

**PRAZERES GONÇALVES NOGUEIRA**

**CONCESSÃO DE CRÉDITO À HABITAÇÃO NO ORDENAMENTO  
JURÍDICO MOÇAMBICANO**

**UNIVERSIDADE POLITÉCNICA**

**“A Politécnica”**

**Escola Superior de Gestão, Ciência e Tecnologia  
(ESGCT)**

**MAPUTO, 2012**

## PRAZERES GONÇALVES NOGUEIRA

### CONCESSÃO DE CRÉDITO À HABITAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO MOÇAMBICANO

#### PARECER DO TUTOR

Subordinado ao tema “*Concessão de crédito à habitação no ordenamento Jurídico Moçambicano*”, a licencianda apresenta perante o júri, o trabalho de tese para a obtenção do grau de licenciatura em ciências jurídicas.

A importância do tema dispensa comentários: todos sabemos quão preocupante se apresenta nos nossos dias a problemática de habitação em Moçambique, com maior enfoque para os centros urbanos, onde se verifica um incremento populacional que não é, todavia, acompanhado da criação de infra-estruturas habitacionais necessárias para dar adequada resposta à crescente demanda.

Numa sociedade como a nossa, presidida por regras da economia do mercado, a construção de imóveis para habitação compete à iniciativa privada e obedece, como é óbvio, a objectivos e interesses dos empreiteiros ou de empresas vocacionadas à construção de imóveis para venda ou arrendamento.

Ora, se é verdade que tem aumentado a construção de imóveis por privados destinados a vários fins (comércio, indústria, escritórios e habitação), não é menos certo que a questão habitacional continua na ordem do dia para o comum do cidadão, sobretudo a camada mais jovem, devido aos

elevados preços aplicados na sua venda e às dificuldades que encara na obtenção dos meios financeiros necessários à sua aquisição.

É aqui que se mostra necessária a intervenção do Governo com vista a definição de uma política de habitação e de crédito à habitação.

Quanto à política de habitação, desenham-se já sinais desta preocupação que se evidenciam através da definição da “política e estratégia de habitação” aprovada pela Resolução n.º 19/2011, de 8 de Junho, a qual constitui uma base para o esboçar de programas para o acesso e desenvolvimento de habitação em Moçambique, tendo em conta a importância da habitação no desenvolvimento sócioeconómico do país.

Esta importante iniciativa, veio coroar um primeiro passo que o Governo havia já dado com vista a materialização do princípio constitucional, que reconhece a todo o cidadão o direito à habitação condigna (artigo 91.º n.º.1 da C.R.), através da criação do Fundo para o Fomento de Habitação (FFH) pelo Decreto n.º 24/95, de 6 de Junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 65/2010, de 31 de Dezembro.

Preconiza-se, neste último diploma, como resulta do seu artigo 2.º, que é atribuição geral do FFH assegurar o suporte financeiro dos programas do Governo nos variados domínios da promoção da habitação.

Mas como facilmente se depreende, seria inimaginável a materialização duma adequada política de habitação, sem que o Estado criasse outros instrumentos jurídicos capazes de dar corpo aos objectivos preconizados pelo Governo, de entre os quais se destaca a política de crédito à habitação.

A política de concessão de crédito é, em qualquer país e em todos os sistemas económicos, uma das políticas de que os Governos lançam mão para atingirem os seus objectivos de desempenho económico e social.

E no que concerne à habitação no nosso país, mostra-se imperiosa a intervenção do Governo no sentido de definição de políticas de crédito à habitação, visando garantir maior acesso a este tipo de crédito a maioria do povo moçambicano.

Foi tendo em conta todos estes factores, que a licencianda, como se descobre nas linhas do seu trabalho, procura, na essência, por um lado, situar a problemática de habitação dentro de uma evolução histórica que radica no período colonial e desemboca nos nossos dias, e por outro, diagnosticar a situação do crédito bancário para habitação, com base nos inquéritos que realizou junto de alguns bancos da praça.

O trabalho da licencianda revela a profundidade de análise e abordagem de todo o rol de problemas que a questão da concessão de crédito à habitação suscita do ponto e vista científico, apresentando ao mesmo tempo conclusões e recomendações que constituem um precioso contributo, quer para a ciência do Direito, quer com vista à revisão das políticas e estratégias do Governo em matéria de habitação.

Por tudo isto, sou de parecer que, este trabalho de tese, deve merecer do presente júri uma apreciação positiva.

O Tutor,

-----

Dr. António Paulo Namburete

“ Trabalho de Projecto apresentado à Universidade Politécnica como parte dos requisitos de graduação e obtenção do grau de Licenciada em Ciências Jurídica

## Índice

INTRODUÇÃO .....	10
1.Apresentação do Tema .....	10
2.Delimitação do Tema .....	13
3.Justificativa ou razão da escolha do tema. ....	14
4.Objectivos .....	14
5.Problematização do tema .....	15
6.Metodologia Aplicada .....	15
Capitulo I .....	16
1.1 Origem da palavra Crédito .....	16
1.2Noção de crédito.....	16
1.3. Breve Historial de Crédito .....	17
1.4. Classificação de Crédito .....	19
1.5 Importância socioeconómica do crédito bancário .....	20
Capítulo II – Habitação .....	21
2.1Conceito de Habitação.....	21
2.2. Histórico de habitação em Moçambique.....	21
2.2.1. No período colonial:.....	22
2.2.2. No período pós independência:.....	22
2.2.3 A partir dos anos 90 .....	22
2.2.4 A partir de 2004 .....	23
2.3.Importância da habitação .....	24
Capítulo III – Actividade Bancária .....	25
3.1. Origem dos bancos e respectiva actividade .....	25
3.2.Intermediação Financeira: .....	27
3.3.Prestação de serviços.....	27
3.4.Operações Bancárias.....	28
3.5 Relação Jurídico Bancária.....	29
3.6.Sujeitos.....	29

3.6.1. Banco.....	29
3.6.2. Cliente .....	31
Capitulo IV - Crédito Bancário.....	33
4.1.Definição .....	33
4.2.O Mútuo Civil e o Mútuo Bancário .....	33
4.2.1.Visão Genérica do Mútuo Civil.....	33
4.2.2. O mútuo bancário .....	35
4.2.3 Regime jurídico do crédito bancário .....	36
4.3. Características do Crédito Bancário .....	37
4.4. Classificação das operações de crédito.....	38
4.4.1.Crédito em dinheiro: .....	38
4.4.2.Crédito por assinatura: .....	38
4.4.3. Crédito objectivo e subjectivo .....	38
4.4.4 Crédito à produção .....	39
4.4.5 Crédito ao consumo .....	39
4.4.6. Crédito a descoberto.....	39
4.4.7. Crédito com garantia .....	39
4.4.8. Crédito Quanto ao prazo.....	39
4.5.Figuras afins do crédito bancário.....	40
4.5.1. Abertura de crédito.....	40
4.5.2. Utilidade da abertura de Crédito .....	41
4.6. Semelhanças e diferenças entre o crédito bancário e abertura de crédito. ....	41
4.7. Desconto Bancário .....	42
4.7.1.Semelhanças e diferenças entre o crédito bancário e desconto bancário.....	43
Capítulo V - Garantias Bancárias.....	44
5.1. Generalidades sobre garantias bancárias .....	44
5.2. Noção de garantias bancárias .....	44
5.3. Garantias Activas.....	46
5.4. Garantias Reais: .....	46

5.4.1.Hipoteca.....	47
5.5.Garantias Passivas.....	47
5.6.Tipos de Garantias Bancárias Passivas.....	48
5.6.1.Fiança.....	48
5.6.2. Mandato de crédito.....	49
5.6.3. O aval.....	49
5.6.4. Garantia Autónoma.....	50
5.7.Juros.....	52
5.8.O risco de Crédito.....	53
Capitulo VI -Crédito à Habitação.....	54
6.1.Noção de Crédito à Habitação.....	54
6.2. Modalidades.....	54
6.2.1. Crédito à habitação própria permanente.....	54
6.2.2. Crédito à habitação secundária.....	54
6.2.3.Crédito à habitação para arrendamento.....	55
Capítulo VII- Crédito à habitação em Moçambique.....	56
7.1.Enquadramento Legal.....	56
7.2. Conteúdo da política de habitação.....	57
7.3.Crédito à Habitação no sistema bancário Moçambicano.....	58
7.4.A Prática Bancária.....	58
7.4.1. Investigação do caso junto ao Standard Bank.....	58
7.4.2. Investigação do caso junto ao Moza banco.....	60
7.4.3. Investigação do caso junto ao Banco Barclays.....	63
7.5 A prática no Fundo para o Fomento de Habitação- FFH.....	66
Capitulo VIII- Concessão de Crédito à habitação no Direito Comparado.....	73
8.1 Visão comparativa dos sistemas financeiros de crédito à habitação Brasileiro e Português.....	73
8.2.Sistema financeiro de crédito à habitação brasileiro.....	73
8.2.1. Garantia do financiamento.....	74
8.3.Sistema financeiro de crédito à habitação português.....	76

8.3.1 Crédito à Habitação Português .....	77
8.3.2. Garantia de financiamento .....	78
8.4.Súmula comparativa .....	79
Capítulo IX – Conclusões .....	81
9.Conclusões .....	81
Capítulo X - Recomendações e Sugestões .....	84
10.Recomendações e Sugestões.....	84
Bibliografia .....	86
Legislação .....	88
Legislação Moçambicana .....	88
Legislação Portuguesa.....	88
Legislação Brasileira .....	89

# INTRODUÇÃO

## 1. Apresentação do Tema

O presente trabalho, cujo tema é *concessão de crédito à habitação no ordenamento jurídico moçambicano*, corresponde a um estudo minucioso, ainda que não conclusivo, da problemática da concessão de crédito em Moçambique. É um estudo desenvolvido, tendo como escopo a obtenção do grau académico de licenciatura em Ciências Jurídicas.

É inequívoco o crescimento do sistema financeiro moçambicano, mormente, no que tange à multiplicação das instituições de crédito – que genérica e imprecisamente, podemos designá-las por bancos.

Como é óbvio, da multiplicidade das instituições, resulta conseqüentemente a concorrência entre os bancos, cada um preocupando-se em expandir os seus serviços, introduzir sistemas sofisticados de serviço e atrair maior atenção da clientela, firmando-se desta forma no mercado. Ora a atenção almejada resulta da coincidência entre as vantagens oferecidas com as aspirações dos clientes.

Daqui resulta, que os bancos reservem atenção especial à problemática da habitação, afinal de contas, é uma das questões que mais apoquentam os seus clientes.

Se não é menos certo que os bancos se preocupam com a questão da habitação no seu especto de financiamento, é também verdade que a mesma questão reclama por uma regulamentação legal, que esteja além da actividade bancária. Neste trabalho, constitui objectivo geral a compreensão do quadro legal moçambicano em torno da concessão de crédito de habitação, enquanto que,

especificamente, procuraremos compreender as políticas de habitação - em que medida estão enquadradas na conjuntura sócioeconómica actual.

No que concerne à metodologia recorrida, a maior ênfase vai para a revisão bibliográfica de um rico acervo literário que aborda o tema objecto do nosso estudo. Apoiamo-nos igualmente na análise de documentos assim como em contratos de concessão de crédito, entrevistas com alguns bancos sediados na cidade de Maputo e o Fundo para o Fomento de Habitação em Moçambique (FFH).

Finalmente, recorreremos ao direito comparado na tentativa de compreender o que em outros ordenamentos jurídicos existe ou acontece em relação à problemática de crédito à habitação.

Quanto à estrutura do trabalho, o mesmo obedece à seguinte organização: apresentação de algumas noções sobre crédito no capítulo (I); conceitualização de habitação assim como a sua importância do ponto de vista social no capítulo (II); a actividade bancária no capítulo (III); no capítulo (IV) far-se-á uma análise doutrinária do crédito bancário; enquanto que no capítulo (V) o estudo estará virado para as garantias bancárias; os capítulos (VI) e (VII) estão reservados para o crédito à habitação e crédito à habitação em Moçambique, respectivamente.

No capítulo (VIII) far-se-á o estudo do tema no direito comparado, enquanto que os capítulos (IX) e (X) estão reservados às conclusões, recomendações e sugestões, respectivamente, e por fim apresentaremos a bibliografia e a legislação usadas.



## 2.Delimitação do Tema

Podemos fazer uma delimitação temporal do tema que é a análise do surgimento do crédito até ao crédito à habitação.

E quanto à delimitação espacial, o tema cinge-se á Moçambique e ao direito comparado, concretamente Portugal e Brasil.

É vasta a matéria de Direito Bancário, onde encontramos os vários tipos de crédito e sua finalidade, mas o nosso trabalho obriga-nos a delimitar o seu objecto. O objecto do presente trabalho, como acabamos de salientar na parte introdutória, situa-se, pois, no âmbito do Direito Bancário, na matéria de créditos, cujo objecto é o crédito à habitação em especial.

Apesar da actividade bancária ser uma actividade basicamente económica, é imprescindível o recurso à técnica jurídica para a realização de contratos bancários.

Existe a Lei 15/99, de 1 de Novembro, que regula o estabelecimento e o exercício da actividade das instituições de crédito e das sociedades financeiras, com o propósito de disciplinar melhor a sua actividade, no sentido de assegurar uma adequada gestão e garantia de recursos financeiros a elas confiado. Neste caso, os bancos consideram-se instituições de crédito que oferecem variados produtos, dentre ele o crédito à habitação, matéria relacionada com o tema que se aborda no nosso trabalho.

Os bancos, dentre os vários produtos que oferecem, figura o contrato do crédito à habitação, que por sua vez apresenta créditos para vários fins como a construção, aquisição e reabilitação de habitação própria permanente, secundária e para arrendamento.

### **3. Justificativa ou razão da escolha do tema.**

O presente estudo é de elevado interesse e relevância para a maioria da população do nosso país. Como é sabido, em Moçambique torna-se quase impossível a obtenção de casa própria devido a baixa remuneração que a maioria da população auferir, facto que influencia no rendimento familiar e justifica que se recorra ao crédito à habitação. Mas nota-se que nem todos os moçambicanos têm acesso ao crédito à habitação devido a várias exigências que os bancos fazem, designadamente as garantias. Por tudo o que acabamos de referir, achamos pertinente fazer um estudo minucioso deste tema, visto que é de extrema importância e interesse para a maioria da população Moçambicana.

### **4. Objectivos**

O presente trabalho apresentado para a culminação do grau de licenciatura em Ciências Jurídicas tem a finalidade de analisar as soluções adoptadas pelo Governo para a resolução do problema do acesso ao crédito à habitação.

#### **Objectivo geral**

- Apelar as entidades legislativas competentes sobre a necessidade da aprovação de uma lei específica e o seu respectivo regulamento que regule o crédito à habitação em Moçambique .

#### **Objectivos específicos**

- Enunciar as vantagens e desvantagens da concessão de crédito à habitação em Moçambique.

- Analisar as implicações do vazio legal face ao sistema de crédito em vigor e contribuir para a criação de uma legislação específica de concessão do crédito à habitação em Moçambique .

## **5.Problematização do tema**

As questões de pesquisa que norteiam o nosso trabalho estão intrinsecamente ligadas ao próprio tema.

*A prior* questionaremos sobre a noção do crédito, numa escala crescente e especificadora da noção, isto é, indagaremos sobre o que é crédito em primeiro lugar, crédito bancário em segundo, e por fim, sobre o crédito à habitação e a responsabilidade bancária na concessão de crédito à habitação em Moçambique.

## **6.Metodologia Aplicada**

Ao longo da investigação, fomos dando prioridade ao estudo da legislação financeira em vigor no nosso país, consulta ou pesquisa bibliográfica. Tonou-se fundamental consultar tanto a doutrina como a legislação nacional e estrangeira, concretamente, a Portuguesa e a Brasileira, para complementar.

# Capítulo I

## 1.1 Origem da palavra Crédito

A palavra crédito provém do Latim **Creditu**, do verbo **credere**, que significa, dar crédito, emprestar, acreditar, confiar.

## 1.2 Noção de crédito

Entende-se, dos ensinamentos de José Maria Pires,<sup>1</sup> que a noção de crédito pode ser apreendida no âmbito económico e/ou jurídico.

Numa perspectiva económica, o autor<sup>2</sup> define crédito como *um acto de troca económica em que o credor realiza uma prestação, em determinado momento, a favor de outrem e aceita o risco da respectiva contraprestação ser diferida para momento ou momentos posteriores, confiando no cumprimento pontual do creditado, e tendo normalmente direito a uma remuneração.*

Desta noção, pode-se destacar alguns elementos essenciais do crédito, nomeadamente: o tempo<sup>3</sup>, o risco, a confiança e o juro.

A intervenção do factor tempo nas operações de crédito implica a verificação de um custo económico, porquanto o credor renuncia temporariamente os seus bens e, além disto, corre o risco de insolvência do devedor. Quer isto dizer que a cedência de bens a crédito é normalmente acompanhada de uma remuneração - o juro.

---

<sup>1</sup> PIRES, José Maria, Direito Bancário, editora rei dos livros, Lisboa 2º Vol., p. 182

<sup>2</sup> Ibidem

<sup>3</sup> Sublinha José Maria Pires, que o crédito consiste numa troca em que não há simultaneidade entre prestação e contraprestação, ou seja, o conceito de crédito analisa-se em duas prestações separadas pelo tempo.

No âmbito jurídico, o termo crédito é mais amplo e abrangente que na acepção económica. O crédito é o direito que o sujeito activo tem, neste caso, o credor, numa relação obrigacional, de exigir a prestação ao devedor.

### **1.3. Breve Historial de Crédito**

Já na Grécia antiga o crédito era conhecido, portanto, não obstante a evolução e aperfeiçoamento da figura ao longo do tempo, ela remonta já de há muitos séculos atrás.

A figura de crédito foi igualmente conhecida no império romano, todavia com o seu declínio a mesma entrou em desuso.

Considerando a proibição de certos valores em vigor no Cristianismo, apenas aos hebreus era, na idade média, permitido subvencionar créditos sob forma de dinheiro; mesmo dentro da comunidade religiosa existia a proibição de financiamento.

Os senhores medievais financiavam os custos das guerras, e o consequente reembolso era efectuado com entradas fiscais dos novos territórios conquistados.

No final do século XVII, a proibição de crédito foi abolida oficialmente no Cristianismo o que deu um grande impulso ao mercado de créditos junto da população; no entanto muito antes, com as trocas comerciais nas grandes cidades como Veneza, Génova, Hamburgo, Amsterdão e Londres, o sistema de financiamento de trocas comerciais já tinha ganho a forma que conhecemos hoje.

No início do século XIX foram fundados vários bancos sob a forma de sociedades de capitais, no intuito de responder à crescente necessidade do financiamento no circuito económico, e à incapacidade de resposta por parte dos banqueiros privados.

Na época da industrialização foi também o financiamento por parte de terceiros que permitiu a sobrevivência aos pequenos estabelecimentos artesanais. Numa tentativa de protecção desses estabelecimentos, surgiram as associações cooperativas de crédito, ou bancos do povo. No caso particular da agricultura, foi Frederich Wilhem Raiffeison<sup>4</sup> o fundador de uma sociedade de crédito.

A primeira legislação bancária que se conhece é da Mesopotâmia, conhecido como código Hamurabi datada do século XX antes de Cristo. Nela existem disposições de Direito Bancário que se referem a empréstimos de mercadorias<sup>5</sup>.

Após os anos 1950, nos anos da reconstrução europeia a importância dos negócios de crédito, com clientes privados aumentou de forma significativa. O valor do crédito concedido era esbelecido consoante a disponibilidade de cliente em pagar as mensalidades. A fim de supervisionar a solvência do cliente, os mutuantes anunciam o crédito concedido e recebem por seu lado a informação se o cliente tomaram outros créditos noutros bancos.

A utilização do crédito tornou – se universal após a Revolução Industrial e ganhou grande complexidade com a evolução da tecnologia de produção e aumento do consumo.

---

<sup>4</sup> Estudos de História de crédito, Disponível em: [http:// www.cash-Kredit.ch](http://www.cash-Kredit.ch), ecessado em 18/04/2012.

<sup>5</sup> Disponível em: [http:// www.cash-Kredit.ch](http://www.cash-Kredit.ch), ecessado em 18/04/2012.

O banco mais antigo do mundo é um templo que se localiza na cidade suméria de Uruk e a sua construção foi feita no séc. XXVI antes de Cristo. Nesta época ainda não havia moeda e os empréstimos eram feitos a agricultores, comerciantes e até trocavam escravos por dívidas. De qualquer das formas, pode-se fazer menção à práticas que consubstanciam a ideia de crédito, embora numa teorização precária face às concepções teóricas de crédito actualmente consideradas.

#### **1.4. Classificação de Crédito**

A figura de crédito pode ser vista, genericamente no âmbito do direito das obrigações; porém neste trabalho, cingimo-nos ao crédito bancário.

Toda a classificação que se pretenda que tenha um cunho científico deve estar assente sobre determinados critérios pré-elaborados. No que concerne à classificação do crédito bancário, importa referir que mais do que desenvolvermos as variadas classificações, iremos abordar, os critérios usados.

##### **Quanto ao critério do objecto imediato, temos**

- crédito em dinheiro e por assinatura;

##### **Quanto ao critério da determinação das necessidades, temos**

- o crédito objectivo e subjectivo;

##### **Quanto ao critério da afectação, temos**

- o crédito à produção e crédito ao consumo;

### **Quanto ao critério dos beneficiários, temos**

- crédito às empresas e crédito aos particulares;

### **Quanto ao critério da garantia, temos**

- crédito a descoberto e crédito com garantia;

### **Quanto ao critério do prazo, temos**

- o crédito a curto prazo,
- à médio ,
- à longo prazo.

Visto tratar-se de matérias interligadas, a abordagem exaustiva destas especificidades fica reservada para o capítulo dedicado à classificação das operações bancárias.

## **1.5 Importância socioeconómica do crédito bancário**

O crédito desempenha um papel de elevada importância para as economias contemporâneas, pois constitui a principal fonte de criação ou geração da moeda, através do empréstimo concedido pelos bancos aos seus clientes.

As operações de crédito permitem a transferência de poupança dos agentes económicos excedentários para os deficitários através dos bancos.

O crédito dinamiza a actividade económica que favorece o crescimento da produção, que por sua vez gera emprego.

## Capítulo II – Habitação

### 2.1 Conceito de Habitação

Habitação é o lugar ou casa onde se habita, moradia, residência, domicílio, vivenda<sup>6</sup>. O conceito de habitação, transcende a ideia de simples abrigo do Homem, relacionando-se assim com o da sua dignidade.

A organização das Nações Unidas define habitação como sendo o “*meio ambiente material onde se deve desenvolver a família, considerada como unidade básica da sociedade.*”

Pode-se considerar uma habitação adequada aquela que possui condições mínimas de salubridade e bem-estar, como espaço adequado, iluminação e ventilação, sistema de esgoto, água potável e apresentar uma estrutura que ofereça conforto dos moradores.

A habitação constitui um factor preponderante de convivência entre os membros da família e os demais que compõem a sociedade.

As condições habitacionais influenciam e trazem consequências directas na saúde mental e física, segurança emocional e eficiência no trabalho do indivíduo.

### 2.2. Histórico de habitação em Moçambique

A questão de habitação em Moçambique, está relacionado com a própria história de Moçambique. Seguindo basicamente a perspectiva vertida no n° 2 da resolução n° 19/2011, de 8 de Junho, *política e estratégia de habitação*, pode-se dividir em seguintes grandes períodos:

---

<sup>6</sup> Dicionário da Língua portuguesa, porto editora, 6ª ed

### **2.2.1. No período colonial:**

No período colonial as cidades e os aglomerados populacionais foram as estruturas mais marcadas pelo estigma da discriminação étnica, racial, social e da exploração capitalista; a população vivia dividida, segundo a raça, cor da pele e classe social. Nesse período, a construção da habitação não era também responsabilidade do Estado, mas sim dos indivíduos, cabendo ao Estado o papel de regular.

A classe desfavorecida, conhecida como indígenas, vivia em casas de caniço e madeira e zinco, na periferia das grandes cidades, enquanto os integrantes da classe do colonizador tinham casas de alvenaria.

### **2.2.2. No período pós independência:**

Após a Independência Nacional em 1975, o Estado moçambicano passou a exercer funções de provedor de habitação aos cidadãos. Através do Decreto-Lei n° 5/76, de 5 de Fevereiro, foi decretada a reversão para o Estado, de todos os prédios de rendimento, bem como dos que se encontravam em situação de abandono. Os imóveis nacionalizados, mais de 80 mil habitações e outros edifícios passaram para o controle e administração de Estado.

### **2.2.3 A partir dos anos 90**

A partir dos anos 90, verificou-se o declínio da indústria de produção de materiais de construção, o que fez com que o Estado iniciasse o processo de alienação do parque industrial ao empresariado nacional, liberalizando a sua actividade, com vista a dinamizar o sector produtivo.

O Estado passou a ter o papel de regulador e de facilitador, através do planeamento e ordenamento do território, produção e disponibilização de projetos-tipo para construção da

habitação e promoção do uso de materiais de construção com base em recursos disponíveis localmente.

Não obstante o alto interesse do Estado em torno da questão da habitação, o mesmo estava desprovido de um instrumento financeiro que lhe servisse de alicerce e padrão.

Foi nessa sequência, segundo o plasmado no preâmbulo do Decreto nº 24/ 95, de 6 de Junho, que o Estado, reconhecendo o interesse de dotar o Governo de um instrumento financeiro para apoiar as acções necessárias a concretização da sua política de promover a construção de habitação para as famílias de baixa renda e para a mão-de-obra qualificada.

#### **2.2.4 A partir de 2004**

A Constituição da República (CRM) de 2004 consagrou o direito à habitação e ao uso e aproveitamento da terra. No cumprimento deste ditame constitucional e em consonância com os objectivos do programa de Governo (1999-2004) e da agenda da *UN Habitat* (programa das Nações Unidas para os assentamentos humanos), o Ministério das Obras Públicas e Habitação elaborou uma estratégia de habitação que submeteu à apreciação do conselho de Ministros, formulou sugestões e recomendações para a melhoria de conteúdo do documento e recomendou a elaboração de uma política nacional de habitação que se ajustasse às condições políticas, económicas e sociais actuais.

### 2.3.Importância da habitação

A importância da habitação decorre da sua indispensabilidade na vida em sociedade. Tanto é que o direito à habitação é um direito fundamental para o cidadão plasmado na CRM- constituição da República de Moçambique.

A habitação constitui um meio, se não o maior de abrigo do Homem. Um Homem desabrigado é um Homem exposto aos fenómenos naturais e diversas variações ambientais (calor, frio, chuva, vento, etc.) mais exposto às ambições de outros Homens (agressões físicas, agressões ao seu património, agressões a vida privada, etc.).

Muito mais do que um meio concorrente para a realização do Homem, a habitação é imprescindível para a sua existência, sem a ela o Homem estaria condenado ao perecimento.

As condições habitacionais são determinantes para a saúde física dos indivíduos, que por sua vez determina a generalidade das actividades humanas. Condicionam a auto estima e conferem segurança.

As condições habitacionais influenciam e trazem consequências directas na saúde mental e física, segurança emocional e eficiência no trabalho do indivíduo.

A habitação constitui um factor preponderante de convivência entre os membros da família e os demais que compõem a sociedade.

## Capítulo III – Actividade Bancária

### 3.1. Origem dos bancos e respectiva actividade

O estudo da actividade bancária, impele a uma revisão histórica da origem dos bancos, pelo que a seguir, nos propomos desenvolver tal matéria, não obstante a noção do banco ter sido desenvolvido em outro subcapítulo deste trabalho<sup>7</sup>.

A origem, de acordo com o estudo do caso sobre agência bancária<sup>8</sup> dos bancos, remonta à antiguidade pois, na Babilónia já existiam pessoas que emprestavam, tomavam emprestado e guardavam dinheiro de outros. Tendo certo carácter sagrado, o dinheiro era confiado aos sacerdotes nos templos. Mas segundo os estudiosos da arqueologia, foram os fenícios a realizarem operações bancárias.

Na época, a principal ocupação dos bancos era a troca de moedas, mas também aceitavam depósitos e faziam empréstimos.

Conforme Wonnacott, P et al (1982, p.218)<sup>9</sup> *foi a busca do lucro que determinou o desenvolvimento do sistema bancário, e este processo pode ser melhor ilustrado pela história dos ourives medievais* ( itálico do autor). O ourives emprestava ouro e receberia em troca o valor correspondente em notas promissórias nas quais eram especificados a taxa de juros e o período de resgate das mesmas. Neste momento, a sua actividade deixa de ser a de uma simples casa de penhores para transformar-se na de um banco comercial, como o conhecemos hoje.

---

<sup>7</sup> Sub capítulo 3.6.1, sobre a noção do banco

<sup>8</sup> Disponível em: [www.republicasim.blogspot.com](http://www.republicasim.blogspot.com)

<sup>9</sup> Disponível em: [www.republicasim.blogspot](http://www.republicasim.blogspot)

Tal como ensina Magalhães, citado em estudo do caso sobre agência bancária<sup>10</sup> a partir do séc. VI, já estando formadas grandes fortunas comerciais, surgem os primeiros banqueiros, que vão substituir os cambistas como fonte de crédito. Em vez de se limitar a emprestar dinheiro, os banqueiros italianos passaram a aceitar depósitos, descontar títulos e manter correspondentes em outras praças.

O desenvolvimento dos bancos ocorreu na revolução Industrial desde os finais do séc. XVIII até ao séc. XIX.

As operações bancárias são actividades exercidas pelos bancos que se traduzem no relacionamento económico, que correspondem às relações jurídicas bancárias, pois são disciplinadas pelo Direito e conseqüentemente são geradoras de direitos e obrigações.

Estas relações jurídicas bancárias podem ter como sujeitos somente os bancos assim como os clientes, ou seja, os bancos desempenham a função de captação de valores monetários, distribuição, intermediação, transferência de fundos, prestação de garantias, entre outras.

Mas existem operações bancárias fundamentais que são consideradas actividades específicas dos bancos como a captação de recursos financeiros mediante a recepção de depósitos e outros fundos reembolsáveis provenientes dos seus clientes e a distribuição de recursos financeiros na concessão de crédito.

Os bancos realizam operações passivas e activas de crédito, mas também realizam a prestação de serviços e operações de crédito que são regulamentadas juridicamente que integram os contratos bancários<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> Disponível em: [www.republicasim.blogspot](http://www.republicasim.blogspot)

<sup>11</sup> PIRES, José Maria, ob. cit., p.39 e ss

A actividade bancária tem como função principal a dinamização da actividade económica interna bem como as suas relações com o exterior e ainda a materialização dos objectivos macroeconómicos do governo. Essa função é exercida através da oferta de produtos e de serviços financeiros e de uma correcta supervisão do BM<sup>12</sup>.

### **3.2. Intermediação Financeira:**

A principal função dos bancos no sistema económico é a intermediação financeira: canalização de recursos financeiros excedentários (poupança) para onde eles são escassos, que pode ser para o investimento ou para o consumo.

Esta função materializa-se pela captação de poupanças sob a forma de depósitos e na sua cedência através da concessão de crédito.

### **3.3. Prestação de serviços**

A actividade dos bancos não se limita à intermediação financeira. Inclui uma multiplicidade de serviços, que podem ser a compra e venda de moeda estrangeira, pagamentos de juros de obrigações, entre outros.

A prestação desses serviços é uma função complementar da intermediação financeira, que os bancos colocam à disposição dos seus clientes e que muitas vezes incide sobre os meios de pagamento.

---

<sup>12</sup> O Banco de Moçambique é o principal elemento do sistema financeiro e autoridade monetária do sistema financeiro. É o banco central da República de Moçambique devendo, nesta qualidade, no contexto da política económica e financeira e por forma a assegurar o desenvolvimento do País, zelar pelo equilíbrio monetário interno e pela sobrevivência exterior da moeda.

As funções complementares ajudam os bancos a aumentarem o volume de negócio para a sua actividade principal, a intermediação financeira, contribuindo indirectamente na captação de depósitos, melhoria da qualidade e diversificação, estreitando as suas relações com o cliente.

### 3.4. Operações Bancárias

Não existe no Direito Moçambicano uma definição legal de Operações Bancárias.

O n.º 1 do artigo 4 da Lei 15/99, de 1 de Novembro, que regula o estabelecimento e o exercício da actividade das instituições de crédito e sociedades financeiras, tendo em atenção as alterações introduzidas pela lei 9/2004, de 21 de Julho, enumera as actividades<sup>13</sup> que os bancos exercem. Essa enumeração é exemplificativa, pois decorre da mesma disposição que os bancos podem exercer outras operações análogas que a lei não lhes proíba.

Ao nível conceptual Maria Pires<sup>14</sup> define Operações Bancárias “ *como actos de natureza diversa, através dos quais as instituições de crédito e as sociedades financeiras, utilizando adequados instrumentos e técnicas, prestam à sua clientela os serviços característicos das funções de intermediação financeira que lhes estão legalmente atribuídas.*”

---

<sup>13</sup> Nos termos do n.º 1 do artigo 4.º da lei n.º 15/99, de 1 de Novembro, os bancos podem exercer as seguintes actividades: recepção, do público de depósitos ou outros fundos reembolsáveis; operações de crédito, incluindo concessão de garantias e outros compromissos; operações de pagamentos; emissão e gestão de meios de pagamento, tais como cartões de crédito, cheques de viagem e cartas de crédito; transações, por conta própria ou alheia, sobre instrumentos do mercado monetário, financeiro e cambial; participação em emissões e colocações de valores mobiliários e prestação de serviços correlativos; consultoria, guarda, administração e gestão de carteira de valores mobiliários; operações sobre materiais preciosos, nos termos estabelecidos pela legislação cambial; tomada de participações no capital de sociedades; comercialização de contratos de seguro; aluguer de cofres e guarda de valores; consultoria de empresas em matéria de estrutura de capital, de estratégia empresarial e questões conexas; outras operações conexas que a lei não lhes proíba.

<sup>14</sup> Ob cit.

### 3.5 Relação Jurídico Bancária

Ensina Menezes Cordeiro<sup>15</sup> que a dogmática bancária deve inscrever, no topo das suas preocupações, a relação bancária geral. Sem ela, as diversas operações bancárias não fazem sentido. E o próprio Direito Bancário institucional, com o tema da supervisão em devido peso, perde a sua última razão de ser.

O relevo dado à relação bancária geral corresponde, deste modo, a uma exigência dogmática moderna. Além disso, ela constitui um excelente banco de ensaio, relativamente a diversos institutos especialmente vocacionados para intervir no domínio bancário: a relação de negócios, as relações douradoras, a boa-fé, a obrigação sem dever de prestar principal e a contratação mitigada, entre outros.

Considera Waty<sup>16</sup> que é inapto o recurso à técnica da relação jurídica bancária, optando-se pelo uso da situação jurídica que será bancária quando regulada pelo direito bancário material, isto é, quando destinado à disciplina dos actos das instituições de crédito ou sociedades financeiras.

### 3.6. Sujeitos

#### 3.6.1. Banco

Um dos sujeitos da situação jurídica bancária é o banco<sup>17</sup> ou o banqueiro cuja caracterização é a prática habilitada, legal, profissional e exclusiva de actos bancários<sup>18</sup>.

---

<sup>15</sup> Ob cit. p. 226

<sup>16</sup> Ob. cit. p. 43

<sup>17</sup>Ensina Teodoro Waty, Introdução ao direito bancário, p. 45 que é: O termo que adoptamos por ser mais impressivo e historicamente moldante [MENEZES CORDEIRO, A. ,ob. cit., p.294] que, diferentemente do alcance

Banco é estabelecimento de crédito, particular ou estatal, que tem como finalidade o comércio do dinheiro, a sua guarda e empréstimo, movimentação de títulos representativos de valores, desconto e redesconto de títulos negociáveis, cobranças, operações de câmbio, captação e aplicação de dinheiro no sistema financeiro com rendimentos pré e pós-fixados para os aplicadores<sup>19</sup>.

Assinala Menezes Cordeiro<sup>20</sup> que a referência a bancos, tem uma aceção ampla: ela abrange não apenas a matéria atinente aos bancos mas, em geral o universo relativo às instituições de crédito<sup>21</sup>, às sociedades financeiras<sup>22</sup> e, em geral, à actividade desenvolvida no âmbito dessas entidades.

Do quadro das definições oferecidas pela lei que regula o estabelecimento e o exercício da actividade das instituições de crédito e sociedades financeiras – a Lei n° 15/99 de, 1 de Novembro - pode-se concluir que o conceito de instituição de crédito é mais amplo que o do banco, aliás este integra aquele, segundo o previsto na al. a) do artigo 3° da mesma lei.

---

do artigo 362° do Código comercial (já revogado) abrange, à luz da lei n 15/99, de 1 de Novembro, as instituições de crédito e as sociedades financeiras.

<sup>18</sup> Ibidem p.45

<sup>19</sup> Dicionário Jurídico, p.32

<sup>20</sup> CORDEIRO, António Menezes, Manual de Direito Bancário, Almedina Coimbra, 1998. p.13

<sup>21</sup> Instituições de Crédito são empresas cuja actividade consiste em receber do público depósitos ou outros fundos reembolsáveis a fim de os aplicarem por conta própria mediante a concessão de crédito - al a) do n° 1 do artigo 2° da Lei n° 15/99, de 1 de Novembro, em atenção a alteração introduzida pela lei n° 9/2004, de 21 de Julho, mormente no seu artigo 2° e 3°.

<sup>22</sup> A lei 15/99, na al. b) do n° 1 do seu artigo 2° não fornece conceito de sociedades financeiras, mas se refere a elas como “*as empresas que não sejam instituições de crédito e cuja actividade principal consiste em exercer uma mais das actividades referidas nas alíneas b)a g) do n° 1 do artigo 4° da mesma lei.*”

Do conceito do banco acima exposto, mostra-se necessária a compreensão do que são os actos bancários. Sobre a questão, ensina Teodoro Waty<sup>23</sup> que, quanto a saber quais os actos que podem ser apodados de bancários, não iríamos senão para a lista, assumidamente exemplificativa, da lei das instituições de crédito e sociedades financeiras ( artigo 4º nº 1 da Lei 15/99, de 1 de Novembro, em atenção às modificações introduzidas pela Lei nº 9/2004, de 21 de Julho).

Salienta o autor que estamos, pois claro, a falar de **actos de natureza bancária absoluta**, porque sem referência ao abusivismo bancário ( que consiste na prática de actos bancários vedados), haverá **actos de natureza bancária relativa e eventual**.

No primeiro grupo, temos as operações abertas apenas à prática, a título profissional, de instituições de crédito e sociedades financeiras.

No segundo, temos operações que não sendo de prática exclusiva de instituições de crédito, não são imagináveis que eles sejam possíveis sem banqueiro.

### 3.6.2. Cliente

A habitualidade, a exclusividade e, principalmente, a natureza lucrativa da actividade bancária não seriam possíveis sem um cliente que, se não é a sua razão de ser, é absolutamente a única condição de ser do banqueiro e da sua orgânica muito especializada.

O cliente, comumente reduzido a depositante, pode em função da sua natureza, ser pessoa singular ou colectiva e, em princípio, todo aquele que tem capacidade patrimonial privada, isto

---

<sup>23</sup> Ob. cit., p. 47

é, quem tenha capacidade para a prática de determinado acto patrimonial, tem salvo excepção, capacidade para o fazer em modo bancário.<sup>24</sup>

Nas relações jurídicas bancárias, em relação às pessoas físicas, as regras serão as do Direito Civil, em relação aos menores, interditos e inabilitados. Significa isto que as pessoas nestas categorias podem perfeitamente ter acesso a serviços bancários, quando em actos ao alcance da sua capacidade de exercício. Portanto, terá lugar a aplicação dos artigos 124º, 138º e 153º do C.C., sobre as regras básicas para suprir as incapacidades dos menores, interditos e inabilitados.

---

<sup>24</sup> CORDEIRO, António Menezes,,ob.cit., p.295, citado por Teodoro Waty, ob. cit., p.46

## Capítulo IV - Crédito Bancário

### 4.1. Definição

Entende Menezes Cordeiro<sup>25</sup>, que Crédito Bancário é um contrato consensual por oposição ao “*real quod constitutionem*”, portanto, fica perfeito com o acordo entre as partes, sem necessidade de qualquer entrega monetária, ao contrário do que sucede no mútuo clássico.

É um crédito, como assinala José Maria Pires<sup>26</sup>, mediante o qual os bancos financiam as actividades económicas da sua clientela (operações activas de crédito). Na linguagem correntemente usada, crédito bancário, significa crédito concedido por entidades bancárias, e não o crédito obtido por essas instituições.

O crédito é um contrato de troca em que o credor realiza uma prestação em determinado momento a favor de outrem e aceita o risco da respectiva contraprestação ser deferida para o momento ou momentos posteriores, confiando no cumprimento pontual do creditado e tendo normalmente direito a uma remuneração.

### 4.2. O Mútuo Civil e o Mútuo Bancário

#### 4.2.1. Visão Genérica do Mútuo Civil

Nos termos do artigo 1142º, do C.C., “*mútuo é o contrato pelo qual uma das partes empresta à outra dinheiro ou outra coisa fungível, ficando a segunda a restituir outro tanto do mesmo género e qualidade*”.

---

<sup>25</sup> CORDEIRO, António Menezes. Ob. cit., p. 538

<sup>26</sup> Ob cit., p. 183

Na origem do mútuo encontramos relações simples de solidariedade e de convívio humanos: a pessoa - ou o grupo - que detivesse um excedente momentâneo de bens de consumo cedia-o a quem, na altura, estivesse necessitado; ultrapassada a dificuldade e invertidas as posições, o beneficiário restituiria, em equivalente da mesma espécie, os bens que recebera.

Sobre o tema, faz referência o Mestre Augusto Paulino<sup>27</sup> que já o código de Seabra contemplava a figura do empréstimo no artigo 1506º que consistia na cedência gratuita de uma coisa a fim de que o beneficiário se servisse dela com a obrigação de restituição em espécie ou pelo equivalente.

Assim, continua o autor, o empréstimo compreendia o comodato quando a restituição da coisa fosse outra da mesma espécie, e o mútuo quando a restituição devesse ocorrer em coisa do mesmo género, qualidade e quantidade.

O mútuo tem sido considerado um contrato” real *quod constitutionem*”. Assim, ele só produziria os seus efeitos pela entrega da coisa mutuada.

Trata-se duma concepção em clara regressão; de todo o modo, não haverá dificuldades – tal como vimos suceder com o depósito – em admitir, ao lado do mútuo típico real, mútuos meramente consensuais.

O mútuo é um negócio consensual ou formal, consoante o seu valor. O artigo 1149º do C. C. admite que o mutuário proceda, em alternativa, ao pagamento do valor da coisa, quando o mútuo

---

<sup>27</sup> Paulino, Augusto, Concessão de crédito e responsabilidade Bancária no Direito Moçambicano. Almedina, 2009, p. 59

recaia sobre coisa que não seja dinheiro e, por causa que não lhe seja imputável, a retribuição se torne impossível ou extremamente difícil.

#### **4.2.2. O mútuo bancário**

O mútuo bancário distingue-se de quaisquer outros por ser celebrado por um banqueiro, como mutuante, agindo no exercício da sua profissão .

O mútuo bancário tem ainda, a particularidade importante de ser um mútuo de escopo, isto é, um mútuo no qual, contratualmente, o mutuário fica adstrito a dar um determinado destino à importância recebida.

Em termos jurídicos, a consignação, num contrato de mútuo, de determinado escopo, para a aplicação do financiamento, redundava na assunção dum dever, a cargo do mutuário.

As necessidades dum escopo e do seu respeito absoluto, sob pena de resolução, tem vindo a atenuar-se com a recente liberalização da economia<sup>28</sup>. Mútuos de tipo “crédito pessoal”, “crédito ao consumo”, “crédito à tesouraria” são, de facto, mútuos livres, isto é, sem escopo, tal como se refere o mesmo autor.

Porém, perante créditos a médio e longo prazo, com bonificações de juros ou com vantagens fiscais, o escopo recupera o seu papel decisivo: deverá quando contratualmente consignado, ser respeitado.

---

<sup>28</sup> Menezes Cordeiro. Ob cit., p. 536

### 4.2.3 Regime jurídico do crédito bancário

Da definição do mútuo, segundo o previsto no artigo 1142º do Código Civil, tal como se refere Teodoro Waty<sup>29</sup> implica sempre a “*traditio rei*”, isto é, a entrega da coisa mutuada. Ora, o contrato de abertura de crédito fica perfeito no momento da sua celebração, não dependendo da efectiva utilização do crédito concedido por parte do cliente, que até pode não se verificar.

Se é verdade que existem diferenças entre o mútuo civil e o crédito bancário a verdade é que são várias as posições que têm sido tomadas, quanto à natureza jurídica do crédito bancário.

Para alguns autores tal como se refere Teodoro Waty<sup>30</sup> defendem a teoria segundo a qual a abertura de crédito é uma promessa unilateral de empréstimo em que só o estabelecimento creditante se vincula conservando o creditado a liberdade de celebrar ou não o contrato prometido – o empréstimo.

Para outros, a abertura de crédito é um contrato bancário “*sui generis*”, que comporta dois momentos. Numa primeira fase, correspondente ao momento da celebração do contrato, o banco vincula – se a determinada prestação, quando tal for solicitado pelo cliente.

Dentre várias posições, perfilhamos a posição assumida pelo professor Waty<sup>31</sup> segundo a qual o contrato de crédito bancário é um contrato *sui generis*, é um contrato nominado mas atípico<sup>32</sup> e correspondente hoje a um tipo social sedimentado nos usos e em cláusulas contratuais gerais.

---

<sup>29</sup> Ob cit., p. 135

<sup>30</sup> Ibidem, p. 135

<sup>31</sup> Ibidem p. 136

O contrato de crédito bancário é consensual, definitivo e sinalagmático<sup>33</sup>. E uma vez que o contrato de abertura de crédito não está regulamentado na legislação comercial ou civil, não depende de quaisquer requisitos formais para a sua validade, prevalecendo o que dispõe o artigo 217º n.º.1<sup>34</sup> do Código Civil.

### **4.3. Características do Crédito Bancário**

O crédito bancário desenvolve-se sob a égide da liberdade contratual, portanto, nos termos do artigo n.º 405º Código Civil.

Isso significa que dentro dos limites da lei, as partes podem celebrar contratos diferentes dos previstos nos códigos ou em legislação avulsa, fixando livremente as suas cláusulas. Daqui decorrem certas características do crédito bancário.

As cláusulas do crédito bancário, consubstanciam :

- Contratos massificados ou generalizados;
- Marcadamente técnicos, exigência ditada pela rapidez das operações efectuadas;
- Simplificadas;
- Formalizadas.

---

<sup>32</sup> É um contrato nominado na medida em que comporta uma designação própria e atípico visto que desconhece uma consagração e regulamentação legal, quer na lei civil quer na comercial.

<sup>33</sup> Contrato sinalagmático é um contrato bilateral, que importa igualdade de direitos e deveres para as partes contratantes.

<sup>34</sup> N.º 1 do art. 217º C. Civil: “A declaração negocial pode ser expressa ou tácita: é expressa quando feita por palavras, escrito ou qualquer outro meio directo de manifestação da vontade, e tácita, quando se deduz de factos que, com toda a probabilidade, a revele.

## **4.4. Classificação das operações de crédito**

O crédito ou as operações de crédito tem múltiplas classificações, sendo que neste trabalho seguimos a sugestão de Teodoro Waty<sup>35</sup>. De acordo com o autor, as operações de crédito podem ser:

### **4.4.1. Crédito em dinheiro:**

São as operações de crédito activas em que os bancos comprometem directamente os seus recursos.

### **4.4.2. Crédito por assinatura:**

É também designado por crédito de firma, onde o banco apenas assume o compromisso, perante terceiros, de assegurar o cumprimento das obrigações do seu cliente; o banco garante vir a mobilizar os seus recursos em caso de incumprimento pelo cliente da obrigação garantida.

O crédito por assinatura pode, por vez, comportar os seguintes tipos: fiança, aceite, aval, garantia autónoma, crédito documentário (figuras cuja abordagem exaustiva é desenvolvida no capítulo respeitante às garantias bancárias).

### **4.4.3. Crédito objectivo e subjectivo**

Usando o critério de determinação das necessidades, o crédito poderá ser objectivo ou subjectivo.

Será objectivo aquele crédito cujo montante e duração se adequam à natureza da operação, conforme seja agrária, comercial, industrial.

---

<sup>35</sup> Ob cit. p. 137

Será subjectivo o crédito em que o banco atende às qualidades pessoais do cliente em termos de habilidade e garantias oferecidas.

#### **4.4.4 Crédito à produção**

O crédito à produção financia o desenvolvimento mediante aplicação a empreendimentos reprodutivos. Este crédito, pode ser, ao investimento ou para capitais circulantes.

#### **4.4.5 Crédito ao consumo**

Este crédito está ligado ao comércio de coisas móveis não consumíveis e ao financiamento de serviços.

Confunde-se com o crédito aos particulares por se destinar às pessoas singulares, enquanto promotoras de despesas de consumo – despesas socialmente úteis, aquisição de valores mobiliários, pagamento de impostos e compra de habitação.

#### **4.4.6. Crédito a descoberto**

Este crédito caracteriza-se por o seu cumprimento estar assegurado apenas pelo património do devedor.

#### **4.4.7. Crédito com garantia**

Nesta modalidade de crédito o cumprimento é assegurado não só pela garantia geral das obrigações, o património do devedor, mas por outras garantias especiais de natureza pessoal, como a fiança ou real, como o penhor.

#### **4.4.8. Crédito Quanto ao prazo**

Os créditos classificam-se também **quanto ao prazo**, e segundo este critério podem ser:

## **Crédito a Curto Prazo**

Cujo vencimento não vai para além de um ano;

**Médio Prazo** cuja duração não é superior a cinco anos;

**A Longo Prazo** é aquele cuja duração é superior a cinco anos.

## **4.5.Figuras afins do crédito bancário**

### **4.5.1. Abertura de crédito**

No domínio do crédito bancário verifica-se, com grande frequência, que em vez de uma entrega física de fundos ao beneficiário, como sucede no contrato de mútuo tipificado no Código Civil ou da constituição efectiva de uma disponibilidade monetária, nos termos usuais do empréstimo bancário, os bancos limitam-se a assumir o compromisso de constituir essa disponibilidade quando o mesmo beneficiário o exigir, nos termos de um contrato consensual denominado abertura de crédito.

*“Abertura de crédito é o contrato pelo qual o banco (creditante) se obriga por determinado período de tempo, a ter uma certa quantia em dinheiro à disposição (acreditamento) do cliente (creditado), ficando este obrigado a pagar as comissões contratadas e, na medida das utilizações efectivas do crédito, a reembolsar o banco e a satisfazer os respectivos juros”<sup>36</sup>*

Neste caso, o banco não se constitui como credor em virtude de uma prestação monetária efectiva, mas, assume o compromisso firme de realizar no futuro uma ou mais dessas prestações, quando e se o beneficiário o exigir.

---

<sup>36</sup> PIRES, José Maria, ob. cit., p. 208

A abertura de crédito é um negócio bancário em que a prestação imediata do banco consiste na manifestação de vontade de vir a tornar-se credor enquanto que o cliente não contrai nenhuma obrigação de utilizar a disponibilidade criada a seu favor.

#### **4.5.2. Utilidade da abertura de Crédito**

Não obstante, o facto do estudo sobre abertura de crédito não ser matéria essencial neste trabalho, face aos objectivos pretendidos, importa, realçar a utilidade da abertura de crédito, para melhor compreensão desta figura.

Ensina Pinto Coelho, citado por José Maria Pires<sup>37</sup> que *“O interesse, a vantagem especial, que dá fisionomia característica à abertura de crédito, deriva da promessa ou compromisso peculiar que o creditante assume para o creditado, mesmo antes de lhe abonar os capitais de que este prevê vir a precisar. A vantagem está, pois, na certeza, na segurança que o creditado adquire de que tais capitais lhe serão fornecidos, de que pode contar com eles no momento oportuno. Levantá-los-á se de facto, como previa, deles vir a ter necessidade; mas só os levantará se e quando lhe forem necessários, evitando deste modo os encargos de um empréstimo imediato que virá porventura mostrar-se escusado”*

#### **4.6. Semelhanças e diferenças entre o crédito bancário e abertura de crédito.**

##### **Semelhanças**

Tanto o crédito bancário como a abertura de crédito são operações activas de crédito em que o creditado ou o descontário tem que reembolsar ao banco os juros.

---

<sup>37</sup> Ibidem p. 209

As duas figuras têm como objecto uma certa soma em dinheiro, embora na abertura de crédito a prestação não seja imediata.

Ambas exigem a forma escrita que serve como meio de prova.

Existe um prazo entre a concessão de crédito pelo credor e o vencimento da obrigação de restituir que é o factor tempo.

A finalidade para ambas figuras é a concretização da função creditícia.

### **Diferenças**

No crédito bancário existe uma transferência de uma certa soma ou quantia em dinheiro imediata, enquanto que, na abertura de crédito só há transferência do dinheiro na altura da sua efectiva utilização.

No crédito bancário a disponibilidade do dinheiro é imediata, enquanto que, na abertura de crédito o banco se compromete a ter disponível o dinheiro quando ou na altura em que o cliente necessitar.

O crédito bancário ou o mútuo bancário é o tronco comum de outros tipos de crédito bancário, enquanto que, a abertura de crédito bancário é um dos tipos de contrato bancário.

### **4.7. Desconto Bancário**

Contrato de desconto bancário é uma operação activa de crédito em que o banco (descontador) adianta, após dedução do juro (prémio de desconto), o montante de um crédito que o beneficiário (descontário) tem sobre terceiro, adquirindo a titularidade deste crédito, de maneira

a reembolsar-se pela sua cobrança, quando ele chegar ao vencimento, sublinha, José Maria Pires, que segundo esta definição, o desconto é, em resumo, um contrato em que o titular de um crédito, ainda não vencido, recebe antecipadamente o valor nominal ou integral desse crédito.

#### **4.7.1.Semelhanças e diferenças entre o crédito bancário e desconto bancário**

##### **Semelhanças**

Tanto o crédito bancário como o desconto bancário são operações activas de crédito.

Ambas exigem a forma escrita que serve como meio de prova.

Ambas figuras têm como finalidade a concretização da função creditícia.

##### **Diferenças**

No crédito bancário o cliente recebe o valor logo após a concretização do contrato, enquanto que, no desconto bancário o titular do crédito antecipadamente o valor integral do crédito.

No crédito bancário o objecto é uma certa soma em dinheiro, enquanto que, no desconto bancário, o objecto podem ser também letras.

## Capítulo V - Garantias Bancárias

### 5.1. Generalidades sobre garantias bancárias

Ensina Matias Saraiva<sup>38</sup> que toda a obrigação (com excepção das obrigações naturais que deverão entender-se como meras relações de facto juridicamente relevantes) é assistida de uma determinada garantia de que resulta, aliás, a juridicidade daquela obrigação.

Refere-se ainda o autor que, na verdade o credor dispõe sempre da possibilidade de fazer condenar o devedor na prestação (acção de condenação) e, ainda, da possibilidade de forçar o devedor a cumprir a obrigação (acção executiva), à custa do seu património, ou seja, à custa da universalidade dos bens e direitos que se integram na esfera jurídica do devedor, no momento da execução. É com efeito, este património que constitui a garantia geral do cumprimento das obrigações perante o credor. Mas de todos os credores, sem critério de prioridade ou excepção.

Porém, a constituição de garantia, em sentido restrito, incidindo sobre bens determinados, vai implicar o reforço da eficácia da normal execução sobre o património global do devedor, isto é, vai para além daquilo que serve para a realização do efeito normal da acção executiva ou seja a satisfação da expectativa do cumprimento da obrigação, perante o não cumprimento voluntário do devedor.<sup>39</sup>

### 5.2. Noção de garantias bancárias

Entende José Maria Pires (pag. 284), que garantia bancária é o “*contrato pelo qual um banco, por mandato do seu cliente, se obriga a pagar certa importância à outra parte (beneficiário),*

---

<sup>38</sup> MATIAS, Armindo Saraiva, Garantias bancárias activas e passivas, Edições Scripto, Lisboa, 1999, p. 14

<sup>39</sup> MICHELE Fragali, in Enciclopedia del Diritto, p.452, citado por Matias Saraiva, ob cit., p. 14

*ficando esta com o direito potestativo de exigir a execução dessa garantia, sem que lhe possam ser opostos quaisquer meios de defesa baseados nas relações entre o banco e o ordenador ou entre este e o beneficiário”*

Em geral, são quatro os intervenientes na operação:

- O dador da ordem de garantia
- O banco do dador da ordem
- O beneficiário da garantia
- O banco do beneficiário da garantia.

As operações típicas distinguem-se em operações passivas, isto é, aquelas em que os bancos recolhem fundos constituindo-se devedores, e em operações activas em que os bancos concedem crédito ou emprestam dinheiro, colocando-se em posição credora.

Relativamente aos bancos, há que constatar as seguintes modalidades de prestação de garantia, na dupla função de recolha de fundos e de outorga de crédito:

- a) A prestação de garantia pelo banco perante os seus próprios financiadores, os outros bancos ou o banco central;
- b) A prestação de garantia pelos clientes ao banco, para segurança dos créditos por este concedido;
- c) A prestação de garantia pelos bancos a favor de terceiros, a pedido dos seus clientes, que dela necessitam no exercício da sua actividade.

### 5.3. Garantias Activas

Considerando o conceito de garantia, importa referir que serão activas as operações bancárias que colocam o banco em posição de credor. A garantia bancária activa acompanha, pois, sempre, outra operação bancária activa (normalmente, o mútuo).

Nas garantias activas, os bancos preferem a prestação de garantias reais. O pagamento pelo devedor fica, assim, garantido pela especial afectação de coisas determinadas. Em caso de incumprimento pelo devedor e na falta de património deste, respondem aqueles bens do próprio devedor ou de terceiros especialmente afectos a este fim.

### 5.4. Garantias Reais:

Os direitos reais têm como características essenciais, o seu carácter absoluto, traduzido na oponibilidade do direito a todos os sujeitos sobre que incide o seu direito (erga omnes); à sequela, manifestada pela possibilidade do credor de perseguir a coisa objecto, em qualquer circunstância, logo se vê que se revelam do maior interesse, neste tipo de actividade creditícia.

Das garantias reais mais usadas podemos destacar a hipoteca, o penhor, a consignação de rendimentos, o direito de retenção, privilégios creditórios e **contrato-promessa com eficácia real**.

Destas garantias, reservaremos atenção especial para a hipoteca, por ser, porventura, o direito real de garantia a que as instituições bancárias mais recorrem, e em especial a mais usada nos créditos à habitação.

### 5.4.1.Hipoteca

A hipoteca é uma garantia real que *“confere ao credor o direito de ser pago pelo valor de certas coisas imóveis, ou equiparadas, pertencentes ao devedor ou terceiro, com preferência sobre os demais credores que não gozam do privilégio especial ou de prioridade de registo”*

Devido à sua natureza de garantia real, a hipoteca caracteriza-se pela afectação de um bem (res) à garantia de pagamento de uma dívida.

O “bem” afectado à garantia tanto pode ser do devedor como de um terceiro, mas tem sempre de ser uma coisa certa com a natureza de imóvel ou equiparada.

A hipoteca é um direito acessório, uma vez que acompanha sempre a obrigação garantida, com extinção da qual se extingue também (artigo 730º do C.C.). Assim, a sua constituição e subsistência dependem da constituição e subsistência do direito a que serve de garantia.

A hipoteca é, por conseguinte, um direito distinto do crédito a que anda anexo, mas subordina-se-lhe funcionalmente, enquanto se destina a assegurar a sua finalidade.

### 5.5.Garantias Passivas

Garantias bancárias passivas são operações praticadas pelos bancos, mediante as quais aqueles, se constituem na obrigação de pagamento ao credor, de dívida vencida ou de indemnização a que haja lugar, pelo incumprimento do devedor, o garantido.

Matias Saraiva<sup>40</sup>, elenca algumas garantias como tipos de garantia bancária passiva, nomeadamente a fiança, o mandato de crédito, o aval e por fim refere-se à garantia autónoma.

## 5.6. Tipos de Garantias Bancárias Passivas

### 5.6.1. Fiança

A fiança é uma obrigação assumida por determinado sujeito (o fiador) perante o credor de outro sujeito (o devedor) em garantia do cumprimento da obrigação deste último, ainda que futura ou condicional.

O fiador assume perante aquele credor, obrigação distinta da do devedor principal e só ficará efectivamente obrigado a cumprir em caso de incumprimento daquele devedor principal<sup>41</sup>.

Subsidiária, porque só terá de ser cumprida não o sendo a obrigação principal; e acessória, porque a respectiva validade depende da validade da obrigação principal, extingue-se com esta, não pode exceder nem poderá ser mais onerosa que ela.<sup>42</sup>

O fiador poderá obrigar-se apenas ao cumprimento de parte das obrigações do devedor, ou obrigar-se em condições menos onerosas que aquele (fiança parcial ou limitada); e também pode

---

<sup>40</sup> Ob cit., p. 21

<sup>41</sup> MATIAS Saraiva, A. Ob cit., p. 23.

<sup>42</sup> Nos termos do artigo 631º do Código Civil “a fiança não pode exceder a dívida principal nem ser contraída em condições mais onerosas, mas pode ser contraída por quantidade menor ou em menos onerosas condições.

Se exceder a dívida principal ou for contraída em condições mais onerosas, a fiança não é nula, mas redutível aos precisos termos da dívida afiançada.

renunciar ao benefício de excussão que a lei confere ao fiador nos termos do artigo 638º do Código Civil; neste caso, o fiador cumprirá a obrigação ainda que o devedor principal não tenha sido interpelado para cumprir.

É característica essencial da fiança que o fiador que pagou fica sub-rogado nos direitos do credor contra o devedor e, em conformidade com as regras das obrigações solidárias, contra os outros fiadores, podendo contra estes exercer o direito de regresso<sup>43</sup>

### 5.6.2. Mandato de crédito

O mandato de crédito constitui um sub-tipo de fiança. Consiste em alguém encarregar outrem de dar crédito a terceiro; o mandante assume a garantia como fiador, perante o mandatário ou encarregado, pelo crédito que este conceder.

O autor do encargo pode revogar o mandato enquanto não for concedido o crédito e pode até denunciar o mandato, a todo o tempo, tornando-se, neste caso, responsável pelos danos que haja causado, nos termos do artigo 629º do Código Civil.

### 5.6.3. O aval

Diz-se aval<sup>44</sup> a fiança quando prestada, em forma própria, na letra, livrança ou cheque.

A fiança é uma obrigação assumida por determinado sujeito (o fiador), perante o credor de outro sujeito jurídico (o devedor) em garantia do cumprimento da obrigação deste último, ainda que futura ou condicional.

---

<sup>43</sup> Nos termos do nº 1 do artigo 650º do Código Civil, “*havendo vários fiadores, e respondendo cada um deles pela totalidade da prestação, o que tiver cumprido fica sub-rogado nos direitos do credor contra o devedor e, de harmonia com as regras das obrigações solidárias, contra os outros fiadores.*”

<sup>44</sup> PRATA, Ana, Dicionário Jurídico, vol. I, 5ª ed., p. 198

Donde, o fiador assume perante o credor obrigação distinta da do devedor principal e só ficará efectivamente obrigado a cumprir em caso de incumprimento daquele devedor principal.

O aval distingue-se da fiança, dentre muitos aspectos pelos seguintes:

A obrigação do avalista não é acessória como a do fiador, isto é, a validade do aval não depende da validade substancial da obrigação do avalizado. Deste modo, o avalista está sujeito à obrigação de pagar a letra ainda que a obrigação do avalizado seja nula ou anulado por vício essencial, isto significa que a existência da obrigação garantida constitui pressuposto necessário da fiança, mas não do aval.

O avalista é devedor solidário pelo que pode acionar o avalizado ou o avalista sem que este último possa opor-lhe o benefício da excussão; por outro lado, tratando-se de negócio abstrato pode o detentor do título desencadear contra o avalista acção cambiária sem que tenha de referir-se à relação substancial ou subjacente.

#### **5.6.4. Garantia Autónoma**

Em relação à garantia autónoma, ensina Matias Saraiva<sup>45</sup>, que a prática comercial e a vida jurídica, em geral, vem exigindo, a cada vez com mais frequência e nos mais diversificados actos e momentos, a prestação de caução de bom cumprimento.

Deste modo, a grande vantagem da garantia bancária é a de substituir a constituição de um depósito de caução a favor do beneficiário, evitando a imobilização de uma parte do fundo de maneio do cliente.

---

<sup>45</sup> Ob cit., p. 28

Ensina Ana Rita Mendes<sup>46</sup> que através do contrato de garantia autónoma o garante obriga-se a transmitir determinada quantia pecuniária ao credor da obrigação garantida no caso de se verificar determinada circunstância relacionada com a frustração da expectativa que este tem de vir a ver o seu crédito principal satisfeito.

Em síntese, considera Galvão Teles, a garantia autónoma é a garantia pela qual o banco que empresta se obriga a pagar ao beneficiário certa quantia em dinheiro, no caso de alegada inexecução ou má execução de determinado contrato, sem poder invocar em seu benefício quaisquer meios de defesa relacionados com esse mesmo contrato.

Em tais casos, e designadamente, se ela for imposta por tribunal, pode a caução ser prestada por meio de garantia, real ou pessoal. Nos termos do artigo 624º nº 1 do Código Civil, *“se alguém for obrigado ou autorizado por negócio jurídico a prestar caução, ou esta for imposta pelo tribunal, é permitido presta-la por meio de qualquer garantia, real ou pessoal.”*

Em todo o caso, a regra é de que a caução imposta ou autorizada por lei deve ser efectuada por meio de depósito de dinheiro<sup>47</sup>, títulos de crédito<sup>48</sup>, pedras ou metais preciosos, ou por penhor, hipoteca ou fiança bancária- artigo 623º nº. 1 do Código Civil.

---

<sup>46</sup> Disponível em [www.Kozzy.com](http://www.Kozzy.com)

<sup>47</sup> Depósito bancário é aquele que é feito em dinheiro, por um cliente- o depositante- junto de um banqueiro- o depositário.

A sua nomenclatura coincide com a da modalidade da conta bancária, e esta classifica-se em função de três critérios diferenciadores, como seja o regime de exigibilidade, número de titulares e residência dos titulares.

<sup>48</sup> Título de crédito é tradicionalmente definido ou caracterizado como “documento necessário para exercer o direito literal e autónomo nele mencionado” por outras palavras, título de crédito é, geralmente, como o próprio nome indica, o documento representativo de um crédito que uma pessoa ( o credor) tem sobre outra( o devedor). Tem a

Uma garantia assim prestada, se é verdade que deixa o credor em situação cómoda, coloca todavia o devedor em situação gravosa, pois implica a imobilização de valores por vezes incompatível com a dinâmica comercial e os custos dessa imobilização.

Dessas inconveniências, associadas à inadaptabilidade das garantias clássicas como o aval e fiança, à dinâmica comercial, tem se ensaiado a garantia autónoma, que comporta características específicas.

A garantia autónoma tem carácter contratual, o que significa que deve ser aceite para produzir os seus efeitos. O contrato de garantia autónoma é causal porquanto a sua causa é única- a prestação de garantia que se encontra vertida no próprio contrato; e é autónoma porque é independente do contrato base.

## 5.7.Juros

O juro é a remuneração que deve ser paga pelo beneficiário do crédito, ao credor pelo serviço que este lhe presta, quando lhe permite o uso de uma soma de dinheiro durante determinado período.

Os juros podem ser **antecipados** ou **à cabeça**, sendo deduzidos quando da disponibilização do crédito ao cliente.

---

particularidade de que esse crédito se pode transmitir facilmente, transmitindo-se a qualidade de credor de uma para outra pessoa, nalguns casos porque se transfere simplesmente o documento, e, noutros, porque se transfere o documento e se preenchem certas formalidades normalmente simples - Segundo SOARES DA VEIGA, Vasco, Direito bancário, Coimbra almedina, 2ª ed. 1997, p. 273

Podem ser **remuneratórios** ou **juros de mora**. Os primeiros têm em vista remunerar o capital mutuado, são os existentes no caso de crédito à habitação, por exemplo; e os juros moratórios que têm em vista sancionarem o mutuário pelo não pagamento atempado da dívida.

### 5.8.0 risco de Crédito

A concessão de crédito traduz-se na disponibilidade de um valor presente mediante uma promessa de pagamento desse mesmo valor no futuro, que pressupõe a confiança na solvabilidade<sup>49</sup> de devedor, isto é, de que o mesmo irá honrar os seus compromissos nas datas acordadas previamente.

Por outras palavras, o risco de crédito é o risco de perda em que se incorre quando há incapacidade de uma contrapartida numa operação de concessão de crédito.

Este risco está intimamente relacionado com factores internos e externos á instituição que podem prejudicar o pagamento do montante de crédito concedido. Para determinar o risco de crédito de um cliente com maior ou menor exatidão, pode proceder-se a avaliação do risco. Estas avaliações podem ser mais ou menos detalhadas e cuidadas, de acordo com a actividade em questão e o peso do crédito concedido no total do facturamento da empresa.

---

<sup>49</sup> Solvabilidade são indicadores da extensão em que a empresa se financiou com capitais próprios ou alheios, que permitem avaliar o grau de insolvência a longo prazo em que a empresa ou o particular incorre. O índice mais comum é: “índice de solvabilidade=ativo total/passivo total.

## Capítulo VI -Crédito à Habitação

### 6.1.Noção de Crédito à Habitação

Crédito à habitação é um contrato de empréstimo da instituição de crédito ao cliente, por um período de tempo, previamente estabelecido e que pode ser utilizado para aquisição, construção e realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como para aquisição de terrenos para construção de habitação própria.

Da noção, de crédito à habitação acima exposta, podemos encontrar diversas modalidades de crédito à habitação, consoante o fim específico para que será aplicado o crédito, nomeadamente, para habitação própria, secundária, habitação para arrendamento.

### 6.2. Modalidades

#### 6.2.1. Crédito à habitação própria permanente

Habitação própria permanente, é o imóvel destinado a ser a residência principal do mutuário, e por conseguinte o crédito cuja finalidade é a sua aquisição tomará o mesmo nome.

#### 6.2.2. Crédito à habitação secundária

O conceito de habitação secundária, é sinónimo ao de residência habitual, portanto, refere-se ao imóvel que serve de alojamento<sup>50</sup> familiar, ou concretamente do mutuário, não disponível no mercado de habitação, que só é utilizado periodicamente para férias, fins-de semana, etc.

---

<sup>50</sup> Alojamento é todo local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado, se destina à habitação e que, no momento censitário, não está a ser utilizado totalmente para outros fins.

Denomina-se crédito à habitação secundária, todo o crédito cujo escopo seja obtenção da habitação secundária.

### **6.2.3. Crédito à habitação para arrendamento**

Crédito à habitação para arrendamento, é todo o crédito obtido com objectivo de aquisição de habitação, não própria nem secundária, mas sim para arrendamento, portanto, é *“um crédito de investimento”*.

## Capítulo VII- Crédito à habitação em Moçambique

### 7.1.Enquadramento Legal

O crédito à habitação não conhece uma regulação específica na ordem jurídica moçambicana, todavia, isso não significa que seja uma matéria não juridicamente tutelada.

Em primeiro lugar, a matéria de habitação é regulada pela própria CRM; esta preconiza que o direito à habitação adequada é um direito constitucional de todos os moçambicanos, cabendo ao Estado a responsabilidade de criar as condições institucionais, normativas, infra-estruturais para que tal direito se materialize e, ainda fomentar e apoiar as iniciativas das comunidades, autarquias locais e populações, estimulando a construção privada e cooperativa bem como o acesso à casa própria.

A política e estratégia de habitação é um instrumento privilegiado para a concretização dos objectivos preconizados na Agenda 2025 e no plano de acção de redução de pobreza (PARP), no que tange à habitação, na medida em que é um instrumento impulsionador da indústria de construção de habitação, com vista a responder ao défice de habitação adequada em Moçambique, através do incremento de condições às necessidades e capacidades de todos os cidadãos em termos de habitação.

A lei 15/99, de 1 de Novembro, que regula o estabelecimento e o exercício da actividade das instituições de crédito e sociedades financeiras, considerando as alterações introduzidas pela Lei

nº 9/2004, de 21 de Julho, regula ainda que não de forma específica, directa e exclusivamente a questão do crédito à habitação.

Podemos fazer referência a resolução<sup>51</sup> nº 19/2011, de 8 de Junho, a política e estratégia de habitação.

## 7.2. Conteúdo da política de habitação

A política de habitação visa constituir uma base para a concepção de programas para o acesso e desenvolvimento da habitação, por forma a promover o bem-estar social, implicando, deste modo, a tomada de consciência por parte de todos os sectores da sociedade, sobre a necessidade do seu desenvolvimento na definição de acções concretas, tendo em conta a importância da habitação no desenvolvimento socioeconómico do país.

Segundo o previsto na política de habitação, a habitação é **um direito e vector de inclusão social**, tal como está previsto na Constituição da República de Moçambique e na Declaração Universal dos Direitos Humanos.

Sendo a habitação um direito, a política de habitação tem como objectivo geral, facilitar a provisão de habitação adequada e um ambiente de vida são, a um custo acessível a todos os grupos sociais, promovendo assentamentos humanos sustentáveis.

A concessão de crédito à habitação é um elemento essencial para a materialização do direito à habitação, considerando a fraca capacidade financeira da maioria dos cidadãos moçambicanos.

---

<sup>51</sup> A resolução é uma lei em sentido lato

Nestes termos, esta questão está vertida nos objectivos específicos da política de habitação, da resolução n° 19/2011, de 8 de Junho, pois no n°4.5 – objectivos específicos, figura dentre vários o de facilitar progressivamente o acesso à habitação adequada para todos os estratos da população; tornar a questão habitacional uma prioridade nacional, integrando, articulando e mobilizando os diferentes níveis de governo e fontes de recursos com o objectivo de potenciar a capacidade de investimentos.

### **7.3. Crédito à Habitação no sistema bancário Moçambicano**

Com o intuito de obtermos dados necessários para a consecução dos objectivos que nos propusemos, investigamos a questão do crédito à habitação junto de alguns bancos nacionais, nomeadamente: Standard bank, Mozabanco e Barclays.

#### **7.4.A Prática Bancária**

##### **7.4.1. Investigação do caso junto ao Standard Bank**

Standarbank é um banco com mais de 100 anos de actividade em Moçambique, acompanhou várias transformações sociais, económicas e políticas do país.

Para este banco, *“crédito à habitação é uma facilidade que a instituição oferece aos seus clientes para a compra de um imóvel para fins habitacionais”*.

Os destinatários deste crédito, são todos os clientes com um rendimento mensal e com capacidade de endividamento<sup>52</sup>. Com uma única finalidade, embora a sua concretização seja diversificável, nomeadamente, compra, reabilitação ou construção de um imóvel para habitação.

#### **a) Montante dos empréstimos**

O valor mínimo para o crédito à habitação é de 10.000 USD ou equivalente em Meticais, segundo o câmbio que esteja a vigorar no momento em que a pretensão é manifestada, enquanto que o valor máximo depende das capacidades financeiras do cliente.

#### **b) Modalidade do reembolso**

Genericamente, as modalidades de reembolso de crédito são diversificadas. Pode se reembolsar o empréstimo em prestações mensais constantes. Esta opção é a mais habitual, sendo, por isso, chamada de modalidade padrão.

Todavia, existem outras modalidades se o seu empréstimo for a taxa variável<sup>53</sup>, por exemplo, essas prestações só são constantes durante o prazo a que se refere o indexante<sup>54</sup> dado que no início do contrato, não se sabe como as taxas de juro vão evoluir, os planos financeiros que o

---

<sup>52</sup> A capacidade de endividamento é relativa, pois é determinada dentre outros factores, pelo montante necessário e o rendimento mensal do cliente, em atenção as limitações legais sobre o valor máximo descontável no rendimento individual.

<sup>53</sup> Taxa de juro que vai variando ao longo da vida do contrato, de acordo com as alterações verificadas no valor do indexante, que varia, por sua vez em função do respectivo prazo de referência.

<sup>54</sup> Taxa de juro utilizada como referência nos empréstimos a taxa variável. O juro a pagar pelo cliente é calculado a partir da taxa de juro nominal que corresponde à soma do valor do indexante com o spread.

banco lhe apresenta admitem que as taxas variáveis se mantêm inalteradas até ao fim do empréstimo, sendo as prestações mensais sempre iguais com base nesta hipótese simplificadora.

Além da modalidade padrão, existe outra com um período de carência de capital<sup>55</sup>, durante o qual só paga juros; ou com diferimento de capital, que implica reembolsar parte significativa do capital no final do prazo do empréstimo na última prestação.

No Standard Bank, o reembolso do crédito à habitação é mensal. Durante um prazo máximo de 20 anos, sendo aplicada uma taxa de juros que varia entre 20.5 e 23,5%.

Tal como nos referimos na parte introdutória das modalidades de reembolso, estas variam, e no banco, ora em análise, são permitidas amortizações antecipadas, embora com uma penalização previamente estipulada depois de 2 anos.

#### **c) Quanto às garantias:**

No que concerne às garantias exigidas pelo banco para a concessão do crédito à habitação, a hipoteca do imóvel e seguro de vida e incêndio, são as que mais se destacam na concessão de todas as modalidades de crédito.

#### **7.4.2. Investigação do caso junto ao Moza banco**

É uma instituição financeira com uma multiplicidade de produtos e serviços destinados aos seus clientes. Ela compreende as seguintes unidades de negócios especializados:

---

<sup>55</sup> Período de carência de capital, é o período durante o qual não há pagamento de prestações, sendo o valor dos juros somado ao capital em dívida. No final do período de carência de capital e juros o montante em dívida corresponde àquele em dívida no início do período de carência acrescido dos juros não pagos durante este período.

**Corporate Banking:** uma unidade de negócios vocacionado a apoiar as necessidades de médias e grandes empresas.

**Private banking:** uma unidade de negócios criada para satisfazer as necessidades de clientes particulares de médio e alto rendimento.

**Banca de investimento:** uma unidade técnica especializada na prestação de serviços financeiros e alavancagem de projectos de investimento.

#### **a) Crédito à habitação**

Para este Banco, crédito á habitação: *“é uma forma de financiamento destinado a suprir as necessidades de entidades particulares relativamente à compra, reabilitação ou construção de um imóvel”*.

Os destinatários deste crédito são entidades particulares, obviamente com capacidade de endividamento, aliás, da finalidade que o banco atribui a este crédito, chega-se à mesma conclusão, pois, é um produto cuja finalidade *“consiste em apoiar os particulares na obtenção de casa própria, isto é, compra de um imóvel pronto a habitar ou construção de um imóvel/ moradia unifamiliar e reabilitação que implique alterações à estrutura do imóvel”*.

#### **b) Montante dos empréstimos**

O montante máximo financiável deverá corresponder a 80% do valor da avaliação do imóvel (para o caso de compra de imóvel), e a 80 % do valor orçamentado para o

projecto (para o caso de construção), desde que não exceda a 30 % da taxa de esforço<sup>56</sup> do mutuário.

### c) **Modalidade de reembolso**

O financiamento é reembolsável em prestações mensais de capital incluindo juros.

O prazo máximo de reembolso na aquisição de um imóvel pronto a habitar é de 240 meses/20 anos, enquanto na construção de um imóvel/ moradia, o prazo máximo é de 180 meses / 15 anos.

As taxas de juro de financiamento são indexadas à FPC (16,5%), (facilidade permanente de cedência- taxa de juro de referência do Banco de Moçambique) ou à *prime rate* (19,5 %), (taxa de juro de referência fixada pelo Moza banco), e são acrescidas de um spread<sup>57</sup> que varia de 2 a 10%.

Em termos de comissões, é cobrada a comissão de abertura de crédito que corresponde a 1 % do valor emprestado, e em termos de encargos, são cobrados adicionalmente despesas de organização do processo de 1000,00 MZN (mil meticais).

As modalidades de reembolso são variáveis, existindo desta forma, condições ou termos para as liquidações antecipadas (amortizações) das prestações do valor emprestado e o limite de tempo.

---

<sup>56</sup> Proporção do rendimento do agregado familiar afecto ao pagamento dos empréstimos. Permite ao cliente conhecer qual a percentagem do seu rendimento mensal que vai ser utilizada para fazer face aos seus compromissos financeiros.

<sup>57</sup> Spread é Componente da taxa de juro, definida pelo banco, contrato a contrato, quando concede um financiamento. O spread varia, nomeadamente, em função dos próprios custos de financiamento do banco no mercado interbancário, do risco de crédito do cliente e do loan-to-value do empréstimo.

O mutuário poderá efectuar amortização antecipada do empréstimo mediante a cobrança da comissão de penalização, correspondente a 1,5 % do capital em dívida, mas sujeito as seguintes condições:

- O banco deve ser notificado com antecedência mínima de 10 dias úteis, por comunicação escrita.
- Só pode ser efectuado nas datas de liquidação dos juros.

O mutuário poderá ainda amortizar antecipadamente uma prestação, mediante a cobrança da comissão de 1 % do valor da prestação correspondente.

#### **d) Quanto às garantias**

No que tange às garantias exigidas pelo banco para a concessão de crédito à habitação, geralmente, é a hipoteca do próprio imóvel objecto de financiamento. Mas, o mutuário pode manifestar a pretensão de prestar como garantia um outro imóvel, e o banco não se opõe a esta iniciativa, desde que o referido imóvel esteja livre de ónus.

Adicionalmente, o mutuário deverá constituir a favor do Moza banco o seguro multirisco sobre o imóvel objecto de hipoteca e constituir seguro de vida figurando o banco como beneficiário privilegiado.

#### **7.4.3. Investigação do caso junto ao Banco Barclays**

Para o Banco Barclays, crédito à habitação é um crédito com garantia concedido aos clientes que pretendam comprar, reabilitar ou construir um imóvel.

Esse crédito possui algumas **características** especiais, nomeadamente:

- É concedido por um período mínimo de reembolso de 12 meses e máximo de 30 anos.
  - A protecção do crédito está inclusa no valor do reembolso, portanto o pagamento está garantido em caso de morte.
  - O crédito, tal como sugere a terminologia, está disponível para efeitos de compra, reabilitação e construção de imóveis destinados à habitação.
  - O crédito é concedido em contrapartida de um bem como garantia.
- a) O crédito à habitação pode ser concedido para efeitos de pagamento de uma empresa de construção para executar a obra, assim como pode ser crédito de auto-construção, em que o valor será concedido ao proprietário da obra para efeitos de construção.

**b) Montante dos empréstimos**

O montante dos empréstimos é variável, de acordo com as necessidades e capacidades do cliente, assim como do valor do imóvel.

O valor do empréstimo concedido corresponde a 80% do valor do imóvel, isto é, o banco financia integralmente o imóvel, havendo sempre uma margem que o cliente deve cobrir com valores excluídos do empréstimo.

### **c) Taxas de Juros**

As taxas de juros aplicadas correspondem a um acréscimo de 5% à facilidade permanente de cedência<sup>58</sup>, enquanto que as comissões<sup>59</sup> de preparos são de 2%.

### **Formalidades do contrato**

Analisado o tratamento do crédito à habitação junto de alguns bancos nacionais, importa fazer menção à forma do contrato assim como dos requisitos, no que concerne aos documentos geralmente exigidos, para o efeito.

O contrato é redigido sobre a forma de mútuo (art. 1142 do código civil), que consiste na concessão de um empréstimo mediante o compromisso do mutuário em restituir no mesmo género e qualidade, incluindo o pagamento de juros.

A documentação exigida para compra de imóvel pronto a habitar, por exemplo, é uma cópia do documento de identificação; certidão de registo predial livre de ónus actualizada; certidão matricial; comprovativo de pagamento de SISA (imposto sobre o imóvel) e um relatório de avaliação do imóvel.

Para o caso de construção do imóvel, exige-se que se constitua promessa de hipoteca, DUAT (Direito do Uso e Aproveitamento da Terra); cópia de bilhete de identidade; planta do projecto aprovado pelo Conselho Municipal assim como todos os documentos que tiver referentes ao terreno.

---

<sup>58</sup> Taxa de juro de referência do Banco de Moçambique.

<sup>59</sup> Importâncias exigíveis ao cliente pelo banco como retribuição pelos serviços prestados, ou subcontratados a terceiros, no âmbito da negociação, celebração e vigência dos empréstimos.

## 7.5 A prática no Fundo para o Fomento de Habitação- FFH

O Fundo para o Fomento de Habitação (FFH) é criado pelo Decreto nr.24/95 de 6 de Junho e extingue o Fundo de desenvolvimento da habitação própria criado ao abrigo do Decreto nr. 37/87 de 23 de Dezembro. O Decreto nr. 65/2010 de 31 de Dezembro adita e introduz algumas alterações ao Decreto nr. 24/95 de 6 de Junho acima referido.

Segundo aditamentos do Art.1º do Decreto nr. 24/95, de 6 de junho, feito pelo Decreto nº 65/2010, de 31 de Dezembro, o nº 2 do mesmo Artigo indica que o Fundo para o Fomento de Habitação é tutelado pelo Ministro que superintende a área da habitação, neste caso, o Ministro das Obras Públicas e Habitação.

Nº 3 Ao fundo para o Fomento de Habitação designa-se também por FFH.

O FFH é um organismo público dotado de personalidade jurídica e possui, autonomia administrativa, financeira e patrimonial à luz do Artigo 2º do Decreto da sua constituição.

Conforme as alterações feitas pelo Decreto nº 65/2010, no seu artigo 2º, o artigo 3º do Decreto 24/95 de 6 de junho, passa a ter a seguinte redacção:

” O FFH tem a atribuição geral de assegurar o suporte financeiro dos programas do governo nos variados domínios da promoção da habitação, cabendo – lhe em especial:

1.No domínio do financiamento dos programas:

a) Coordenar os mecanismos de atrair financiamento interno e externo destinados a programas habitacionais do governo ao nível central e local;

- b) negociar e outorgar acordos de parcerias que resultem em financiamento dos programas habitacionais promovidos pelo governo ao nível central e local;
- c) Contrair empréstimos em moeda nacional ou estrangeira;
- d) Construir fundos de garantia de investimento, nos programas habitacionais promovidos pelo governo com financiamentos onerosos;
- e) Participar em sociedades que tenham como objecto o financiamento dos programas de habitação de interesse social;
- f) Conceder subsídios e proceder ao pagamento, por conta do Estado, de bonificações de juros que as instituições de crédito pratiquem nas operações de crédito a construção e aquisição de habitação social;
- g) Recomendar financiamentos externos para os projectos de habitação social;
- h) Identificar e propor ao ministro que superintende a área da habitação, alternativas de receitas;
- i) Realizar outras operações no domínio do mercado monetário e financeiro, directamente relacionado com a sua actividade.

## 2.No domínio da gestão de investimento:

- a) Gerir fundos do governo de financiamento interno e externo. Destinados à habitação nos termos acordados com este;

b) Definir os planos de investimentos e aprovar os planos da estratégia de financiamento dos programas.

3.No domínio da execução e controlo da gestão:

a) Assegurar a implementação dos planos de investimentos no domínio da promoção habitacional;

b) Financiar os programas habitacionais do Governo nos níveis central e local;

c) Outorgar contratos com promotores e/ou implementadores dos projectos;

d) Acompanhar, monitorar e avaliar a execução dos projectos;

e) Assegurar o reembolso dos fundos investidos nos programas de habitação do Governo;

f) Propor a aprovação do preço de venda dos produtos dos programas habitacionais do Governo;

g) Desenvolver estudos e pesquisas regular do mercado habitacional

Conforme o Decreto 24/95 de 6 de Junho, Decreto que cria o FFH, no seu artigo 11º determina receitas do Fundo as seguintes:

a) As dotações orçamentais atribuídas pelo Governo;

b) 50 % do produto da venda de imóveis do Estado ;

c) 100 % do produto da venda de imóveis em ruínas e inacabadas , nos termos do Diploma ministerial nr.97/92 , de 8 de julho ;

- d) **O artigo 3º do Decreto nr. 65/2010 de 31 de Dezembro , revoga esta alínea;**
- e) O reembolso de créditos, concedidos pelo fundo bem como os respectivos juros;
- f) O valor de créditos obtidos pelo Fundo;
- g) Donativos;
- h) Juros de depósitos;
- i) Outros.

### **CRÉDITO OU EMPRÉSTIMO SEGUNDO O FFH**

Para o FFH o **CRÉDITO OU EMPRÉSTIMO** – é um contrato pelo qual uma entidade, coloca a disposição de outrem (singular ou colectiva), definitivamente, uma certa importância (numerário ou benfeitorias), obrigando-se esta a restituir o capital recebido bem como o preço de uso desse capital que é o Juro.

### **O grupo alvo do Fundo ou beneficiários do crédito ou empréstimo**

Compreende população de baixa renda, técnicos qualificados e jovens casais com capacidade de endividamento suficiente para honrar com as obrigações intrínsecas a contratação dos produtos oferecidos pelo Fundo.

### **Critérios de elegibilidade:**

- Ser Moçambicano;

- Possuir rendimento mensal mínimo exigido ao candidato, ou cônjuges reconhecidos por lei;
- Ter cartão ou Número único de identificação tributária (NUIT)
- Estar dentro da população alvo do Fundo

### **Documentos necessários**

- Ficha de inscrição;
- Fotocópia autenticada do BI ou Passaporte;
- Declaração da entidade patronal confirmando o salário que aufer e o tipo de vínculo contratual;
- Número do NUIT;

### **Modalidade de pagamento:**

- Mensal;
- Trimestral

### **Taxas de Juro:**

A taxa de juro para todos os tipos de créditos no Fundo para o Fomento de Habitação é bonificada e é de 12% ao ano.

### **Tipos de créditos concedidos**

- Crédito para terra infra – estruturada ou Crédito para construção de raiz concentrado de habitação.

É quando o FFH localiza ou adquire um terreno em parceria com o município local, já parcelado, e constrói várias casas fazendo condomínio e depois as vende.

- Crédito para Conclusão, Reabilitação ou Ampliação de casas.

Nestes casos, os interessados concorrem a este financiamento para concluir, reabilitar ou ampliar os seus próprios imóveis.

- Crédito para Habitação já pronta ou feitas pelo FFH .

### **Forma de acesso ao crédito para habitação**

As casas construídas pelo FFH são vendidas em regime de compra e venda para cidadãos nacionais cujo rendimento anual do agregado familiar seja inferior a um número de salários mínimos a estabelecer para cada concurso e conforme o tipo de casa a atribuir.

Os candidatos a compra de casas não poderão ser proprietários ou adquirentes de casas anteriormente pertencentes ao Estado.

### **Modo de Desembolso do crédito**

Para os tipos de crédito existentes no FFH, o desembolso pode ser feito em várias tranches conforme o acordado entre as partes.

### **Prazo de reembolso do crédito**

O prazo de reembolso do Crédito para terra infra – estruturada ou Crédito para construção de raiz concentrado de habitação é de 12 meses ou 12 tranches.

Neste caso, Crédito para Conclusão, Reabilitação ou Ampliação de casas, o prazo para o reembolso é de 5 anos e o valor máximo é de 50.000 Mt.

Para o Crédito para Habitação pronta feita pelo FFH: para este caso, o prazo de reembolso é de 20 anos.

## **GARANTIAS DO CRÉDITO**

Para o FFH considera-se garantias o salário e as benfeitorias concessionadas.

## **Capítulo VIII- Concessão de Crédito à habitação no Direito Comparado**

### **8.1 Visão comparativa dos sistemas financeiros de crédito à habitação Brasileiro e Português**

Com vista a trazer uma reflexão em torno do sistema de crédito à habitação em Moçambique, pautamos pelo estudo comparado, face a regulamentação da mesma matéria em outros ordenamentos jurídicos.

Considerando o sistema jurídico em que estamos inseridos, a família romano germânica, assim como a proximidade cultural, do ponto de vista linguístico, isto é , a língua portuguesa, constituirão objecto da análise comparativa os sistemas jurídico brasileiro e português.

Não obstante almejarmos uma comparação exaustiva da matéria, resulta impossível trazer um estudo acabado sobre esta matéria, quer pelos objectivos do trabalho, quer pelo acervo literário que versa sobre o tema, claramente inesgotável neste capítulo.

### **8.2.Sistema financeiro de crédito à habitação brasileiro**

Compreendendo o sistema financeiro como o conjunto de instituições que cuidam do dinheiro, é correcta a referência ao sistema financeiro de crédito à habitação brasileiro, mormente, quando se presta atenção à complexidade das instituições que regulam a matéria, o que a prior revela a atenção com que as políticas brasileiras olharam para a problemática de habitação.

A análise do sistema financeiro brasileiro, de uma forma geral, passa necessariamente pela apreciação da Lei 4.380, de 21 de Agosto de 1964, que na verdade sofreu alterações contínuas, consoante exigências e condicionalismos sociais supervenientes.

Segundo o preâmbulo da mesma lei *“institui a correcção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.”*

De acordo com a da Resolução nº 3.157, de 17 Dezembro. 2003, o sistema financeiro brasileiro é integrado, na qualidade de agentes financeiros, pelos bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, as caixas económicas, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias de habitação, as fundações habitacionais, os institutos de previdência, as companhias hipotecárias, as carteiras hipotecárias dos clubes militares, as caixas militares, os montepios estaduais e municipais e as entidades de previdência complementar.

As principais actividades desses organismos são: as operações de crédito para a produção e a comercialização de unidades habitacionais no âmbito do sistema financeiro de habitação e a captação de depósitos de poupança, instituídos pelo Banco Nacional de Habitação.

### **8.2.1. Garantia do financiamento**

A garantia do financiamento deve ser a hipoteca em primeiro grau ou a alienação fiduciária do imóvel financiado ou de outro imóvel (id., artigo 17º).

Nos empréstimos para a produção de empreendimento habitacional no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o agente financeiro exige a hipoteca das unidades do empreendimento.

O agente financeiro deve acompanhar toda a fase de comercialização do empreendimento para resguardar o seu crédito, pois, uma vez vendida a unidade habitacional, o crédito do agente financeiro passa a incidir sobre os direitos decorrentes do contrato de alienação, de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Na hipótese de insolvência da construtora/incorporadora, o agente financeiro não pode requerer a penhora do imóvel diante de comprador de boa-fé.

O comprador poderá solicitar a nulidade da hipoteca no caso de ter efetivado a compra antes da constituição da hipoteca ou então, poderá solicitar a ineficácia da hipoteca no caso de ter efectuado a compra após a constituição da hipoteca, pois prevalece o direito de propriedade do imóvel por parte do comprador.

O agente financeiro, ciente da destinação dos imóveis para venda, não pode permanecer em cômoda posição e não adotar os necessários cuidados.

Deve respeitar os compradores e acautelar-se para receber o seu crédito da construtora/incorporadora<sup>60</sup>. A aquisição pelo segurado de mais de um imóvel financiado pelo SFH ( sistema financeiro de habitação), situados na mesma localidade, não exime a seguradora da obrigação de pagamento dos seguros<sup>61</sup>.

---

<sup>60</sup> EREsp 415.667-SP, julgamento pelo Supremo Tribunal de justiça, em 26.Maio de 2004

<sup>61</sup> Súmula nº 31 do Supremo Tribunal de Justiça

### 8.3.Sistema financeiro de crédito à habitação português

No que tange ao ordenamento jurídico português, quanto ao sistema financeiro de crédito à habitação, importa referir que contrariamente ao que acontece no Brasil, onde a dimensão social da problemática da habitação impeliu outrora o Estado a criar o Banco Nacional de Habitação, que posteriormente foi extinto<sup>62</sup> e incorporado junto à Caixa Económica Federal, em Portugal as perspectivas são ligeiramente diversas.

Pode se referir a uma liberdade cada vez mais acrescida na contratação, à luz do princípio da liberdade contratual no artigo 405º do Código Civil. Isso significa, menor actuação do poder público, e conseqüente desvantagem para o cliente, considerando o seu interesse e a sua fraca capacidade, quer financeira, quer de negociação, do ponto de vista dos aspectos técnicos.

É oportuno referir que as questões em análise, não podem ser vistas à margem das políticas monetárias regionais “a zona euro”, o que tem como consequência directa escassa legislação interna sobre a questão. Do ponto de vista jurídico, não obstante a soberania estadual, importa referir que as políticas do Estado devem ser acomodadas às políticas da União Europeia.

A questão do crédito à habitação em Portugal, deve ser estudada a partir Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de Março - alterado pelo Decreto-Lei n.º 88/2008, de 29 de Maio, e pelo Decreto-Lei n.º 192/2009, de 17 de Agosto.

---

<sup>62</sup> O Banco Nacional de Habitação foi extinto pelo DL n.º 2.291/86, e incorporado à Caixa Económica Federal.

O referido Decreto-Lei “*regula as práticas comerciais das instituições de crédito e a transparência da informação por estas prestada no âmbito da celebração, da renegociação e da transferência dos contratos de crédito à habitação.*”

### **8.3.1 Crédito à Habitação Português**

Comprar uma casa, implica, na maioria das vezes, a contratação de um crédito à habitação junto de um banco<sup>63</sup>.

Em ligação com o crédito à habitação é frequente a contratação, com o mesmo banco e garantido pela mesma hipoteca, de um crédito conexo<sup>64</sup>, vulgarmente conhecido como “multiusos” ou “multiopções”, ao qual são aplicáveis as mesmas regras de comercialização.

As relações jurídico-bancárias são estabelecidas sobre o princípio de autonomia privada, todavia o Estado determina os limites da actuação dos bancos, o banco é obrigado a apresentar-lhe um cenário para as prestações do seu empréstimo com as hipóteses de subida de um ou dois pontos percentuais na taxa de juro.

A instrução n.º 10/2010, de 16 de Abril, por exemplo, estabelece os deveres de informação a observar pelos bancos junto dos seus clientes na negociação, celebração e vigência de contratos de crédito à habitação e de crédito conexo.

Define o modelo da Ficha de Informação Normalizada de Crédito à Habitação e de Crédito Conexo; enquanto que o Aviso n.º 8/2009, de 12 de Outubro, estabelece os requisitos mínimos de informação que devem ser satisfeitos pelas instituições de crédito e sociedades financeiras na

---

<sup>63</sup> A palavra “banco” é aqui utilizada para designar qualquer instituição de crédito autorizada a conceder crédito à habitação.

<sup>64</sup> Contrato de crédito garantido por hipoteca que incide, total ou parcialmente, sobre um imóvel que simultaneamente garante um contrato de crédito à habitação celebrado com o mesmo banco.

divulgação ao público das comissões, taxas de juro e outras condições gerais com efeitos patrimoniais aplicáveis aos produtos e serviços financeiros por elas disponibilizados. O Preçário é composto pelo “Folheto de Comissões e Despesas” e pelo “Folheto de Taxas de Juro”.

### **8.3.2. Garantia de financiamento**

O crédito à habitação é abrangido pelas garantias bancárias, genericamente conhecidas, todavia, pela sua especificidade, a hipoteca<sup>65</sup> tem sido a garantia recorrente nesse tipo de contratos.

A noção de crédito conexo, contrato de crédito garantido por hipoteca que incide, total ou parcialmente, sobre um imóvel que simultaneamente garante um contrato de crédito à habitação celebrado com o mesmo banco, inclui, embora genericamente, a questão da garantia primordial no financiamento de habitação.

No que toca à hipoteca, como principal garantia do crédito à habitação é fulcral fazer menção à Loan-to Value, isto é, a relação entre o montante do empréstimo e o valor de avaliação do imóvel, pois, nesta relação são limitados os poderes e até uma possível arbitrariedade dos bancos na fixação das garantias, pois embora as relações sejam estabelecidas à luz do princípio da liberdade contratual, importa referir que materialmente, muitas cláusulas são de adesão.

O legislador português também acautelou a situação dos clientes, a outra parte das relações jurídico bancárias, pelo que através do Decreto-Lei n.º 222/ 2009, de 11 de Setembro, estabeleceu um conjunto de medidas que visam proteger os mutuários de crédito à habitação na sua relação

---

<sup>65</sup> Ensina Carvalho Fernandes, que quanto a palavra hipoteca verifica-se uma polissemia análoga à do penhor, pois ela identifica tanto o direito da hipoteca, como o seu negócio constitutivo, como, ainda, com menos rigor, a própria coisa hipotecada- FERNANDES, Luís Carvalho, Lições de Direitos Reais, 6ª ed, Quid Juris sociedade editora. pag. 158.

Enquanto Direito Real, a hipoteca dá ao credor hipotecário a faculdade de obter a satisfação do seu crédito e respectivos juros pelo valor de certas coisas imóveis ou móveis equiparadas, com preferência sobre ou outros credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo. Art. 686º n.º 1 do Código Civil .

com a instituição de crédito e com a empresa de seguros, assegurando uma maior transparência no processo de formação desses contratos, uma maior adequação dos mesmos à finalidade de garantia do empréstimo e ao reforço da informação ao consumidor.

Em especial, estabelece que os bancos devem calcular a TAE (Taxa Anual Efectiva) com os respectivos prémios de seguro, mesmo quando o cliente opte por celebrar o referido contrato de seguro com uma seguradora fora do grupo financeiro a que a instituição de crédito pertence. Mais estabelece que, na execução do contrato de crédito, os bancos devem informar as seguradoras sobre a evolução do capital em dívida no crédito à habitação para efeitos de actualização dos respectivos prémios.

#### **8.4.Súmula comparativa**

A regulação do financiamento do crédito de habitação nos ordenamentos jurídicos objecto desta comparação, não comporta diferenças substanciais, mormente nos aspectos essenciais tais como: a taxa de juros, as garantias, as instituições responsáveis.

Quanto à taxa de juros, não obstante termos preterido uma análise específica, é importante referir que o Estado, através do Banco Central, Banco Federal para o caso de Brasil, regula, embora indirectamente, a questão, tendo em consideração a função social do crédito.

Desta forma, os bancos, sem prejuízo da índole lucrativa da sua actividade, devem ponderar na medida determinada pelo Estado os juros a fixar.

A variação dos juros obedece, praticamente aos mesmos indicadores, quanto mais dilatado for o período do reembolso, maior será o valor total a devolver e vice-versa, portanto variam em função do valor e do tempo, observando particularidades económicas de cada Estado.

Quanto às garantias bancárias, em todos os ordenamentos, a hipoteca, em primeiro lugar sobre o imóvel objecto de financiamento, está em primeiro lugar, depois sobre outros imóveis, sem prejuízo, das outras garantias, subsidiariamente aplicáveis.

Quanto às instituições que compõem o sistema financeiro de habitação, na terminologia do legislador Brasileiro, são de se reconhecer a cautela com que a questão de crédito de habitação foi tratada no ordenamento jurídico Brasileiro, o que não acontece em Portugal nem em Moçambique. No Brasil, pode-se fazer referência, com categoria, a um verdadeiro sistema financeiro de habitação, quer pela análise das instituições quer pela respectiva legislação<sup>66</sup>.

---

<sup>66</sup> Importa referir que não abordamos a discussão sobre a eficácia dessas intuições e respectivas leis.

## Capítulo IX – Conclusões

### 9. Conclusões

Feita a investigação que nos propomos desenvolver, e cientes de termos alcançado os objectivos almejados, importa tecer, de forma conclusiva, considerações inerentes ao tema de estudo.

Ora, pretendendo analisar e compreender a problemática da concessão de crédito à habitação no ordenamento jurídico moçambicano, o primeiro aspecto que ressalta à vista é que esse é um problema que não pode ser visto fora de todo o sistema financeiro. A concessão de crédito à habitação, paralelamente à outros tipos de crédito, é influenciado e até determinado pela evolução, eficiência de todo sistema financeiro.

Portanto, o estágio em que se encontra a situação do crédito à habitação representa, embora em particular, o estágio de todo sistema financeiro, e por conseguinte, as soluções ou melhorias desejadas, só serão plenamente eficazes, caso impliquem uma melhoria de todo o sistema financeiro.

A concessão de crédito à habitação representa um mecanismo para se alcançar os objectivos vertidos na política e estratégia de habitação.

Pois, sendo certo que a maioria da população moçambicana enfrenta dificuldades financeiras ou tem um rendimento pessoal e/ou familiar que na maioria das vezes impossibilita a aquisição de habitação, claro está, que esse direito só será realizável com recurso ao crédito.

Em diferentes bancos que operam em Moçambique, não obstante o facto de termos recorrido a uma amostra de apenas 3 bancos, ficou clara a proximidade do tratamento da questão de crédito à habitação entre eles.

O crédito à habitação é um crédito que para além do carácter lucrativo, quanto ao credor obviamente, tem um conteúdo político, através do qual, o Estado procura alcançar a realização de um direito social essencial, que é direito a uma habitação condigna por parte de todos os cidadãos.

No ordenamento jurídico moçambicano, a questão não é cuidada com atenção que a mesma merece, por exemplo, no ordenamento jurídico brasileiro. Fácil é chegar a essa conclusão, pois em Moçambique não existe um acervo legal específico sobre o tema, e por conseguinte o Fundo para o fomento de habitação não faz o papel que deveria fazer para amenizar a problemática de habitação, não se ignora aqui o Ministério das Obras Públicas e Habitação assim como as próprias instituições de crédito.

Uma análise cuidadosa da política e estratégia de habitação, leva à compreensão de disposições abstratas, que em si não mostram com exatidão os mecanismos da sua exequibilidade.

Embora a política preveja a facilidade da provisão de habitação, a verdade é que a sua exequibilidade é deficitária, o que justifica que o acesso ao crédito à habitação continue sendo um problema para muitos cidadãos em Moçambique.

A política e estratégia de habitação prevê uma coordenação de todos os segmentos da sociedade na concretização do direito à habitação, todavia, face a realidade sócioeconómica de

Moçambique, em respeito aos princípios que norteiam o sistema financeiro e a economia de mercado, era suposto maior intervenção do Estado na questão do crédito à habitação, de modo a aliviar o cidadão com fraca capacidade de endividamento, o que não podemos constatar ao longo do estudo que nos propusemos desenvolver.

Em suma, a concessão de crédito à habitação no ordenamento jurídico moçambicano ainda carece de melhorias e maior intervenção do Estado, assumindo-se que é um crédito que flui na realização de um direito fundamental.

## Capítulo X - Recomendações e Sugestões

### 10.Recomendações e Sugestões

Das conclusões a que chegamos sobre o tema deste estudo, alguns aspectos merecem uma atenção cuidadosa, e por conseguinte reclamam medidas correctivas urgentes. Nestes termos, tecemos algumas recomendações que julgamos importantes, oportunas e pertinentes:

Primeiro, é a ausência de uma legislação específica sobre a questão do crédito à habitação, o que a prior, num Estado de Direito, dificulta a abordagem dos problemas relacionados, assim como torna os direitos vertidos (o direito à habitação), precariamente protegidos. Assim mostra-se oportuno apelar aos órgãos legislativos que exerçam as suas competências em torno desta matéria.

É essencial que se determine, de forma mais contundente e clara, a participação do Estado na concessão de crédito.

Face aos princípios, regras e fins da actividade bancária, justifica-se a prior, que a concessão de crédito à habitação seja um meio de exclusão social, pois comporta varias exigências, dentre as quais, sobressai a prestação das garantias, que a maior parte dos que necessitam do crédito não podem prestá-la.

Ora, a política e estratégia à habitação refere-se à habitação como meio de integração social, assim julgamos, ser pertinente a actuação do Estado, principalmente em defesa dos que têm fraca capacidade financeira e da redução e fixação da taxa de juro no tocante ao crédito à habitação.

Portanto, é necessário que haja uma concretização do princípio da igualdade, no sentido de se tratar o igual por igual e o diferente por diferente, assumindo-se como elemento de distinção a capacidade financeira.

## Bibliografia

**BERMOND**, Marie-Laure, *Droit du credit*, 3ª ed.

**CORDEIRO**, António Menezes, *Manual de Direito Bancário*, Almedina 1998, Coimbra

**CORDEIRO**, António Menezes, *Manual de Direito Bancário*, 4ª ed. (Revista e actualizada), Almedina 2010, Coimbra

*ENCICLOPÉDIA BARSÁ*, volume 5, Britannica editores, Rio de Janeiro, São Paulo

*ENCICLOPÉDIA Mirador Internacional*, Britânica editores, Rio de Janeiro, São Paulo

**MARCONI**, Marina de Andrade; **LAKATOS**, Eva Maria. *Metodologia do Trabalho Científico*. 7ª ed. São Paulo, 2009, 225 pag.

**MATIAS**, Armindo Saraiva, *Garantias Bancárias Activas e Passivas*, Edições Scripto, Lisboa, 1999.

**PAULINO**, Augusto, *Concessão de Crédito e Responsabilidade Bancária no Direito Moçambicano*, Edições Almedina, Coimbra, Maio, 2009

**PIRES**, José Maria, *Direito Bancário*, 2 volume, *as operações Bancárias 2002*, Coimbra

**PIRES**, José Maria, *Elucidário de Direito Bancário*, 2002, Coimbra

**PIZARRO**, Sebastião Nóbrega, **CALIXTO**, Margarida Mendes, *Contratos Financeiros*, 2ª ed., Almedina 1995

**SEVERINO**, António Joaquim, *Metodologia do trabalho científico*, 22ª ed, Cortez editora, Brasil, 2005, 335pag.

**SOTOMANE**, Carlos Davide Cassumo, *Ficha técnica*, propriedade ISPU

**VEIGA**, Vasco Soares Da, *Direito Bancário*, 2ª ed., Almedina 1997

**WATY**, Teodoro Andrade, *Introdução ao Direito Bancário*, vol. I, Maputo 2004

#### **SÍTIOS DA INTERNET**

http// [www.cash-Kredit.ch](http://www.cash-Kredit.ch), ecessado em 18/04/2012

## Legislação

### Legislação Moçambicana

Constituição da República de Moçambique de 2004

Código Civil- Decreto-lei 47 344, de 25 de Novembro de 1966

Código Comercial, Actualizado pelo Decreto- Lei nr. 2/2009, de 24 de Abril

Resolução n° 19/ 2011 – Aprova a política e estratégia de Habitação em Moçambique

Lei n° 15/99, de 1 de Novembro- Regula o estabelecimento e o exercício da actividade das instituições financeiras

Lei 9/2004, de 21 de Julho- Alterações a Lei 15/99 de 1 de Novembro

Decreto n° 24/95, de 6 de Junho- cria o Fundo para o Fomento de Habitação e extingue o Fundo de Desenvolvimento da Habitação Própria criado ao abrigo do Decreto n° 37/87, de 23 de Dezembro.

Decreto 65/2010, de 31 de Dezembro- Adita e introduz algumas alterações ao Decreto n° 24/95, de 6 de Junho.

### Legislação Portuguesa

Decreto – Lei 51/2007, de 7 de Março, *regula as práticas comerciais das instituições de crédito e a transparência da informação por estas prestada no âmbito da celebração, da renegociação e da transferência dos contratos de crédito à habitação.*

Decreto – Lei 88/2008, de 29 de Maio, Alterações ao Decreto – Lei 57/2007 de Março.

Decreto – Lei 192/2009, de 17 de Agosto, Alterações ao Decreto – Lei 57/2007 de Março.

Decreto – Lei 222/2009, de 11 de Setembro, estabelece medidas de proteção dos Mutuários na concessão de Crédito à Habitação.

Aviso 8/2009, de 12 de Outubro, Estabelece requisitos de informação ao Público para o Crédito à Habitação.

Instrução 10/2010, de 16 de Abril, estabelece deveres de informação aos clientes na negociação dos contratos.

### **Legislação Brasileira**

Lei 4.380/1964, de 21 de Agosto

Resolução 3.157/ 2003, de 17 de Dezembro