

PROJETO DE LEI N.º 502/XII/3.^a

PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGIME EXTRAORDINÁRIO DE PROTEÇÃO DE DEVEDORES DE CRÉDITO À HABITAÇÃO EM SITUAÇÃO ECONÓMICA DIFÍCIL, APROVADO PELA LEI N.º 58/2012, DE 9 DE NOVEMBRO

Exposição de Motivos

O Regime Extraordinário entrou em vigor em 10 de Novembro de 2012, confere um conjunto de direitos e de garantias aos clientes bancários que, enfrentando uma situação económica muito difícil, estejam em incumprimento com as obrigações decorrentes de contratos de crédito destinados à aquisição, construção ou realização de obras de conservação em habitação própria e permanente.

Entre a sua entrada em vigor e o final de Setembro de 2013 é possível elencar alguns indicadores do impacto deste diploma.

Os mutuários apresentaram 1.626 requerimentos de acesso ao referido regime, relativos a 1.486 contratos de crédito.

As instituições de crédito deferiram 297 requerimentos de acesso ao Regime Extraordinário (19,4% dos requerimentos com decisão) e indeferiram 1.231 (80,6% dos requerimentos com decisão). No final de Setembro, encontravam-se em análise 98 pedidos.

O principal motivo invocado para o indeferimento foi a não entrega pelo cliente bancário dos documentos demonstrativos do preenchimento das condições de acesso (26,7%), seguido da não verificação da condição relativa à redução significativa do rendimento anual bruto do agregado familiar do mutuário (20,6%).

Dos 297 processos de Regime Extraordinário com requerimento de acesso deferido, 183 foram concluídos até ao final de Setembro. Destes, 112 culminaram na renegociação das condições do contrato e/ou na concessão de um empréstimo adicional para pagamento de prestações. A dação em cumprimento do imóvel foi a solução encontrada para a resolução do problema de seis famílias.

O número de processos concluídos com a regularização do incumprimento representou cerca de 40% do total de processos com requerimento de acesso deferido e cerca de 8% dos processos com decisão de deferimento ou indeferimento.



GRUPO PARLAMENTAR



Perante estes factos é imperioso proceder a alterações à Lei n.º 58/2012, que concorram para uma melhor adequação da mesma às necessidades das famílias Portuguesas que se encontram em situação económica muito difícil.

Recorde-se que este regime faz parte de um conjunto de diplomas mais vasto que pretende ajudar a resolver o sobreendividamento das famílias, incluindo soluções preventivas do incumprimento e um regime extrajudicial para a recuperação dos créditos bancários e impõe a negociação entre as instituições de crédito e os devedores.

Em face do exposto os Grupos Parlamentares do PSD e do CDS-PP apresentam esta iniciativa legislativa que, procurando dar resposta às dificuldades acima identificadas, assenta num conjunto de alterações que passam, desde logo, pelo aumento do valor patrimonial tributário dos imóveis objeto de crédito à habitação, de modo a alargar o âmbito da aplicabilidade do regime extraordinário de proteção.

Com idêntico objetivo, referência para a inserção e autonomização da figura dos agregados considerados “famílias numerosas”, um fator que se assume de discriminação positiva para efeitos de determinação da condição de acesso a este regime.

No âmbito da definição de agregados familiares em situação económica muito difícil sublinhe-se a ampliação da natureza dos encargos a considerar para efeitos de definição da taxa de esforço, nele se incluindo agora todos os contratos de crédito garantidos por hipoteca sobre a habitação própria e permanente, independentemente da sua finalidade.

A instrução do processo é simplificada com a possibilidade de dispensa de documentos por parte da entidade bancária, sendo ainda consagrada a isenção total de encargos com taxas e emolumentos devidos pela emissão de certidões registrais.

Finalmente, procede-se a uma dilatação dos prazos, designadamente para efeitos de supressão de lacunas e instrução do requerimento de acesso ao regime.

As soluções ora propostas são equilibradas. Justificam-se pela excecionalidade do momento, que demanda um maior esforço das instituições de crédito e uma melhor proteção das famílias portuguesas.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados dos Grupos Parlamentares do PSD e do CDS-PP, abaixo assinados, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Alteração ao regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica difícil

Os artigos 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 8.º, 16.º e 20.º do regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica difícil, aprovado pela Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º

[...]

[...]:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]
- j) [...]
- k) [...]
- l) [...]
- m) [...]
- n) «Famílias numerosas» agregados familiares constituídos por cinco ou mais elementos.

Artigo 4.º

[...]

[...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) O valor patrimonial do imóvel à data de apresentação do requerimento de acesso, não exceda:
 - i) (euro) 100.000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização até 1,4;
 - ii) (euro) 115.000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização entre 1,5 e 2,4;
 - iii) (euro) 130.000 nos casos em que o imóvel hipotecado tenha coeficiente de localização entre 2,5 e 3,5;
- d) [...].

Artigo 5.º

[...]

- 1 - [...]:
 - a) [...];
 - b) [...]:
 - i) [...];
 - ii) [...];
 - iii) 40% para agregados considerados famílias numerosas;
 - c) [...];
 - d) [...];
 - e) O rendimento anual bruto do agregado familiar não exceda 14 vezes o valor máximo calculado em função da composição do agregado familiar e correspondente à soma global das seguintes parcelas:
 - i) [...];
 - ii) [...];
 - iii) [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...]:

- a) [...];
 - b) Ocorrida nos 12 meses anteriores à apresentação do requerimento de acesso.
- 4 - Para efeitos da alínea b) do n.º 1, são considerados ainda os encargos decorrentes de todos os contratos de crédito garantidos por hipoteca sobre a habitação própria e permanente independentemente da sua finalidade.
- 5 - Para efeitos da segunda parte da alínea d) do artigo anterior devem ser também considerados, para além dos eventuais encargos com o seu crédito à habitação, os decorrentes do crédito cujo cumprimento é por si garantido.

Artigo 6.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - As instituições de crédito podem dispensar no todo ou em parte a entrega dos documentos previstos nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo.
- 6 - Para efeitos do presente diploma são isentas de taxas e emolumentos a emissão das certidões a que se faz referência.

Artigo 8.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - O mutuário deve prestar a informação e disponibilizar os documentos solicitados pela instituição de crédito para os efeitos previstos no presente artigo no prazo máximo de 20 dias após a entrega do requerimento ou da solicitação da instituição de crédito.

Artigo 16.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - Se o mutuário recusar, não formalizar ou não se pronunciar no prazo de 30 dias sobre uma proposta de plano de reestruturação apresentada pela instituição de crédito, e cujo cumprimento se presume viável nos termos do n.º 2 do artigo anterior, perde o direito à aplicação de medidas substitutivas, exceto se a instituição de crédito mantiver a intenção de as aplicar.

Artigo 20.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - Se a medida substitutiva adotada não for imediatamente possível de concretizar, exclusivamente devido a incumprimento do disposto nos n.ºs 3 e 4, e o mutuário não fizer cessar a causa de incumprimento no prazo de 60 dias, o processo das medidas substitutivas extingue-se sem lugar à aplicação de qualquer outra.»

Artigo 2.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 30 dias após a data da sua publicação.

Assembleia da República, 31 de Janeiro de 2014

Os Deputados dos Grupos Parlamentares do PSD e do CDS-PP,

Duarte Pacheco

Cecília Meireles

Carlos Silva

Fernando Barbosa

Jorge Paulo Oliveira



GRUPO PARLAMENTAR

