



Projeto de lei n.º 224/XII

10.ª Alteração ao Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro, introduzindo mecanismos adicionais de proteção dos devedores no contratos de crédito para aquisição de habitação própria e permanente

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, estimam-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, consequentemente, 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.

Em primeiro lugar, a presente iniciativa procura assegurar que é dada prioridade ao cumprimento das obrigações decorrentes de empréstimos à habitação, tornando regra que, em caso de dúvida, o pagamento de quantias às instituições financeiras são imputadas em primeiro lugar às prestações correspondentes ao crédito à aquisição de habitação própria permanente.

Em segundo lugar, é fundamental reforçar a proteção jurídica dos devedores no que concerne aos casos em que o incumprimento pontual do pagamento das prestações perante as instituições de crédito não corresponde ainda a uma situação de impossibilidade permanente de executar ao contrato, nem sequer a uma perda de interesse contratual por parte do credor. Neste sentido, propõe-se que as instituições de crédito apenas podem proceder à resolução ou a qualquer outra forma de cessação do contrato de concessão de crédito à aquisição de habitação própria permanente com fundamento no incumprimento, na sequência da verificação de pelo menos três prestações vencidas e não pagas pelo mutuário, seguidas ou interpoladas.

Por outro lado, ainda no que respeita a procurar evitar a venda do imóvel em processo executivo, salvaguardando a subsistência do contrato, a presente iniciativa legislativa pretende assegurar que as instituições financeiras sejam obrigada 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 esta incorreu.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista abaixo assinados apresenta o seguinte projeto de lei:

Artigo 1.º

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

São aditados os artigos 7.º-A, 7.º-B, 7.º-C e 23.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

Imputação do cumprimento

1 – O devedor pode designar a prestação correspondente ao crédito à aquisição 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.

2 – Se o devedor 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 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 financeiras apenas podem proceder à resolução ou a qualquer outra forma de cessação do contrato de concessão de crédito à aquisição de habitação própria permanente com fundamento no incumprimento, na sequência da verificação de pelo menos três prestações vencidas e não pagas pelo mutuário, seguidas ou interpoladas.

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 7.º-C

Renegociação em caso de divórcio, dissolução da união de facto ou viuvez

Em caso de divórcio, separação judicial de pessoas e bens, dissolução da união de facto ou falecimento de um dos cônjuges, quando os membros do casal sejam codevedores num contrato de crédito à aquisição de habitação própria permanente, não pode o spread inicialmente estipulado ser objeto de aumento no quadro da renegociação contratual daí decorrente.

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 de habitação são as instituições financeiras 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 financeira incorreu, quando as houver.”

Artigo 2.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no primeiro dia do segundo mês posterior à sua publicação.

Palácio de São Bento, 27 de Abril de 2012

Os Deputados,



(Pedro Delgado Alves)

(Duarte Cordeiro)

(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)