



PROJETO DE LEI N.º 505/XII/3ª

Primeira alteração à Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, que cria um regime extraordinário de proteção de mutuários de crédito à habitação em situação económica muito difícil

Exposição de motivos

A severa política de austeridade que tem sido ministrada pelo atual governo tem agravado imenso a vida dos portugueses: desemprego elevado, sucessivo aumento de impostos e contribuições e imparável escalada de cortes nas prestações sociais.

Tem sido esta a linha de governação que tem levado centenas de milhares de famílias a cair numa situação económica muito difícil e, em muitos casos, em situação de pobreza.

Esta dura realidade gerou um aumento dos casos de incumprimento ou impossibilidade de pagamento das prestações de crédito para a aquisição de habitação própria e permanente.

Perante as dificuldades sentidas pelas famílias no cumprimento das suas obrigações exigia-se equilibrar o enquadramento normativo aplicável à concessão do crédito à aquisição de habitação própria e permanente, designadamente no que respeita à resolução dos contratos em caso de incumprimento.

Face a esta problemática, foram apresentadas 19 iniciativas legislativas no final do primeiro semestre de 2012, tendo o PS apresentado 4 projetos de lei e 2 projetos de resolução.

A certa altura do processo, para espanto geral, PSD e CDS abandonaram as suas propostas iniciais, uma decisão que destruiu o consenso alargado em torno desta matéria e, acima de tudo, uma decisão que traiu a expectativa de inúmeras famílias.

O recuo dos partidos da coligação governamental resultou na Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, que criou um regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil.



Recentemente, o primeiro relatório da Comissão de Avaliação do Regime Extraordinário veio confirmar os piores receios quanto à eficácia da lei, decorridos os primeiros 11 meses da sua aplicação: foram apresentados apenas 1.626 requerimentos de acesso, relativos a 1.486 contratos de crédito; as instituições de crédito deferiram somente 296 (!) requerimentos.

As quatro maiores causas de indeferimento centram-se na não entrega da documentação solicitada, na insuficiente redução do rendimento anual bruto e na taxa de esforço do crédito à habitação inferior ao limite definido na lei.

Os requisitos de aplicação são de difícil cumprimento e só um número muito reduzido de famílias em incumprimento pode beneficiar deste Regime.

A própria Comissão de Avaliação apresentou um conjunto de entendimentos sobre o regime extraordinário, o que veio confirmar a ineficácia da sua aplicação face ao universo de cerca de 124.000 famílias que se debatem com este drama.

O presente projeto de lei vem reproduzir parte das propostas anteriormente apresentadas pelo PS, entretanto reprovadas pela maioria, e consolida os entendimentos defendidos pela Comissão de Avaliação, tendo como principal objetivo ampliar o nível de acesso ao regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil.

Neste sentido, o PS propõe a substituição do factor “Rendimento anual bruto” pelo “Rendimento anual líquido” no âmbito do cálculo da redução do rendimento do agregado familiar, a alteração do cálculo da taxa de esforço em função dos encargos decorrentes de todos os contratos de crédito garantidos por hipoteca sobre a habitação em causa, a eliminação de limites dos valores patrimoniais tributários, a equivalência da proteção do fiador ao nível do mutuário e a adequação do cálculo da redução do rendimento do agregado familiar.

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 procede à primeira alteração à Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, que cria um regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil.

Artigo 2.º

Alteração à Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro

Os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 23.º e 33.º da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 1.º

(...)

A presente lei cria um regime extraordinário de proteção de mutuários de crédito à habitação que se encontrem em situação económica muito difícil.

Artigo 2.º

(...)

1 – O regime estabelecido na presente lei aplica-se a todos os contratos de concessão de crédito à habitação destinado a aquisição, construção ou realização de obras de conservação e de beneficiação de habitação própria e permanente de agregados familiares que se encontrem em situação económica muito difícil e apenas quando o imóvel em causa seja a única habitação do agregado familiar e tenha sido objeto de contrato de mútuo com hipoteca.

2 – Aos fiadores chamados a assumirem as obrigações dos mutuários originais, que se encontrem nas condições previstas no artigo 5.º considerando eventuais encargos associados



a créditos titulados pelos fiadores, é permitido o acesso às medidas previstas no Capítulo II da presente lei.

3 – (anterior n.º 2).

4 – (anterior n.º 3).

5 – (anterior n.º 4).

Artigo 3.º

(...)

Para efeitos da presente lei, considera-se:

a) (...);

i) (...);

ii) (...).

b) (...);

c) (...);

d) [Revogado];

e) (...);

f) (...);

g) (...);

h) (...);

i) (...);

j) (...);

k) (...);

- l) "Rendimento anual bruto do agregado familiar", todo o rendimento auferido pelo conjunto de membros de agregado familiar, incluindo o proveniente de prestações sociais e sem dedução de qualquer encargo, durante os 12 meses anteriores à apresentação do requerimento de acesso;
- m) "Rendimento anual líquido do agregado familiar", corresponde ao rendimento anual bruto do agregado familiar deduzido de todas as contribuições e impostos;
- n) "Taxa de esforço", a relação entre os encargos decorrentes de todos os contratos de crédito garantidos por hipoteca sobre a habitação própria e permanente do mutuário, a prestação mensal do empréstimo correspondente à amortização do capital e dos juros em dívida, a que fica sujeito o agregado familiar, e um duodécimo do seu rendimento anual líquido.

Artigo 4.º

(...)

O regime estabelecido na presente lei é aplicável aos contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de crédito à habitação em que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) (...);
- b) (...);
- c) [Revogado];
- d) [Revogado].

Artigo 5.º

(...)

- 1 - (...):

a) Pelo menos um dos mutuários, seu cônjuge ou pessoa que com ele viva em condições análogas às dos cônjuges, se encontre em situação de desemprego ou o agregado familiar tenha sofrido uma redução do respetivo rendimento anual líquido igual ou superior a 15%;

b) (...):

i) 45% para agregados familiares sem dependentes;

ii) 40% para agregados familiares com um dependente;

iii) 35% para agregados familiares com mais do que um dependente;

c) (...);

d) (...);

e) [Revogado].

2 - Para efeitos da alínea a) do número anterior considera-se que um membro do agregado familiar se encontra desempregado quando, tendo sido trabalhador por conta de outrem ou por conta própria, se encontre inscrito como tal no centro de emprego.

3 - (...):

a) (...);

b) Ocorrida até 12 meses anteriores à apresentação do requerimento referido no n.º 1 do artigo 8.º;

c) Para efeitos da alínea b) do n.º 1, a taxa de esforço do agregado familiar do mutuário é calculada tendo em conta os encargos decorrentes de todos os contratos de crédito garantidos por hipoteca sobre a habitação própria e permanente do mutuário, ainda que a sua finalidade não seja a aquisição, construção ou realização de obras de conservação ou beneficiação.

Artigo 6º

(...)

1 - (...).

2 - (...).

3 - (...).

4 - (...).

5 - As instituições de crédito podem, quando considerem que tal não é necessário para demonstrar o preenchimento das referidas condições de acesso, dispensar os clientes bancários, no todo ou em parte, da entrega dos documentos previstos nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo. ”

Artigo 7.º

[...]

1 – Em caso de acesso ao regime estabelecido na presente lei, os mutuários têm direito a aplicação, nos termos dos artigos seguintes, de uma ou de várias das seguintes modalidades de medidas de proteção:

a) (...);

b) (...);

c) (...);

2 - (...).

SECÇÃO II

Procedimento de acesso ao regime de proteção de mutuários de crédito à habitação

(...)

Artigo 23.º

[...]

1 - (...):

- a) No caso da dação em cumprimento, a dívida extingue-se totalmente com a transmissão da titularidade do imóvel;
- b) No caso da alienação do imóvel a FIAH, a dívida extingue-se totalmente com a transmissão da titularidade do imóvel;
- c) (...);
- d) (...);

2 - [Revogado].

3 - [Revogado].

Artigo 33.º

[...]

1 – As instituições de crédito disponibilizam, nos seus vários meios de contacto com os respectivos clientes bancários, informação simples e clara sobre o regime de proteção estabelecido na presente lei.

2 - (...).

3 - (...).

4 - (...)."

Artigo 3.º

Entrada em vigor

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



Os Deputados,

(João Paulo Correia)

(João Galamba)

(Eduardo Cabrita)

(Pedro Delgado Alves)

(Pedro Marques)

(Pedro Nuno Santos)

(António Braga)