º 57/2012, de 9 de Novembro - 2.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2002, de 2 de Julho, permitindo o reembolso do valor de planos poupança para pagamento de prestações de crédito à habitação.

Assembleia da República - Lei n.º 58/2012, de 9 de Novembro - Cria um regime extraordinário de protecção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil.

Assembleia da República - Lei n.º 59/2012, de 9 de Novembro - Cria salvaguardas para os mutuários de crédito à habitação e altera o Decreto-Lei n.º 349/2008, de 11 de Novembro.

Assembleia da República - Lei n.º 60/2012, de 9 de Novembro – Altera o Código de Processo Civil, modificando as regras relativas à ordem de realização da penhora e à determinação do valor de base da venda de imóveis em processo de execução.

Ministério da Economia e do Emprego - Portaria n.º 370-A/2012, de 15 de Novembro - Cria a medida «Passaporte para o empreendedorismo», o qual visa promover o desenvolvimento, por parte de jovens qualificados, de projectos de empreendedorismo inovador e, ou, com potencial de elevado crescimento, através de um conjunto de medidas específicas de apoio, articuladas entre si, e que são complementadas com a prestação de assistência técnica ao longo do desenvolvimento do projecto.

Ministério da Justiça - Decreto-Lei n.º 250/2012, de 23 de Novembro - Introduz alterações no Código do Registo Comercial, no Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março, e no Regime do Registo Nacional de Pessoas Colectivas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 129/98, de 13 de Maio, alterando o regime do incumprimento da obrigação do registo da prestação de contas.

1/11

ORA newsletter

Nº 71 – DEZEMBRO/2012
(circulação limitada)

DIPLOMAS RELATIVOS AO CRÉDITO À HABITAÇÃO

Enquadramento

Foram recentemente publicados em Diário da República os seguintes diplomas relativos ao crédito à habitação: (i) Leis nºs 57, 58, 59 e 60, de 9 de Novembro de 2012, da Assembleia da República; e (ii) Decretos-Lei nºs 226 e 227, do Ministério da Economia e do Emprego, de 18 de Outubro e 25 de Outubro de 2012, respectivamente.



Nesta Newsletter analisamos a Lei n.º 58/2012, que cria um regime extraordinário de protecção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil.

Na próxima Newsletter abordaremos em maior detalhe o Decreto-Lei n.º 227/2012, que estabelece os princípios e as regras a observar pelas instituições de crédito na prevenção e na regularização das situações de incumprimento de contratos de crédito celerados com clientes bancários particulares, assim como o enquadramento regulamentar, preparado pelo Banco de Portugal, que permitirá a aplicação das regras previstas naquele regime, que entrará em vigor no dia 1 de Janeiro de 2013.

Lei n.º 58/2012, de 9 de Novembro

Objecto (artigo 1.º)

A presente lei cria um regime extraordinário de protecção dos devedores de crédito à habitação que se encontrem em situação económica difícil.

Âmbito de aplicação (artigo 2.º, n.º 1)

O regime estabelecido na presente lei aplica-se às situações de incumprimento de contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de concessão de crédito à habitação destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação e de beneficiação de habitação própria permanente de agregados familiares que se encontrem em situação económica muito difícil e apenas quando o imóvel em causa seja a única habitação do agregado familiar e tenha sido objecto de contrato de mútuo com hipoteca.

Requisitos de aplicabilidade (artigo 4.º)

O regime estabelecido na presente lei é aplicável às situações de incumprimento de contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de créditos à habitação em que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos: a) o crédito à habitação esteja garantido por hipoteca que incida sobre imóvel que seja a habitação própria permanente e única habitação do agregado familiar do mutuário e para o qual foi concedido; b) o agregado familiar do mutuário se encontre em situação económica muito difícil nos termos do artigo 5.º; c) o valor patrimonial

2/11

ORA newsletter

Nº 71 – DEZEMBRO/2012
(circulação limitada)

tributário do imóvel não exceda: i) € 90 000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização (coeficiente de localização das habitações, de acordo com o estabelecido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis) até 1,4; ii) € 105 000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização entre 1,5 e 2,4; iii) € 120 000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização entre 2,5 e 3,5; d) o crédito à habitação não esteja garantido por outras garantias reais ou pessoais, salvo se, neste último caso, os garantes se encontrem também em situação económica muito difícil.

Agregados familiares em situação económica muito difícil (artigo 5.º, n.º 1)

Para efeitos da presente lei, considera-se em situação económica muito difícil o agregado familiar relativamente ao qual se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

- Pelo menos um dos mutuários, seu cônjuge ou pessoa que com ele viva em condições análogas às dos cônjuges, se encontre em situação de desemprego ou o agregado familiar tenha sofrido uma redução do rendimento anual bruto igual ou superior a 35%;
- A taxa de esforço (a relação entre a prestação mensal do empréstimo correspondente à amortização do capital e dos juros em dívida, a que fica sujeito o agregado familiar, e um duodécimo do seu rendimento anual bruto) do agregado familiar com o crédito à habitação tenha aumentado para valor igual ou superior a: i) 45% para agregados familiares que integrem dependentes; ii) 50% para agregados familiares que não integrem dependentes;
- O valor total do património financeiro (conjunto de valores mobiliários definidos no artigo 1.º do Código dos Valores Mobiliários, depósitos bancários ou outros produtos financeiros de poupança) de todos os elementos do agregado familiar seja inferior a metade do rendimento anual bruto do agregado familiar;
- O património imobiliário do agregado familiar seja constituído unicamente: i) pelo imóvel que seja a habitação própria e permanente do agregado familiar; e ii) por garagem e imóveis não edificáveis, até ao valor total de € 20 000;
- O rendimento anual bruto do agregado familiar (todo o rendimento auferido durante um ano pelo agregado familiar, incluindo o proveniente de prestações sociais, sem dedução de qualquer encargo) não exceda 12 vezes o valor máximo calculado em função da composição do agregado familiar e correspondente à soma global das seguintes parcelas: i) pelo mutuário: 100% do valor do salário mínimo nacional ou 120 % no caso de o agregado familiar ser composto apenas pelo requerente; ii) por cada um dos outros membros do agregado familiar que seja maior: 70% do valor do salário mínimo nacional; iii) por cada membro do agregado familiar que seja menor: 50% do valor do salário mínimo nacional.



ORA newsletter

Nº 71 – DEZEMBRO/2012
(circulação limitada)

Relativamente ao último requisito, um casal, sem filhos, em que cada cônjuge aufera um vencimento bruto de quinhentos euros por mês, fica excluído do regime estabelecido na lei. De referir que na proposta inicial de Projecto de Lei apresentada na Assembleia da República a condição era a de o rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar (valor que resulta da relação que se estabelece entre o rendimento anual bruto e a dimensão do agregado familiar) no momento do incumprimento não exceder vinte e cinco mil euros.



Medidas de protecção em geral, Modalidades (artigo 7.º)

Em caso de incumprimento do crédito à habitação abrangido pelo regime estabelecido na presente lei, os mutuários têm direito à aplicação, nos termos dos artigos seguintes, de uma ou de várias das seguintes modalidades de medidas de protecção em caso de eventual execução da hipoteca sobre o imóvel: a) plano de reestruturação das dívidas emergentes do crédito à habitação; b) medidas complementares ao plano de reestruturação; c) medidas substitutivas da execução hipotecária.

Plano de reestruturação (artigo 10.º, n.º 1)

A instituição de crédito apresenta ao mutuário uma proposta de plano de reestruturação da dívida decorrente do crédito à habitação que inclui necessariamente a aplicação de uma ou várias das seguintes medidas: a) concessão de um período de carência, relativo ao pagamento das prestações mensais a cargo do mutuário ou estabelecimento de um valor residual no plano de amortizações (artigo 11.º); b) prorrogação do prazo de amortização do empréstimo (artigo 12.º); c) redução do spread aplicável durante o período de carência (artigo 13.º); d) concessão de um empréstimo adicional autónomo destinado a suportar temporariamente o pagamento das prestações do crédito à habitação (artigo 14.º).



Relativamente à alínea a), o período de carência parcial tem uma duração mínima de 12 e máxima de 48 meses ou poderá ser estabelecido um valor residual até 30% do capital em dívida, cujo pagamento se realiza na última prestação do crédito à habitação.

Em relação à alínea b), o plano de reestruturação da dívida pode prever a prorrogação do prazo de amortização do crédito à habitação, até ao limite de 50 anos relativamente ao momento de contratação do mesmo. A prorrogação do prazo de amortização deve permitir que o financiamento seja liquidado antes de o mutuário mais idoso perfazer 75 anos de idade.

O plano de reestruturação pode prever uma redução do *spread* até ao limite de 0,25% (alínea c), aplicável durante o período de carência ou durante um período até 48 meses, quando tiver sido escolhido o regime de valor residual referido no n.º 2 do artigo 11.º.

ORA newsletter

Nº 71 – DEZEMBRO/2012
(circulação limitada)

Medidas complementares (artigo 19.º)

A instituição de crédito e o mutuário devem iniciar negociações com vista à adopção de medidas complementares ao plano de reestruturação, verificando-se uma das seguintes situações: a) o plano de reestruturação, no curso da sua execução, se mostre inviável, nos termos do n.º 2 do artigo 15.º (inviabilidade originária de reestruturação); b) em caso de incumprimento pelo mutuário de três prestações seguidas previstas no plano de reestruturação.

As medidas complementares ao plano de reestruturação podem ser quaisquer das previstas no n.º 1 do artigo 10.º (atrás referidas) que ainda não tenham sido aplicadas, ou outras, designadamente a carência total até 12 meses ou a redução parcial do capital por amortizar.

A adopção das medidas complementares previstas no presente artigo é facultativa para as instituições de crédito, mesmo que solicitadas pelo mutuário e ainda que na ausência da sua adopção o plano de reestruturação se mostre inviável.

Aplicação das medidas substitutivas (artigo 20.º, n.º 1)



Há lugar à aplicação das medidas substitutivas da execução hipotecária aos mutuários abrangidos pelo regime estabelecido na presente lei, quando se verifique uma das seguintes situações: a) a instituição de crédito comunique ao mutuário a opção de, nos termos do artigo 15.º, não apresentar uma proposta de plano de reestruturação; b) nos casos previstos no n.º 2 do artigo 16.º (aprovação do plano de reestruturação); c) as partes não tenham chegado, dentro do prazo aplicável, a um acordo sobre a adopção das medidas complementares, nos termos do artigo 19.º, atrás referido.

Modalidades de medidas substitutivas (artigo 21.º)

As medidas substitutivas da execução hipotecária aplicáveis aos casos previstos no artigo 20.º são: a) a dação em cumprimento do imóvel hipotecado; b) a alienação do imóvel a FIIAH (Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional), promovida e acordada pela instituição de crédito, com ou sem arrendamento e opção de compra a favor do mutuário e entrega do preço à instituição de crédito, liquidando-se assim a dívida; c) a permuta por uma habitação de valor inferior, com revisão do contrato de crédito e redução do capital em dívida pelo montante da diferença de valor entre as habitações.

Efeitos das medidas substitutivas (artigo 23.º)

A aplicação das medidas substitutivas previstas no artigo 21.º produz os seguintes efeitos: a) no caso da dação em cumprimento, a dívida extingue-se totalmente quando: i) a soma do valor da avaliação actual do imóvel, para efeito de dação, e das quantias entregues a título de reembolso de capital for, pelo menos, igual ao valor do capital inicialmente mutuado, acrescido das capitalizações que possam ter ocorrido; ou ii) o valor de avaliação actual do imóvel, para

5/11

ORA newsletter

Nº 71 – DEZEMBRO/2012
(circulação limitada)

efeito de dação, for igual ou superior ao capital que se encontre em dívida; *b) no caso da alienação do imóvel a FIIAH, a dívida extingue-se totalmente quando:* *i)* a soma do valor pago pelo FIIAH para aquisição do imóvel e das quantias entregues pelo mutuário a título de reembolso de capital for, pelo menos, igual ao valor do capital inicialmente mutuado, acrescido das capitalizações que possam ter ocorrido; ou *ii)* o valor pago pelo FIIAH para aquisição do imóvel for igual ou superior ao capital que se encontre em dívida; *c)* no caso da permuta de habitação, a revisão do contrato de crédito à habitação nos termos do artigo 27.º (permuta de habitação); *d)* extinção de processos judiciais relativos à cobrança de montantes devidos ao abrigo do contrato de crédito à habitação.

Quando a transmissão do imóvel, efectuada nos termos das alíneas *a)* e *b)* do parágrafo anterior, não determine a extinção total da dívida, mantém-se apenas a dívida relativamente ao capital remanescente, aplicando-se-lhe os termos e condições contratuais equivalentes aos que se encontravam em vigor para o crédito objecto desta medida.

A dívida remanescente referida no parágrafo anterior não pode beneficiar de novas garantias reais ou pessoais.

Dação em cumprimento (artigo 24.º)

Para efeitos de cumprimento das obrigações do mutuário decorrentes do contrato de crédito à habitação, a dação em cumprimento do imóvel hipotecado concretiza-se com a transmissão do imóvel para a titularidade da instituição de crédito.



Alienação do imóvel a FIIAH (artigo 26.º)

A instituição de crédito que se encontre obrigada a aplicar medidas substitutivas da execução hipotecária, nos termos do regime estabelecido na presente lei, pode propor ao mutuário a seguinte alternativa: *a)* o mutuário transfere a propriedade do imóvel para o FIIAH pelo preço determinado nos termos da legislação aplicável e com simultâneo distrate da hipoteca; *b)* o FIIAH paga à instituição de crédito mutuante o preço convencionado por mandato do mutuário; *c)* o mutuário tem o direito de permanecer no imóvel na qualidade de arrendatário, nos termos da legislação aplicável aos FIIAH e respeitando os direitos do mutuário previstos no artigo anterior.

O mutuário pode recusar ficar como arrendatário do FIIAH, mas não pode rejeitar a alienação do imóvel ao FIIAH para efeitos de dação em cumprimento.

Permuta de habitação (artigo 27.º)

A instituição de crédito que se encontre obrigada a aplicar medidas substitutivas da execução hipotecária, nos termos do regime estabelecido na presente lei, pode ainda propor ao mutuário a permuta da habitação hipotecada por uma outra habitação de valor inferior que pertença à instituição de crédito ou a terceiro interessado na transacção.

ORA newsletter

Nº 71 – DEZEMBRO/2012
(circulação limitada)

A permuta de habitações será acompanhada de um acordo de substituição do contrato de crédito à habitação ou de revisão das condições do contrato existente, de modo a que seja mais viável o cumprimento pelo mutuário das suas obrigações.

A diferença entre os valores das habitações permutadas será deduzida ao capital em dívida.

O mutuário pode, sem perder o direito a uma outra medida substitutiva, recusar a permuta de habitações prevista na presente lei.

Em caso de recusa do mutuário nos termos do número anterior, deve a instituição de crédito propor ao mutuário uma das restantes medidas substitutivas.

Período de Vigência (artigo 38.º)

O regime constante da presente lei vigora até ao dia 31 de Dezembro de 2015.

No final do período inicial de vigência deve proceder-se à avaliação do impacto global dos resultados da aplicação do regime constante da presente lei, com vista à sua eventual prorrogação.

Entrada em vigor (artigo 41.º)

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, isto é, a 10 de Novembro de 2012, sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

O prazo de resposta da instituição mutuante previsto no n.º 3 do artigo 8.º (acesso ao regime de protecção) não se começa a contar antes do 60.º dia após a data da publicação da presente lei, isto é, antes de 9 de Janeiro de 2013.



ORA newsletter

Nº 71 – DEZEMBRO/2012
(circulação limitada)

Conclusões

A linguagem utilizada na presente lei, muitas vezes, não é simples e acessível.

A demonstração do preenchimento dos requisitos previstos nos artigos 4.º e 5.º, atrás referidos, obedece à entrega de um conjunto relevante de documentos (artigo 6.º), existindo outros procedimentos com a mesma exigência.

Face aos requisitos de aplicabilidade expostos no artigo 4.º, ficarão excluídos do regime estabelecido na presente lei, um conjunto significativo de agregados familiares.



- Paulo Henriques -

Bibliografia:

- *Leis n.ºs 57, 58, 59 e 60, da Assembleia da República, de 9 de Novembro.*
- *Decretos-Lei n.º 226/2012 e 227/2012, do Ministério da Economia e do Emprego, de 18 de Outubro e 25 de Outubro, respectivamente.*
- *Projectos de Lei e Projectos de Resolução apresentados na Assembleia da República.*
- *Comunicados do Banco de Portugal.*

ORA newsletter

Nº 71 – DEZEMBRO/2012
(circulação limitada)

INTERNACIONALIZAÇÃO/QUALIFICAÇÃO DAS PME – CANDIDATURAS AO QREN

Na sequência do artigo publicado na ORA newsletter n.º 69 (“Internacionalização das PME”), alertamos para a recente comunicação da abertura de novos concursos para empresas no âmbito do Sistema de Incentivos à Qualificação e Internacionalização de Pequenas e Médias Empresas (PME).



A apresentação de candidaturas poderá ser efectuada de forma contínua, dividida por fases de avaliação, até 16 de Setembro 2013 (Projectos Individuais) e 13 de Novembro de 2013 (Projectos Simplificados - Vale), encerrando após estas datas o QREN para incentivos nestas modalidades.

Este concurso apoia investimentos empresariais que visem o reforço da capacidade das empresas para assegurar ganhos rápidos em termos de uma orientação do produto interno para a procura externa, apostando na especialização inteligente tendente à inovação empresarial, com vista à obtenção de ganhos de produtividade.

O Aviso n.º 10/SI/2012 emitido pela “Rede Incentivos QREN” contribui para a prossecução dos objectivos da Medida 3.5 – “Promoção da internacionalização” do Plano Estratégico de Iniciativas à Empregabilidade Jovem e de Apoio às PME (“Impulso Jovem”), contemplando como prioridade os projectos que compreendam a criação de emprego jovem.

O referido Aviso estabelece o seguinte plano de fases para apresentação de candidaturas e respectivas datas de comunicação da decisão aos promotores:

	Datas		
	Início Recepção de Candidaturas	Fim Recepção de Candidaturas	Comunicação da Decisão ao Promotor
Fase I	24-Out-12	31-Dez-12	26-Mar-13
Fase II	02-Jan-13	20-Mar-13	18-Jun-13
Fase III	21-Mar-13	28-Jun-13	23-Set-13
Fase IV	01-Jul-13	16-Set-13	09-Set-13

O Aviso em questão estabelece ainda: i) as condições de acesso, ii) a Modalidade de Projectos e Tipologias de Investimento a Apoiar, iii) Taxas Máximas, Limites de Incentivos e Majorações; iv) Despesas Elegíveis; v) Metodologia de Apuramento do Mérito do Projecto; vi) Dotação Orçamental.

9/11

OLIVEIRA REGO E ASSOCIADOS, SROC

Avª Praia da Vitória, nº 73 – 2ª Esq. 1050-183 Lisboa Tel.: 21 315 26 72 / 21 315 97 59 Fax: 21 315 99 36 info@oliveirarego.pt
Inscrita na C.M.V.M. com o n.º 218 e na Ordem dos R.O.C. com o n.º 46 Contribuinte n.º 501 794 662

ORA newsletter

Nº 71 – DEZEMBRO/2012
(circulação limitada)

O Aviso e outras informações relevantes (legislação, formulários e orientações técnicas de gestão aplicáveis) encontram-se disponíveis na página “Incentivos às Empresas” do portal do COMPETE – Programa Operacional Factores de Competitividade, bem como nos sítios dos Programas Operacionais Regionais do QREN e dos organismos Intermédios envolvidos.

Para obter informação mais detalhada sobre estes incentivos, recomendamos a consulta dos seguintes documentos:

- 1) [Aviso de Abertura de Concurso n.º 10/SI/2012;](#)
- 2) [Referencial de Análise do Mérito do Projecto;](#)
- 3) [Referencial de Análise do Mérito do Projecto/alteração de 23 Novembro de 2012.](#)



- Luísa Galante -

Bibliografia:

- *Aviso de Abertura de Concurso n.º 10/SI/2012;*
- *Referencial de Análise do Mérito do Projecto;*
- *Referencial de Análise do Mérito do Projecto/alteração de 23 Novembro de 2012.*
- *www.portugalglobal.pt*

ORA newsletter

Nº 71 – DEZEMBRO/2012
(circulação limitada)

REVISORES E AUDITORES



ORDEM DOS
REVISORES OFICIAIS
DE CONTAS

Integridade. Independência. Competência.

A Ordem dos Revisores Oficiais de Contas publicou recentemente o nº 58 da sua revista trimestral (Julho a Setembro de 2012).

Salientamos pelo seu interesse as seguintes matérias/artigos:

- i) **Cepticismo Profissional** – O cepticismo profissional é uma atitude essencial que aumenta a capacidade do auditor para responder às condições que possam indicar uma possível distorção. Isto inclui uma avaliação crítica da prova de auditoria, a qual é necessária para o auditor tirar conclusões apropriadas. A OROC continua, neste número, a continuação de um conjunto de perguntas e respostas relacionada com o “Cepticismo Profissional”, designadamente, “Em que fase do processo de Auditoria é o cepticismo profissional necessário” e “Como se relaciona o cepticismo profissional com as responsabilidades do auditor em relação à fraude”. Recomenda-se a leitura das ISA e da ISQC 1.
- ii) **Auditoria aos Inventários** – O objectivo da auditoria aos inventários é verificar a exactidão dos saldos identificados no balanço. Neste artigo são abordadas as ferramentas a utilizar, destacando-se os procedimentos analíticos, testes às contagens, valorização de inventários, confirmação de terceiros e identificação de stocks obsoletos e de baixa rotação. A auditoria aos inventários requer um planeamento cuidadoso, que passa pelo conhecimento da entidade, identificação das áreas e matérias de risco e elaboração de um programa de trabalho que permita mitigar essas situações.
- iii) **As Acções sem Valor Nominal** – Este artigo procura clarificar a novidade das acções sem valor nominal, introduzida pelo Decreto-Lei nº 49/2010, de 19 de Maio, acompanhando o percurso desta figura do Direito das Sociedades ao longo do tempo nos diversos ordenamentos jurídicos.

Nota: Esta publicação da ORA é genérica e o objectivo é meramente informativo. Não tem a intenção de substituir a necessidade de consulta dos diplomas mencionados ou o recurso a opinião profissional para os temas tratados em função dos casos concretos de cada entidade.