

# Vida Judiciária

Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica nº 1961, de 30 de dezembro 2022

Legal &  
Imobiliário

MARIA DOS ANJOS GUERRA  
marianjosguerra-3012p@adv.ao.pt



## CRÉDITO À HABITAÇÃO CONTRATOS DE CRÉDITO COM TAXA VARIÁVEL MEDIDAS PARA MITIGAÇÃO DOS CUSTOS

«À semelhança de grande parte dos portugueses, contraí um crédito à habitação para construção da casa onde moro com a minha família.

Com o aumento da inflação, realidade a que já não estávamos habituados, preocupa-me o aumento da taxa de juros aplicável ao meu crédito, que é variável.

Dado que iam ser tomadas medidas para ajudar a controlar esta questão, gostaria de saber que medidas são essas porque posso precisar.»

Atendendo à necessidade de, atempadamente, prevenir as dificuldades que a subida das taxas de juro poderão originar nos orçamentos familiares dos portugueses, efetivamente, já foi publicado o Decreto-Lei 80-A/22, que entrou em vigor em 26 de Novembro e vigorará até 31 de Dezembro de 2023, com o objectivo de estabelecer medidas destinadas a mitigar os efeitos do aumento dos indexantes de referência

que são utilizados para definir a componente variável da taxa de juro aplicável em contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente.

Relativamente aos contratos de crédito com montante em dívida igual ou inferior a 300.000€, o

quando, independentemente disso, as instituições de crédito detetarem indícios de agravamento significativo da taxa de esforço ou de verificação de uma taxa de esforço significativa dos mutuários, devem proceder à avaliação das suas repercussões na capacidade financeira dos mesmos, tendo em

eventual alargamento do prazo de amortização do crédito, embora sempre com opção de retoma do prazo contratualizado antes do referido alargamento, sem que a taxa de juro possa ser agravada e sem que sejam cobradas comissões pela renegociação.

Independentemente do montante em dívida, o diploma legal em referência também suspendeu, ainda que temporariamente, a exigibilidade da comissão de reembolso antecipado nos créditos à habitação ou construção de habitação própria permanente, desde que não tenham sido celebrados com taxa fixa, o que, para além de permitir os reembolsos parciais com utilização da poupança acumulada, sem agravamento dos custos, também veio viabilizar a dinamização da concorrência do mercado de crédito à habitação, na medida em que diminui o custo da transferência de crédito para outra instituição.

**Independentemente do montante em dívida, o diploma legal em referência também suspendeu a exigibilidade da comissão de reembolso antecipado nos créditos à habitação ou construção de habitação própria permanente, desde que não tenham sido celebrados com taxa fixa**

referido diploma legal, veio dispor que quando, em resultado da variação do indexante de referência, o mutuário transmita, à instituição de crédito, factos que indiciem a degradação da sua capacidade financeira, ou

vista aferir a existência de risco de incumprimento e a subsequente apresentação de propostas adequadas para o evitar.

A referida proposta poderá visar a renegociação dos contratos, com

Legal  
Imobiliário  
GABINETE DE ADVOGADOS

## Prevenção e Mediação de Conflitos

### A síndrome “Eu tenho sempre razão” e o efeito de cura da mediação

Silke Buss  
Mediadora de Conflitos,  
Especialista  
em Comunicação



“Sim, a mediação também se aplica a nível particular, para resolver heranças, por exemplo”, respondi a um senhor no “welcome drink” de um evento de Natal e, para reforçar a ideia, contei-lhe: “Um colega do meu curso até consegue viver disso, e bem. Só aceita conflitos entre herdeiros e herdeiras.” Inspirado, o senhor lembra-se de um caso na família: “O meu cunhado precisava de uma mediação, pensa que agora tem direito a tudo só porque ele e a mulher ficaram com a mãe em casa durante os últimos meses. Ele não está a ver bem as coisas.” Respondo que uma mediação individual é possível quando uma pessoa quer resolver um conflito interno, mas que, neste caso, me parecia um conflito entre o senhor e o cunhado e eventualmente mais familiares. Com as emoções à flor da pele, o senhor nega veementemente: “O problema está unicamente no meu cunhado. Ele é teimoso, fechado e tem sempre razão.” “Será que o seu cunhado tem a mesma imagem de si?”, questiono.

A herança é um conflito clássico nas famílias. Todas as emoções suprimidas ao longo dos anos, por vezes décadas, vêm de repente à superfície. Finalmente, chegou a altura de lavar toda a roupa suja, de dizer na cara o que sempre achou e de corrigir as injustiças que

ideal para conflitos de herança? Porque é o único método que consegue trazer mesmo paz à família. A mediação reúne as pessoas em conflito e a estrutura e a condução da mediadora ou do mediador permitem-lhes elaborar uma nova base para o convívio familiar no futuro. Na

está em conseguir uma solução que seja benéfica para todas as partes envolvidas. Pessoas mais teimosas, mais resistentes à mudança e a fazer perspectiva, como o senhor do evento de Natal, iam compreender que de facto a razão não está exclusivamente do lado delas. Factos são mensuráveis. Opiniões e emoções são as nossas reações a esses factos. Com o “coaching” na mediação, o senhor ia ganhar mais flexibilidade na sua interpretação. Consciente dos seus padrões e crenças, poderia escolher entre várias opções. Tornar-se-ia uma pessoa mais autodeterminada e – quem sabe – um cunhado, marido, pai, filho, genro, tio, sobrinho, primo e colega de trabalho mais aberto e afável.

**Todo o foco da mediação, que é confidencial e sempre voluntária, está em conseguir uma solução que seja benéfica para todas as partes envolvidas.**

sentiu. Vale tudo!

Interessante é que o valor monetário é absolutamente secundário, mesmo nos casos em que um dos herdeiros está em dificuldades financeiras. Também aqui se aplica: receber dinheiro ou bens materiais é receber uma recompensa pelas injustiças emocionais sentidas.

Porque é que a mediação é o método

mediação ganham uma nova visão do passado, conseguem distanciar-se e, assim, atenuar as emoções negativas e desenvolver positivas. Conseguem refletir sobre as próprias crenças e colocá-las em causa. Todo o foco da mediação, que é confidencial e sempre voluntária (cada pessoa pode terminar a sua participação a qualquer momento),

Silke Buss  
938223762  
sbuss@buss.pt  
www.mediacao.buss.pt  
BUSS Comunicação