



## SUMÁRIO

As novas regras sobre penhora de imóveis protegem a habitação e o estabelecimento comercial do executado. Alteram também o valor base e o valor de anúncio da venda, que aumenta de 70% para 85% do valor base.

## CONTACTOS

João de Macedo Vitorino  
[jvitorino@macedovitorino.com](mailto:jvitorino@macedovitorino.com)

Telmo Rodrigues  
[trodrigues@macedovitorino.com](mailto:trodrigues@macedovitorino.com)

## As novas regras sobre penhora de imóveis

Amanhã entra em vigor a Lei n.º 60/2012, de 9 de Novembro, que altera as regras relativas (i) à penhora de bens imóveis e estabelecimentos comerciais; (ii) à determinação do valor base do imóvel para venda executiva; e (iii) ao valor a anunciar para venda dos bens imóveis.

Com as novas regras, a penhora de bens imóveis ou estabelecimentos comerciais só é possível desde que:

- (a) A penhora de outros bens presumivelmente não permita a satisfação integral do credor no prazo de doze meses, no caso de a dívida não exceder metade do valor da alçada do tribunal de primeira instância (€ 2.500, 00) e o imóvel seja de habitação própria permanente do executado;
- (b) A penhora de outros bens presumivelmente não permita que no prazo de dezoito meses a dívida ao credor seja integralmente satisfeita, no caso de exceder metade do valor da alçada do tribunal de primeira instância (€ 2.500, 00) e o imóvel seja de habitação própria permanente do executado;
- (c) A penhora de outros bens presumivelmente não permita a satisfação integral do credor no prazo de seis meses, nos restantes casos.

Anteriormente, quando a penhora de outros bens fosse insuficiente para recuperar o valor da dívida, a penhora de bens imóveis e estabelecimentos comerciais era sempre admissível no prazo de seis meses.

O valor base dos bens imóveis passa a corresponder ao valor mais elevado entre (i) o valor patrimonial tributário, nos termos de avaliação efectuada há menos de seis anos, ou (ii) o valor de mercado do imóvel. Até aqui, o valor atendido é o valor patrimonial tributário, conforme avaliação realizada há menos de três anos e só nos restantes casos é que seria igual ao valor de mercado.

O valor a anunciar para a venda de bens imóveis mediante carta fechada aumenta de 70% para 85% do valor base do respectivo bem imóvel.

As novas regras aplicam-se a todos os processos pendentes, excepto naqueles onde já tenha sido realizada a penhora (aplicando-se, para estes casos, as regras anteriormente vigentes).