

PROJECTO DE LEI N.º 247/XII

CRIA UM REGIME EXTRAORDINÁRIO DE REESTRUTURAÇÃO DE DÍVIDAS EMERGENTES DE CRÉDITOS PARA A AQUISIÇÃO OU CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE

Exposição de motivos

De acordo com os dados do Banco de Portugal relativos a 2012, são já 699.129 as pessoas com prestações de créditos em atraso.

A situação não é nova, mas está a agravar-se. Durante o primeiro trimestre, 27.800 famílias juntaram-se à lista do malparado, um aumento de 4,1% face a Dezembro, o que significa que, todos os dias, há 306 novos nomes a entrar em incumprimento.

Só no crédito à habitação, aquele que os portugueses deixam de pagar só mesmo em última instância, 8.841 pessoas entraram em incumprimento nos primeiros três meses de 2012, ou seja, 97 casos por dia. Em 2011 foram apenas 34. No total, no fim de Março, havia já quase 150 mil famílias com prestações em atraso no crédito à habitação.

De acordo com a Central de Responsabilidade de Crédito, do Banco de Portugal, 15,3% dos portugueses com créditos contraídos estão já em atraso. Do montante total emprestado pelos bancos às famílias, 3,53% era de cobrança duvidosa. Na habitação, é apenas 1,94% do total, mas no consumo a fatia de malparado representa mais de 10% do concedido.

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.

Se a situação de sobre-endividamento das famílias portuguesas não é nova, podendo evidentemente falar-se de um agravamento, a verdade é que, olhando para estes dados, podemos concluir que estamos, no momento, perante um fenómeno distinto daquele que vínhamos conhecendo.

De facto, o que estes números revelam não é apenas, como muitas vezes se supôs, a existência de famílias que se endividaram para além das suas possibilidades, estando agora a viver as consequências dessas opções (nem sempre tomadas, reconheça-se, em ampla liberdade).

O que estes números revelam, com crueza, é a existência de famílias que, mercê das consequências da crise por que atravessamos, se veem impossibilitadas, ou em risco de, poderem cumprir com os compromissos de crédito que assumiram, nomeadamente do crédito relativo à sua habitação permanente.

Existe na verdade uma diferença entre o sobre-endividamento causado por más opções familiares (sem prejuízo, bem se sabe, da reflexão que há que fazer-se acerca do contexto em que essas opções foram tomadas), algumas até consequências antecipáveis, e o sobre-endividamento causado por um não antecipável agravamento tal das condições de vida das famílias, de tal sorte que estas se vêem impossibilitadas de, como até aqui, conseguir cumprir com os seus compromissos de crédito.

Importa por isso olhar para esta realidade de forma distinta: não estamos perante as consequências de más opções das famílias, estamos perante as dramáticas consequências de uma crise provocada por más políticas públicas a abaterem-se sobre as famílias. Foi a crise, provocada por décadas de despesa e endividamento públicos, que conduziu as famílias a esta situação.

Procurando responder a este problema têm sido propostas, política ou publicamente, um conjunto de soluções direccionadas para as famílias que se encontram em situação de

incumprimento do seu crédito e que passam, nomeadamente, pela imposição, sujeita a vários critérios, de moratórias, e pela extensão, mais ou menos circunscrita, do conceito de dação em cumprimento como factor extintivo da dívida.

As soluções em causa constituem uma reacção ao incumprimento, pressupondo-o: existe uma moratória porque a pessoa deixou de poder pagar, existe a dação porque a pessoa não pode senão entregar a casa.

Nesse sentido, as propostas já apresentadas, pública e politicamente, constituem uma boa base de trabalho para o apuramento de quais as soluções que deverão ser adoptadas, do ponto de vista legislativo, para lidar com a situação de incumprimento.

E o CDS acompanha a necessidade de participar nesse esforço legislativo, sendo certo que, importa notar, há que pesar, com cuidado, a concreta definição dessas propostas: todas podem ter efeitos perversos no mercado do crédito à habitação ou até no historial de crédito dos mutuários.

Importa assim encontrar, para as situações de incumprimento, quando esse assume um carácter quase permanente, um conjunto de mecanismos que possa minorar a situação e as consequências do incumprimento, evitando que as famílias sejam arrastadas num processo de degradação do seu nível, sempre tendo em conta a necessidade de preservar o equilíbrio do sistema financeiro e as normais regras do crédito à habitação.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados do CDS-PP, apresentam o seguinte Projecto de Lei:

CAPÍTULO I – Objecto e Critérios de Elegibilidade

Artigo 1.º

Objecto

1. A presente lei cria um regime extraordinário de reestruturação de dívidas emergentes de créditos para a aquisição ou construção de habitação própria permanente e

estabelece as regras a observar pelas instituições de crédito na gestão de situações de incumprimento desses créditos.

2. O regime extraordinário de reestruturação de dívidas emergentes de créditos para a aquisição ou construção de habitação própria permanente aplica-se aos contratos de crédito celebrados entre instituições de crédito e clientes bancários que respeitem os critérios de elegibilidade e previstos nos artigos 3.º e 4.º.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

- a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas constituído pelos cônjuges ou por duas pessoas que vivam em condições análogas às dos cônjuges, nos termos do artigo 2020.º do Código Civil, e seus ascendentes e descendentes em 1.º grau ou afins, desde que com eles vivam em regime de comunhão de mesa e habitação;
- b) Também como «agregado familiar», o conjunto constituído por pessoa solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente de pessoas e bens, seus ascendentes e descendentes do 1.º grau ou afins, desde que com ela vivam em comunhão de mesa e habitação;
- c) «Carência», o diferimento, pelo prazo acordado, do montante correspondente à amortização de capital, ou de capital e juros, tal como está definido pelo respetivo contrato de concessão de crédito à habitação;
- d) «Crédito à Habitação», os contratos de crédito à habitação destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação;
- e) «Cliente bancário», qualquer pessoa singular que intervenha como mutuário em contrato de crédito;
- f) «Comissões», as prestações pecuniárias exigíveis aos clientes pelas instituições de crédito como retribuição por serviços por elas prestados, ou contratados a terceiros, no âmbito da sua actividade
- g) «Consolidação do crédito à habitação», a operação bancária através da qual através da qual as partes acordam acrescentar e submeter ao regime do contrato de crédito à habitação existente, outros créditos que o cliente possa ter celebrado com o banco;

- h) «Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional» ou «FIIAH», os fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional sujeitos ao regime especial consagrado nos artigos 102.º a 104.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro;
- i) «Habitação própria permanente», aquela onde o mutuário ou este e o seu agregado familiar irão manter, estabilizado, o seu centro de vida familiar;
- j) «Medidas Complementares», uma das medidas previstas no artigo 13.º da presente Lei;
- k) «Obrigações decorrentes do contrato de crédito», as obrigações de reembolso do capital ou de pagamento de juros remuneratórios assumidas pelo cliente bancário no âmbito de um crédito à habitação;
- l) «Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação», o plano, contendo medidas de Reestruturação ou Consolidação do contrato de crédito, apresentado pela instituição de crédito nos termos do presente diploma;
- m) «Reestruturação do contrato de crédito», a operação bancária através da qual é celebrado um acordo entre uma instituição de crédito e um cliente bancário nos termos do qual são alterados os termos e condições desse contrato;
- n) «Rendimento anual bruto do agregado familiar», o rendimento auferido, sem dedução de quaisquer encargos, durante o ano civil anterior;
- o) «Rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar», o valor que resulta da relação que se estabelece entre o rendimento anual bruto e a dimensão do agregado familiar;
- p) «Taxa de esforço», a relação entre a prestação mensal do empréstimo correspondente à amortização do capital e juros em dívida a que fica sujeito o agregado familiar e um duodécimo do seu rendimento anual bruto.

Artigo 3.º

Critérios de elegibilidade relativos aos Clientes Bancários

1. Podem aceder ao regime extraordinário de reestruturação de dívidas emergentes de créditos para a aquisição ou construção de habitação própria os Agregados Familiares que se encontrem numa situação de grave insuficiência económica, designadamente resultante de situação de desemprego, e nos quais se verifiquem as seguintes condições cumulativas:

- a) Os Clientes Bancários serem mutuários no âmbito de contratos de crédito à

habitação destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente do Agregado Familiar, independentemente do regime de crédito, bem como dos contratos conexos referidos no n.º 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de março.

- b) Pelo menos um dos mutuários se encontrar desempregado e a soma dos rendimentos mensais auferidos por todos os membros do Agregado Familiar seja inferior ao valor máximo calculado em função da composição do Agregado Familiar e correspondente à soma global das seguintes parcelas:
 - i. Pelo Cliente Bancário: 100% do montante do Indexante de Apoios Sociais, multiplicado por dois;
 - ii. Por cada membro do Agregado Familiar maior de idade: 70% do Indexante de Apoios Sociais;
 - iii. Por cada membro do Agregado Familiar menor de idade: 50% do Indexante de Apoios Sociais;
 - iv. A soma das parcelas anteriores não poderá, em caso algum, para efeitos de aplicação deste regime, ser superior a 5 vezes o Indexante de Apoios Sociais.
 - c) O serviço da dívida mensal do crédito à habitação represente um montante igual ou superior a 50% dos rendimentos brutos anuais auferidos por todos os membros do Agregado Familiar, divididos por doze;
 - d) O valor total do património mobiliário (depósitos bancários, ações, certificados de aforro ou outros ativos financeiros) de todos os elementos do Agregado Familiar seja inferior a € 20.000,00;
 - e) O valor total de outro património imobiliário (não edificável ou garagem), caso exista, de todos os elementos do Agregado Familiar seja inferior a € 60.000,00;
 - f) Que a hipoteca a garantir o crédito incida sobre o imóvel para cuja aquisição ou construção o crédito foi concedido e que a hipoteca seja de primeiro grau ou, não o sendo, que a hipoteca de primeiro grau tenha sido constituída a favor do mesmo Banco e para fins idênticos; e
 - g) Não beneficiar o crédito de outras garantias reais ou pessoais e, caso existam garantias pessoais, os garantes se encontrem na situação das alíneas b), d) e e) do presente número.
2. Para os efeitos da alínea b) do número anterior, considera-se que um membro do

Agregado Familiar se encontra desempregado quando:

- a) Tendo sido trabalhador por conta de outrem, se encontre involuntariamente desempregado e se encontre inscrito como tal no centro de emprego há três ou mais meses; ou
 - b) Tendo sido trabalhador por conta própria, e se encontre inscrito como tal no centro de emprego nas condições referidas na alínea anterior, prove ter desenvolvido atividade e ter cessado a mesma há três ou mais meses.
3. Salvo o disposto no número seguinte, o Cliente Bancário demonstrará o preenchimento dos requisitos e condições previstos no presente artigo mediante a entrega à instituição de crédito dos seguintes documentos:
- a) A última certidão de liquidação de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares disponível relativa ao agregado familiar do mutuário emitida pela Administração Tributária e Aduaneira;
 - b) Certidões de titularidade emitidas pela Conservatória do Registo Predial, Comercial e Automóvel relativos a cada um dos membros do agregado familiar;
 - c) Certidão do Registo Civil demonstrativa da situação e ligação dos membros do agregado familiar;
 - d) Declaração escrita do mutuário garantindo o cumprimento de todos os requisitos e condições exigidos para aplicação do presente regime.
4. A prova da situação de desemprego a que se refere o número anterior é efectuada pela instituição de crédito junto do Instituto de Emprego e Formação Profissional, IP, por via electrónica, nos termos da legislação aplicável.
5. O Cliente Bancário mutuário tem o dever de informar de imediato a instituição de crédito caso deixe de se verificar qualquer um dos critérios referidos no presente artigo.

Artigo 4.º

Critérios de elegibilidade relativos aos Créditos à Habitação

O regime extraordinário de reestruturação de dívidas emergentes de créditos para a aquisição ou construção de habitação própria é aplicável apenas aos Créditos à Habitação que cumulativamente reúnam os seguintes critérios:

- a) O imóvel hipotecado constitui a casa de morada de família e o único imóvel edificável do Agregado Familiar destinado a habitação;
- b) O somatório do valor contratado de todos os contratos de crédito à habitação

destinados à aquisição, construção ou realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente do Agregado Familiar, e dos contratos conexos referidos no n.º 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de março, com garantia hipotecária sobre aquele imóvel, é igual ou inferior a € 100.000,00.

CAPÍTULO II – Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação

Secção 1 – Acesso ao regime extraordinário de reestruturação de dívidas

Artigo 5.º

Acesso ao regime extraordinário de reestruturação de dívidas emergentes de créditos para a aquisição ou construção de habitação própria

1. O acesso ao regime extraordinário de reestruturação de dívidas emergentes de créditos para a aquisição ou construção de habitação própria faz-se por requerimento apresentado pelo Cliente Bancário à instituição de crédito com quem tenha celebrado o Crédito à Habitação.
2. Sem prejuízo de o Cliente Bancário poder proceder a tal requerimento, por escrito, em qualquer balcão, a instituição de crédito deve igualmente disponibilizar, para o efeito referido no n.º 1, no seu sítio da internet, as aplicações informáticas necessárias para a submissão electrónica, com recibo de entrega, de requerimentos de acesso ao regime extraordinário de reestruturação de dívidas emergentes de créditos para a aquisição ou construção de habitação própria.
3. No prazo de 15 dias após o recebimento do requerimento referido no n.º 1, a instituição de crédito deve notificar o Cliente Bancário, pelo mesmo meio e de forma fundamentada, do resultado da verificação dos critérios de elegibilidade previstos nos artigos 3.º e 4.º da presente Lei, deferindo ou indeferindo o acesso ao regime extraordinário de reestruturação de dívidas emergentes de créditos para a aquisição ou construção de habitação própria.
4. O Cliente Bancário deve prestar a informação e a disponibilizar os documentos solicitados pela instituição de crédito para os efeitos previstos no presente artigo no prazo máximo de 10 dias.

Artigo 6.º

Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação

1. O deferimento do acesso ao regime extraordinário de reestruturação de dívidas emergentes de créditos para a aquisição ou construção de habitação própria constitui a instituição de crédito da obrigação de apresentar ao Cliente Bancário um Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação.
2. O plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação deverá ser proposto ao Cliente Bancário no prazo máximo de 30 dias após o deferimento do requerimento de acesso e deve compreender soluções de pagamento dos montantes em dívida adequadas à situação financeira do Agregado Familiar e susceptíveis de evitar ou interromper o incumprimento do Crédito à Habitação.
3. Nos termos do n.º anterior, o plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação contemplará necessariamente uma ou mais das seguintes medidas de Reestruturação ou Consolidação do Crédito à Habitação:
 - a) Carência da amortização de capital ou valor residual;
 - b) Prorrogação do prazo de amortização de capital;
 - c) Redução do spread aplicável durante o período de carência
 - d) Renegociação de juros e capital em dívida;
 - e) Consolidação do Crédito à Habitação.
4. O plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação não pode, em qualquer circunstância, envolver um agravamento dos encargos com o crédito, nomeadamente um agravamento do spread.

Secção 2 – Medidas de Reestruturação ou Consolidação do Crédito à Habitação

Artigo 7.º

Carência da amortização de capital ou valor residual

O plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação pode prever modalidades de carência de capital até quatro anos ou o estabelecimento de um valor residual no plano de amortizações que pode ascender até 30% do valor da capital em dívida.

Artigo 8.º

Prorrogação do prazo de amortização de capital

O plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação pode prever uma prorrogação do prazo de amortização de capital até 50 anos relativamente ao momento de contratação do Crédito à Habitação, não podendo o prazo do crédito ir para além dos 75 anos de idade do mutuário mais idoso.

Artigo 9.º

Redução do spread aplicável durante o período de carência

1. O plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação pode prever uma redução para metade do spread aplicável durante o período de carência ou, no caso da escolha da alternativa valor residual referida no artigo 7.º, durante um período equivalente.
2. Em qualquer um dos casos, deve prever-se uma taxa de juros mínima de Euribor + 0,25% (se inferior à taxa do contrato), mantendo-se a periodicidade acordada para as prestações de juros.

Artigo 10.º

Juros e capital em dívida

Havendo prestações de juros e capital em dívida, a instituição de crédito deverá acordar com o Cliente Bancário medidas para a regularização dos valores em dívida, podendo as partes acordar na aplicação de uma ou mais das medidas de Reestruturação do Crédito à Habitação previstas no artigo 6.º ou de outras medidas que se afigurem apropriadas.

Artigo 11.º

Consolidação do Crédito à Habitação

1. Em complemento das medidas de Reestruturação do Crédito à Habitação previstas nos artigos 7.º a 10.º, a instituição de crédito poderá estudar e acordar com o Cliente Bancário a consolidação no crédito com garantia hipotecária sobre aquele imóvel de outras responsabilidades que o Cliente Bancário tenha para com aquela instituição de crédito.
2. Os créditos objeto de consolidação deverão beneficiar da cobertura hipotecária do crédito à habitação, assim como os custos e despesas associadas, podendo os Bancos, se tal se revelar necessário, promover os atos necessários à ampliação da cobertura hipotecária, incluindo o respetivo registo.
3. O serviço da dívida do crédito assim consolidado não deverá determinar uma taxa de esforço do Agregado Familiar igual ou superior a 50%, devendo a aferição da taxa de esforço

tomar em linha de conta o total das responsabilidades do Agregado Familiar perante o conjunto das instituições de crédito e sociedades financeiras.

Secção 3 – Vigência, revisão e actualização do Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação

Artigo 12.º

Vigência do Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 15.º, o Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação caduca quando se verificarem as seguintes circunstâncias:

- a) Com o pagamento dos montantes em mora;
- b) Com a obtenção de um acordo entre as partes;
- c) Com a declaração de insolvência do cliente bancário.

2. A instituição de crédito pode, por sua iniciativa, extinguir o Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação o caso se verifique uma das seguintes situações:

- a) Em caso de incumprimento de quatro prestações seguidas ou interpoladas previstas no Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação;
- b) As partes não tenham chegado, num prazo de 30 dias a contar do início das negociações, a um acordo sobre a aplicação das Medidas Complementares nos termos do artigo 13.º.

Artigo 13.º

Medidas Complementares

1. Nas situações em que, mesmo aplicando-se medidas de Reestruturação e Consolidação do Crédito à Habitação previstas no artigo 6.º, a taxa de esforço do Agregado Familiar com o serviço da dívida do crédito à habitação seja superior a 50% dos rendimentos brutos anuais auferidos por todos os membros do Agregado Familiar, divididos por doze, ou em caso de incumprimento de quatro prestações seguidas ou interpoladas previstas no Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação, podem ser acordadas outras medidas de reestruturação.

2. As medidas complementares a aplicar deverão ser acordadas no prazo máximo de 30

dias após a notificação, por uma das partes à outra, da verificação dos pressupostos referidos no n.º 1 do presente artigo.

3. A notificação referida no número anterior considera-se data de início das negociações das Medidas Complementares

4. Da aplicação dessas medidas complementares não poderá, em qualquer circunstância, resultar um agravamento dos encargos com o crédito, nomeadamente um agravamento do spread.

Artigo 14.º

Revisão e actualização do Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação

1. Durante a vigência do Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação, deverá ser anualmente comprovada pelo Cliente Bancário a manutenção da verificação dos critérios de elegibilidade previstos nos artigos 3.º e 4.º.

2. Deixando de se verificar algum dos critérios de elegibilidade previstos nos artigos 3.º e 4.º, designadamente, se os rendimentos brutos anuais auferidos por todos os membros do Agregado Familiar, divididos por doze, passarem a implicar uma taxa de esforço inferior a 40% do serviço da dívida do crédito à habitação, deve a instituição de crédito propor uma actualização do Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação, podendo determinar o termo do período de carência e/ou da redução da taxa de juro acordada.

3. Verificando-se um agravamento de algum dos critérios de elegibilidade previstos nos artigos 3.º e 4.º, deve a instituição de crédito propor uma actualização do Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação

4. As actualizações referidas no n.º anterior devem compreender soluções adequadas à situação financeira do Agregado Familiar e susceptíveis de evitar um futuro incumprimento do Crédito à Habitação.

Artigo 15.º

Obrigações da instituição de crédito durante a vigência do Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação

1. Durante a vigência do Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação, a instituição de crédito não pode:

- a) Resolver o contrato de crédito com fundamento em incumprimento;
 - b) Intentar acções judiciais tendo em vista a satisfação do seu crédito;
 - c) Ceder a terceiro uma parte ou a totalidade do crédito; e
 - d) Transmitir a terceiro a sua posição contratual.
2. Excluem-se do âmbito das proibições previstas nas alíneas c) e d) do número anterior a cessão de créditos para efeitos de titularização, bem como as cessões de créditos ou de posição contratual que tenham como cessionário uma instituição de crédito.

CAPÍTULO III – Extinção das Obrigações decorrentes do contrato de crédito

Artigo 16.º

Dação em cumprimento

1. O presente artigo estabelece um regime extraordinário de extinção das Obrigações decorrentes do contrato de crédito através de dação em cumprimento.
2. Consideram-se extintas as Obrigações do Cliente Bancário decorrentes do contrato de crédito através de dação em cumprimento quando se verificarem cumulativamente as seguintes circunstâncias:
 - a) Em caso de incumprimento de quatro prestações seguidas ou interpoladas previstas no Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação;
 - b) As partes não tenham chegado, num prazo de 30 dias a contar do início das negociações, a um acordo sobre a aplicação das Medidas Complementares nos termos do artigo 13.º;
 - c) Se continuem a verificar relativamente ao Cliente Bancário e ao seu Agregado Familiar, e por referência à data em que se tiver esgotado o prazo referido na alínea anterior, os critérios de elegibilidade previstos nos artigos 3.º e 4.º da presente Lei, com excepção da situação de desemprego de um dos membros do Agregado Familiar e que, para este efeito, não é de verificação obrigatória;
 - d) A soma do valor da avaliação do imóvel no momento do incumprimento do contrato de concessão de crédito e das quantias entregues a título de reembolso de capital for igual ou superior ao valor do capital inicialmente mutuado;
 - e) Mesmo aplicando-se as Medidas descritas no número 3 do artigo 6.º, a taxa de esforço do Agregado Familiar com o serviço da dívida do crédito à habitação seja superior a 50% dos rendimentos brutos anuais auferidos por todos os membros do

Agregado Familiar, divididos por doze.

3. A dação em cumprimento deve ser exercida dentro do prazo de 30 dias a contar da verificação dos requisitos referidos no número anterior, mediante a apresentação à instituição de crédito de um requerimento escrito nesse sentido, o qual deve, ainda, confirmar que, à data desse requerimento, se mantêm os critérios de elegibilidade previstos nos artigos 3.º e 4.º da presente Lei.
4. À data da entrega do imóvel em dação em cumprimento, o imóvel deve encontrar-se livre de ónus ou encargos, incluindo contratos de arrendamento e estar titulado por licença de utilização válida.
5. À data da entrega do imóvel em dação em cumprimento não podem existir quaisquer desconformidades entre os documentos de registo predial, os documentos de registo na Autoridade Tributária e os documentos de licenciamento da respetiva utilização.

Artigo 17.º

Alienação do imóvel a FIAH

Em alternativa ao regime extraordinário de extinção das Obrigações decorrentes do contrato de crédito através de dação em cumprimento, a instituição de crédito pode propor ao Cliente Bancário a aquisição do imóvel para o FIAH, nos termos da legislação em vigor.

CAPÍTULO IV – Disposições gerais

Artigo 18.º

Incumprimento pela instituição de crédito

1. A fiscalização do cumprimento do disposto no presente diploma, bem como a aplicação das correspondentes coimas e sanções acessórias, é da competência do Banco de Portugal, sendo aplicável o processo instituído pelo Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras.
2. 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 redação dada pela Lei 28/2009 de 19 de junho, bem como o incumprimento do Decreto-Lei n.º 51/2007 de 7 de Março conjugado com o Decreto-Lei n.º 171/2008, de 26 Agosto:
 - a) a recusa de acesso Clientes Bancários que o requeiram e que reúnam os critérios de

elegibilidade previstos nos artigos 3.º e 4.º ao Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação;

b) a violação do disposto no artigo 14.º, conjugado com o artigo 16.º.

2. A negligência é sempre punível, sendo os limites das coimas aplicáveis reduzidos para metade.

Artigo 19.º

Literacia Financeira

Todos os documentos elaborados pelas instituições de crédito no âmbito do Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação devem ser redigidos em linguagem simples e clara.

Artigo 20.º

Publicidade

As instituições de crédito são obrigadas a disponibilizar, nos seus vários meios de contacto com os seus clientes bancários, informação simples e clara sobre o Plano de reestruturação de dívidas emergentes do Crédito à Habitação.

CAPÍTULO V – Disposições finais e transitórias

Artigo 21.º

Período de Vigência

O regime constante da presente Lei vigora pelo prazo de três anos.

Artigo 22.º

Aplicação de lei no tempo

1. O regime jurídico extraordinário estabelecido na presente lei é aplicável a todos os Créditos à Habitação celebrados anteriormente à sua publicação que se encontrem em vigor ou que, tendo sido resolvidos pela instituição de crédito com fundamento em incumprimento, não tenha transitado em julgado a execução da hipoteca que lhes serve de garantia.

2. Em caso de cessação de vigência do regime constante da presente lei nos termos do artigo 18.º, esse regime aplicar-se-á aos procedimentos judiciais ou extrajudiciais iniciados

até à data de cessação de vigência.

Artigo 23.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 1 de Junho de 2012

Os Deputados