

PROJETO DE LEI Nº/XII/3.ª

REFORÇA A PROTEÇÃO DE DEVEDORES DE CRÉDITO À HABITAÇÃO EM SITUAÇÃO ECONÓMICA MUITO DIFÍCIL (1ª ALTERAÇÃO À LEI N.º 58/2012, DE 9 DE NOVEMBRO)

Exposição de motivos

O crédito mal parado na habitação continua em valores alarmantes. São mais de 124 000 famílias que estão em incumprimento no seu crédito à habitação. Esta é a dimensão de um flagelo que coloca em causa um direito fundamental, que é o direito à habitação.

Só no ano de 2013, a Associação Portuguesa para A Defesa do Consumidor – DECO, recebeu mais de 29 000 pedidos de ajuda de famílias em dificuldade com o pagamento do seu crédito à habitação. Estes números significam um aumento de 26% dos pedidos de ajuda, em comparação com o ano de 2012. Na sua maioria, no momento do pedido de auxílio, estas famílias já se encontram em situações limite, sem qualquer capacidade para fazer frente aos seus compromissos financeiros, ou já mesmo em tribunal com ações de insolvência.

O incumprimento no crédito à habitação por famílias em situação económica muito difícil já foi objeto de discussão na Assembleia da

República. Foi o Bloco de Esquerda que, em Março de 2012, iniciou este debate, apresentando um “processo excecional de regularização de dívidas no âmbito de contratos de concessão de crédito à habitação própria e permanente”. Este debate prolongou-se por mais de seis meses, tendo todos os grupos parlamentares apresentado projetos de lei para acompanhar a iniciativa original do Bloco de Esquerda. Deste processo, e após vários recuos da maioria, foi criada a Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro.

A Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, criou um regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil. Mais de um ano desde a publicação desta lei, podemos concluir que ela não atingiu os seus objetivos.

No período entre novembro de 2012 e setembro de 2013, apesar do elevado número de famílias endividadas, apenas foram apresentados 1 626 pedidos ao abrigo desta lei. E destes pedidos, apenas 297 foram deferidos. Estes números dão conta da ineficácia da lei para resolver um problema grave e demonstra como as escolhas impostas por PSD e CDS-PP falharam na resposta às famílias endividadas. Segundo a DECO, “o Regime Extraordinário não traz grande mais-valia para as famílias”.

A presente iniciativa visa resolver a ineficácia da lei, criando verdadeiras respostas para as famílias endividadas, em dificuldades para manter a sua habitação. Desta forma, reforça-se o direito à habitação.

O Bloco de Esquerda propõe, assim, o alargamento das condições de acesso ao Regime Extraordinário, começando pelas alterações relativas ao valor patrimonial tributário do imóvel e pela redução das taxas de esforço a considerar. Por outro lado, passa a ser determinante para o cálculo do rendimento do agregado familiar o valor líquido do rendimento, em detrimento do valor bruto. Esta alteração, face aos cortes salariais e às diversas taxas agora existentes é da maior importância.

Por outro lado, é proposto o reforço dos direitos dos mutuários face às instituições bancárias na escolha das respostas a aplicar a cada caso. Desta forma, fica a instituição bancária obrigada a aplicar um período de carência parcial ou total na aplicação do plano de reestruturação das dívidas. É, ainda, criada a possibilidade de perdão parcial do montante em dívida em situações de créditos já avançados no tempo.

Para aplicar nas situações limite, são eliminadas as obrigações contratuais remanescentes após a dação em cumprimento ou a entrega do imóvel ao um FIIAH. Desta forma, libertam-se as famílias de situações em que o crédito à habitação poderia colocar-se como uma prisão para a vida, mesmo já não sendo titulares do imóvel.

São ainda incluídas as sugestões defendidas pela Comissão de Avaliação do regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil, melhorando a proteção das famílias e clarificando questões processuais.

Por último, é retirada a transitoriedade ao Regime Extraordinário, passando a ser definitivo.

Assim, e nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Alteração à Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro

Os artigos 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 10.º, 11.º, 13.º, 14.º, 15.º, 19.º, 21.º, 22.º, 23.º e 38.º da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1. O regime extraordinário estabelecido na presente lei aplica-se a todos os contratos de concessão de crédito à habitação destinado à aquisição,

conservação, beneficiação ou construção de habitação própria permanente de agregados familiares que se encontrem em “situação económica muito difícil” e cuja habitação seja a única habitação e esteja hipotecada. (...).

2. Aos fiadores chamados a assumirem as obrigações dos mutuários originários, que se encontrem nas condições previstas no Art. 5.º considerando o cumprimento do crédito garantido e eventuais encargos associados a créditos titulado pelo fiador, é permitido o benefício das medidas previstas no capítulo II da presente lei.

3. Anterior n.º 2.

4. Anterior n.º 3.

5. Anterior n.º 4.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos deste diploma considera-se:

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...);
- d) (...);
- e) (...);
- f) (...);
- g) (...);
- h) (...);
- i) (...);
- j) (...);
- k) (...);
- l) (...);
- m) «Rendimento anual bruto do agregado familiar», todo o rendimento auferido pelo conjunto de membros do Agregado Familiar, incluindo o proveniente de prestações sociais e sem dedução de quaisquer encargos, durante **os 12 meses anteriores à apresentação do requerimento de acesso;**
- n) «Rendimento anual líquido do agregado familiar», todo o rendimento auferido pelo conjunto de membros do Agregado Familiar, incluindo o proveniente de prestações sociais e com dedução de todos os encargos, durante **os 12 meses anteriores à apresentação do requerimento de acesso;**
- o) «Taxa de esforço», a relação entre os encargos decorrentes de **todos os contratos de crédito garantidos por hipoteca sobre a habitação própria e permanente do mutuário,** e a prestação mensal do empréstimo correspondente à amortização do capital e juros em dívida a que fica sujeito o agregado familiar e um duodécimo do seu rendimento anual **líquido.**

Artigo 4.º

Requisitos de aplicabilidade

O regime jurídico constante da presente lei é aplicável às situações de incumprimento de créditos à habitação em que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) (...);
- b) (...);
- c) O valor patrimonial tributário do imóvel não exceda:
 - i. **€ 150.000,00**, nos casos em que a habitação hipotecada tenha Coeficiente de Localização até 1,4 (incluindo);
 - ii. **€ 180.000,00**, nos casos em que a habitação hipotecada tenha Coeficiente de Localização entre 1,5 e 2,4 (incluindo);
 - iii. **€ 200.000,00**, nos casos em que a habitação hipotecada tenha Coeficiente de Localização entre 2,5 e 3,5;
- d) [Eliminar].

Artigo 5.º

Agregados familiares em «situação económica muito difícil»

1. (...):
 - a) Pelo menos um dos mutuários, seu cônjuge ou pessoa que com ele viva em condições análogas às dos cônjuges, **tenha salários ou outras remunerações significativas em atraso**, se encontre em situação de desemprego ou o agregado familiar tenha sofrido uma redução do respetivo rendimento anual **líquido igual ou superior a 25%**;
 - b) (...):
 - (i) **40%** para Agregados Familiares com dependentes;
 - (ii) **45%** para Agregados Familiares sem dependentes;
 - c) (...);
 - d) (...);
 - e) **[Eliminar]**;
2. Para efeitos da alínea a) do número anterior considera-se que um membro do Agregado Familiar se encontra desempregado quando, **tendo sido trabalhador por conta de outrem ou por conta própria, se encontre inscrito como tal no centro de emprego.**
3. (...):
 - a) (...);
 - b) Ocorrida até doze meses anteriores **à apresentação do requerimento de acesso**;

Artigo 6.º

Documentação demonstrativa

1. (...).
2. (...).
3. (...).
4. (...).
5. **As instituições de crédito podem, quando considerem que tal não é necessário para demonstrar o preenchimento das referidas condições de acesso, dispensar os clientes bancários, no todo ou em parte, da entrega dos documentos previstos nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo.**

Artigo 10.º

Plano de reestruturação

1. A instituição de crédito apresenta ao mutuário uma proposta de plano de reestruturação da sua dívida decorrente do Crédito à Habitação que inclui necessariamente **a aplicação de um período de carência relativo ao pagamento das prestações mensais a cargo do mutuário** e uma ou várias das seguintes medidas:
 - a) **Estabelecimento de um valor residual no plano de amortizações**;
 - b) (...);
 - c) Redução do *spread* aplicável durante o período de carência **a um máximo de 0,3%, ou redução da taxa de juro aplicados ao contrato**;
 - d) **[Eliminar]**.

2. (...).
3. (...).
4. (...).
5. O mutuário **pode** recusar a consolidação do Crédito à Habitação e Créditos Conexos, e que estes beneficiem da cobertura hipotecária do crédito à habitação.
6. (...).
7. (...).

Artigo 11.º

Regime de carência

1. **O período de carência pode ser parcial ou total e tem uma duração mínima de 12 meses e máxima de 48 meses.**
2. **As medidas previstas no número 1 produzem efeitos a partir da data de entrada em vigor do Plano de Reestruturação, podendo porém reportar os seus efeitos ao início do incumprimento das prestações vencidas, caso existam, desde que o mutuário liquide os juros que se encontrem vencidos.**

Artigo 13.º

Redução do *spread* aplicável durante o período de carência

1. O Plano de Reestruturação pode prever uma redução do *spread* aplicável durante o período de carência ou, durante um período até 48 meses quando escolhido o regime de valor residual referida no número 2 do artigo 13.º.
2. (...).

Artigo 14.º

Concessão de um empréstimo adicional
[Eliminar]

Artigo 15.º

(...)

1. (...).
2. Para efeitos da presente lei, presume-se inviável o cumprimento de um Plano de Reestruturação que implique para o Agregado Familiar do mutuário uma taxa de esforço superior aos limites previstos na alínea b) do número 1 do artigo 5.º, **acrescidos de 10 p.p..**
3. (...).
4. (...).

Artigo 19.º

Medidas Complementares

1. (...).
2. **É medida complementar a carência total, caso ainda não tenha sido aplicada, e** podem ser Medidas Complementares ao Plano de Reestruturação quaisquer das previstas no número 1 do artigo 10.º que ainda não tenham sido aplicadas, ou outras, designadamente a redução parcial do capital por amortizar.
3. (...).
4. A adoção das medidas complementares previstas no presente artigo é **obrigatória** para as instituições de crédito, **sempre** que solicitadas pelo mutuário e que na sua ausência o Plano de Reestruturação se mostre inviável.
5. **Pode, ainda, ser considerada Medida Complementar o perdão parcial da dívida, solicitado pelo mutuário desde que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:**
 - a) **Os encargos com o crédito sejam superiores a 50% do rendimento líquido do agregado familiar;**
 - b) **O capital amortizado seja superior a 75% ou tenham sido cumpridas mais de 75% das prestações do contrato;**
6. **Da aplicação do perdão parcial da dívida não pode resultar o agravamento das condições originárias do contrato.**

Artigo 21.º

Modalidades de Medidas Substitutivas

As medidas substitutivas da execução hipotecária aplicáveis aos casos previstos no artigo anterior são:

- a) A dação em cumprimento do imóvel hipotecado;
- b) A alienação do imóvel a FIIAH, promovida e acordada pela instituição de crédito, com ou sem arrendamento e opção de compra a favor do mutuário e entrega do preço à instituição de crédito, liquidando-se assim a dívida;
- c) A permuta por uma habitação de valor inferior, com revisão do contrato de crédito e redução do capital em dívida pelo montante da diferença de valor entre as habitações.

Artigo 22.º

Determinação da Medida Substitutiva a aplicar

1. (...).
2. (...).
3. (...).
4. (...).
5. **[Eliminar].**
6. (...).

Artigo 23.º

Efeitos das Medidas Substitutivas

1 - (...):

- a) No caso da dação em cumprimento, a dívida extingue-se totalmente **com a transmissão da titularidade do imóvel.**
- b) No caso da alienação do imóvel a FIIAH, a dívida extingue-se totalmente **com a transmissão da titularidade do imóvel:**
- c) No caso da permuta de habitação, a revisão do contrato de Crédito à Habitação nos termos do artigo 27.º;
- d) Extinção de processos judiciais relativos à cobrança de montantes devidos ao abrigo do contrato de Crédito à Habitação.

2- **[Eliminar].**

3- **[Eliminar].**

Artigo 38.º

Período de vigência

[Eliminar]”

Artigo 2.º

Alteração à Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro

É aditado o artigo 11.º-A à Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, com a seguinte redação:

“Artigo 11.º-A

Regime de valor residual

Em complemento à carência, o Plano de Reestruturação pode estabelecer um valor residual do capital em dívida até 30% deste, cujo pagamento se realiza na última prestação do Crédito à Habitação.”

Artigo 3.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.

Assembleia da República, 27 de janeiro de 2014.

As deputadas e os deputados do Bloco de Esquerda,