

PROJECTO DE LEI N.º 245/XII

PROCEDE À 10ª ALTERAÇÃO AO DECRETO-LEI N.º 349/98, DE 11 DE NOVEMBRO
INTRODUZINDO MECANISMOS DE REEQUILÍBRIO CONTRATUAL ENTRE AS PARTES

Exposição de motivos

Os dados do Banco de Portugal relativos a 2012 revelam o impressionante número de 699.129 pessoas com prestações de créditos em atraso.

Reconhecendo não estarmos perante uma situação inédita, constatamos todavia o desenhar de uma tendência de agravamento, ratificada pelos dados referentes ao primeiro trimestre, de acordo com os quais 27.800 famílias contribuíram para o aumentar do crédito malparado, o que representa um acréscimo de 4,1% face a Dezembro e traduz-se em 306 novos incumprimentos diários.

No que se refere ao crédito à habitação, se em 2011 apenas 34 pessoas entraram em incumprimento, este número ascende vertiginosamente para 8.841 pessoas nos primeiros três meses de 2012, chegando a um total, no final de Março, de 150 mil famílias com prestações em atraso.

Actualmente, de acordo com a Central de Responsabilidade de Crédito do Banco de Portugal, 15,3% dos portugueses com créditos contraídos encontram-se nesta difícil

situação. Ainda segundo a mesma fonte, do montante total de dinheiro emprestado pelos bancos às famílias, o valor percentual de 3,53% corresponde a créditos de cobrança duvidosa, pertencendo à habitação 1,94% do total, enquanto no consumo a taxa de malparado representa mais de 10% do concedido.

Neste contexto de reconhecido endividamento e crítico cumprimento, dados relativos ao ano de 2011 revelam números de entregas de casas superiores a 6900 casos, correspondendo a um aumento de 17,7% em relação ao ano anterior, que corresponde a um ritmo de quase 19 casas entregues em dia em cumprimento, estimando-se que, em 2012, este número ascenda às 25 casas por dia.

Se como referimos supra a situação de sobre-endividamento das famílias portuguesas não é nova, independentemente de podermos falar de um agravamento, a verdade é que, olhando para estes dados, é possível concluir estarmos, no momento, perante um fenómeno distinto.

Os números apresentados, quando analisados numa perspectiva de identificação das causas, obrigam-nos a proceder a uma interpretação que ultrapassa o entendimento sufragado nos últimos anos e que se reconduz de forma redutora à existência de famílias cujas dívidas excedem a capacidade de cumprimento e que, na sequência dessas opções, nem sempre tomadas, há que reconhecer, com ampla liberdade, suportam assim as respectivas consequências.

O que estes números revelam, com frieza e difícil contestação, é a existência de muitas famílias que, mercê das consequências de uma conjuntura de crise, veem-se impossibilitadas, ou constringidas, a cumprir os compromissos de crédito assumidos, nomeadamente e, em particular, atendendo não apenas ao objeto da presente iniciativa, mas à natureza distinta do bem em causa, do crédito relativo à sua habitação permanente.

Sem prejuízo, como referido supra, da necessidade de ponderação quanto ao contexto em que as opções foram tomadas, existe na verdade uma diferença entre o sobre-endividamento causado por desacertadas opções familiares, algumas com consequências antecipáveis, e, por outro lado, o sobre-endividamento causado por um não antecipável agravamento das condições de vida das famílias, de tal sorte que estas se veem 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 consequências de desacertadas opções tomadas pelas famílias, que justamente apenas podem ser imputadas às próprias, mas perante as dramáticas consequências de uma crise provocada por más políticas públicas que agora se abatem sobre as famílias. Foram as décadas de despesa e endividamento públicos que conduziram muitas destas famílias a esta difícil situação.

Perante as inerências dramáticas dos factos da era contemporânea, não é possível virar as costas à realidade, nem excluir da sua análise um responsável enquadramento institucional e político.

Esta incontestável herança do passado e imposição do presente têm conduzido, pública e politicamente, a um conjunto de propostas direcionadas precisamente para as famílias que se encontram em situação de incumprimento e que, nomeadamente, verificado um conjunto de pressupostos, passam, pela aplicação do instituto da dação em cumprimento como forma de extinção da dívida.

O CDS acompanha a necessidade de participar neste esforço legislativo, reconhecendo a necessidade de definir uma posição esclarecida, politicamente realista e eticamente correta, perante a inevitabilidade da austeridade, nas circunstâncias particulares em que a mesma pode vir a operar-se nos próximos anos.

Assim, há que ponderar a necessidade de garantir a concretização de um importante equilíbrio entre custos económicos e sociais, direitos e interesses das diversas partes intervenientes, bem como eventuais efeitos perversos que as propostas possam surtir no mercado do crédito à habitação ou no historial de crédito dos mutuários.

Dito isto, parece-nos fundamental realçar como as diversas abordagens e propostas publicamente apresentadas para fazer face ao problema do incumprimento, denotam uma aparente atitude de resignação face ao mesmo, não oferecendo mais soluções para além de reações ao incumprimento e conseqüentemente não discutindo a necessidade de antecipar o problema.

Na nossa opinião, independentemente da pertinência de uma atuação reativa, estamos

claramente perante uma realidade que exige uma abordagem transversal, sendo fundamental considerar os momentos anteriores ao incumprimento e encontrar soluções preventivas.

Pouco se tem falado das famílias que, não estando em situação de incumprimento, nem se prevendo que venham a estar num futuro imediato, encontram-se na denominada 'linha de água', vivendo quase exclusivamente para o pagamento do crédito à habitação.

De facto, existe uma enorme faixa da população, a chamada classe média, para a qual não existem estatísticas concretas, que, privando-se de uma existência economicamente saudável, tem conseguido, e por algum tempo vai continuar a conseguir, pagar o seu crédito.

Todavia, este cumprimento, que funciona como fator excludente do âmbito da competência normativa das propostas que conhecemos, tem severas implicações económicas e sociais, em particular, menos poupança e consumo, maior fragilidade perante as adversidades, sacrifício da vida académica e profissional dos filhos, diminuição da natalidade, menor propensão para o empreendedorismo e recomeço de vida, e, malgradamente, a consciência de um caminho com um destino quase certo, ou seja, o incumprimento do contrato a médio prazo.

Estas famílias que actualmente vivem e preparam-se para viver, quase exclusivamente, para pagar o seu crédito à habitação, escapando às malhas da sinalização do incumprimento, impõem uma solução.

No âmbito da prevenção do incumprimento, e já também na gestão desse incumprimento, importa assim introduzir, no âmbito do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro alguns mecanismos de reequilíbrio contratual entre as partes no crédito à habitação, de forma a assegurar, sem ferir os limites próprios da autonomia contratual, e por causa dessa autonomia, a minorar alguns dos efeitos secundários, ou perversos, que a actual conformação legal provocou.

Assim, prevê-se a proibição de aumento de encargos com o crédito, e não apenas de aumento do spread, em caso de renegociação motivada por arrendamento a terceiro, nos termos da legislação em vigor, do imóvel ou 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 fossem codevedores.

Esta proibição não pode ser absoluta sob pena de, através dela, se criar um problema adicional às famílias, na medida em que as instituições de crédito, se desprovidas da possibilidade de adaptarem o contrato ao novo risco existente, não aceitem, por regra, a desvinculação de um dos membros do casal do contrato.

Assim, a proibição em causa deve vigorar até à verificação de pelo menos duas prestações vencidas e ainda não pagas pelo mutuário, seguidas ou interpoladas uma vez que só aí se verifica, de facto, a cristalização do risco que fundamenta, pela instituição de crédito, o aumento de encargos com o crédito.

O âmbito da resolução do contrato, prevê-se agora 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 ou construção de habitação própria permanente com fundamento no incumprimento, na sequência da verificação de pelo menos três prestações seguidas vencidas e ainda não pagas pelo mutuário ou de quatro prestações interpoladas vencidas e ainda não pagas pelo mutuário, evitando assim que uma dificuldade temporária se transforme num incumprimento definitivo.

Precisam-se igualmente regras quanto à designação do mutuário no cumprimento do crédito à habitação. Não só se esclarece que 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, como ainda se prevê a proibição de utilização, pela instituição de crédito, de fundos disponíveis em conta bancária do mutuário para o cumprimento, ainda que parcial, de quaisquer outros créditos que detenha sobre o mutuário depende de expressa autorização do mutuário, quando se encontrar total ou parcialmente vencida qualquer dívida ao abrigo do contrato de concessão de crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente.

Por fim, quanto à retoma do crédito à habitação, prevê-se que 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

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

Artigo 1.º

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

É alterado o artigo 30.º 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

A extinção das obrigações decorrentes do contrato de crédito através de dação em cumprimento é sujeita a um regime extraordinário de reestruturação de dívidas emergentes de créditos para a aquisição ou construção de habitação própria permanente, prevista em diploma especial.”

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

Designação do mutuário no cumprimento do crédito à habitação

1 - 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.

2 – 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.

3 – A utilização, pela instituição de crédito, de fundos disponíveis em conta bancária do mutuário para o cumprimento, ainda que parcial, de quaisquer outros créditos que detenha sobre o mutuário depende de expressa autorização do mutuário, quando se encontrar total ou parcialmente vencida qualquer dívida ao abrigo do contrato de concessão de crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente.

4 – O pedido de autorização para utilização de fundos disponíveis em conta bancário do mutuário referido no número anterior, dirigido pela instituição de crédito ao mutuário, deve ser acompanhado de expressa referência ao facto de tal utilização ocorrer em momento em que se encontrar total ou parcialmente vencida qualquer dívida ao abrigo do contrato de concessão de crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente.

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 seguidas vencidas e ainda não pagas pelo mutuário ou de

quatro prestações interpoladas 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

Aumento de encargos com o crédito em caso de renegociação

1 - As instituições de crédito não podem aumentar os encargos com o crédito, nomeadamente aumentando os spreads estipulados em contratos de concessão de crédito à aquisição ou construção de habitação própria permanente, em caso de renegociação motivada por:

- a) Arrendamento a terceiro, nos termos da legislação em vigor, do imóvel ou
- b) 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 fossem codevedores.

2 – A proibição referida no n.º 1 do presente artigo vigora até à verificação de pelo menos duas prestações vencidas e ainda não pagas pelo mutuário, seguidas ou interpoladas”.

Artigo 3.º

Entrada em vigor

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

Artigo 4.º

Aplicação da lei a processos pendentes

O presente diploma aplica-se a todos os processos pendentes excepto àqueles em que a penhora já tiver sido concretizada de acordo com os critérios legais então em vigor.

Assembleia da República, 1 de Junho de 2012

Os Deputados