



**Bloco de Esquerda**

*Grupo Parlamentar*

## PROJETO DE LEI Nº 895/XIV/2.<sup>a</sup>

# ESTABELECE O REGIME TRANSITÓRIO DE APOIO E PROTEÇÃO DAS FAMÍLIAS ADERENTES DAS MORATÓRIAS CRIADAS NO ÂMBITO DA PANDEMIA DA DOENÇA COVID-19

### Exposição de motivos

O PIB português caiu 7,6% em 2020. Foi uma das maiores quebras do produto da Europa, num país onde os apoios do Estado foram dos menores entre os pares europeus.

Compreende-se a magnitude da crise, uma vez que as medidas de contenção da pandemia afetaram setores cruciais para o produto e o emprego, como o turismo e a restauração. Menos evidentes são, no entanto, as razões para o aumento do desemprego não refletir o nível de contração económica. Todavia, este paradoxo, como lhe chama o Barómetro das Crises, do Observatório Sobre as Crises e Alternativas, tem boas explicações.

Em primeiro lugar, uma parte do desemprego foge às estatísticas pois foi gerado em setores onde prevalece a informalidade. Em segundo lugar, tanto os dados do RSI como de instituições que prestam apoio social mostram um aumento acentuado da pobreza extrema. Em terceiro lugar, para muitos milhares de trabalhadores, o lay-off significou uma perda prolongada de rendimentos, mas não o desemprego. Finalmente, como refere o Barómetro das Crises, “o programa de moratórias de crédito e, em menor grau, as linhas de crédito com garantia pública, em conjunto com outras medidas, permitiram escudar temporariamente empresas e famílias dos efeitos mais dramáticos da crise”, sendo que “o programa de moratórias de crédito teve especial relevância em Portugal comparativamente à generalidade dos países europeus.”

No final de 2020, Portugal era o 3º país da União Europeia que apresentava, em valor absoluto, o montante mais elevado de empréstimos em moratória. São cerca de 42 mil milhões de euros, um valor apenas ultrapassado pela Espanha e pela Itália. Segundo os últimos dados do Banco de Portugal, em abril de 2021, 282 mil famílias e 53 mil empresas estavam ao abrigo dos regimes de moratórias. No caso das famílias, em particular, as moratórias representavam 12% dos empréstimos concedidos a particulares, sendo que, destes, 88% diziam respeito a créditos à habitação.

Como refere o Observatório Sobre as Crises, pela prevalência das moratórias em Portugal, o seu fim “requer especial atenção”. Se, para algumas famílias e empresas, a situação inicial de carência económica pode já nem se verificar, para outras o fim abrupto destes regimes significará a insolvência. Alertas semelhantes foram lançados pela DECO, que tem chamado a atenção para a necessidade de um regime transitório que proteja as famílias do fim prematuro das moratórias, pelos próprios bancos, e até pela ONU. A relatora especial da ONU para o direito à habitação, Leilani Farha, apela a que os Estados imponham uma renegociação que garanta que a taxa de esforço para pagamento de créditos não seja superior a 30% do rendimento do agregado e apela ainda a um perdão de dívida aos agregados particularmente vulneráveis.

Apesar de todos os alertas, nem o Governo nem o Banco de Portugal apresentaram planos concretos de mitigação dos efeitos do fim dos regimes das moratórias. Enquanto para as empresas, esse momento só chegará em novembro, para as famílias o tempo urge, uma vez que as moratórias terminam a 30 setembro. Sem qualquer resposta, milhares de famílias ficarão nas mãos dos bancos, e da sua vontade para renegociar as suas dívidas. Em particular nos casos dos empréstimos à habitação, o risco de perda da morada de família é real, e não pode ser ignorado.

Assim, e respondendo aos apelos das organizações com responsabilidades e conhecimento desta realidade social, o Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda apresenta um regime transitório de proteção das famílias aderentes do regime público de moratórias, que termina no dia 30 de setembro de 2020.

O regime especial agora proposto destina-se apenas aos créditos hipotecários para habitação própria e permanente, com um limite de valor patrimonial tributário de 250.000€. Podem aceder a este regime, todos os particulares que tenham sido

enquadrados no regime de moratória ainda vigente e que, à data do seu término, continuem a cumprir os requisitos de acesso ao mesmo. Cumpridos estes critérios, as instituições são obrigadas à renegociação das condições contratuais dos créditos abrangidos, nos estritos termos da lei agora proposta, e que passamos a enunciar:

i) A iniciativa da renegociação cabe à instituição financeira através da apresentação ao beneficiário de uma ou mais propostas adequadas à sua situação financeira;

ii) As propostas de renegociação podem incluir uma ou várias das seguintes possibilidades: período de carência de capital, que pode ser total ou parcial, a extensão do prazo de amortização, o diferimento de uma parte do capital para uma prestação final ou a redução da taxa de juro contratualizada;

iii) A prestação mensal que resulta desta negociação não pode ser superior a 35% dos rendimentos mensais do agregado familiar, líquidos de impostos e contribuições obrigatórias à Segurança Social. Esta taxa de esforço corresponde à já prevista na Lei 4C/2020, de 6 de abril, que cria o Regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19

iv) O beneficiário pode, em qualquer momento do processo de renegociação, optar unilateralmente pela dação em cumprimento, entregando o seu imóvel a troco da extinção total da dívida.

Embora tenha uma duração inicial de 6 meses, o acordo de renegociação estabelecido ao abrigo deste regime pode ser prorrogado por períodos equivalentes até ao limite de dois anos. Esta renovação é automática, podendo, no entanto, ser despoletado, pelo banco ou pelo beneficiário, um novo processo de renegociação ou cessação do acordo estabelecido. Procura-se assim adaptar este regime especial e transitório à alteração das condições financeiras das famílias ao longo do tempo, evitando-se um evento abrupto que possa conduzir ao incumprimento.

Com esta proposta, o Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda procura mitigar os efeitos de um fim descontrolado das moratórias às famílias com créditos à habitação. Perante a inação do Governo e do Banco de Portugal, este Regime Transitório de Apoio e Proteção das Famílias cria obrigações claras para as instituições nos processos de renegociação dos

créditos em moratória, protegendo as famílias dos abusos e garantindo o seu direito à habitação.

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

### Artigo 1.º

#### Objeto

O presente diploma estabelece o regime transitório de apoio e proteção das famílias aderentes das moratórias criadas no âmbito da pandemia Covid-19.

### Artigo 2.º

#### Âmbito

O presente diploma aplica-se às pessoas singulares beneficiárias do regime previsto no Decreto-Lei n.º 10-J/2020, de 26 de março, na sua redação atual, que, aquando do final da sua vigência, se encontrem em situação de debilidade financeira em virtude da pandemia Covid-19, doravante designados “beneficiários”.

### Artigo 3.º

#### Situação de debilidade financeira

Para efeitos do disposto na presente lei, considera-se em situação de debilidade financeira o beneficiário que, na data de início do período de renegociação, esteja, ou faça parte de um agregado familiar em que, pelo menos, um dos seus membros esteja, numa das seguintes situações:

- a) Situação de isolamento profilático ou de doença, conforme estabelecido no Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março, na sua redação atual;
- b) Prestação de assistência a filhos ou netos, conforme estabelecido no Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março, na sua redação atual;

- c) Redução do período normal de trabalho ou suspensão do contrato de trabalho, em virtude de crise empresarial;
- d) Situação de desemprego registado no Instituto do Emprego e Formação Profissional, I. P.;
- e) Trabalhadores elegíveis para o apoio extraordinário à redução da atividade económica de trabalhador independente, nos termos do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março, na sua redação atual;
- f) Trabalhadores de entidades cujo estabelecimento ou atividade tenha sido objeto de encerramento determinado durante o período de estado de emergência ou durante a situação de calamidade por imposição legal ou administrativa; ou
- g) Quebra temporária de rendimentos de, pelo menos, 20% do rendimento global do respetivo agregado familiar em consequência da pandemia da doença COVID-19.

#### Artigo 4.º

##### Operações abrangidas

1 - O presente diploma aplica-se a operações de crédito e contratos de locação financeira ou operacional concedidas aos beneficiários por instituições de crédito, sociedades financeiras de crédito, sociedades de investimento, sociedades de locação financeira, sociedades de factoring e sociedades de garantia mútua, bem como por sucursais de instituições de crédito e de instituições financeiras a operar em Portugal, adiante designadas por “instituições”.

2 - O presente diploma aplica-se às operações de crédito hipotecário, bem como de locação financeira de imóveis destinados à habitação, relativas a bens imóveis elegíveis, que se encontram abrangidas pela moratória prevista no Decreto-Lei n.º 10-J/2020, de 26 de março, na sua redação atual, aquando do final da sua vigência.

#### Artigo 5.º

##### Bens imóveis elegíveis

Para efeitos da aplicação do regime previsto no presente diploma são elegíveis os bens imóveis que:

- a) se destinem a habitação própria e permanente; e
- b) cujo valor patrimonial tributário seja igual ou inferior a 250.000€.

## Artigo 6.º

### Renegociação das operações

1 – As instituições estão obrigadas à renegociação das condições contratuais das operações abrangidas, nos termos previstos no presente diploma.

2 - A renegociação deverá ser promovida pela instituição através da apresentação ao beneficiário de uma ou mais propostas adequadas à sua situação financeira.

3 – As propostas previstas no número anterior podem compreender, designadamente, um período de carência de capital, que pode ser total ou parcial, a extensão do prazo de amortização, o diferimento de uma parte do capital para uma prestação final ou a redução da taxa de juro contratualizada.

4 – A prestação mensal que resulta desta renegociação não pode ser superior a 35% dos rendimentos mensais do agregado familiar do beneficiário, líquidos de impostos e contribuições obrigatórias à Segurança Social, avaliados no âmbito do processo de renegociação.

5 - Na apresentação de propostas aos beneficiários, as instituições observam os deveres de informação previstos na legislação e regulamentação específicas.

## Artigo 7.º

### Dação em cumprimento

1 – Os beneficiários podem solicitar, nos termos previstos neste diploma, a dação em cumprimento do bem imóvel hipotecado para garantia dos contratos das operações abrangidas.

2 – As instituições não podem recusar a dação em cumprimento do imóvel que serviu de garantia para a celebração de contrato de operação abrangida.

3 – A dação em cumprimento extingue imediatamente a obrigação de dívida do mutuário, independentemente do valor de mercado do imóvel que vier a ser apurado.

## Artigo 8.º

### Acesso, início e duração do regime transitório

1 – Os beneficiários contactam as instituições, num prazo de até 15 dias após entrada em vigor do presente diploma, através dos canais habituais de comunicação, e em suporte duradouro, solicitando o acesso a este regime transitório.

2 – As instituições respondem à solicitação prevista no número anterior no prazo de 10 dias após a sua receção, através dos canais habituais de comunicação, prestando toda a informação sobre o regime transitório previsto neste diploma e esclarecendo desde logo que informações e documentos serão necessários à concretização deste acesso.

3 – Para os efeitos previstos no número anterior, a instituição deverá solicitar apenas as informações e os documentos estritamente necessários e adequados, nomeadamente os que atestem a situação de debilidade financeira prevista no artigo 3.º do presente diploma.

4 – O acesso ao regime transitório pelo beneficiário é concretizado quando este responde à instituição num prazo de 15 dias após receção da comunicação prevista no número 2 do presente artigo, reiterando a sua vontade e disponibilizando as informações e documentos que lhe foram solicitados pela instituição para esse efeito.

5 – O regime transitório inicia-se com a resposta do beneficiário, prevista no número anterior.

6 - O regime transitório tem a duração de dois anos.

## Artigo 9.º

### Processo de renegociação

1 – O processo de renegociação inicia-se com a receção pela instituição da documentação solicitada ao beneficiário no âmbito:

- a) do acesso ao regime transitório, no caso do primeiro processo de renegociação; ou
- b) de um pedido de revisão, no caso dos restantes processos de renegociação.

2 – No prazo máximo de 20 dias após o início do processo de renegociação, a instituição procede à comunicação ao beneficiário, em suporte duradouro, das propostas previstas no artigo 6.º.

3 - O beneficiário tem 10 dias para responder à instituição podendo:

- a) aceitar uma das propostas recebidas, concluindo assim o processo de renegociação;
- b) propor alterações às propostas recebidas, prosseguindo o processo de renegociação;
- c) rejeitar as propostas recebidas e solicitar a dação em cumprimento, concluindo assim o processo de renegociação;
- d) rejeitar as propostas recebidas e solicitar o término do regime transitório, concluindo assim o processo de renegociação;
- e) não responder, sendo os efeitos da não resposta os previstos na alínea anterior.

4 – No prazo máximo de 10 dias após receção de propostas de alteração emitidas pelo beneficiário, nos termos da al. b) do n.º anterior, a instituição comunica, em suporte duradouro, as suas propostas finais, cumprindo o estipulado no artigo 6.º, aceitando ou recusando essas alterações.

5 - O beneficiário tem 7 dias para responder à instituição podendo:

- a) aceitar uma das propostas recebidas, concluindo assim o processo de renegociação;
- b) rejeitar as propostas recebidas e solicitar a dação em cumprimento, concluindo assim o processo de renegociação;
- c) rejeitar as propostas recebidas e solicitar o término do regime transitório, concluindo assim o processo de renegociação;
- d) não responder, sendo os efeitos da não resposta os previstos na alínea anterior.

6 – Quando da análise da documentação recebida, nos termos do número 1 do presente artigo, a instituição depreenda que a situação de debilidade financeira prevista no artigo 3.º não se verifica, a instituição pode decidir pelo término do acesso ao regime transitório, devendo, para esse efeito, comunicar ao beneficiário a sua decisão e respetiva fundamentação, através dos canais habituais, no prazo máximo de 20 dias.



## Artigo 10.º

### Concretização do resultado da renegociação

- 1 – O resultado do processo de renegociação previsto no artigo anterior é concretizado durante o período de aplicação da renegociação que se lhe segue, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 2 – Quando a conclusão do processo de renegociação previsto no artigo anterior resulta do término do regime transitório ou da dação em cumprimento, então este resultado concretiza-se no primeiro dia do período de aplicação da renegociação que se lhe segue.
- 3 – O período de aplicação da renegociação previsto no número 1 do presente artigo é automaticamente prorrogado nos períodos de aplicação da renegociação sucessivos, a não ser que seja feito um pedido de revisão, por qualquer uma das partes.

## Artigo 11.º

### Período de aplicação da renegociação

- 1 – Um período de aplicação da renegociação corresponde a 6 meses.
- 2 – O primeiro período de aplicação da renegociação tem início no dia seguinte à conclusão do primeiro processo de renegociação.
- 3 – Os restantes períodos de aplicação da renegociação têm início no dia seguinte ao término do período de aplicação da renegociação anterior.

## Artigo 12.º

### Pedido de revisão

- 1 – O pedido de revisão pode ser feito pela instituição ou pelo beneficiário.
- 2 – O pedido de revisão é feito, nomeadamente, no seguimento da alteração, seja por melhoria ou degradação, das condições financeiras do beneficiário.
- 3 – O pedido de revisão é efetuado no prazo de 75 a 90 dias antes do início do período de aplicação da renegociação seguinte.
- 4 – O pedido de revisão determina a não prorrogação automática prevista no número 3 do artigo 10.º, com exceção do disposto na alínea d) do número 6 do presente artigo.

5 – Qualquer pedido de revisão deve conter explícita a sua motivação.

6 – Quando o pedido é efetuado pela instituição:

- a) a instituição comunica ao beneficiário, através dos canais habituais, o pedido de revisão;
- b) o pedido de revisão deve solicitar desde logo as informações e documentos necessários à avaliação da instituição, nos mesmo termos do artigo 8.º do presente diploma;
- c) o beneficiário responde, no prazo máximo de 15 dias, disponibilizando as informações e documentos solicitados pela instituição;
- d) quando da análise das informações e documentos previstos na alínea anterior resulte que não houve alteração significativa da capacidade financeira do beneficiário, não é despoletado qualquer processo de renegociação e mantém-se a prorrogação automática prevista no número 3 do artigo 10.º, exceto se o beneficiário explicitamente autorizar o contrário;
- e) quando da análise das informações e documentos previstos na alínea c) resulte que houve alteração significativa da capacidade financeira do beneficiário, a receção da comunicação prevista nessa alínea inicia novo processo de renegociação.

7 – Quando o pedido é efetuado pelo beneficiário:

- a) o beneficiário comunica à instituição, através dos canais habituais, o pedido de revisão;
- b) a instituição responde ao pedido de revisão no prazo de 10 dias, solicitando desde logo as informações e documentos necessários à sua avaliação, nos mesmo termos do artigo 8.º do presente diploma.
- c) o beneficiário responde, no prazo máximo de 15 dias, disponibilizando as informações e documentos solicitados pela instituição;
- d) a receção da comunicação prevista na alínea anterior inicia novo processo de renegociação.

## Artigo 13.º

### Incumprimento

A produção de efeitos do resultado das renegociações entre instituição e beneficiário no decorrer do regime transitório não dá origem a qualquer:

- a) Incumprimento contratual;
- b) Ativação de cláusulas de vencimento antecipado; e
- c) Ineficácia ou cessação das garantias concedidas pelos beneficiários ou por terceiros, designadamente a eficácia e vigência dos seguros, das fianças e/ou dos avales.

## Artigo 14.º

### Garantias dos beneficiários

No decorrer do regime transitório a instituição está impedida de:

- a) Resolver o contrato de crédito com fundamento em incumprimento;
- b) Intentar ou prosseguir com ações judiciais tendo em vista a satisfação do seu crédito;
- c) Ceder a terceiro uma parte ou a totalidade do crédito; ou
- d) Transmitir a terceiro a sua posição contratual.

## Artigo 15.º

### Proibição de cobrança de comissões

1 - Às instituições está vedada a cobrança de comissões pela renegociação das condições contratuais no âmbito do presente diploma, designadamente no que respeita à análise e à formalização dessa operação.

2 - O disposto no número anterior não impede a cobrança ao beneficiário, mediante a apresentação da respetiva justificação documental, de encargos suportados pelas instituições perante terceiros e que estas possam legitimamente repercutir nos beneficiários, tais como pagamentos a conservatórias, cartórios notariais ou encargos de natureza fiscal.

## Artigo 16.º

### Dever de prestação de informação

1 - As instituições têm o dever de divulgar e publicitar o regime transitório previsto no presente diploma, no seu sítio na Internet e através dos contactos habituais com os seus clientes.

2 - O Banco de Portugal regulamenta os moldes em que a prestação de informação prevista no número anterior deve ser efetivada.

3 - Ao incumprimento do estabelecido no n.º 1 aplicam-se as disposições previstas no n.º 2 do artigo 17.º do presente diploma.

## Artigo 17.º

### Supervisão e sanções

1 - O Banco de Portugal é responsável pela supervisão e fiscalização do regime transitório previsto no presente diploma.

2 - O incumprimento pelas instituições dos deveres previstos no presente diploma ou na regulamentação adotada pelo Banco de Portugal para a sua execução, 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 sua redação atual, sendo aplicável ao apuramento da respetiva responsabilidade contraordenacional o regime substantivo e processual previsto naquele Regime Geral.

## Artigo 18.º

### Reporte de informação

As exposições abrangidas pelo regime transitório são comunicadas à Central de Responsabilidades de Crédito.

## Artigo 19.º

### Regulamentação

O Banco de Portugal densifica, por regulamento, os deveres de informação das instituições relativos às operações abrangidas pelo regime transitório previsto no presente diploma.

## Artigo 20.º

### Norma transitória

As operações abrangidas de beneficiários em situação de debilidade financeira que venham a ter acesso ao regime transitório beneficiam da prorrogação suplementar, automática e, se necessário, com efeitos retroativos relativamente à data de publicação do presente diploma, das medidas de apoio previstas no Decreto-Lei n.º 10-J/2020, de 26 de março, na sua redação atual, para o período compreendido entre o fim da vigência deste Decreto-Lei e o início do primeiro período de aplicação da renegociação.

## Artigo 21.º

### Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 30 de junho de 2021.

As deputadas e os deputados do Bloco de Esquerda,

Mariana Mortágua; Pedro Filipe Soares; Jorge Costa; Alexandra Vieira;

Beatriz Dias; Diana Santos; Fabíola Cardoso; Isabel Pires; Joana Mortágua;

João Vasconcelos; José Manuel Pureza; José Maria Cardoso; José Soeiro; Luís Monteiro;

Maria Manuel Rola; Moisés Ferreira; Nelson Peralta; Ricardo Vicente; Catarina Martins