

## PROJECTO DE LEI N.º 238/XII

### Cria salvaguardas para os mutuários de crédito à habitação, procedendo à 10ª alteração ao Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro

#### Exposição de motivos

Nas últimas décadas o nosso País viveu num modelo assente em elevado e generalizado endividamento, tanto do Estado, como dos particulares.

No que respeita às famílias e à sua habitação, vigorou um preocupante paradigma assentou na construção nova, na compra de casa própria e no endividamento. Daí resultou o excesso de oferta de casas para aquisição, famílias sobreendividadas, uma reduzida mobilidade profissional e a desertificação dos centros das cidades.

Tal como em outros países, existia uma alternativa equilibrada, baseada no arrendamento, na poupança e na reabilitação urbana do edificado.

Ora, a grave crise que afeta a Europa e o nosso país veio expôr ainda mais aquele paradigma de sobreendividamento às suas debilidades. O aumento do desemprego e a quebra de rendimento de muitas famílias vieram expô-las a uma agravada dificuldade no cumprimento das suas responsabilidades financeiras bem como dos seus contratos de crédito à habitação.

É com enorme preocupação que o Partido Social Democrata observa um agravamento dos fenómenos de sobreendividamento das famílias, de incumprimento dos créditos à habitação e do risco de aquelas perderem as suas casas.

A casa é um dos, senão o mais, essencial dos bens materiais para uma família. O risco de a perder causa, compreensivelmente, situações de enorme desespero a que não se pode ficar alheio.

É nessa perspetiva que tem de ser encarada a questão do crédito para a aquisição de habitação própria permanente. Este tipo de financiamento, pelo seu impacto nas finanças familiares e pela sua óbvia importância social merece um tratamento distinto dos restantes modelos de financiamento.

Importa aqui recordar alguns números que contextualizam e justificam esta atenção especial.

De acordo com o Banco de Portugal, em Dezembro de 2011, o montante de crédito em incumprimento nos empréstimos para compra de casa correspondia a 2,1% do total do crédito concedido pelos Bancos. Um ano antes (2010), essa percentagem era de 1,9 e dois anos antes (2009) de 1,7, o que traduz um agravamento progressivo das condições de reembolso dos créditos à habitação por parte dos Portugueses.

É, por isso, fundamental encontrar soluções para o sobreendividamento das famílias, em especial no que respeita aos créditos à habitação.

Tais soluções são importantes quer para as famílias, quer para a estabilidade do sistema financeiro nacional.

Note-se que o crédito à habitação continua a ocupar uma parte muito significativa na carteira de crédito dos bancos. Um aumento ainda mais significativo do nível de incumprimento dos créditos à habitação implicaria não apenas mais imparidades para os Bancos, mas resultaria numa diminuição de liquidez para ajuda à economia.

O atual Governo já apresentou, em Março deste ano, um conjunto de medidas que pretendem ajudar a resolver o sobreendividamento das famílias, incluindo soluções preventivas do incumprimento e um regime extrajudicial para a recuperação dos clientes bancários que impõe, a negociação entre as instituições de crédito e os devedores.

O Partido Social Democrata considera que tais medidas do Governo são essenciais, mas que é também possível e desejável complementá-las.

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.

Nesse sentido, o Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata apresenta agora e simultaneamente dois projetos de lei distintos com dois regimes diferentes de proteção aos devedores de créditos à habitação. Um projeto de lei é aplicável a todos os créditos à habitação. O outro projeto de lei é extraordinário e transitório e aplica-se apenas às famílias com menos recursos e que se encontram em situação económica muito difícil e em grande dificuldade em cumprir os seus créditos à habitação.

As soluções agora propostas são ambiciosas, mas equilibradas. São especialmente exigentes as medidas previstas no regime extraordinário. Contudo, tais medidas são transitórias, aplicam-se apenas aos casos mais dramáticos e justificam-se dada a situação de excecionalidade que vive o país e as famílias portuguesas. São medidas excecionais para um momento de excecionalidade, em que todos os portugueses e todas as instituições, incluindo as de crédito, têm que contribuir com o seu esforço.

Com este pacote de medidas apresentadas pelo Partido Social Democrata ficarão melhor as famílias portuguesas que, fruto das circunstâncias dramáticas do presente, vivem em risco de perder as suas casas.

Mas, ficará também melhor o sistema financeiro que encontrará estabilidade nos equilibrados regimes de salvaguarda dos devedores que o Partido Social Democrata propõe.

O Partido Social Democrata cumpre assim vários dos seus valores fundamentais, como o humanismo, a solidariedade e o reformismo.

Com estes projetos de lei o Partido Social Democrata cumpre a sua maior missão: defender os interesses dos portugueses, salvaguardar o futuro das novas gerações e construir uma sociedade mais justa em que ninguém fica para trás.

Assim nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis os Deputados do PSD apresentam o seguinte Projeto de Lei:

### Artigo 1.º

#### Alteração ao Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro

É alterado o artigo 30º do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro, alterado pelos Decretos-Leis n.º 137-B/99, de 22 de Abril, n.º 1-A/2000, de 22 de Janeiro, n.º 320/200, de 15 de Dezembro, n.º 231/2002, de 4 de Novembro, 305/2003, de 9 de Dezembro, pela Lei n.º 60-A/2005, de 30 de Dezembro, pelos Decretos-Leis n.º 107/2007, de 10 de Abril e n.º 222/2009, de 11 de Setembro, com a seguinte redação:

### “Artigo 30.º

#### Dação em cumprimento

1 – Caso seja iniciada a execução da hipoteca com fundamento no incumprimento do contrato de concessão de crédito pode o mutuário optar pela dação em cumprimento do imóvel quando se verificarem cumulativamente as seguintes condições:

- a) O imóvel hipotecado seja a habitação própria permanente e única habitação do agregado familiar;
- b) O valor patrimonial tributário do imóvel não exceda os € 250.000;
- c) A soma do valor da avaliação do imóvel no momento do incumprimento do contrato e das quantias entregues a título de reembolso de capital seja igual ou superior ao valor do capital inicialmente mutuado.

2 – A dação em cumprimento exonera o mutuário e extingue as respectivas obrigações e as garantias adicionais prestadas pelo próprio ou por terceiro.

3 – A instituição de crédito e o mutuário podem acordar na celebração de um negócio jurídico alternativo à dação em pagamento que produza os efeitos previstos no número anterior.”

## Artigo 2.º

### Aditamento ao Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro

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

### “Artigo 7.º-A

#### Prioridade do cumprimento do crédito à habitação

1 – Salvo por indicação diversa do mutuário, enquanto se encontrar total ou parcialmente vencida qualquer dívida ao abrigo do contrato de concessão de crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente, não pode a instituição de crédito 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, ainda que se trate de um cumprimento parcial.

3 – Se o mutuário não fizer a designação prevista no 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, de seguida o regime previsto no n.º 1 do artigo 784.º do Código Civil.

## Artigo 7.º-B

### Resolução do contrato em caso de incumprimento

1 - As instituições de crédito apenas podem proceder à resolução ou a qualquer outra forma de 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 - O incumprimento parcial da prestação não é considerado para os efeitos previstos no número anterior, 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

Até à venda, em processo de execução, do imóvel sobre o qual incide a hipoteca do crédito à aquisição ou construção de habitação são as instituições de crédito obrigadas a aceitar a retoma do contrato, desde que se verifique o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como os juros de mora e as despesas em que a instituição de crédito incorreu, quando as houver.”

## Artigo 28.º-A

### Proibição de alteração unilateral de 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 em qualquer das seguintes situações:

a) O mutuário tenha celebrado com terceiro um contrato de arrendamento da totalidade ou parte do imóvel na sequência de um dos seguintes eventos:

- i) A mudança de local de trabalho do mutuário ou de outro membro do agregado familiar que implique a mudança da habitação permanente do agregado familiar;
  - ii) Situação de desemprego do mutuário ou de outro membro do agregado familiar;
- b) No âmbito da renegociação contratual decorrente do 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 o número anterior é efectuada pela exibição do respectivo contrato de trabalho ou de declaração do empregador para o efeito.

3 – Para efeitos do parágrafo ii) da alínea a) do número anterior considera-se estar em situação de desemprego quem, tendo sido trabalhador por conta de outrem ou por conta própria, se encontre inscrito como tal em Centro de Emprego há mais de três meses.

4 - A prova da situação de desemprego a que se refere o número anterior é efectuada pela instituição de crédito mutuante junto do Instituto do Emprego e Formação Profissional, por via electrónica, nos termos da legislação aplicável.”

### Artigo 3.º

#### Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 25 de Maio de 2012.

Os Deputados do PSD,