

Sentença

Processo n.º 187/25

Reclamante:

Reclamada:

Sumário

Nos termos da **Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto**, o regime bonificado de crédito à habitação aplica-se a mutuários com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60%, devidamente comprovado. A cessação da bonificação apenas pode ocorrer nas situações previstas na lei e deve ser expressamente comunicada ao mutuário com fundamento legal.

A reestruturação contratual por incumprimento, ainda que implique alteração das condições do crédito, **não constitui fundamento legal para a cessação automática da bonificação** quando subsiste o grau de incapacidade que justificou a sua concessão inicial.

A restituição de quantias pagas a título de juros fora do regime bonificado exige **prova efetiva do prejuízo alegado**, nomeadamente quanto aos montantes pagos indevidamente e às condições contratuais aplicadas.

A reativação da bonificação por iniciativa da instituição de crédito, ainda que fundada em liberdade contratual, **não implica efeitos retroativos na ausência de acordo ou imposição legal expressa**.

1. Relatório

1.1. Aberta a audiência, verificou-se não ser possível realizar a tentativa de conciliação, pelo que se passou, de imediato, para a audiência arbitral.

1. 2. O Reclamante peticiona que a Reclamada seja condenada a reembolsá-lo do prejuízo que alega ter sofrido em perda de bonificações no valor de 15.269,43 € ou alternativamente que este valor seja deduzido no capital em dívida relativamente ao crédito à habitação contraído por ele, Reclamante.

1.3. A Reclamada alega que o Reclamante perdeu as bonificações aquando do incumprimento dos créditos e da respetiva renegociação dos mesmos.

2. Objeto do Litígio

O objeto do litígio corporiza-se na seguinte questão: saber se o Reclamante tem direito a exigir as bonificações reclamadas no valor de 15.269,43 €.

3. Fundamentação

3.1 Dos Factos

1. O Reclamante celebrou com a Reclamada um contrato de crédito à habitação no dia 22.07.97, doc 1 junto com a reclamação inicial;
2. Dada a condição motora do Reclamante e deficiência de 80% foi concedida pela Reclamada uma bonificação da taxa aplicável “Regime de Crédito a Deficientes”, doc 1 junto com a reclamação inicial;
3. Em 28.03.2006 foi celebrado entre as mesmas partes um outro contrato de mútuo no valor de 10.000.00, destinado a obras no imóvel anteriormente adquirido, doc 1 junto com a contestação;
4. No início de 2009, o Requerente começou a incumprir os contratos celebrados com a Reclamada, não pagando pontualmente as prestações vencidas;
5. O incumprimento desencadeou a reestruturação dos dois empréstimos junto da Reclamada, abrangendo a capitalização dos encargos vencidos e não pagos, alteração das taxas de juro, prazos de financiamento e passagem para o Regime Geral de Crédito relativamente ao crédito à habitação;
6. A reestruturação veio a ser formalizada em 16.07.2013, doc 2 do Requerimento inicial;
7. A Reclamada alegou que com a reestruturação cessa o direito a qualquer bonificação;
8. O Reclamante por força desta alteração alega que esteve 10 anos a pagar juros

indevidos;

9. O Reclamante referiu ainda que o prejuízo ascende a 15.269, 43 €;

10. A Reclamada alegou ainda que em 02.09.2013 enviou ao Reclamante uma missiva com as capitalizações efetuadas nos empréstimos, os juros remuneratórios em dívida, passando o capital a ser de 22.922,46 €, relativamente ao crédito à habitação, e de 9.929,00 € no crédito para obras, doc 2 junto com a contestação;

11. Em 03.10.2017, o Reclamante enviou à Reclamada uma carta solicitando nova análise do processo, dado continuar com uma incapacidade de 80%, doc 3 junto com a contestação;

12. A Reclamada declinou tal pretensão, mantendo as condições contratuais ajustadas em 2013;

13. A Reclamada alegou ainda que não estava obrigada a efetuar a migração do crédito à habitação para o regime bonificado, nos termos da Lei, doc 4 junto com a contestação;

14. A Reclamada referiu ainda que tal obrigatoriedade só ocorre quando o mutuário tenha adquirido tal incapacidade após a assinatura do contrato de crédito à habitação, doc 4 junto com a contestação;

15. O Reclamante dirigiu em 2023 novo pedido de bonificação de juros, o qual veio a ser aceite ao abrigo do princípio da liberdade contratual e assente em razões estritamente comerciais;

16. A Reclamada alega que não se encontra obrigada a restituir as quantias peticionadas pelo Reclamante entre 2013 e 2023.

3.1.2 Dos Factos Provados

Resultam provados todos os factos elencados.

Prova documental: 1, 2, 3, 6, 10, 11, 13, 14.

Prova por declaração: 4, 5, 7, 8, 9, 12, 15, 16.

O Tribunal Arbitral, na formação da sua convicção, teve ainda em conta os factos acessórios discutidos durante a audiência de julgamento.

3.1.3 Motivação

Perante a factologia apresentada, ficou provado que fora o incumprimento das prestações relativos aos dois empréstimos que originaram a reestruturação dos mesmos e a perda de benefícios, sendo que mais tarde, no ano 2023, a Reclamada resolveu, por razões de política comercial e de acordo com o princípio da liberdade contratual, voltar a reajustar o contrato, vinculando-o ao regime das bonificações.

3.2 Do Direito

Com base nos factos provados e nos artigos 5.º, 6.º e 7.º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, que regula o regime de crédito à habitação bonificado para pessoas com deficiência, afirma-se:

A Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, veio estabelecer um regime específico de bonificação da taxa de juro no crédito à habitação para pessoas com deficiência, reconhecendo-lhes condições mais favoráveis de acesso e permanência no crédito habitacional.

Nos termos do Artigo 5.º– Acesso ao Regime Bonificado: *“Têm acesso ao regime bonificado os cidadãos com deficiência com um grau de incapacidade permanente*

igual ou superior a 60%, devidamente comprovado por atestado médico de incapacidade multiuso...”

Artigo 6.º – Direitos dos Beneficiários: *“Os beneficiários do regime bonificado têm direito à bonificação da taxa de juro do crédito à habitação concedido para aquisição, construção ou realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação do imóvel...”*

Artigo 7.º – Alteração da Bonificação: *“A perda do direito à bonificação só pode ocorrer nas situações previstas na lei e mediante comunicação ao mutuário...”*

Qualificação do Reclamante como Beneficiário do Regime Bonificado

É facto provado que o Reclamante possui incapacidade permanente de 80%, comprovada documentalmente, o que o enquadra no conceito legal de pessoa com deficiência com direito ao regime bonificado (art. 5.º da Lei 64/2014).

Também é provado que tal bonificação foi inicialmente concedida pela Reclamada aquando da celebração do contrato de crédito à habitação em 1997.

Assim, à luz dos artigos 5.º e 6.º, o Reclamante tinha e tem direito à bonificação de juros no âmbito dos contratos celebrados, tanto para aquisição como para obras.

Reestruturação e Cessação da Bonificação (2013)

É igualmente provado que em 2013 foi efetuada uma reestruturação dos contratos devido a incumprimento (factos 4, 5 e 6), tendo a Reclamada determinado a passagem do crédito à habitação ao regime geral, cessando a bonificação anteriormente atribuída (facto 7).

Todavia, a Lei 64/2014 estabelece no artigo 7.º que a bonificação só pode cessar nos casos expressamente previstos na lei e mediante comunicação fundamentada.

Não se verifica, nos factos provados, que tenha havido:

Perda da condição de deficiência do Reclamante;

Cessação legalmente justificada da bonificação;

*Comunicação clara com fundamento legal exposto por parte da Reclamada.

A mera reestruturação contratual, ainda que por incumprimento, não consta como causa legal de cessação da bonificação, e a lei não distingue entre contratos originais e reestruturados para efeito de manutenção do benefício fiscal ou financeiro.

Assim, a decisão unilateral da Reclamada de cessar a bonificação em 2013 carece de fundamento legal à luz da Lei n.º 64/2014.

Pedido de Restituição dos Valores (2013–2023)

Apesar de o Reclamante alegar ter sofrido um prejuízo de 15.269,43 €, os factos 8 e 9 foram considerados provados apenas por declaração, não existindo documentação que comprove cabalmente os valores pagos a mais ou as taxas aplicadas no período em causa.

Assim, não se encontra devidamente quantificado ou comprovado o dano financeiro decorrente da alegada cobrança de juros indevidos, limitando o reconhecimento de qualquer direito à restituição por parte do tribunal.

Reatribuição da Bonificação em 2023

Em 2023, a Reclamada voltou a conceder a bonificação ao Reclamante, a título comercial e contratual, confirmando implicitamente que este preenchia os critérios de elegibilidade desde o início.

No entanto, tendo sido uma concessão voluntária e não uma correção retroativa com reconhecimento de erro, tal decisão não produz efeitos retroativos nem constitui, por si só, fundamento para restituição automática dos montantes pagos entre 2013 e 2023.

O Reclamante tem direito legal à bonificação da taxa de juro ao abrigo da Lei n.º 64/2014, desde que preenche o critério de incapacidade superior a 60%.

A cessação da bonificação em 2013, motivada pela reestruturação contratual, não tem fundamento legal e violou o regime previsto no art. 7.º da Lei n.º 64/2014.

Contudo, a falta de prova documental do montante efetivo do prejuízo impossibilita a condenação da Reclamada à restituição das quantias peticionadas.

O restabelecimento da bonificação em 2023 confirma a elegibilidade do Reclamante, mas não gera efeitos retroativos por si só, à luz da liberdade contratual invocada pela Reclamada.

4. Decisão

Nestes termos, e com base nos factos provados e na aplicação dos artigos 5.º, 6.º e 7.º da Lei n.º 64/2014, de 26 de agosto, decide-se:

1. Reconhecer que o Reclamante reúne os requisitos legais para beneficiar do regime bonificado de crédito à habitação, nos termos da referida lei, nomeadamente por deter grau de incapacidade permanente de 80%;

2. Considerar que a cessação da bonificação em 2013, na sequência da reestruturação contratual, careceu de base legal, por não se enquadrar nas causas de cessação previstas no artigo 7.º da Lei n.º 64/2014;

1. Julgar improcedente o pedido de restituição das quantias alegadamente pagas a título de juros entre 2013 e 2023, por ausência de prova documental suficiente quanto à existência e montante do prejuízo invocado;

Notifique-se.

Porto 18.05.25

A Juiz-Árbitro,

Mania Pão Mimoso