

PROJETO DE LEI N.º 996/XII/4.^a

MEDIDAS URGENTES PARA MUTUÁRIOS DE CRÉDITO À HABITAÇÃO EM SITUAÇÃO ECONÓMICA MUITO DIFÍCIL

(2.^a ALTERAÇÃO À LEI N.º 58/2012, DE 9 DE NOVEMBRO)

Exposição de motivos

O primeiro trimestre de 2015 trouxe um aumento no incumprimento do crédito à habitação. Foram 71 novos casos por dia, para um total de 6 406 novos incumprimentos entre janeiro e março, o que dá conta da situação dramática vivida por muitas famílias e deve merecer uma resposta urgente.

O número total de créditos em incumprimento atinge já mais de 154 mil famílias, um número que nunca tinha sido tão elevado. É este o flagelo que coloca em causa um direito fundamental, que é o direito à habitação. É também o reflexo de uma economia cada vez mais desigual e com uma elevada taxa de desemprego.

O Bloco de Esquerda colocou o incumprimento no crédito à habitação por famílias em situação económica muito difícil em debate na Assembleia da República por várias vezes. Em março de 2012 foi, por iniciativa do Bloco de Esquerda, apresentado um “processo excecional de regularização de dívidas no âmbito de contratos de concessão de crédito à habitação própria e permanente”. Este debate levou à criação da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro.

No início de 2014, perante a constatação de que a Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, ficou aquém das necessidades das famílias, apresentamos um conjunto de propostas para rever este regime. Deste processo, nasceu a Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto, que foi a “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”.

Nos dois processos legislativos, a maioria PSD/CDS serviu sempre de obstáculo à criação de verdadeiras soluções para as famílias, atuando mais em defesa dos interesses dos bancos. Apesar da situação de aflição das famílias ser incontornável e ter sido completamente diagnosticada nos trabalhos parlamentares, nada de substancial mudou.

Os novos dados do Banco de Portugal, que alarmam com a ocorrência de 71 casos diários de incumprimento no crédito à habitação, mostram a urgência de legislar para verdadeiramente proteger as famílias. A ineficácia das Leis n.º 58/2012, de 9 de novembro e Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto é visível pelo parco número de famílias que recorrem a este mecanismo, tendo sido apenas realizados 622 pedidos em 2014. Mas é ainda mais clara quando se percebe que estas leis mantêm todo o poder da banca sobre as famílias, em vez de dar respostas em defesa do direito fundamental à habitação.

Face a esta realidade, podemos concluir que a criação do Regime Extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil serviu apenas como distração para impedir que verdadeiras soluções fossem apresentadas às famílias. Com o período de vigência deste regime a terminar em 31 de dezembro de 2015, se nada for feito, estaremos perante um Regime Extraordinário que teve uma vida efémera e nunca foi verdadeiramente efetivo. Confirmar-se-á o vaticínio da DECO quando afirmou que “o Regime Extraordinário não traz grande mais-valia para as famílias”. De onde se pode também concluir que PSD e CDS nunca quiseram dar instrumentos às famílias endividadas para poderem solucionar a sua situação.

A presente iniciativa visa dar uma resposta urgente a este problema, criando verdadeiras respostas para as famílias endividadas, em dificuldades para manter a sua habitação. Desta forma, reforça-se o direito à habitação.

O Bloco de Esquerda propõe eliminar os entraves que impedem as famílias de aceder ao Regime Extraordinário, alterando os critérios para serem mais abrangentes. Em

primeiro lugar, propomos o aumento do valor patrimonial tributário do imóvel máximo para acesso ao regime. Por outro lado, passa a ser determinante para o cálculo do rendimento do agregado familiar o valor líquido do rendimento, em detrimento do valor bruto. Esta alteração, face aos cortes salariais e às diversas taxas agora existentes é da maior importância.

Propomos ainda o reforço dos direitos dos mutuários face às instituições bancárias na escolha das respostas a aplicar a cada caso. Desta forma, fica a instituição bancária obrigada a aplicar um período de carência parcial ou total na aplicação do plano de reestruturação das dívidas. É, ainda, criada a possibilidade de perdão parcial do montante em dívida em situação de créditos já avançados no tempo.

Para aplicar nas situações limite, são eliminadas as obrigações contratuais remanescentes após a dação em cumprimento ou a entrega do imóvel a um Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH). Desta forma, libertam-se as famílias de situações em que o crédito à habitação poderia representar uma prisão para a vida, mesmo já não sendo titulares do imóvel.

São ainda incluídas as sugestões defendidas pela Comissão de Avaliação do regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil, melhorando a proteção das famílias e clarificando questões processuais.

Por último, é retirada a transitoriedade ao Regime Extraordinário, passando a ser definitivo.

Assim, e nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

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

Os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 10.º, 11.º, 13.º, 15.º, 19.º, 22.º e 23.º da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, alterada pela Lei n.º 58/2014, de 25 de agosto, 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 à aquisição, conservação, beneficiação ou construção de habitação própria permanente de agregados familiares que se encontrem em “situação económica muito difícil” e cuja habitação seja a única habitação e esteja hipotecada.

2 - (...).

3 - (...).

4 - (...).

5 - (...).

Artigo 3.º

[...]

Para efeitos da presente lei considera-se:

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) (...);

e) (...);

f) (...);

g) (...);

- h) (...);
- i) (...);
- j) (...);
- k) (...);
- l) «Rendimento anual bruto do agregado familiar», todo o rendimento auferido pelo conjunto de membros do Agregado Familiar, incluindo o proveniente de prestações sociais e sem dedução de quaisquer encargos, durante os 12 meses anteriores à apresentação do requerimento de acesso;
- m) «Rendimento anual líquido do agregado familiar», todo o rendimento auferido pelo conjunto de membros do Agregado Familiar, incluindo o proveniente de prestações sociais e com dedução de todos os encargos, durante os 12 meses anteriores à apresentação do requerimento de acesso;
- 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, e 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 líquido;
- o) (anterior alínea n)).

Artigo 4.º

[...]

(...):

- a) (...);
- b) (...);
- c) O valor patrimonial tributário do imóvel não exceda:
 - i) € 150.000,00, nos casos em que a habitação hipotecada tenha coeficiente de localização até 1,4;

- ii) € 180.000,00, nos casos em que a habitação hipotecada tenha coeficiente de localização entre 1,5 e 2,4;
- iii) € 200.000,00, nos casos em que a habitação hipotecada tenha coeficiente de localização entre 2,5 e 3,5.

Artigo 5.º

[...]

1 - (...):

- a) Pelo menos um dos mutuários, seu cônjuge ou pessoa que com ele viva em condições análogas às dos cônjuges, tenha salários ou outras remunerações significativas em atraso, se encontre em situação de desemprego ou o agregado familiar tenha sofrido uma redução do respetivo rendimento anual líquido igual ou superior a 20%;
- b) (...):
 - i) 40% para agregados familiares com dependentes;
 - ii) 45% para agregados familiares sem dependentes;
 - iii) (...);
- c) (...);
- d) (...);
- e) [Revogado].

2 - (...).

3 - (...).

4 - (...).

Artigo 10.º

[...]

1 - A instituição de crédito apresenta ao mutuário uma proposta de plano de reestruturação da sua dívida decorrente do Crédito à Habitação que inclui necessariamente a aplicação de um período de carência relativo ao pagamento das prestações mensais a cargo do mutuário e uma ou várias das seguintes medidas:

- a) Estabelecimento de um valor residual no plano de amortizações;
- b) (...);
- c) Redução do spread aplicável durante o período de carência a um máximo de 0,3%, ou redução da taxa de juro aplicados ao contrato;
- d) [Revogado].

2 - (...).

3 - (...).

4 - (...).

5 - O mutuário pode recusar a consolidação do Crédito à Habitação e Créditos Conexos, e que estes beneficiem da cobertura hipotecária do crédito à habitação.

6 - (...).

7 - (...).

Artigo 11.º

Regime de carência

1 - O período de carência pode ser parcial ou total e tem uma duração mínima de 12 meses e máxima de 48 meses.

2 - [Revogado].

3 - As medidas previstas no número 1 produzem efeitos a partir da data de entrada em vigor do Plano de Reestruturação, podendo porém reportar os seus efeitos ao início do incumprimento das prestações vencidas, caso existam, desde que o mutuário liquide os juros que se encontrem vencidos.

Artigo 13.º

[...]

1 - O Plano de Reestruturação pode prever uma redução do spread aplicável durante o período de carência ou, durante um período até 48 meses quando escolhido o regime de valor residual.

2 - (...).

Artigo 15.º

[...]

1 - (...).

2 - Para efeitos da presente lei, presume-se inviável o cumprimento de um Plano de Reestruturação que implique para o Agregado Familiar do mutuário uma taxa de esforço superior aos limites previstos na alínea b) do número 1 do artigo 5.º, acrescidos de 10 pontos percentuais.

3 - (...).

4 - (...).

Artigo 19.º

[...]

1 - (...).

2 - É medida complementar a carência total, caso ainda não tenha sido aplicada, e podem ser medidas complementares ao plano de reestruturação quaisquer das previstas no

número 1 do artigo 10.º que ainda não tenham sido aplicadas, ou outras, designadamente a redução parcial do capital por amortizar.

3 - (...).

4 - A adoção das medidas complementares previstas no presente artigo é obrigatória para as instituições de crédito, sempre que solicitadas pelo mutuário e que na sua ausência o Plano de Reestruturação se mostre inviável.

5 - Pode, ainda, ser considerada medida complementar o perdão parcial da dívida, solicitado pelo mutuário desde que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Os encargos com o crédito sejam superiores a 50% do rendimento líquido do agregado familiar;
- b) O capital amortizado seja superior a 75% ou tenham sido cumpridas mais de 75% das prestações do contrato;

6 - Da aplicação do perdão parcial da dívida não pode resultar o agravamento das condições originárias do contrato.

Artigo 22.º

[...]

1 - (...).

2 - (...).

3 - (...).

4 - (...).

5 - [Revogado].

6 - (...).

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 2.º

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

É aditado o artigo 11.º-A à Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro, com a seguinte redação:

“Artigo 11.º-A

Regime de valor residual

Em complemento ao regime de carência, o Plano de Reestruturação pode estabelecer um valor residual do capital em dívida até 30% deste, cujo pagamento se realiza na última prestação do Crédito à Habitação.”

Artigo 3.º

Norma revogatória

São revogados os artigos 14.º e 38.º da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 12 de junho de 2015.

As deputadas e os deputados do Bloco de Esquerda,