



Projeto de lei n.º 222/XII

Cria um regime excecional e transitório de extinção de obrigações decorrentes de crédito à habitação em situações de redução substancial do rendimento do agregado familiar

Exposição de motivos

Os últimos meses têm revelado um aumento preocupante e muito significativo dos casos de incumprimento no pagamento das prestações de crédito para aquisição de habitação própria e permanente. Dados relativos ao ano de 2011 revelavam números de entregas de casas superiores a 6900 casos, representando um aumento de 17,7% em relação ao ano anterior, a um ritmo de quase 19 casas entregues em dação em cumprimento. Em 2012, estima-se que sejam já 25 casas por dia.

Perante as dificuldades sentidas pelas famílias no cumprimento das suas obrigações e face a um momento em que as próprias instituições financeiras se confrontam com a necessidade de dar cumprimento aos objetivos de desalavancagem constantes do Memorando de Entendimento, que vão mesmo para além das metas constantes dos normativos internacionais aplicáveis ao setor bancário, urge equilibrar o enquadramento normativo aplicável à concessão do crédito à aquisição de habitação própria e permanente, em particular no que respeita à resolução dos contratos em caso de incumprimento.

É, pois, indispensável aferir se todos os instrumentos jurídicos existentes, confrontados com a degradação da situação económica do País e, conseqüentemente, com a redução do rendimento disponível da família, são suficientes para dar cumprimento pleno, no domínio da legislação ordinária, ao direito fundamental à habitação e, simultaneamente, ponderar se esses instrumentos continuam a representar a melhor opção para reduzir o agravamento da realidade do crédito mal parado, que penaliza o setor financeiro.

Na sequência de uma reflexão alargada, em que se procedeu à auscultação de diversas entidades que se têm debruçado sobre o estudo da matéria, em que se estudaram as soluções comparadas em sede de acesso ao crédito à habitação e de prestação de garantias reais a este associadas, e tendo em conta a necessidade de manter o equilíbrio na relação contratual entre as instituições financeiras e os mutuários, o Partido Socialista vem apresentar, através da presente iniciativa, bem como de outros projetos complementares, um conjunto de medidas



destinadas a proteger as famílias portuguesas face à situação de degradação da situação económica que as afeta no cumprimento das suas obrigações financeiras.

Os casos em que se verifica uma abrupta e significativa perda de rendimento dos agregados familiares, revelando fenómenos de gravidade económica e social mais significativos, devem merecer especial atenção, em particular quando essa queda dos rendimentos se encontra diretamente relacionada com uma situação de desemprego de um dos membros do agregado familiar. Nesse sentido, a presente lei visa estabelecer um regime excecional e transitório de extinção das obrigações decorrentes de contratos de mútuo para aquisição de habitação própria permanente, com garantia real, em situação de desemprego conducente a uma redução substancial de rendimentos do agregado familiar.

Em primeiro lugar, a presente iniciativa estabelece um regime de dação em cumprimento aplicável a situações de desemprego de pelo menos um dos membros do agregado familiar e que determine uma redução substancial do rendimento disponível do agregado. A ativação do referido regime depende da verificação cumulativa de algumas condições, a saber, tratar-se da habitação própria permanente e única habitação do agregado familiar, o valor do imóvel não exceder €200.000 e o valor da avaliação no momento do incumprimento ser superior a 60% do capital em dívida, o rendimento mensal ilíquido do agregado familiar não exceda os valores definidos na lei e ter tido lugar um aumento da taxa de esforço do agregado familiar.

Consequentemente, só serão elegíveis agregados familiares com um rendimento mensal ilíquido no momento do incumprimento que não sejam superiores a €2095, no caso de agregados familiares sem dependentes, a €2514, no caso de agregados familiares com um dependente e a €2933, no caso de agregados familiares com um mais do que um dependente, valores assentes num referencial de 5, 6 e 7 vezes o Indexante de Apoios Sociais (IAS).

Adicionalmente, define ainda a presente iniciativa que se considera verificado um aumento da taxa de esforço, decorrente de uma redução substancial do rendimento disponível, quando ficar comprovada uma redução do rendimento auferido pelo agregado familiar que implique um aumento da taxa de esforço relativamente ao rendimento disponível para valores superiores a 50% para agregados familiares sem dependentes, 45% para agregados familiares com um dependente e 40% para agregados familiares com mais do que um dependente.

Ainda com vista a deixar claro o seu âmbito de aplicação, define-se com precisão quais as situações que se reconduzem à situação de desemprego e a realização da prova dessa situação junto do Instituto de Emprego e Formação Profissional, I.P., por via eletrónica, nos termos da legislação aplicável.



Seguidamente, para os casos em que apenas teve lugar uma situação de quebra de rendimento, não necessariamente motivada por uma situação de desemprego de um dos membros do agregado familiar (o que, no contexto das reduções salariais operadas aos trabalhadores em funções públicas se afigura de verificação, infelizmente, potencial) estabelece-se um regime de dação em cumprimento complementar que permite extinguir a obrigação desde que reunidas uma série de condições essenciais.

Para além de também se exigir que se trate da habitação própria permanente, essas condições passam pelo facto de o valor do imóvel não exceder os €300.000, e, fundamentalmente, pelo facto de a soma do valor da avaliação do imóvel no momento do incumprimento do contrato e das quantias entregues a título de capital ser igual ou superior ao capital mutuado. Paralelamente, requer-se igualmente a demonstração de um aumento da taxa de esforço, nos mesmos termos já descritos anteriormente.

Em qualquer dos casos, o regime em causa é claro em circunscrever a sua aplicação a casos conexos com o destino da habitação própria permanente e única habitação do agregado familiar.

Simultaneamente, com vista a prevenir situações de abuso, determina-se igualmente que a prestação comprovada de falsas declarações com o intuito de aceder ao regime constante da presente lei determinará a ineficácia da dação em cumprimento e a aplicação do regime geral relativo ao crédito à aquisição de habitação própria permanente, às garantias reais prestadas e ao incumprimento contratual.

Finalmente, atenta a excecionalidade do regime a instituir, bem como a necessidade de acautelar de forma equilibrada os múltiplos interesses em presença, respondendo em especial ao momento de grave dificuldade económica e financeira atravessa pelo País, a presente iniciativa legislativa é clara em determinar a sua vigência pelo período correspondente à vigência do Programa de Assistência Económica e Financeira a Portugal, assinado com o Fundo Monetário Internacional, a Comissão Europeia e o Banco Central Europeu, bem como em prever a sua avaliação ao final de um ano e finda a depois, finda a execução do Programa de Assistência.

Assim, ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados do Partido Socialista apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei estabelece um regime excecional e transitório de extinção das obrigações decorrentes de contratos de mútuo para aquisição de habitação própria permanente, com garantia real, em situação de desemprego conducente a redução substancial de rendimentos do agregado familiar.

Artigo 2.º

Dação em cumprimento em situação de desemprego e quebra de rendimento

Em caso de incumprimento, conducente à execução da hipoteca, decorrente de situação de desemprego de pelo menos um dos membros do agregado familiar e que determine uma redução substancial do rendimento disponível do agregado, considera-se extinta a obrigação do mutuário através de dação em cumprimento, nas seguintes condições cumulativas:

- a) Tratar-se da habitação própria permanente e única habitação do agregado familiar;
- b) O valor do imóvel não exceder €200.000 de valor tributário e o valor da avaliação no momento do incumprimento seja superior a 60% do capital em dívida;
- c) O rendimento mensal ilíquido do agregado familiar não exceda os valores referidos no artigo 4.º; e
- d) A verificação de um aumento da taxa de esforço do agregado familiar, nos termos previstos no artigo 5.º

Artigo 3.º

Situação de desemprego

1. Considera-se estar na situação de desemprego, para os efeitos previstos na presente lei:

- a) Quem, tendo sido trabalhador por conta de outrem, se encontre desempregado e inscrito como tal no centro de emprego há três ou mais meses;
- b) Quem, tendo sido trabalhador por conta própria e se encontre inscrito no centro de emprego nas condições referidas na alínea anterior, prove ter tido e cessado atividade há três ou mais meses.

2. A prova da situação de desemprego a que se refere o número anterior é efetuada pela instituição de crédito mutuante junto do Instituto de Emprego e Formação Profissional, I.P., por via eletrónica, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 4.º

Rendimentos elegíveis

Para efeitos do disposto na alínea c) do artigo 2.º são elegíveis os agregados familiares com rendimentos líquidos no momento do incumprimento:

- a) Não superiores a €2095, no caso de agregados familiares sem dependentes;
- b) Não superiores a €2514, no caso de agregados familiares com um dependente;
- c) Não superiores a €2933, no caso de agregados familiares com um mais do que um dependente.

Artigo 5.º

Taxa de esforço

1. Considera-se verificado um aumento da taxa de esforço, decorrente de uma redução substancial do rendimento disponível, para os efeitos previstos na alínea d) do artigo 2.º, quando ficar comprovada uma redução do rendimento auferido pelo agregado familiar que implique um aumento da taxa de esforço relativamente ao rendimento disponível para valores superiores a:

- a) 50% para agregados familiares sem dependentes;
- b) 45% para agregados familiares com um dependente;
- c) 40 % para agregados familiares com mais do que um dependente.

2. Por taxa de esforço entende-se o peso dos encargos com o crédito para aquisição de habitação própria permanente sobre o rendimento líquido do agregado familiar.

Artigo 6.º

Regime complementar de dação em cumprimento

Em caso de incumprimento, conducente à execução da hipoteca, pode ainda o devedor optar pela dação em cumprimento com vista à extinção da obrigação desde que se encontrem reunidas as seguintes condições cumulativas:

- a) Tratar-se da habitação própria permanente e única habitação do agregado familiar;
- b) O valor do imóvel não exceder os €300.000 de valor tributário;
- c) A soma do valor da avaliação do imóvel no momento do incumprimento do contrato e das quantias entregues a título de capital seja igual ou superior ao capital mutuado; e
- d) A verificação de um aumento da taxa de esforço do agregado familiar, nos termos previstos no artigo 5.º

Artigo 7.º

Falsas declarações

A prestação comprovada de falsas declarações com o intuito de aceder ao regime constante da presente lei determina, em consequência, a ineficácia da dação em cumprimento e a aplicação do regime geral relativo ao crédito à aquisição de habitação própria permanente, às garantias reais prestadas e ao incumprimento contratual.

Artigo 8.º

Regulamentação

O Governo regulamenta o disposto na presente lei no prazo de 60 dias contados da sua data de entrada em vigor, nomeadamente no que respeita à identificação dos elementos necessários à prova dos rendimentos do agregado familiar e à taxa de esforço.

Artigo 9.º

Vigência

1. O regime constante da presente lei vigora pelo período correspondente à vigência do Programa de Assistência Económica e Financeira a Portugal, assinado com o Fundo Monetário Internacional, a Comissão Europeia e o Banco Central Europeu.
2. No final do seu primeiro ano de vigência deve proceder-se à avaliação de impacto dos resultados da aplicação do presente regime excecional, com vista à sua eventual adequação à evolução da situação económica.
3. No final do Programa de Assistência Económica e Financeira a Portugal deve proceder-se à avaliação de impacto global dos resultados da aplicação do presente regime excecional, com vista à sua eventual prorrogação transitória para lá do prazo de execução do referido Programa.



Artigo 10.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte ao da sua publicação.

Palácio de São Bento, 27 de Abril de 2012,

Os Deputados,

(Duarte Cordeiro)

(Pedro Delgado Alves)

(Carlos Zorrinho)

(José Junqueiro)

(João Galamba)

(Pedro Nuno Santos)

(Fernando Serrasqueiro)

(Filipe Neto Brandão)



(Isabel Moreira)

(Sérgio Sousa Pinto)

(Pedro Silva Pereira)

(Basílio Horta)

(Inês de Medeiros)

(Ana Catarina Mendes)

(Rui Paulo Figueiredo)

(Rui Pedro Duarte)

(Jorge Fão)