



Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública

Parecer

Projeto de Lei n.º 498/XII/3.ª (BE)

Autora: Deputada Cecília
Meireles

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).



Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública

ÍNDICE

PARTE I – CONSIDERANDOS

PARTE II – OPINIÃO DA DEPUTADA AUTORA DO PARECER

PARTE III – CONCLUSÕES

PARTE IV – ANEXOS

PARTE I – CONSIDERANDOS

1. Nota Preliminar

O Bloco de Esquerda tomou a iniciativa de apresentar à Assembleia da República o Projeto de Lei 498/XII/3ª, que reforça a proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil e procede assim à primeira alteração à Lei nº 58/2012, de 9 de Novembro. A iniciativa deu entrada a 30 de janeiro de 2014, tendo sido admitida, e baixado à Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública (COFAP), a 31 de janeiro de 2014. Na reunião da COFAP que teve lugar no mesmo dia, ficou a Deputada Cecília Meireles (CDS-PP) encarregada da responsabilidade de elaborar o respetivo parecer.

2. Objeto, motivação e conteúdo da iniciativa

A Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, foi criada no seguimento da acumulação de problemas que inúmeras famílias começaram a sentir ao tentar assegurar o cumprimento dos encargos associados aos respectivos créditos à habitação. A iniciativa em questão criou um regime extraordinário de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil. O Bloco de Esquerda considera que o facto de entre novembro de 2012 e setembro de 2013 apenas terem sido apresentados 1626 pedidos ao abrigo desta lei, sendo que só 297 foram diferidos, dá conta “da ineficácia da lei” para resolver o problema. E propõe assim uma alteração à Lei n.º 58/2012.

O PJI tem três linhas orientadoras. Em primeiro lugar, clarificam-se algumas questões processuais da Lei atual. Em particular, são integradas as sugestões feitas pela Comissão de Avaliação do regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil.



Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública

Em segundo lugar, as condições de acesso ao Regime Extraordinário tornam-se menos restritivas, de maneira a que um conjunto maior de agregados familiares possa recorrer a este apoio. Isto é conseguido através da alteração do valor patrimonial tributário exigível, pela utilização do rendimento líquido (por oposição ao atual conceito de rendimento bruto) como critério de acesso e pela redução das taxas de esforço mínimas (que passam de 50% para 45% no caso de agregados com dependentes e de 45% para 40% no caso de agregados sem dependentes).

Em terceiro lugar, são concedidas garantias adicionais aos mutuários na relação com as instituições financeiras. Os bancos passam a ser obrigados a garantir um período de carência na aplicação do plano de reestruturação das dívidas e é prevista a criação de um perdão parcial do montante em dívida quando os créditos já estão avançados no tempo. Em situações limite são mesmo eliminadas as obrigações contratuais remanescentes caso o imóvel 'problemático' seja entregue a um Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH).

Finalmente, a proposta em apreço torna definitivo o Regime Extraordinário (que até aqui era considerado meramente transitório).

PARTE II – OPINIÃO DA DEPUTADA AUTORA DO PARECER

A relatora do presente Parecer reserva, nesta sede, a sua posição sobre a proposta em apreço, a qual é, de resto, de “elaboração facultativa” conforme o disposto no n.º 3 do artigo 137.º do Regimento da Assembleia da República.



Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública

PARTE III – CONCLUSÕES

O Projeto de Lei 498/XII/3ª, que reforça a proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil e procede assim à primeira alteração à Lei nº 58/2012, de 9 de Novembro, reúne os requisitos constitucionais e regimentais para ser levada a apreciação pelo Plenário da Assembleia da República.

Palácio de S. Bento, 5 de fevereiro de 2014

A Deputada Autora do Parecer

(Cecília Meireles)

O Presidente da Comissão

(Eduardo Cabrita)

Projeto de Lei n.º 498/XII/3.ª (BE)

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).

Data de admissão: 3 de fevereiro de 2014.

Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública (5.ª)

Índice

- I. Análise sucinta dos factos, situações e realidades respeitantes à iniciativa
- II. Apreciação da conformidade dos requisitos formais, constitucionais e regimentais e do cumprimento da lei formulário
- III. Enquadramento legal e doutrinário e antecedentes
- IV. Iniciativas legislativas e petições pendentes sobre a mesma matéria
- V. Consultas e contributos
- VI. Apreciação das consequências da aprovação e dos previsíveis encargos com a sua aplicação

Elaborada por: Joana Figueiredo e Maria João Costa (DAC), Lurdes Sauane (DAPLEN), Maria Leitão (DILP) e Paula Faria (BIB).

Data: 3 de fevereiro de 2014.

I. Análise sucinta dos factos, situações e realidades respeitantes à iniciativa

O presente Projeto de Lei deu entrada na Assembleia da República a 30 de janeiro de 2014. No dia 31 de janeiro, foi admitido e anunciado, tendo ainda baixado, por despacho de Sua Excelência a Presidente da Assembleia da República, à Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública (COFAP), para apreciação na generalidade.

Em reunião ocorrida a 31 de janeiro, e de acordo com o estatuído no artigo 135.º do Regimento da Assembleia da República (RAR), a COFAP nomeou como autora do parecer da Comissão a Senhora Deputada Cecília Meireles (CDS-PP), tendo a sua discussão sido agendada para a sessão plenária de 6 de fevereiro de 2014.

Com a presente iniciativa, os Deputados do Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda (BE) pretendem proceder à primeira alteração à Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, que *Cria um regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil*.

Na exposição de motivos da iniciativa, os proponentes recordam que “*O crédito mal parado na habitação continua em valores alarmantes [...] Esta é a dimensão de um flagelo que coloca em causa um direito fundamental, que é o direito à habitação*”, problema que tem vindo a ser apreciado e acompanhado pela Assembleia da República desde março de 2012, por iniciativa do BE, que resultou na aprovação de quatro leis, uma das quais, por ter falhado “na resposta às famílias endividadas”, os subscritores do presente Projeto de Lei propõem alterar, nas seguintes matérias:

- ❖ Alargar as condições de acesso ao Regime Extraordinário;
- ❖ Considerar o valor líquido do rendimento (e não o bruto) para a determinação do cálculo do rendimento familiar;
- ❖ Reforçar os direitos dos mutuários face às instituições bancárias;
- ❖ Retirar o carácter transitório ao Regime Extraordinário, passando este a definitivo.

Nestes termos, apresentam-se de seguida as alterações propostas pelo BE à redação da Lei:

Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro	Projeto de Lei n.º 498/XII/3.ª (BE)
CAPÍTULO I Objeto e âmbito de aplicação	
Artigo 1.º Objeto A presente lei cria um regime extraordinário de proteção dos devedores de crédito à habitação que se encontrem em situação económica muito difícil.	

<p style="text-align: center;">Artigo 2.º Âmbito de aplicação</p> <p>1 - O regime estabelecido na presente lei aplica-se às situações de incumprimento de contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de concessão de crédito à habitação destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação e de beneficiação de habitação própria permanente de agregados familiares que se encontrem em situação económica muito difícil e apenas quando o imóvel em causa seja a única habitação do agregado familiar e tenha sido objeto de contrato de mútuo com hipoteca.</p> <p>2 - O regime estabelecido na presente lei é imperativo para as instituições de crédito mutuantes, nos casos em que se encontrem cumulativamente preenchidos os requisitos previstos no artigo 4.º</p> <p>3 - As instituições de crédito podem voluntariamente decidir aplicar parte ou a totalidade do regime constante da presente lei a outros mutuários de créditos à habitação, relativamente aos quais não se encontrem preenchidos um ou mais dos requisitos previstos no artigo 4.º</p> <p>4 - As instituições de crédito podem conceder aos mutuários de crédito à habitação condições mais favoráveis do que as previstas na presente lei.</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 2.º [...]</p> <p>1 - O regime 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.</p> <p>2 - Aos fiadores chamados a assumirem as obrigações dos mutuários originários, que se encontrem nas condições previstas no artigo 5.º considerando o cumprimento do crédito garantido e eventuais encargos associados a créditos titulado pelo fiador, é permitido o acesso às medidas previstas no capítulo II da presente lei.</p> <p>3 - (anterior n.º 2).</p> <p>4 - (anterior n.º 3).</p> <p>5 - (anterior n.º 4).</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 3.º Definições</p> <p>Para efeitos da presente lei, considera-se:</p> <p>a) «Agregado familiar»:</p> <p>i) O conjunto de pessoas constituído pelos cônjuges ou por duas pessoas que vivam em condições análogas às dos cônjuges, nos termos do artigo 2020.º do Código Civil, e seus ascendentes e descendentes em 1.º grau ou afins, desde que com eles vivam em regime de comunhão de mesa e habitação no mesmo domicílio fiscal;</p> <p>ii) O conjunto constituído por pessoa solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente de pessoas e bens, seus ascendentes e descendentes em 1.º grau ou afins, desde que com ela vivam em comunhão de mesa e habitação no mesmo domicílio fiscal;</p> <p>b) «Carência parcial» o diferimento, pelo prazo acordado, do montante correspondente à amortização de capital, tal</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 3.º [...]</p> <p>Para efeitos da presente lei considera-se:</p> <p>a) (...);</p> <p>b) (...);</p>

<p>como está definido no contrato de crédito à habitação;</p> <p>c) «Carência total» o diferimento, pelo prazo acordado, do pagamento das prestações correspondentes ao capital e aos juros, tal como está definido no contrato de crédito à habitação;</p> <p>d) «Coeficiente de localização» o coeficiente de localização das habitações, de acordo com o estabelecido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;</p> <p>e) «Comissões» as prestações pecuniárias exigíveis pelas instituições de crédito aos clientes como retribuição por serviços prestados, diretamente ou através de terceiros, no âmbito da sua atividade;</p> <p>f) «Contratos conexos» os contratos de crédito cuja garantia hipotecária incida, total ou parcialmente, sobre um imóvel que simultaneamente garanta um contrato de crédito à habitação celebrado com a mesma instituição;</p> <p>g) «Crédito à habitação» os contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de crédito à habitação destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente;</p> <p>h) «Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional» ou «FIIAH» os fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional sujeitos ao regime especial consagrado nos artigos 102.º a 104.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro;</p> <p>i) «Habitação própria permanente» aquela onde o mutuário ou este e o seu agregado familiar mantêm, estabilizado, o seu centro de vida familiar;</p> <p>j) «Património financeiro» o conjunto de valores mobiliários definidos no artigo 1.º do Código de Valores Mobiliários, depósitos bancários ou outros produtos financeiros de poupança;</p> <p>k) «Plano de reestruturação» o plano de reestruturação de dívidas do mutuário, vencidas e vincendas, relativas a crédito à habitação e que é negociado e aprovado nos termos da secção iii do capítulo ii da presente lei, bem como as alterações resultantes da eventual aplicação de medidas complementares;</p> <p>l) «Rendimento anual bruto do agregado familiar» todo o rendimento auferido durante um ano pelo agregado familiar, incluindo o proveniente de prestações sociais, sem dedução de qualquer encargo;</p> <p>m) «Taxa de esforço» a relação entre a prestação mensal do empréstimo correspondente à amortização do capital e</p>	<p>c) (...);</p> <p>d) (...);</p> <p>e) (...);</p> <p>f) (...);</p> <p>g) (...);</p> <p>h) (...);</p> <p>i) (...);</p> <p>j) (...);</p> <p>k) (...);</p> <p>l) «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;</p> <p>m) «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;</p> <p>n) «Taxa de esforço», a relação entre os encargos decorrentes de todos os contratos de crédito garantidos</p>
---	--

<p>dos juros em dívida, a que fica sujeito o agregado familiar, e um duodécimo do seu rendimento anual bruto.</p>	<p>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.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 4.º Requisitos de aplicabilidade</p> <p>O regime estabelecido na presente lei é aplicável às situações de incumprimento de contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de créditos à habitação em que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:</p> <p>a) O crédito à habitação esteja garantido por hipoteca que incida sobre imóvel que seja a habitação própria permanente e única habitação do agregado familiar do mutuário e para o qual foi concedido;</p> <p>b) O agregado familiar do mutuário se encontre em situação económica muito difícil nos termos do artigo seguinte;</p> <p>c) O valor patrimonial tributário do imóvel não exceda:</p> <p>i) (euro) 90 000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização até 1,4;</p> <p>ii) (euro) 105 000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização entre 1,5 e 2,4;</p> <p>iii) (euro) 120 000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização entre 2,5 e 3,5;</p> <p>d) O crédito à habitação não esteja garantido por outras garantias reais ou pessoais, salvo se, neste último caso, os garantes se encontrem também em situação económica muito difícil, nos termos do artigo seguinte.</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 4.º [...]</p> <p>(...):</p> <p>a) (...);</p> <p>b) (...);</p> <p>c) O valor patrimonial tributário do imóvel não exceda:</p> <p>i) € 150.000,00, nos casos em que a habitação hipotecada tenha coeficiente de localização até 1,4;</p> <p>ii) € 180.000,00, nos casos em que a habitação hipotecada tenha coeficiente de localização entre 1,5 e 2,4;</p> <p>iii) € 200.000,00, nos casos em que a habitação hipotecada tenha coeficiente de localização entre 2,5 e 3,5.</p> <p>d) [Revogado].</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 5.º Agregados familiares em situação económica muito difícil</p> <p>1 - Para efeitos da presente lei, considera-se em situação económica muito difícil o agregado familiar relativamente ao qual se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:</p> <p>a) Pelo menos um dos mutuários, seu cônjuge ou pessoa que com ele viva em condições análogas às dos cônjuges, se encontre em situação de desemprego ou o agregado familiar tenha sofrido uma redução do rendimento anual bruto igual ou superior a 35%;</p> <p>b) A taxa de esforço do agregado familiar com o crédito à habitação tenha aumentado para valor igual ou superior a:</p> <p>i) 45% para agregados familiares que integrem dependentes;</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 5.º [...]</p> <p>1- (...):</p> <p>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 20%;</p> <p>b) (...):</p> <p>i) 40% para agregados familiares com dependentes;</p>

<p>ii) 50% para agregados familiares que não integrem dependentes;</p> <p>c) O valor total do património financeiro de todos os elementos do agregado familiar seja inferior a metade do rendimento anual bruto do agregado familiar;</p> <p>d) O património imobiliário do agregado familiar seja constituído unicamente:</p> <p>i) Pelo imóvel que seja a habitação própria e permanente do agregado familiar; e</p> <p>ii) Por garagem e imóveis não edificáveis, até ao valor total de (euro) 20 000;</p> <p>e) O rendimento anual bruto do agregado familiar não exceda 12 vezes o valor máximo calculado em função da composição do agregado familiar e correspondente à soma global das seguintes parcelas:</p> <p>i) Pelo mutuário: 100% do valor do salário mínimo nacional ou 120% no caso de o agregado familiar ser composto apenas pelo requerente;</p> <p>ii) Por cada um dos outros membros do agregado familiar que seja maior: 70% do valor do salário mínimo nacional;</p> <p>iii) Por cada membro do agregado familiar que seja menor: 50% do valor do salário mínimo nacional.</p> <p>2 - Para efeitos da alínea a) do número anterior, considera-se que um membro do agregado familiar se encontra desempregado quando:</p> <p>a) Tendo sido trabalhador por conta de outrem, se encontre involuntariamente desempregado e se encontre inscrito como tal no centro de emprego há três ou mais meses; ou</p> <p>b) Tendo sido trabalhador por conta própria, e se encontre inscrito como tal no centro de emprego nas condições referidas na alínea anterior, prove ter desenvolvido atividade e ter cessado a mesma há três ou mais meses.</p> <p>3 - Para efeitos da alínea a) do n.º 1, releva a redução de rendimento:</p> <p>a) Proveniente de atividade profissional prestada a entidade em que nenhum dos membros do agregado familiar detenha uma participação qualificada, tal como é definida no artigo 13.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras;</p> <p>b) Ocorrida nos 12 meses anteriores ao início do incumprimento.</p>	<p>ii) 45% para agregados familiares sem dependentes;</p> <p>c) (...);</p> <p>d) (...);</p> <p>e) [Revogado].</p> <p>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.</p> <p>3 - (...):</p> <p>a) (...);</p> <p>b) Ocorrida até doze meses anteriores à apresentação do requerimento de acesso.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 6.º Documentação demonstrativa</p> <p>1 - Salvo o disposto no número seguinte, o mutuário demonstra o preenchimento dos requisitos previstos nos artigos 4.º e 5.º mediante a entrega à instituição de crédito dos seguintes documentos:</p> <p>a) A última certidão de liquidação de imposto sobre o</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 6.º [...]</p> <p>1 - (...).</p>

<p>rendimento de pessoas singulares disponível relativa ao agregado familiar do mutuário, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, e os últimos três recibos de vencimento;</p> <p>b) Certidão do registo civil demonstrativa da situação e ligação dos membros do agregado familiar;</p> <p>c) Documento comprovativo do domicílio fiscal dos membros do agregado familiar;</p> <p>d) Certidões de titularidade emitidas pela conservatória do registo predial e comercial relativas a cada um dos membros do agregado familiar;</p> <p>e) Caderneta predial dos imóveis que são propriedade dos membros do agregado familiar;</p> <p>f) Declaração escrita do mutuário, garantindo o cumprimento de todos os requisitos exigidos para aplicação do regime estabelecido na presente lei.</p> <p>2 - A situação de desemprego a que se refere o n.º 2 do artigo anterior é comprovada pela exibição pelo mutuário de declaração comprovativa emitida pelo Instituto do Emprego e Formação Profissional.</p> <p>3 - O mutuário tem o dever de informar de imediato a instituição de crédito caso deixe de se verificar qualquer dos requisitos previstos nos artigos 4.º e 5.º</p> <p>4 - Os deveres de demonstração e informação previstos para o mutuário no presente artigo são aplicáveis, com as devidas adaptações, ao garante em situação económica muito difícil.</p>	<p>2 - (...).</p> <p>3 - (...).</p> <p>4 - (...).</p> <p>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.</p>
<p style="text-align: center;">CAPÍTULO II Procedimento e medidas de proteção</p>	
<p style="text-align: center;">SECÇÃO I Medidas de proteção em geral</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 7.º Modalidades</p> <p>1 - Em caso de incumprimento do crédito à habitação abrangido pelo regime estabelecido na presente lei, os mutuários têm direito à aplicação, nos termos dos artigos seguintes, de uma ou de várias das seguintes modalidades de medidas de proteção em caso de eventual execução da hipoteca sobre o imóvel:</p> <p>a) Plano de reestruturação das dívidas emergentes do crédito à habitação;</p> <p>b) Medidas complementares ao plano de reestruturação;</p> <p>c) Medidas substitutivas da execução hipotecária.</p>	

<p>2 - Salvo acordo em contrário entre instituição de crédito e mutuário, as medidas substitutivas previstas na alínea c) do número anterior são de aplicação subsidiária em relação às medidas de reestruturação previstas na alínea a) e as medidas complementares previstas na alínea b) são de aplicação voluntária.</p>	
<p style="text-align: center;">SECÇÃO II</p> <p style="text-align: center;">Procedimento de acesso ao regime de proteção de devedores</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 8.º</p> <p style="text-align: center;">Acesso ao regime de proteção</p> <p>1 - O acesso ao regime estabelecido na presente lei faz-se por requerimento apresentado pelo mutuário à instituição de crédito com quem tenha celebrado o contrato de mútuo no âmbito do sistema do crédito à habitação.</p> <p>2 - O requerimento referido no n.º 1 pode ser apresentado até ao final do prazo para a oposição à execução relativa a créditos à habitação e créditos conexos garantidos por hipoteca ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca do crédito à habitação, caso não tenha havido lugar a reclamações de créditos por outros credores.</p> <p>3 - No prazo de 15 dias após o recebimento do requerimento referido no n.º 1 ou após a entrega dos documentos prevista no número seguinte, se for posterior, a instituição de crédito deve comunicar ao mutuário, por escrito e de forma fundamentada, o resultado da verificação dos requisitos de aplicabilidade previstos nos artigos 4.º e 5.º e, conseqüentemente, o deferimento ou o indeferimento do pedido de acesso ao regime estabelecido na presente lei.</p> <p>4 - O mutuário deve prestar a informação e disponibilizar os documentos solicitados pela instituição de crédito para os efeitos previstos no presente artigo no prazo máximo de 10 dias após a entrega do requerimento ou da solicitação da instituição de crédito.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 9.º</p> <p style="text-align: center;">Efeitos</p> <p>1 - Com a apresentação pelo mutuário do requerimento previsto no n.º 1 do artigo 8.º e da documentação referida no n.º 1 do artigo 6.º, a instituição de crédito mutuante fica impedida de promover a execução da hipoteca que constitui garantia do crédito à habitação até que cesse a aplicação das medidas de proteção previstas na presente lei.</p>	

<p>2 - O deferimento do acesso ao regime estabelecido na presente lei, previsto no n.º 3 do artigo 8.º, produz os seguintes efeitos:</p> <p>a) Sem prejuízo do disposto no artigo 15.º, constitui a instituição de crédito na obrigação de apresentar ao mutuário uma proposta de plano de reestruturação;</p> <p>b) Suspende automaticamente o processo de execução hipotecária relativo às dívidas decorrentes do crédito à habitação;</p> <p>c) Constitui a instituição de crédito na obrigação de comunicar esse deferimento ao tribunal em que corre o processo de execução referido na alínea anterior.</p> <p>3 - Sem prejuízo do dever da instituição de crédito, o mutuário pode também proceder à comunicação prevista na alínea c) do número anterior.</p>	
<p style="text-align: center;">SECÇÃO III</p> <p style="text-align: center;">Plano de reestruturação das dívidas decorrentes do crédito à habitação</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 10.º Plano de reestruturação</p> <p>1 - A instituição de crédito apresenta ao mutuário uma proposta de plano de reestruturação da dívida decorrente do crédito à habitação que inclui necessariamente a aplicação de uma ou várias das seguintes medidas:</p> <p>a) Concessão de um período de carência, relativo ao pagamento das prestações mensais a cargo do mutuário ou estabelecimento de um valor residual no plano de amortizações;</p> <p>b) Prorrogação do prazo de amortização do empréstimo;</p> <p>c) Redução do spread aplicável durante o período de carência;</p> <p>d) Concessão de um empréstimo adicional autónomo destinado a suportar temporariamente o pagamento das prestações do crédito à habitação.</p> <p>2 - A proposta de plano de reestruturação deve ser apresentada ao mutuário no prazo máximo de 25 dias após o deferimento do requerimento de acesso e deve compreender soluções de pagamento dos montantes em dívida adequadas à situação financeira do agregado familiar, suscetíveis de evitar ou interromper o incumprimento do crédito à habitação, e que não podem determinar uma taxa de esforço do agregado familiar superior aos limites previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º.</p> <p>3 - O plano de reestruturação abrange todos os montantes, vencidos ou vincendos, devidos pelo mutuário ao abrigo do crédito à habitação, designadamente prestações de capital, juros e comissões.</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 10.º [...]</p> <p>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:</p> <p>a) Estabelecimento de um valor residual no plano de amortizações;</p> <p>b) (...);</p> <p>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;</p> <p>d) [Revogado].</p> <p>2 - (...).</p> <p>3 - (...).</p>

<p>4 - A instituição de crédito e o mutuário podem ainda acordar na consolidação de todas ou de parte das dívidas bancárias contraídas pelo mutuário.</p> <p>5 - O mutuário não pode recusar a consolidação do crédito à habitação e créditos conexos nem recusar que estes beneficiem da cobertura hipotecária do crédito à habitação.</p> <p>6 - A consolidação dos créditos conexos ou de outros previstos nos n.os 3 e 4 pode ser efetuada em operação autónoma, em condições a acordar entre a instituição de crédito e o mutuário.</p> <p>7 - A adoção do plano de reestruturação ou de qualquer das medidas complementares não pode, em qualquer circunstância, dar lugar à revisão ou alteração dos restantes termos e condições de carácter financeiro do contrato de crédito à habitação, nomeadamente agravando o spread e outros encargos com o crédito, nem permite à instituição de crédito cobrar qualquer comissão adicional pelas alterações ao contrato, com exceção do que, estrita e demonstradamente, corresponda à repercussão de despesas suportadas perante terceiros por força da aplicação daquelas medidas.</p>	<p>4 - (...).</p> <p>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.</p> <p>6 - (...).</p> <p>7 - (...).</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 11.º Regime de carência parcial e de valor residual</p> <p>1 - O período de carência parcial tem uma duração mínima de 12 e máxima de 48 meses.</p> <p>2 - Em alternativa ou em complemento à carência parcial, o plano de reestruturação pode estabelecer um valor residual até 30 % do capital em dívida, cujo pagamento se realiza na última prestação do crédito à habitação.</p> <p>3 - As medidas previstas nos n.os 1 e 2 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.</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 11.º Regime de carência</p> <p>1 - O período de carência pode ser parcial ou total e tem uma duração mínima de 12 meses e máxima de 48 meses.</p> <p>2 - [Eliminar].</p> <p>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.</p>
	<p style="text-align: center;">Artigo 11.º-A Regime de valor residual</p> <p>Em complemento ao regime de 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.</p>

<p>Artigo 12.º</p> <p>Limites à prorrogação do prazo de amortização</p> <p>1 - O plano de reestruturação da dívida pode prever a prorrogação do prazo de amortização do crédito à habitação, até ao limite de 50 anos relativamente ao momento de contratação do mesmo.</p> <p>2 - A prorrogação do prazo de amortização deve permitir que o financiamento seja liquidado antes de o mutuário mais idoso perfazer 75 anos de idade.</p>	
<p>Artigo 13.º</p> <p>Redução do spread aplicável durante o período de carência</p> <p>1 - O plano de reestruturação pode prever uma redução do spread até ao limite mínimo de 0,25%, aplicável durante o período de carência ou durante um período até 48 meses, quando tiver sido escolhido o regime de valor residual referido no n.º 2 do artigo 11.º</p> <p>2 - Nas situações previstas no número anterior, mantém-se a periodicidade acordada para as prestações de juros.</p>	<p>Artigo 13.º</p> <p>[...]</p> <p>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 11.º.</p> <p>2 - (...).</p>
<p>Artigo 14.º</p> <p>Concessão de empréstimo adicional</p> <p>1 - O plano de reestruturação pode prever um empréstimo adicional ao mutuário cujo capital mutuado se destine exclusivamente ao pagamento, total ou parcial, de prestações do crédito à habitação.</p> <p>2 - O capital mutuado será desembolsado diretamente e à medida da necessidade de pagamento de cada prestação.</p> <p>3 - O empréstimo adicional fica sujeito a termos e condições contratuais equivalentes aos do crédito objeto do plano de reestruturação, designadamente quanto à taxa, ao regime dos juros e à garantia.</p> <p>4 - O valor e o plano de amortizações do empréstimo adicional devem ser definidos atendendo aos compromissos e ao rendimento disponível do agregado familiar do mutuário, podendo compreender um período de carência inicial e um prazo de amortização mais longo do que o originalmente previsto para o crédito à habitação que é objeto do plano de reestruturação.</p>	<p>Revogado</p>

<p style="text-align: center;">Artigo 15.º Inviabilidade originária de reestruturação</p> <p>1 - Nas situações em que, mesmo aplicando as medidas previstas nos artigos 11.º, 12.º e 13.º, o cumprimento do plano de reestruturação pelo mutuário se presume inviável nos termos do número seguinte, a instituição de crédito não está obrigada a propor ao mutuário um plano de reestruturação.</p> <p>2 - Para efeitos da presente lei, presume-se inviável o cumprimento de um plano de reestruturação quando este implique para o agregado familiar do mutuário uma taxa de esforço superior aos limites previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º</p> <p>3 - No caso previsto no n.º 1, a instituição de crédito pode optar por, dentro do prazo previsto no n.º 2 do artigo 10.º, apresentar ao mutuário uma proposta de plano de reestruturação que contemple medidas complementares referidas no n.º 2 do artigo 19.º</p> <p>4 - Caso opte por não apresentar proposta de plano de reestruturação nos termos dos n.os 1 a 3, a instituição de crédito fica obrigada a, dentro do prazo do n.º 2 do artigo 10.º, comunicar por escrito ao mutuário:</p> <p>a) A decisão de não lhe apresentar proposta de plano de reestruturação; e</p> <p>b) A aceitação da aplicação de medidas substitutivas da execução hipotecária conforme previsto na secção iv do presente capítulo.</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 15.º [...]</p> <p>1 - (...).</p> <p>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, <u>acrescidos de 10 pontos percentuais</u>.</p> <p>3 - (...).</p> <p>4 - (...).</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 16.º Aprovação do plano de reestruturação</p> <p>1 - Após a apresentação da proposta, efetuada nos termos dos n.os 1 e 2 do artigo 10.º, a instituição de crédito e o mutuário dispõem de 30 dias para negociar e acordar alterações à proposta do plano de reestruturação apresentada pela instituição de crédito.</p> <p>2 - Se o mutuário recusar ou não formalizar uma proposta de plano de reestruturação apresentada pela instituição de crédito, e cujo cumprimento se presume viável nos termos do n.º 2 do artigo anterior, perde o direito à aplicação das medidas substitutivas, exceto se a instituição de crédito mantiver a intenção de as aplicar.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 17.º Obrigações da instituição de crédito durante a vigência do plano de reestruturação</p> <p>Durante a vigência do plano de reestruturação, a instituição de crédito não pode, com fundamento em incumprimento anterior ao plano de reestruturação acordado:</p>	

<p>a) Resolver o contrato de crédito à habitação; b) Intentar ações judiciais, declarativas ou executivas, tendo em vista a satisfação do seu crédito.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 18.º Revisão anual do plano de reestruturação</p> <p>1 - Durante a vigência da presente lei, o mutuário deve comprovar anualmente a manutenção da verificação dos requisitos de aplicabilidade previstos no artigo 5.º</p> <p>2 - Em caso de os requisitos de aplicabilidade previstos no artigo 5.º deixarem de se verificar, pode a instituição de crédito determinar a revisão do plano de reestruturação, desde que essa revisão não implique uma taxa de esforço superior aos limites previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º</p> <p>3 - Verificando-se um agravamento da situação económica do agregado familiar do mutuário que origine um aumento da respetiva taxa de esforço com o crédito à habitação, deve a instituição de crédito apresentar, a pedido do mutuário, a revisão do plano de reestruturação que não implique uma taxa de esforço superior aos limites previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º</p> <p>4 - As revisões referidas no número anterior devem compreender soluções adequadas à situação financeira do agregado familiar e suscetíveis de evitar um futuro incumprimento do crédito à habitação.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 19.º Medidas complementares</p> <p>1 - A instituição de crédito e o mutuário devem iniciar negociações com vista à adoção de medidas complementares ao plano de reestruturação, verificando-se uma das seguintes situações:</p> <p>a) O plano de reestruturação, no curso da sua execução, se mostre inviável, nos termos do n.º 2 do artigo 15.º;</p> <p>b) Em caso de incumprimento pelo mutuário de três prestações seguidas previstas no plano de reestruturação.</p> <p>2 - As medidas complementares ao plano de reestruturação podem ser quaisquer das previstas no n.º 1 do artigo 10.º que ainda não tenham sido aplicadas, ou outras, designadamente a carência total até 12 meses ou a redução parcial do capital por amortizar.</p> <p>3 - As negociações referidas no n.º 1 podem iniciar-se a qualquer momento, a pedido do mutuário ou da instituição de crédito, e deverão concluir-se no prazo de 30 dias após a receção do pedido.</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 19.º [...]</p> <p>1 - (...).</p> <p>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.</p> <p>3 - (...).</p>

<p>4 - A adoção das medidas complementares previstas no presente artigo é facultativa para as instituições de crédito, mesmo que solicitadas pelo mutuário e ainda que na ausência da sua adoção o plano de reestruturação se mostre inviável.</p>	<p>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.</p> <p>5 - Pode, ainda, ser considerada medida complementar o perdão parcial da dívida, solicitado pelo mutuário desde que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:</p> <p>a) Os encargos com o crédito sejam superiores a 50% do rendimento líquido do agregado familiar;</p> <p>b) O capital amortizado seja superior a 75% ou tenham sido cumpridas mais de 75% das prestações do contrato;</p> <p>6 - Da aplicação do perdão parcial da dívida não pode resultar o agravamento das condições originárias do contrato.</p>
<p>SECÇÃO IV Medidas substitutivas da execução hipotecária</p>	
<p>Artigo 20.º Aplicação das medidas substitutivas</p>	
<p>1 - Há lugar à aplicação das medidas substitutivas da execução hipotecária aos mutuários abrangidos pelo regime estabelecido na presente lei, quando se verifique uma das seguintes situações:</p> <p>a) A instituição de crédito comunique ao mutuário a opção de, nos termos do artigo 15.º, não apresentar uma proposta de plano de reestruturação;</p> <p>b) Nos casos previstos no n.º 2 do artigo 16.º;</p> <p>c) As partes não tenham chegado, dentro do prazo aplicável, a um acordo sobre a adoção das medidas complementares, nos termos do artigo 19.º</p> <p>2 - Sempre que se verifique o disposto no n.º 1, a instituição de crédito só pode recusar a aplicação de medidas substitutivas quando:</p> <p>a) A hipoteca referida na alínea a) do artigo 4.º não seja de 1.º grau, exceto se essa hipoteca tiver sido constituída a favor da mesma instituição de crédito para garantia de um crédito à habitação concedido ao mesmo mutuário;</p> <p>b) O imóvel sobre o qual incide esta hipoteca tenha constituída qualquer outra hipoteca para garantir outros créditos do mutuário, junto de outras instituições financeiras.</p> <p>3 - À data de concretização da medida substitutiva, o imóvel deve:</p> <p>a) Encontrar-se livre de ónus ou encargos, incluindo contratos de arrendamento total ou parcial, de comodato ou outras formas de cedência gratuita ou onerosa, e livre</p>	

<p>de pessoas e bens, não se considerando ónus ou encargos, para este efeito, as garantias reais sobre o imóvel, constituídas a favor da instituição de crédito mutuante;</p> <p>b) Estar titulado por licença de utilização válida;</p> <p>c) Encontrar-se em condições aptas ao fim a que se destina e em bom estado de conservação.</p> <p>4 - À data de concretização da medida substitutiva não devem existir desconformidades entre os documentos de registo predial, os documentos de registo na Autoridade Tributária e Aduaneira e os documentos de licenciamento da respetiva utilização.</p> <p>5 - Se a medida substitutiva adotada não for imediatamente possível de concretizar, exclusivamente devido a incumprimento do disposto nos n.os 3 e 4, e o mutuário não fizer cessar a causa de incumprimento no prazo de 45 dias, o processo das medidas substitutivas extingue-se sem lugar à aplicação de qualquer outra.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 21.º</p> <p style="text-align: center;">Modalidades de medidas substitutivas</p> <p>As medidas substitutivas da execução hipotecária aplicáveis aos casos previstos no artigo anterior são:</p> <p>a) A dação em cumprimento do imóvel hipotecado;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 22.º</p> <p style="text-align: center;">Determinação da medida substitutiva a aplicar</p> <p>1 - O mutuário deve apresentar à instituição de crédito, no prazo de 30 dias a contar da verificação das situações referidas no n.º 1 do artigo 20.º, um requerimento escrito solicitando a aplicação de medidas substitutivas e declarando que nessa data se encontram preenchidos os requisitos de aplicabilidade previstos nos artigos 4.º e 5.º da presente lei.</p> <p>2 - No prazo de 30 dias após a receção do requerimento previsto no número anterior, a instituição de crédito deve apresentar ao mutuário uma proposta de medida substitutiva de entre as previstas no artigo anterior.</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 22.º</p> <p style="text-align: center;">[...]</p> <p>1 - (...).</p> <p>2 - (...).</p>

<p>3 - Em resposta à proposta da instituição de crédito referida no número anterior, o mutuário pode, sem perder o direito a uma outra medida substitutiva, recusar:</p> <p>a) A permuta por habitação de valor inferior;</p> <p>b) Que a alienação a FIIAH, proposta pela instituição de crédito, envolva o arrendamento da habitação.</p> <p>4 - Em caso de recusa do mutuário, nos termos do número anterior, deve a instituição de crédito propor-lhe uma das restantes medidas substitutivas, ou a mesma sem a parte recusada.</p> <p>5 - Perante a proposta da instituição de crédito referida no número anterior, o mutuário aceita a proposta ou perde definitivamente o direito à aplicação de medidas substitutivas.</p> <p>6 - As declarações do mutuário e da instituição de crédito, referidas nos n.os 3 a 5, devem ser comunicadas à outra parte no prazo de 15 dias contados da receção da declaração a que respondem.</p>	<p>3 - (...).</p> <p>4 - (...).</p> <p>5 - [Revogado].</p> <p>6 - (...).</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 23.º Efeitos das medidas substitutivas</p> <p>1 - A aplicação das medidas substitutivas previstas no n.º 1 do artigo 21.º produz os seguintes efeitos:</p> <p>a) No caso da dação em cumprimento, a dívida extingue-se totalmente quando:</p> <p>i) A soma do valor da avaliação atual do imóvel, para efeito de dação, e das quantias entregues a título de reembolso de capital for, pelo menos, igual ao valor do capital inicialmente mutuado, acrescido das capitalizações que possam ter ocorrido; ou</p> <p>ii) O valor de avaliação atual do imóvel, para efeito de dação, for igual ou superior ao capital que se encontre em dívida;</p> <p>b) No caso da alienação do imóvel a FIIAH, a dívida extingue-se totalmente quando:</p> <p>i) A soma do valor pago pelo FIIAH para aquisição do imóvel e das quantias entregues pelo mutuário a título de reembolso de capital for, pelo menos, igual ao valor do capital inicialmente mutuado, acrescido das capitalizações que possam ter ocorrido; ou</p> <p>ii) O valor pago pelo FIIAH para aquisição do imóvel for igual ou superior ao capital que se encontre em dívida;</p> <p>c) No caso da permuta de habitação, a revisão do contrato de crédito à habitação nos termos do artigo 27.º;</p> <p>d) Extinção de processos judiciais relativos à cobrança de montantes devidos ao abrigo do contrato de crédito à habitação.</p> <p>2 - Quando a transmissão do imóvel, efetuada nos termos das alíneas a) e b) do número anterior, não determine a</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 23.º [...]</p> <p>1 - (...):</p> <p>a) No caso da dação em cumprimento, a dívida extingue-se totalmente com a transmissão da titularidade do imóvel.</p> <p>b) No caso da alienação do imóvel a FIIAH, a dívida extingue-se totalmente com a transmissão da titularidade do imóvel.</p> <p>c) [...];</p> <p>d) [...].</p> <p>2 - [Revogado].</p>

<p>extinção total da dívida, mantém-se apenas a dívida relativamente ao capital remanescente, aplicando-se-lhe os termos e condições contratuais equivalentes aos que se encontravam em vigor para o crédito objeto desta medida.</p> <p>3 - A dívida remanescente referida no número anterior não pode beneficiar de novas garantias reais ou pessoais.</p>	<p>3 - [Revogado].</p>
<p>Artigo 24.º Dação em cumprimento</p> <p>Para efeitos de cumprimento das obrigações do mutuário decorrentes do contrato de crédito à habitação, a dação em cumprimento do imóvel hipotecado concretiza-se com a transmissão do imóvel para a titularidade da instituição de crédito.</p>	
<p>Artigo 25.º Diferimento da desocupação do imóvel</p> <p>1 - Sendo decidida a medida da dação em cumprimento, o mutuário tem o direito a um diferimento na respetiva contratação pelo prazo adicional de seis meses, durante o qual pode usar e fruir do imóvel.</p> <p>2 - É condição do exercício deste direito que o mutuário celebre com a instituição de crédito contrato promessa de dação e, caso a instituição de crédito o solicite, outorgue a seu favor uma procuração irrevogável para celebração do contrato definitivo de dação.</p> <p>3 - Durante o período de diferimento o mutuário beneficia de carência de capital, apenas sendo devidas as prestações de juros remuneratórios.</p> <p>4 - A mora no pagamento previsto no número anterior faz cessar automaticamente o direito ao diferimento da dação, permitindo a sua imediata execução.</p> <p>5 - O n.º 1 não é aplicável caso o mutuário tenha incumprido mais de três prestações seguidas após a aplicação das medidas complementares.</p>	
<p>Artigo 26.º Alienação do imóvel a FIIAH</p> <p>1 - A instituição de crédito que se encontre obrigada a aplicar medidas substitutivas da execução hipotecária, nos termos do regime estabelecido na presente lei, pode propor ao mutuário a seguinte alternativa:</p> <p>a) O mutuário transfere a propriedade do imóvel para o</p>	

<p>FIIAH pelo preço determinado nos termos da legislação aplicável e com simultâneo distrate da hipoteca;</p> <p>b) O FIIAH paga à instituição de crédito mutuante o preço convencionado por mandato do mutuário;</p> <p>c) O mutuário tem o direito de permanecer no imóvel na qualidade de arrendatário, nos termos da legislação aplicável aos FIIAH e respeitando os direitos do mutuário previstos no artigo anterior.</p> <p>2 - O mutuário pode recusar ficar como arrendatário do FIIAH, mas não pode rejeitar a alienação do imóvel ao FIIAH para efeitos de dação em cumprimento.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 27.º Permuta de habitação</p> <p>1 - A instituição de crédito que se encontre obrigada a aplicar medidas substitutivas da execução hipotecária, nos termos do regime estabelecido na presente lei, pode ainda propor ao mutuário a permuta da habitação hipotecada por uma outra habitação de valor inferior que pertença à instituição de crédito ou a terceiro interessado na transação.</p> <p>2 - A permuta de habitações será acompanhada de um acordo de substituição do contrato de crédito à habitação ou de revisão das condições do contrato existente, de modo a que seja mais viável o cumprimento pelo mutuário das suas obrigações.</p> <p>3 - A diferença entre os valores das habitações permutadas será deduzida ao capital em dívida.</p> <p>4 - O mutuário pode, sem perder o direito a uma outra medida substitutiva, recusar a permuta de habitações prevista na presente lei.</p> <p>5 - Em caso de recusa do mutuário nos termos do número anterior, deve a instituição de crédito propor ao mutuário uma das restantes medidas substitutivas.</p>	
<p style="text-align: center;">CAPÍTULO III Disposições gerais</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 28.º Seguros</p> <p>1 - A aplicação da presente lei não prejudica a aplicação dos contratos de seguro que garantem o pagamento da prestação do crédito à habitação em situação de desemprego.</p> <p>2 - No caso previsto no número anterior, o recurso às modalidades previstas na presente lei tem lugar apenas após o termo do pagamento das prestações que sejam asseguradas ou cobertas por tais contratos.</p>	

<p>Artigo 29.º Avaliação do imóvel hipotecado</p> <p>Quando, para efeitos da aplicação do regime estabelecido na presente lei, se mostre necessário apurar o valor atualizado do imóvel, a instituição de crédito promove essa reavaliação, recorrendo a um avaliador certificado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) a expensas do mutuário, e entregando-lhe de imediato o relatório da avaliação.</p>	
<p>Artigo 30.º Eficácia das comunicações registadas</p> <p>As comunicações previstas na presente lei que sejam realizadas por via postal sob registo consideram-se feitas na data da respetiva expedição.</p>	
<p>Artigo 31.º Isenção de custos</p> <p>Os pedidos de documentos ou certidões efetuados pelo mutuário, que se revelem necessários para o acesso ao regime estabelecido na presente lei, estão isentos de comissões, despesas e emolumentos normalmente cobrados pela instituição de crédito.</p>	
<p>Artigo 32.º Regime fiscal</p> <p>A lei pode adaptar o regime fiscal a que estão sujeitas as operações necessárias à concretização das medidas previstas na presente lei.</p>	
<p>Artigo 33.º Divulgação pela instituição de crédito</p> <p>1 - As instituições de crédito disponibilizam, nos seus vários meios de contacto com os respetivos clientes bancários, informação simples e clara sobre o regime de proteção de devedores estabelecido na presente lei.</p> <p>2 - Caso sejam interpeladas pelos seus clientes para o efeito, as instituições de crédito prestam a informação e esclarecimentos necessários e convenientes sobre a presente lei e o regime nela consagrado.</p> <p>3 - As instituições de crédito devem ainda, por sua iniciativa e individualmente, prestar informações sobre o regime estabelecido na presente lei aos clientes que, no seu prudente juízo e com base nos conhecimentos de que dispõe, possam reunir os requisitos para lhes ser aplicável.</p>	

<p>4 - Todos os documentos elaborados pelas instituições de crédito no âmbito do regime estabelecido na presente lei devem ser redigidos em linguagem simples e clara.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 34.º Falsas declarações</p> <p>1 - A prestação de falsas declarações atinentes às condições de acesso ao regime estabelecido na presente lei determina a cessação das medidas já implementadas, sem prejuízo do dever de o mutuário indemnizar a instituição de crédito por danos, incluindo lucros cessantes e custos incorridos com a negociação e execução das medidas, podendo a instituição de crédito intentar ação judicial executiva do seu crédito.</p> <p>2 - A prática prevista no número anterior, se tiverem sido adotadas alguma das medidas de proteção previstas nesta lei, constitui o ilícito de fraude na obtenção de crédito, previsto no artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 28/84, de 20 de janeiro.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 35.º Vinculação</p> <p>1 - No caso de o contrato de crédito à habitação ter mais de um mutuário, é exigida, para os efeitos da presente lei, a vinculação conjunta de todos.</p> <p>2 - No caso de aplicação do regime estabelecido na presente lei a créditos à habitação com garantias prestadas por garantes em situação económica muito difícil, a vinculação dos mutuários, para os efeitos nela previstos, exige a vinculação conjunta de todos os mutuários e daqueles garantes.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 36.º Incumprimento pela instituição de crédito</p> <p>1 - Constitui contraordenação, punível nos termos do artigo 210.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 28/2009, de 19 de junho, bem como nos termos do Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de março, conjugado com o Decreto-Lei n.º 171/2008, de 26 de agosto:</p> <p>a) A recusa de acesso dos mutuários que o requeiram, e que reúnam todas as condições previstas nos artigos 4.º e 5.º, a qualquer uma das modalidades de medidas do regime estabelecido na presente lei;</p> <p>b) A violação do artigo 18.º</p>	

<p>2 - A negligência é sempre punível, sendo os limites das coimas aplicáveis reduzidos para metade.</p> <p>3 - O exercício de poderes sancionatórios relativamente ao incumprimento do regime estabelecido na presente lei é da competência do Banco de Portugal.</p>	
<p style="text-align: center;">CAPÍTULO IV Disposições finais e transitórias</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 37.º Prevalência</p> <p>O disposto na presente lei prevalece sobre quaisquer disposições legais, regulamentares ou contratuais que com ela sejam incompatíveis.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 38.º Período de vigência</p> <p>1 - O regime constante da presente lei vigora até ao dia 31 de dezembro de 2015.</p> <p>2 - No final do período inicial de vigência deve proceder-se à avaliação do impacto global dos resultados da aplicação do regime constante da presente lei, com vista à sua eventual prorrogação.</p>	<p>Revogado</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 39.º Avaliação</p> <p>1 - É constituída uma comissão de avaliação incumbida de avaliar os impactos da aplicação do regime constante da presente lei, bem como o respetivo cumprimento pelas instituições de crédito.</p> <p>2 - A comissão de avaliação é constituída pelos seguintes membros:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Um membro nomeado pelo Ministro das Finanças, que será o presidente; b) Um membro nomeado pelo Ministro da Economia; c) Um membro em representação do Banco de Portugal, que será o secretário; d) Um membro em representação da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários; e) Um membro em representação da Associação Portuguesa de Bancos; f) Um membro em representação dos consumidores, a indicar pela Direção-Geral do Consumidor após ouvidas as associações relevantes. <p>3 - A comissão de avaliação define as suas normas de funcionamento e reúne quando convocada pelo seu presidente, por iniciativa própria ou de dois dos seus membros.</p>	

4 - A comissão de avaliação só pode reunir e deliberar com a presença de pelo menos três dos seus membros.

5 - O Banco de Portugal envia trimestralmente à comissão de avaliação toda a informação e documentação necessária ao cumprimento das suas atribuições, bem como as reclamações e informações previstas nos dois números seguintes.

6 - Os consumidores e as associações que os representam podem apresentar junto do Banco de Portugal reclamações relativamente ao cumprimento do regime constante da presente lei.

7 - As instituições de crédito enviam trimestralmente ao Banco de Portugal toda a informação que a comissão de avaliação lhes requeira, incluindo obrigatoriamente o número, volume e características das operações solicitadas, executadas e recusadas em aplicação do regime constante da presente lei.

8 - A comissão de avaliação produz e publica um relatório de avaliação semestral sobre os impactos da aplicação do regime constante da presente lei e do respetivo cumprimento pelas instituições de crédito.

9 - Até 15 de outubro de 2015 a comissão de avaliação publica um relatório de avaliação global, que enviará ao Governo e à Assembleia da República.

Artigo 40.º Aplicação no tempo

1 - O regime estabelecido na presente lei é aplicável a:

- a) Todos os contratos celebrados anteriormente à sua publicação que se encontrem em vigor;
- b) Todos os contratos celebrados anteriormente à sua publicação em que, tendo sido resolvidos pela instituição de crédito com fundamento em incumprimento, não tenha ainda decorrido o prazo para a oposição à execução relativa a créditos à habitação e créditos conexos garantidos por hipoteca, ou até à venda executiva do imóvel sobre o qual incide a hipoteca do crédito à habitação, caso não tenha havido lugar a reclamações de créditos por outros credores.

2 - Nos casos em que o processo de execução da hipoteca já tenha sido iniciado cumpre ao mutuário juntar ao processo cópia do requerimento previsto no n.º 1 do artigo 8.º, sob pena de caducidade do direito de acesso e do início das fases processuais aplicáveis referidas no número anterior.

<p>3 - Caso a vigência do regime estabelecido na presente lei cesse nos termos do artigo 38.º, o regime continua a aplicar-se aos procedimentos judiciais ou extrajudiciais iniciados até à data de cessação.</p> <p>4 - Os mutuários que requeiram a aplicação da presente lei poderão beneficiar das disposições nela constantes durante um prazo de três anos a contar da data da apresentação desse requerimento, sem prejuízo da subsistência para além desse prazo de todas as alterações ao contrato de crédito à habitação acordadas entre as partes.</p>	
<p>Artigo 41.º Entrada em vigor</p> <p>1 - A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, sem prejuízo do disposto no número seguinte.</p> <p>2 - O prazo de resposta da instituição mutuante previsto no n.º 3 do artigo 8.º não se começa a contar antes do 60.º dia após a data da publicação da presente lei.</p>	

II. **Apreciação da conformidade dos requisitos formais, constitucionais e regimentais e do cumprimento da lei formulário**

• **Conformidade com os requisitos formais, constitucionais e regimentais**

Esta iniciativa legislativa é apresentada por oito Deputados do Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda, nos termos da alínea b) do artigo 156.º e do n.º 1 do artigo 167.º da Constituição, e da alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º e do artigo 118.º do Regimento da Assembleia da República. Toma a forma de projeto de lei, nos termos do n.º 1 do artigo 119.º do Regimento, mostra-se redigida sob a forma de artigos, tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal e é precedida de uma breve exposição de motivos, cumprindo assim os requisitos formais dos projetos de lei previstos no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento.

Define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa e não infringe a Constituição ou os princípios nela consignados, nos termos do n.º 1 do artigo 120.º do Regimento.

• **Verificação do cumprimento da lei formulário**

A Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, alterada e republicada pela Lei n.º 42/2007, de 24 de agosto, adiante designada como lei formulário, prevê um conjunto de normas sobre a publicação, a identificação e o formulário dos diplomas que são relevantes em caso de aprovação das iniciativas legislativas, e que importa ter presentes no decurso da especialidade em Comissão e, em especial, no momento da redação final.

O projeto de lei em causa tem um título que traduz o seu objeto, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 7.º da referida lei formulário, pretendendo alterar a Lei n.º 58/2012, de 19 de novembro. Ora, nos termos do n.º 1 do artigo 6.º da referida lei formulário: “os diplomas que alterem outros devem indicar o número de ordem da alteração introduzida e, caso tenha havido alterações anteriores, identificar aqueles diplomas que procederam a essas alterações, ainda que incidam sobre outras normas”. Através da base Digesto (Presidência do Conselho de Ministros) verifica-se que a Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, não sofreu até à data quaisquer modificações. Assim, em caso de aprovação da presente iniciativa, constituirá esta, efetivamente, a primeira alteração à Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, menção que já consta do respetivo título.

Em conformidade com o previsto nas alínea a) e b) do n.º 3 do artigo 6.º, da lei formulário, deve proceder-se à republicação integral dos diplomas que revistam forma de lei sempre que existam mais de três alterações ao ato legislativo em vigor – salvo se se tratar de Códigos – ou se somem alterações que abranjam mais de 20% do articulado do ato legislativo em vigor, atenta a sua versão originária ou a última versão republicada.

Tendo em conta a dimensão das alterações propostas por esta iniciativa, em caso de aprovação da mesma, será de ponderar pela Comissão a republicação da lei.

A sua entrada em vigor, em caso de aprovação, “no dia seguinte à sua publicação”, está também em conformidade com o previsto no n.º 1 do artigo 2.º da lei formulário, que prevê que os atos legislativos “entram em vigor no dia neles fixado, não podendo, em caso algum, o início da vigência verificar-se no próprio dia da publicação”.

Na presente fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não nos parece suscitar quaisquer outras questões em face da lei formulário.

III. Enquadramento legal e doutrinário e antecedentes

- **Enquadramento legal nacional e antecedentes**

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.

Este diploma teve origem no Projeto de Lei n.º 237/XII, que foi apresentado pelo Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata na Mesa da Assembleia da República em 25 de maio de 2012. O texto de substituição dele resultante foi objeto de votação final global na Reunião Plenária de 21 de setembro de 2012, onde foi

aprovado com os votos a favor do Partido Social Democrata e do CDS - Partido Popular e a abstenção dos restantes dos Grupos Parlamentares.

De acordo com a exposição de motivos daquela iniciativa, importa buscar mais justiça e equilíbrio na relação de crédito de modo a proteger de forma adequada os devedores que frequentemente se encontram em posições mais débeis face à instituição de crédito.

Essa exigência é ainda mais justificada no momento de grave crise económica e social que o País vive e que deixou milhares de agregados familiares sujeitos a inesperadas e imerecidas situações de desemprego ou de perda do seu rendimento.

Assim, o Partido Social Democrata considera que o caminho mais adequado é propor quer um conjunto de medidas que abranjam todos os contratos de crédito à habitação e vigorem indefinidamente, quer outro pacote de soluções extraordinárias que vigorem temporária e transitoriamente e que possam proteger de forma mais intensa aquelas famílias que vivem nas situações mais dramáticas.

O regime estabelecido pela Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, conforme resulta do artigo 2.º, aplica-se às situações de incumprimento de contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de concessão de crédito à habitação destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação e de beneficiação de habitação própria permanente de agregados familiares que se encontrem em situação económica muito difícil, e apenas quando o imóvel em causa seja a única habitação do agregado familiar, e tenha sido objeto de contrato de mútuo com hipoteca.

Tendo em consideração o disposto no artigo 4.º, os requisitos de aplicabilidade são, cumulativamente, os seguintes:

- o crédito à habitação esteja garantido por hipoteca que incida sobre imóvel que seja a habitação própria permanente e única do agregado familiar do mutuário e para o qual foi concedido;
- o agregado familiar do mutuário se encontre em situação económica muito difícil;
- o valor patrimonial tributário do imóvel não exceda determinados valores, dependentes do coeficiente de localização;
- o crédito à habitação não esteja garantido por outras garantias reais ou pessoais, salvo se, os garantes se encontrem também em situação económica muito difícil.

Nos termos do artigo 5.º, considera-se em situação económica muito difícil o agregado familiar relativamente ao qual se verifiquem, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- pelo menos um dos mutuários, seu cônjuge ou pessoa que com ele viva em condições análogas às dos cônjuges, se encontre em situação de desemprego, ou o agregado familiar tenha sofrido uma redução do rendimento anual bruto igual ou superior a 35 %;
- a taxa de esforço do agregado familiar com o crédito à habitação tenha aumentado para valor igual ou superior a 45% ou 50%, dependente do agregado ter ou não dependentes;
- o valor total do património financeiro de todos os elementos do agregado familiar seja inferior a metade do rendimento anual bruto do agregado familiar;
- o património imobiliário do agregado familiar seja constituído unicamente pelo imóvel que seja a habitação própria e permanente do agregado familiar e, por garagem e imóveis não edificáveis, até ao valor total de € 20.000,00;
- o rendimento anual bruto do agregado familiar não exceda 12 vezes o valor máximo calculado em função da composição do agregado familiar, sendo esse valor determinado com base no salário mínimo nacional e numa percentagem que decorre da sua condição no agregado familiar.

O n.º 2 do artigo 5.º considera que um membro do agregado familiar se encontra desempregado quando:

- tendo sido trabalhador por conta de outrem, se encontre involuntariamente desempregado e se encontre inscrito como tal no centro de emprego há três ou mais meses; ou
- tendo sido trabalhador por conta própria, se encontre inscrito como tal no centro de emprego e prove ter desenvolvido atividade e ter cessado a mesma há três ou mais meses.

Em caso de incumprimento do crédito à habitação em situação económica muito difícil, e de acordo com o artigo 7.º, os mutuários têm direito à aplicação, de uma ou de várias das seguintes modalidades:

- plano de reestruturação das dívidas emergentes do crédito à habitação;
- medidas complementares ao plano de reestruturação;
- medidas substitutivas da execução hipotecária que são de aplicação subsidiária relativamente às restantes.

No caso de a instituição de crédito deferir o acesso ao regime estabelecido na Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, tem a mesma que apresentar ao mutuário uma proposta de plano de reestruturação da dívida, que inclui necessariamente a aplicação de uma ou várias das seguintes medidas previstas no artigo 10.º:

- concessão de um período de carência, relativo ao pagamento das prestações mensais a cargo do mutuário ou estabelecimento de um valor residual no plano de amortizações. O período de carência

parcial tem uma duração mínima de 12 e máxima de 48 meses; em alternativa ou em complemento à carência parcial, o plano de reestruturação pode estabelecer um valor residual até 30 % do capital em dívida (artigo 11.º);

- prorrogação do prazo de amortização do empréstimo. A prorrogação do prazo de amortização do crédito à habitação pode ser alargada até ao limite de 50 anos ou até que o mutuário perfaça 75 anos (artigo 12.º);
- redução do *spread* aplicável durante o período de carência. O *spread* pode ser reduzido até ao limite mínimo de 0,25 %, aplicável durante o período de carência ou durante um período até 48 meses, no caso de ter sido escolhido o regime de valor residual (artigo 13.º);
- concessão de um empréstimo adicional autónomo destinado a suportar temporariamente o pagamento das prestações do crédito à habitação. Neste caso, o empréstimo adicional fica sujeito a termos e condições contratuais equivalentes aos do crédito objeto do plano de reestruturação, designadamente quanto à taxa, ao regime dos juros e, à garantia (artigo 14.º).

A adoção do plano de reestruturação ou de qualquer das medidas complementares não pode, em qualquer circunstância, dar lugar à revisão ou alteração dos restantes termos e condições de carácter financeiro do contrato de crédito à habitação, nomeadamente agravando o *spread* e outros encargos com o crédito, nem permite à instituição de crédito cobrar qualquer comissão adicional pelas alterações ao contrato, com exceção do que, estrita e demonstradamente, corresponda à repercussão de despesas suportadas perante terceiros por força da aplicação daquelas medidas (n.º 7 do artigo 10.º).

Se o plano de reestruturação se mostrar inviável ou, no caso de incumprimento pelo mutuário de três prestações seguidas previstas no plano de reestruturação (artigo 19.º), a instituição de crédito e o mutuário devem iniciar negociações que permitam a adoção das seguintes medidas complementares:

- as previstas no artigo 10.º - já anteriormente referidas - e que ainda não tenham sido aplicadas;
- carência total até 12 meses ou redução parcial do capital por amortizar.

De acordo com o n.º 4 do artigo 15.º, caso a instituição de crédito opte por não apresentar proposta de plano de reestruturação, fica obrigada a comunicar por escrito ao mutuário:

- a decisão de não lhe apresentar proposta de plano de reestruturação; e
- a aceitação da aplicação de medidas substitutivas da execução hipotecária

Nos termos do artigo 21.º, as medidas substitutivas da execução hipotecária são as seguintes:

- a dação em cumprimento do imóvel hipotecado que poderá ter como resultado a extinção total ou parcial da dívida;
- 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;
- 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.

De acordo com o previsto no n.º 3 do artigo 1.º, as instituições de crédito podem, voluntariamente, decidir aplicar parte ou a totalidade do regime constante a outros mutuários de créditos à habitação, mesmo que estes não reúnam as condições anteriormente mencionadas. Mais, as instituições de crédito podem, inclusivamente, aplicar condições mais favoráveis do que as estabelecidas neste diploma (n.º 4 do artigo 1.º).

De destacar que o regime constante desta lei vigora até 31 de dezembro de 2015. No final do período inicial de vigência deve proceder-se à avaliação do impacto global dos resultados da aplicação do regime constante da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, com vista à sua eventual prorrogação.

Acerca deste diploma, importa mencionar, por fim, que, nos termos do artigo 39.º, deverá ser constituída uma comissão de avaliação incumbida de avaliar os impactos da aplicação deste regime, bem como o respetivo cumprimento pelas instituições de crédito. A comissão de avaliação deverá produzir e publicar um relatório de avaliação semestral sobre os impactos da aplicação do regime constante desta lei, e do respetivo cumprimento pelas instituições de crédito, competindo ao Banco de Portugal enviar trimestralmente à comissão de avaliação toda a informação e documentação necessária ao cumprimento das suas atribuições, bem como as reclamações e informações recebidas.

Assim sendo, após a publicação da Lei n.º 58/2012 - em 16 de dezembro de 2012 – o Banco de Portugal divulgou um conjunto de boas práticas, que as instituições de crédito devem observar na aplicação do regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil. Tendo como objetivo promover a implementação deste regime de boas práticas, foi publicada a Carta-Circular n.º 98/2013/DSC, que enuncia o seguinte:

- *Verificação da taxa de esforço do agregado familiar do mutuário: as instituições de crédito devem atender aos encargos decorrentes de todos os contratos de crédito garantidos por hipoteca sobre a habitação própria e permanente do mutuário, ainda que a sua finalidade não seja a aquisição, construção ou realização de obras de conservação ou beneficiação;*
- *Verificação da redução do rendimento anual bruto do agregado familiar do mutuário: as instituições de crédito devem atender à redução de rendimentos ocorrida nos 12 meses anteriores à apresentação do*

requerimento de acesso, em vez de terem como referência os 12 meses anteriores ao início do incumprimento;

- Verificação do valor patrimonial tributário do imóvel: nas situações em que este valor seja atualizado após a apresentação do requerimento de acesso ao regime extraordinário, as instituições de crédito devem atender ao valor patrimonial tributário atribuído ao imóvel à data da apresentação do requerimento;*
- Situação económica muito difícil dos fiadores: as instituições de crédito devem ter em consideração os encargos associados ao crédito à habitação eventualmente titulado pelo fiador e os encargos decorrentes do crédito cujo cumprimento é por si garantido;*
- Documentos a entregar pelo cliente bancário: as instituições de crédito podem dispensar os clientes bancários, no todo ou em parte, da entrega dos documentos demonstrativos do preenchimento das condições de acesso ao regime (documentos previstos no artigo 6.º, n.ºs 1 e 2 do regime extraordinário);*
- Consequências da falta de resposta do cliente bancário a uma proposta de plano de reestruturação.*

De referir que no [site do Banco de Portugal](#) pode ser encontrada diversa informação sobre esta matéria.

Em 12 de novembro de 2013, a Comissão de Avaliação do Regime Extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil publicou o seu primeiro [Relatório](#). Cumpre mencionar nos indicadores apontados que, *desde a entrada em vigor do Regime Extraordinário até ao final de setembro de 2013, os clientes bancários apresentaram um total de 1.626 requerimentos de acesso, relativos a 1.486 contratos de crédito (cerca de 148 por mês)*. A citada Comissão remeteu o referido relatório à Assembleia da República, tendo a Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública procedido à sua [audição](#), em janeiro de 2014, para balanço da atividade desenvolvida.

Já no que respeita aos entendimentos da comissão de avaliação sobre o regime extraordinário são apresentadas as seguintes conclusões:

- Na determinação da taxa de esforço do agregado familiar do mutuário para efeitos de acesso ao regime, as instituições de crédito devem atender aos encargos decorrentes de todos os contratos de crédito garantidos por hipoteca sobre a habitação própria e permanente do mutuário, ainda que a sua finalidade não seja a aquisição, construção ou realização de obras de conservação ou beneficiação.*
- Na aferição do preenchimento da condição de acesso relativa ao rendimento anual bruto do agregado familiar do mutuário, as instituições de crédito devem, sempre que possível, atender à redução de rendimentos ocorrida nos 12 meses anteriores à apresentação do requerimento de acesso, em vez de terem como referência os 12 meses anteriores ao início do incumprimento.*

- *Nas situações em que o valor patrimonial tributário do imóvel seja objeto de atualização posterior à apresentação do requerimento de acesso ao Regime Extraordinário, as instituições de crédito devem atender, para efeitos de verificação do cumprimento dos requisitos de acesso ao referido Regime, ao valor patrimonial tributário atribuído ao imóvel à data da apresentação do requerimento.*
- *Na verificação do preenchimento da condição de acesso relativa à situação económica muito difícil dos fiadores, as instituições de crédito devem ter em consideração os encargos associados ao crédito à habitação eventualmente titulado pelo fiador e, bem assim, os encargos decorrentes do crédito cujo cumprimento é por si garantido.*
- *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 no artigo 6.º, n.ºs 1 e 2 do Regime Extraordinário.*
- *As consequências previstas no artigo 16.º, n.º 2 do Regime Extraordinário para as situações de recusa ou não formalização do plano de reestruturação são igualmente aplicáveis aos casos em que o cliente bancário não se pronuncia sobre uma proposta de plano de reestruturação considerada viável no prazo de 30 dias previsto na lei para a negociação entre as partes.*

Também a DECO – Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor se tem debruçado sobre este assunto. Segundo informação disponível no site, em 2013, a DECO recebeu mais de 29 mil pedidos de ajuda de famílias em dificuldades financeiras, o que representa um aumento de 26% face a 2012, com mais de 23 mil contactos. Em comparação com 2010, o número quase triplicou. Contudo, o número de processos com a nossa intervenção desceu muito: foram abertos 4034 processos, quase menos 1400 do que em 2012. Em muitos casos, não era possível encontrar uma solução ou já existiam processos de execução ou insolvência.

Na origem do sobre-endividamento, o desemprego surge como o principal motivo, referido por 32% das famílias. Os cortes no salário, em 30,6%, e a doença, em 8,1% dos casos, são também apontados como causas.

A suportar as dificuldades, em 30% dos pedidos de ajuda, há agora apenas um elemento, solteiro ou divorciado. A maioria das famílias já estava em incumprimento com o pagamento das prestações dos créditos há mais de 6 meses e, em média, cada processo tinha 5 empréstimos associados.

Para 2014, a principal preocupação dos Gabinetes de Apoio ao Sobre-endividado são os reformados, sujeitos às últimas medidas de austeridade e, por vezes, a suportar os encargos de filhos e netos.

A matéria do crédito à habitação e do seu incumprimento conduziu à aprovação de um conjunto de diplomas, de entre os quais importa destacar, para além da já referida Lei n.º 58/2012, a Lei n.º 59/2012, de 9 de novembro – Cria salvaguardas para os mutuários de crédito à habitação e altera o Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, e a Lei n.º 60/2012, de 9 de novembro - Altera o Código de Processo Civil, modificando as

regras relativas à ordem de realização da penhora e à determinação do valor de base da venda de imóveis em processo de execução.

Segundo a exposição de motivos do projeto de lei que agora se aprecia, a presente iniciativa visa resolver a ineficácia da lei, criando verdadeiras respostas para as famílias endividadas, em dificuldades para manter a sua habitação, reforçando o direito à habitação, para o que propõe a alteração dos artigos 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 10.º, 11.º, 14.º, 15.º, 19.º, 22.º e 23.º, o aditamento do artigo 11.º-A - *Regime de valor residual*, e revogação dos artigos 14.º e 38.º da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro.

Em 31 de janeiro de 2014, deu entrada na Mesa da Assembleia da República o Projeto de Lei n.º 500/XII/3.ª (PCP) – *Procede à primeira alteração à Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, que cria um regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil*, e o Projeto de Lei n.º 502/XII/3.ª (PSD-CDS-PP) – *Primeira alteração ao regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica difícil, aprovado pela Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro*.

- **Enquadramento doutrinário/bibliográfico**

REGIME EXTRAORDINÁRIO de proteção aos devedores de crédito à habitação em situação económica difícil - **A vida judiciária : revista crítica de Direito**. Lisboa. N.º 172 (Dez. 2012), p. 12-13. Cota: RP-136

Resumo: O presente artigo debruça-se sobre o regime extraordinário de proteção aos devedores de crédito à habitação, aprovado pela Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, o qual se encontra em vigor desde o dia 10 de novembro do ano de 2013. O referido diploma aplica-se “às situações de incumprimento de contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de concessão de crédito à habitação de agregados familiares que se encontrem em situação económica muito difícil e apenas quando o imóvel em causa seja a única habitação do agregado familiar e tenha sido objeto de contrato de mútuo com hipoteca”.

UNIÃO EUROPEIA. Comissão - **National measures and practices to avoid foreclosure procedures for residential mortgage loans** [Em linha] : **accompanying document to the Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council on credit agreements relating to residential property**. Brussels : European Commission (SEC (2011) 357 final). [Consult. 31 jan. 2014]. Disponível em WWW: <URL:http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/credit/mortgage/sec_2011_357_en.pdf>

Resumo: O não cumprimento do pagamento de hipoteca nos empréstimos à habitação pode ter consequências graves para os proprietários individuais, que podem perder as suas casas mas também para a sociedade como um todo, através do seu impacto sobre a estabilidade financeira e social.

A Comissão anunciou que iria estudar formas de evitar a execução das hipotecas, sempre que possível, e identificar as práticas nacionais nesta área. Ao longo dos últimos dois anos, os Serviços da Comissão recolheram informações sobre a evolução dos incumprimentos e execuções hipotecárias. Os resultados surgem em destaque neste relatório, cuja finalidade é fornecer exemplos e orientação para as autoridades e os credores sobre de que forma o aumento dos níveis de incumprimento têm vindo a ser abordados em toda a União Europeia, com medidas para evitar procedimentos de execução hipotecária. O relatório não abrange iniciativas que visem a criação ou revisão de regras de insolvência individual. A Comissão está em vias de apresentar uma proposta de Diretiva que tem como objetivo promover o crédito responsável e os empréstimos e garantir que aqueles que pedem um empréstimo conseguem crédito acessível, reduzindo a necessidade de recurso à execução de hipotecas de propriedades.

- **Enquadramento do tema no plano da União Europeia**

No que concerne ao enquadramento, no plano da União Europeia, da questão dos contratos de crédito para imóveis de habitação, cumpre referir as recentes iniciativas a nível da União Europeia com vista à criação de um mercado interno do crédito hipotecário, “*com a crise financeira em pano de fundo*”¹.

Com efeito, no quadro dos esforços desenvolvidos para a realização do mercado interno dos serviços financeiros, incluindo o dos serviços financeiros a retalho, a situação dos mercados de crédito hipotecário para habitação na UE tem vindo a ser objeto de análise, nos últimos anos, por parte da Comissão Europeia. No Livro Branco sobre a integração destes mercados, publicado em 2007, a Comissão identificou um conjunto de condições associadas à eficiência e à competitividade destes mercados e anunciou a intenção de proceder a uma avaliação do impacto das diferentes opções de ação política a empreender, nomeadamente em matéria de informação pré-contratual, das bases de dados sobre o crédito, da solvabilidade, da taxa anual de encargos efetiva global (TAEG), do aconselhamento e do reembolso antecipado².

Acresce, que tendo em conta os problemas que surgiram em resultado da crise financeira, incluindo, a nível dos mercados hipotecários da UE, os problemas relacionados com a concessão e a contração irresponsáveis de empréstimos, “*a Comissão comprometeu-se a propor medidas relativas à concessão e contração responsáveis de empréstimos, incluindo um enquadramento fiável da intermediação de crédito*”³.

¹ Informação detalhada em matéria de crédito hipotecário disponível no endereço http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/credit/mortgage_en.htm

² Informação sobre os resultados as análises de impacto e estudos relativos aos custos e vantagens das diferentes opções políticas em matéria de crédito imobiliário disponível no endereço http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/credit/mortgage_fr.htm

³ Ver também resultados da consulta pública lançada pela Comissão em 15.06.2009 com vista a reforçar e aprofundar a sua compreensão das questões associadas à concessão e contração responsáveis de empréstimos “Public consultation on responsible lending and borrowing in the EU”.

Neste contexto, e com base nos elementos apurados, a Comissão apresentou, em 31 de março de 2011, uma Proposta de Diretiva⁴ que, tendo em vista criar um mercado único do crédito hipotecário à habitação, assegure um elevado nível de proteção dos consumidores e promova a estabilidade financeira, assegurando que estes mercados funcionam de modo responsável. Esta iniciativa foi aprovada no Parlamento Europeu em Primeira Leitura a 10 de dezembro de 2013⁵ e pelo Conselho a 28 de janeiro de 2014, aguardando publicação no Jornal Oficial da União Europeia.

A futura diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho relativa aos contratos de crédito aos *consumidores* para imóveis de habitação, que altera as Diretivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010⁶ refere, nos considerandos, que *“a crise financeira mostrou que o comportamento irresponsável de alguns participantes no mercado pode minar os alicerces do sistema financeiro, provocando desconfiança entre todas as partes, em especial nos consumidores, com consequências sociais e económicas potencialmente graves. Muitos consumidores perderam a confiança no setor financeiro e os mutuários têm cada vez mais dificuldade em reembolsar os seus empréstimos, daí resultando um aumento das situações de incumprimento e de venda coerciva do imóvel”*⁷ e que *“foram identificados vários problemas nos mercados de crédito hipotecário no interior da União relacionados com a concessão e a contração irresponsáveis de empréstimos e com os potenciais comportamentos irresponsáveis dos intervenientes no mercado, incluindo os intermediários de crédito e as instituições que não são instituições de crédito. Alguns desses problemas diziam respeito a créditos em moeda estrangeira, pelos quais os consumidores tinham optado para tirar vantagem das taxas devedoras oferecidas mas sem terem a informação ou compreensão adequadas do risco de taxa de câmbio inerente. Esses problemas são motivados por deficiências dos mercados e da regulamentação, bem como por outros fatores como a conjuntura económica geral e os baixos níveis de literacia financeira. Outros problemas prendem-se com a ineficácia, a incoerência ou a inexistência de regimes aplicáveis aos intermediários de crédito e às instituições que, não sendo instituições de crédito, concedem crédito para imóveis de habitação. Os problemas identificados têm repercussões potencialmente significativas a nível macroeconómico, podendo resultar em prejuízos para os consumidores, constituir obstáculos económicos ou jurídicos à atividade transfronteiriça e criar condições de concorrência desiguais entre os diversos intervenientes”*⁸. Assim, a diretiva pretende *“assegurar que os consumidores que celebrem contratos de crédito para bens imóveis beneficiem de um nível de proteção elevado. Tal objetivo deverá por conseguinte aplicar-se aos créditos garantidos por bens imóveis, independentemente da finalidade do crédito, aos contratos de refinanciamento e a outros contratos de crédito cuja finalidade seja permitir que um proprietário ou comproprietário mantenha direitos de propriedade sobre edifício ou terreno, e aos créditos que sejam*

⁴ Proposta de Diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho, relativa aos contratos de crédito para imóveis de habitação (COM/2011/142). Esta iniciativa foi escrutinada pela Assembleia da República, cfr. <http://www.parlamento.pt/europa/Paginas/DetalheIniciativaEuropeia.aspx?BID=3023>

⁵ Para informação sobre o estado do processo legislativo e posição das diferentes instituições intervenientes consultar [http://www.europarl.europa.eu/oeil/popups/ficheprocedure.do?reference=2011/0062\(COD\)&l=en](http://www.europarl.europa.eu/oeil/popups/ficheprocedure.do?reference=2011/0062(COD)&l=en).

⁶ O texto final aprovado encontra-se disponível em: <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//TEXT+TA+P7-TA-2013-0541+0+DOC+XML+V0//PT>

⁷ Cfr. Considerando n.º 3.

⁸ Cfr. Considerando n.º 4.

*utilizados para aquisição de um imóvel em determinados Estados-Membros, incluindo os créditos que não impliquem o reembolso do capital ou, a não ser que os Estados-Membros disponham de um quadro alternativo adequado, aos créditos cuja finalidade seja conceder um financiamento temporário entre a venda de um bem imóvel e a aquisição de outro e aos créditos garantidos para a realização de obras em imóveis de habitação*⁹.

Tendo em vista o supra mencionado, a futura diretiva estabelece um quadro comum aplicável a determinados aspetos das disposições legais, regulamentares e administrativas dos Estados-Membros em matéria de contratos de crédito aos consumidores garantido por hipoteca ou outro direito para imóveis de habitação, incluindo a obrigação de efetuar uma avaliação de solvabilidade antes da concessão de um crédito, como base para o desenvolvimento de normas eficazes de celebração de contratos para imóveis de habitação nos Estados-Membros, e a determinados requisitos prudenciais e de supervisão, incluindo para o estabelecimento e supervisão de intermediários de crédito, de representantes nomeados e de instituições que não sejam instituições de crédito.

Em termos de âmbito de aplicação, a futura diretiva aplica-se a contratos de crédito garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente habitualmente utilizada num Estado-Membro sobre imóveis de habitação ou garantidos por um direito relativo a imóveis de habitação; e contratos de crédito cuja finalidade seja a de financiarem a aquisição ou a manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projetados.

Estão excluídos do âmbito de aplicação da futura diretiva os contratos de crédito com reafetação da cobertura hipotecária (*equity release*) em que o mutuante efetue um pagamento único, pagamentos periódicos ou que de outra forma reembolse o crédito como contrapartida de um montante resultante da futura venda de um imóvel de habitação ou de um direito relativo a um imóvel de habitação, e não exija o reembolso do crédito enquanto não ocorrerem um ou mais eventos específicos na vida do consumidor, a definir pelos Estados-Membros, a menos que o incumprimento das obrigações contratuais pelo consumidor permita ao mutuante resolver o contrato de crédito. De igual modo, são excluídos do âmbito de aplicação os seguintes contratos: contratos de crédito em que o mesmo seja concedido por um empregador aos seus trabalhadores, a título de atividade secundária, sem juros ou com uma TAEG inferior à praticada no mercado, e não seja disponibilizado ao público em geral; contratos de crédito em que o crédito seja concedido sem juros nem outros encargos com exceção dos que cubram custos diretamente relacionados com a garantia do crédito; e contratos de crédito sob a forma de facilidades de descoberto cujo crédito deva ser reembolsado no prazo de um mês; contratos de crédito que resultem de uma transação num tribunal ou perante outra autoridade pública.

Entre os aspetos mais relevantes desta futura diretiva, cumpre salientar a regulamentação dos seguintes aspetos: normas de conduta na comercialização de contratos de crédito aos consumidores; informações e práticas anteriores à celebração de contratos de crédito, designadamente, em termos de comunicação social e

⁹ Cfr. Considerando n. 15.

publicidades; vendas associadas obrigatórias e facultativas; informação pré-contratual obrigatória¹⁰; cálculo da TAEG; avaliação da solvabilidade dos consumidores; avaliação dos imóveis; boa execução dos contratos de crédito e direitos associados; e requisitos aplicáveis ao estabelecimento e supervisão dos intermediários de crédito; entre outros aspetos.

Cumpra, igualmente, referir que, paralelamente à adoção da proposta de diretiva, a Comissão apresentou, em 31 de março de 2011, um documento de trabalho relativo às medidas e práticas seguidas a nível nacional para evitar processos de execução no âmbito do crédito hipotecário da habitação, fornecendo assim às autoridades públicas e aos mutuantes dos diferentes Estados-membros, exemplos que ilustram diversas soluções encontradas na UE para fazer face às taxas crescentes de incumprimento, evitando, sempre que seja possível e razoável, as execuções¹¹.

Este documento faz um balanço, para o período de 2007 a 2009, da evolução das taxas de incumprimento e do número dos processos de execução nos Estados-membros da UE, bem como das medidas tomadas a nível nacional, tanto pelos credores como pelas autoridades públicas, com o objetivo de ajudar a ultrapassar dificuldades económicas temporárias dos mutuários, e evitar processos de execução.

Entre os primeiros, contam-se algumas medidas práticas tomadas voluntariamente por iniciativa de alguns credores, ou que em determinadas circunstâncias lhes são impostas em alguns Estados-membros, como o acesso à conciliação ou mediação, a modificação das condições do crédito antes de serem acionados os processos de execução, e a concessão de um prazo mínimo antes do início da execução, de modo a viabilizar a prática das medidas anteriores.

As medidas e práticas adotadas pelas autoridades públicas incluem sistemas de auxílios públicos, instituídos em diversos Estados-Membros para fazer face às situações de dificuldades financeiras transitórias dos mutuários, e que podem revestir a forma de garantias públicas dos empréstimos, associadas ao diferimento dos pagamentos, a possibilidade de venda total ou parcial dos imóveis a entidades especiais, com a possibilidade de os readquirir mais tarde, apoios financeiros para desempregados com encargos decorrentes do crédito à habitação e benefícios fiscais temporários.

Incluem-se igualmente, no segundo caso, a prestação gratuita de aconselhamento e apoio jurídico independente, no domínio do crédito e do sobre endividamento, bem como o encorajamento ao estabelecimento, por parte dos credores, de sistemas de gestão da informação interna, no que diz respeito às suas carteiras ao crédito hipotecário, e o apuramento sistemático a nível nacional de estatísticas fiáveis nestes domínios.

¹⁰ Refira-se relativamente à questão da informação pré-contratual nos empréstimos hipotecários a Recomendação da Comissão, de 1 de março de 2001, relativa às informações a prestar pelos credores aos utilizadores antes da celebração de contratos de empréstimo à habitação, contidas no Acordo Europeu sobre um Código de Conduta neste domínio, de março de 2001.

¹¹ Documento SEC/2011/357 "Commission staff working paper on national measures and practices to avoid foreclosure procedures for residential mortgage loans".

IV. Iniciativas legislativas e petições pendentes sobre a mesma matéria

Efetuada consulta à base de dados do processo legislativo e da atividade parlamentar (PLC), verificou-se que deram entrada, não tendo ainda sido admitidas, as seguintes iniciativas sobre idêntica matéria:

- ❖ Projeto de Lei n.º 500/XII/3.ª (PCP) – Procede à primeira alteração à Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, que cria um regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil.
- ❖ Projeto de Lei n.º 502/XII/3.ª (PSD/CDS-PP) – Primeira alteração ao regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica difícil, aprovado pela Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro.

V. Consultas e contributos

• Consultas obrigatórias

Não se afigura como obrigatória, nos termos legais e regimentais, a consulta aos órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, da Associação Nacional de Municípios Portugueses ou da Associação Nacional de Freguesias.

• Consultas facultativas

No âmbito da tramitação das iniciativas, poderá a Comissão deliberar proceder à solicitação de parecer escrito a entidades representativas das instituições de crédito (em particular a Associação Portuguesa de Bancos), à entidade reguladora do setor bancário (o Banco de Portugal) e a associações representativas dos direitos do consumidor.

VI. Avaliação das consequências da aprovação e dos previsíveis encargos com a sua aplicação

Em caso de aprovação, a iniciativa não deverá ter custos para o Orçamento do Estado.