



Projeto Lei N.º 242/XII

Estabelece mecanismos de proteção aos devedores nos contratos de crédito à habitação.

(10ª. alteração ao Decreto-Lei nº. 349/98, de 11 de Novembro).

A situação das famílias portuguesas é hoje marcada por enormes constrangimentos de ordem material, desânimo e muito pouca esperança na resolução dos gravíssimos problemas e limitações financeiras que as políticas de austeridade lhes têm vindo a criar. Na sequência dessas políticas de austeridade, as famílias portuguesas vivem hoje com menos dinheiro e ainda pagam mais impostos.

Na verdade, as famílias portuguesas estão a suportar o aumento do IVA, o aumento do IRS, foram sujeitas aos cortes salariais, ao congelamento das reformas e pensões, ao corte nos apoios sociais, às restrições no acesso ao subsídio de desemprego e por aí fora.

E a situação é ainda mais grave, se tivermos presente que as famílias portuguesas nem sequer podem esperar pelo subsídio de férias, que lhes permitia repor algum equilíbrio perdido nos primeiros meses e fazer face às despesas de natureza anual, porque até esse, em nome da crise, “fugiu”, assim como “fugiu” o 13º mês.

Acresce ainda que Portugal tem hoje um milhão e duzentos mil portugueses sem trabalho. Como se isto não bastasse, 70% dos desempregados não têm

acesso ao subsídio de desemprego. Depois, o número de casais inscritos nos centros de emprego aumentou mais de 60%, em Março deste ano. São cerca de 8000 casais desempregados. Para além do grave problema que representa o desemprego, ainda temos um Salário Mínimo com um valor abaixo do limiar da pobreza. Mais de 400 mil trabalhadores nessa situação, enfrentam gravíssimos problemas.

O desemprego, os baixos salários e as políticas de austeridade, estão a criar situações verdadeiramente dramáticas à generalidade das famílias portuguesas.

A tudo isto é ainda necessário somar os estímulos suplementares ao consumo que têm vindo a ser “impingidos” às famílias portuguesas, a posição das instituições financeiras relativas à obrigatoriedade de vender seguros e aos aumentos unilaterais do spread e das comissões bancárias que são impostos aos clientes.

E apesar da nossa Constituição determinar no seu artigo 65º que todos os cidadãos têm o direito a uma habitação adequada para si e para a sua família e, ao mesmo tempo incumbir ao Estado a responsabilidade de assegurar a concretização deste direito através da adoção de um conjunto de políticas e medidas destinadas a promover o acesso à habitação própria ou arrendada, o certo é que a aquisição de habitação própria, promovida no interesse da banca pelo acesso fácil ao crédito, se tornou a principal forma de responder às necessidades habitacionais das famílias.

Porém, face ao volume de sacrifícios impostos aos portugueses, as famílias, perante o substancial encolher do seu rendimento disponível, não estão a conseguir cumprir com os seus encargos com os bancos, derivados dos empréstimos à habitação.

Os dados da justiça indicam que as falências das famílias triplicaram, em 2011, atingindo máximos históricos. De dia para dia, aumenta o número de famílias com dificuldade em pagar o seu empréstimo da casa. No primeiro trimestre deste ano, quase 150 mil famílias não conseguiram pagar as prestações do crédito à habitação e por cada dia que passa, 25 famílias devolvem as suas casas aos bancos, por impossibilidade objetiva de pagar as respetivas prestações.

As famílias portuguesas estão endividadas e o endividamento das famílias constitui um grave problema com que o País se confronta e que deve merecer a preocupação de todos nós.

Sem prejuízo de continuarmos a combater as causas que levaram à situação por que estão a passar a generalidade das famílias portuguesas, “Os Verdes” consideram que é imperioso garantir que as famílias não percam as suas habitações, não só porque o direito à habitação constitui um direito fundamental nos termos da nossa Constituição, mas também porque as famílias portuguesas em nada contribuíram para esta situação.

Nesse sentido, o Grupo Parlamentar de “Os Verdes”, na linha das preocupações expressas na iniciativa Legislativa que apresentou na Legislatura anterior, que pretendia impor limites à cobrança de despesas de manutenção de contas bancárias, apresenta agora esta iniciativa legislativa no sentido de procurar contribuir para repor algum equilíbrio na relação que as instituições de crédito estabelecem com os clientes, no que diz respeito aos contratos de concessão de crédito à aquisição ou construção de habitação própria e permanente.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, os deputados do Partido Ecologista “Os Verdes”, apresentam o seguinte projeto de Lei:

Artigo 1º

Aditamentos ao Decreto-Lei 349/98, de 11 de Novembro

São aditados ao Decreto-Lei 349/98, de 11 de Novembro, com a redação que lhe foi dada pelos Decretos-Leis 137-B/99, de 22 de Abril, 1-A/2000, de 22 de Janeiro, 320/200, de 15 de Dezembro, 231/2002, de 4 de Novembro, 305/2003, de 9 de Dezembro, pela Lei n.º 60-A/2005, de 30 de Dezembro e pelos Decretos-Leis 107/2007, de 10 de Abril e 222/2009, de 11 de Setembro, os artigos 7º- A, 7º- B, 23º- A e 28º- A, com a seguinte redação:

“Artº. 7º - A

Prioridade do cumprimento do crédito à habitação

- 1 – Enquanto se encontrar total ou parcialmente vencida qualquer dívida decorrente do contrato de concessão de crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente, não pode a instituição de crédito, salvo autorização expressa do mutuário, utilizar fundos disponíveis em conta bancária do devedor para o cumprimento, ainda que parcial, de quaisquer outros créditos que detenha sobre o mutuário.
- 2 – O mutuário pode designar a prestação correspondente ao crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 783.º do Código Civil, mesmo tratando-se de cumprimento parcial.
- 3 – Se o mutuário não fizer a designação a que se refere o n.º 1 do artigo 783.º do Código Civil, deve o cumprimento imputar-se, em primeiro lugar, ao crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente, quando exista, aplicando-se, supletivamente, o regime previsto no n.º 1 do artigo 784.º do Código Civil.

Artigo 7.º-B

Cessação do contrato em caso de incumprimento

- 1 – As instituições de crédito apenas podem proceder à cessação do contrato de concessão de crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente com fundamento no incumprimento, na sequência da verificação de pelo menos três prestações vencidas e ainda não pagas pelo mutuário.
- 2 – Para os efeitos previstos no número anterior, o incumprimento parcial da prestação não é considerado, desde que o mutuário proceda ao pagamento do montante em falta e dos juros de mora eventualmente devidos até ao momento do vencimento da prestação seguinte.

Artigo 23.º-A

Retoma do crédito à habitação

- 1 – Havendo lugar ao pagamento das prestações vencidas e não pagas, aos juros de mora e às despesas em que a instituição de crédito eventualmente tenha incorrido, as instituições de crédito são obrigadas a aceitar a retoma do contrato.
- 2 – A obrigação de retoma referida no número anterior deixa de se verificar com a venda, em processo de execução, do imóvel sobre o qual incide a hipoteca do crédito à aquisição ou construção de habitação.

Artigo 28.º-A

Proibição de aumento do spread

- 1 – As instituições de crédito não podem aumentar os spreads estipulados em contratos de concessão de crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente, nos casos seguintes:
 - a) O mutuário tenha celebrado um contrato de arrendamento da totalidade ou parte do imóvel na sequência da mudança de local de trabalho do mutuário ou de outro membro do agregado familiar que implique a mudança da habitação permanente do agregado familiar;

- b) A situação de desemprego do mutuário ou de outro membro do agregado familiar;
 - c) Na renegociação contratual decorrente de divórcio, separação judicial de pessoas e bens, dissolução da união de facto ou falecimento de um dos cônjuges, quando os membros do casal fossem codevedores.
- 2 – A prova da mudança do local de trabalho a que se refere a alínea a) do número anterior, é efetuada pela exibição do respetivo contrato de trabalho ou de declaração do empregador para o efeito.
- 3 – A prova da situação de desemprego a que se refere a alínea b) do número 1 do presente artigo, é efetuada pela instituição de crédito mutuante junto do Instituto do Emprego e Formação Profissional, por via eletrónica, nos termos da legislação aplicável.”

Artigo 2º.

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Assembleia da República, 31 de Maio de 2012.

Os deputados,

José Luís Ferreira

Heloísa Apolónia