



PROJETO DE LEI N.º 595/XII/3.^a

REGULA A CONCESSÃO DE CRÉDITO À HABITAÇÃO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA

Exposição de Motivos

O Decreto-Lei n.º 230/80, de 16 de julho, atribuiu o direito de aquisição ou construção de habitação própria nas condições previstas para os deficientes das Forças Armadas aos deficientes civis e aos deficientes das forças armadas não compreendidos no artigo 1º do Decreto-Lei n.º 43/76, de 20 de janeiro.

O Decreto-Lei n.º 98/86, de 17 de maio, aprovou a assunção pelo Estado dos encargos decorrentes do diferencial de juros entre os que são pagos pelos mutuários e os que seriam a seu cargo em condições normais de mercado.

Por sua vez, as bases gerais do regime jurídico da prevenção, habilitação, reabilitação e participação da pessoa com deficiência, definidas pela Lei n.º 38/2004, de 18 de agosto, atribuíram ao Estado a competência para a adoção de medidas específicas necessárias a assegurar o direito à habitação.

O Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, definiu as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de edifícios habitacionais, garantindo a mobilidade sem condicionamentos nos acessos às habitações e seus interiores das pessoas com deficiência e com mobilidade condicionada.

Considerando que ao Estado compete garantir e assegurar os direitos das pessoas com necessidades especiais, promovendo o seu bem-estar e qualidade de vida;

Considerando que o Estado detém, como tarefa constitucional, a realização de uma política nacional de prevenção e de tratamento, reabilitação e integração das pessoas com deficiência e a assunção de encargos da efetiva realização dos seus direitos;

Impõe-se aprovar um regime de concessão de crédito à habitação da pessoa com deficiência, através da adaptação do regime legal instituído pelo Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, na sua atual redação, que regula a concessão de crédito para a aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria e permanente, e de arrendamento e para a aquisição de terreno para construção de habitação própria e permanente.



GRUPO PARLAMENTAR



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
(Objeto e Âmbito)

- 1 - O presente diploma regula a concessão de crédito à habitação da pessoa com deficiência.
- 2 - A concessão de crédito bonificado a pessoa com deficiência destina-se a:
 - a) Aquisição, construção e/ou realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente;
 - b) Aquisição de terreno e construção de imóvel destinado a habitação própria permanente;
 - c) Realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação em partes comuns dos edifícios destinadas ao cumprimento das normas técnicas, exigidas por lei, para melhoria da acessibilidade aos edifícios habitacionais, por parte de proprietários de frações autónomas, que constituam a sua habitação própria permanente, e cuja responsabilidade seja dos condóminos.
- 3 - Nos casos previstos na alínea a) do número anterior, o crédito bonificado pode abranger, respetivamente, a aquisição de garagem individual ou ainda de um lugar de estacionamento em garagem coletiva.
- 4 - No caso previsto na alínea b) do n.º 2, o crédito bonificado pode abranger a construção de garagem individual.
- 5 - No caso previsto na alínea c) do n.º 2, a concessão do crédito bonificado não pode ir além do valor da permilagem da respetiva fração autónoma que constitui a sua habitação própria permanente.

Artigo 2.º
(Definições)

Para efeitos do presente diploma, considera-se:

- a) “Pessoa com deficiência” aquela que se encontra abrangida pelo conceito constante das bases gerais do regime jurídico da prevenção, habilitação, reabilitação e participação da pessoa com deficiência, definidas pela Lei n.º 38/2004, de 18 de Agosto;
- b) «Interessado» toda a pessoa que pretenda adquirir, construir e realizar obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação para habitação permanente, secundária ou para arrendamento ou adquirir terreno para construção de habitação própria permanente;



GRUPO PARLAMENTAR



- c) «Agregado familiar» o conjunto de pessoas constituído pelos cônjuges ou por duas pessoas que vivam em condições análogas às dos cônjuges, e seus ascendentes e descendentes em 1. grau, ou afins, desde que com eles vivam em regime de comunhão de mesa e habitação;
- d) 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;
- e) «Fogo» todo o imóvel que, obedecendo aos requisitos legais exigidos, se destina a habitação segundo o condicionalismo expresso neste diploma;
- f) «Habitação própria permanente» aquela onde o mutuário ou este e o seu agregado familiar irão manter, estabilizado, o seu centro de vida familiar;
- g) «Rendimento anual bruto do agregado familiar» o rendimento auferido, sem dedução de quaisquer encargos, durante o ano civil anterior;
- h) «Loan-to-Value» é um rácio financeiro que relaciona o montante de um empréstimo com o valor da garantia prestada.
- i) «Partes comuns dos edifícios habitacionais» as enunciadas no artigo 1421.º do Código Civil;
- j) «Obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação» as como tal definidas no Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;
- k) «Produto da venda até à concorrência do respetivo preço» corresponde ao diferencial entre o capital em débito no momento do destrato da hipoteca e o valor da venda, sem considerar neste valor quaisquer custos adicionais associados à operação e o valor da habitação a adquirir;
- l) «Índice de preços no consumidor» corresponde à taxa de variação homóloga do mês de Janeiro de cada ano.

Artigo 3.º

(Sistema de Poupança-Habitação)

O sistema de poupança-habitação, regulado pelo Decreto-Lei n.º 27/2001, de 3 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 107-B/2003, de 31 de dezembro, pela Lei n.º 55-B/2004, de 30 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, é articulável com o regime instituído pelo presente diploma, no que respeita à aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria, bem como à aquisição de terreno para construção de imóvel destinado a habitação própria permanente

Artigo 4.º



GRUPO PARLAMENTAR



(Acesso e permanência)

- 1 - O acesso e a permanência no regime de crédito bonificado, nos termos do artigo 1.º, dependem do preenchimento cumulativo das seguintes condições:
 - a) Os interessados serem maiores de 18 anos e terem um grau de incapacidade igual ou superior a 60%;
 - b) O empréstimo não ser afecto à aquisição de fogo da propriedade de ascendentes ou descendentes do interessado;
 - c) Nenhum membro do agregado familiar possuir outro empréstimo para a aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, bem como aquisição de terreno para construção de habitação própria permanente, em qualquer regime de crédito bonificado;
 - d) Deve ser exigida a constituição de hipoteca do imóvel financiado
- 2 - Do registo predial de imóveis que sejam adquiridos, construídos, conservados ou beneficiados com recurso a crédito à habitação bonificado, deve constar o ónus da inalienabilidade, durante um período no mínimo de 5 anos.

Artigo 5.º

(Transferência de regimes de crédito e de instituições de crédito mutuante)

- 1 - Caso o mutuário esteja a beneficiar de um empréstimo em regime de crédito bonificado à habitação, o prazo do empréstimo concedido ao abrigo do presente diploma terá em conta o número de anos decorridos do empréstimo anterior, não podendo, contudo, o novo prazo exceder o limite previsto no presente diploma
- 2 - Na vigência de empréstimos à aquisição, construção, conservação ordinária, extraordinária ou beneficiação de habitação própria permanente regulados no presente diploma, os mutuários podem optar por:
 - a) Outro regime de crédito dentro da mesma instituição de crédito mutuante;
 - b) Outra instituição de crédito mutuante, ao abrigo do mesmo ou de outro regime de crédito.
- 3 - Os montantes dos empréstimos não podem ser superiores ao capital em dívida na data da alteração, nos casos de transferências dentro do regime bonificado.
- 4 - A apreciação e decisão dos pedidos de empréstimo pelas instituições de crédito processa-se em conformidade com as condições dos empréstimos e requisitos previstos para o acesso aos respetivos regimes, com as necessárias adaptações.



GRUPO PARLAMENTAR



- 5 - A mudança do regime geral para este regime de crédito bonificado só é admitida até ao limite previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º do presente diploma.
- 6 - Para além do disposto nos números anteriores, no caso de mudança de regime geral de crédito para este regime, o capital em dívida não pode ser superior a um valor do qual resulte uma prestação que seja superior àquela que corresponderia à aplicação do "loan-to-value" previsto na alínea h) do artigo 2.º do presente diploma.
- 7 - O estabelecido nos números anteriores não se aplica à mudança deste regime de crédito para o regime geral.
- 8 - Nos casos previstos na alínea b) do n.º 1 do presente artigo, a anterior instituição de crédito fornecerá à nova instituição de crédito todos os elementos necessários à verificação das condições decorrentes do presente artigo, designadamente o capital em dívida, o período de tempo do empréstimo já decorrido, bem como o montante das bonificações auferidas ao longo da vigência do empréstimo.

Artigo 6.º

(Condições dos empréstimos)

- 1 - As condições dos empréstimos regulados pelo presente diploma são as seguintes:
 - a) O montante do empréstimo não pode ser superior a 100% e a 90% do valor da habitação ou da avaliação da habitação, se esta for menor, ou do custo das obras de conservação ordinária e extraordinária ou de beneficiação, conforme avaliação feita pela instituição de crédito mutuante, ou do valor da transação, se este for menor, com um valor máximo de 180.000 Euros atualizado anualmente com base no índice de preços do consumidor.
 - b) O valor máximo da "loan-to-value" é de 90%;
 - c) A taxa de juro contratual é livremente negociada entre as partes;
 - d) O prazo máximo dos empréstimos é de 50 anos;
 - e) A periodicidade de pagamento dos juros e de reembolsos de capital é livremente acordada entre as partes;
 - f) Os empréstimos beneficiam de uma bonificação que corresponde à diferença entre a taxa de referência para o cálculo das bonificações (TRCB), criada pelo Decreto-Lei n.º 359/89, de 18 de outubro, e fixada administrativamente pela Portaria n.º 502/2003, de 26 de junho, ou da taxa contratual quando esta for inferior e 65% da taxa mínima de proposta aplicável às operações principais de refinanciamento do Banco Central Europeu (BCE);
 - g) A bonificação é calculada sobre o capital em dívida no início de cada contagem de juros;



GRUPO PARLAMENTAR



- h) Nos empréstimos para construção e obras, a utilização total do empréstimo deverá ser feita no prazo máximo de 2 anos, após a data de assinatura do respetivo contrato;
 - i) Durante a fase de utilização apenas são devidos juros, sendo estes determinados pelo método das taxas proporcionais;
 - j) O reembolso dos empréstimos é efetuado em prestações iguais e sucessivas de capital e juros, aplicando-se o método das taxas equivalentes;
 - k) No caso de variação da taxa de juro contratual dos empréstimos, da TRCB ou em caso de reembolso antecipado parcial, o recálculo das bonificações e da prestação é efetuado a partir do período de contagem de juros subsequente ao de alteração daquelas variáveis, tendo em conta o capital em dívida àquela data;
 - l) Os empréstimos produzem efeitos a partir da data da celebração do respetivo contrato junto da instituição de crédito, independentemente da data de início da incapacidade constante do Atestado Médico de Incapacidade Multiuso.
- 2 - Através de despacho conjunto dos Ministros de Estado e das Finanças e da Solidariedade, Emprego e Segurança Social, podem ser fixadas outras condições que se mostrem necessárias à aplicação do disposto no presente artigo.

Artigo 7.º
(Documentos)

- 1 - Para a concessão do empréstimo devem ser apresentados, para além dos documentos exigidos pela instituição de crédito, os seguintes documentos:
- a) Atestado Médico de Incapacidade Multiuso comprovativo do grau de incapacidade da pessoa com deficiência, emitido nos termos previstos no regime legal de avaliação de incapacidade das pessoas com deficiência, constante do Decreto-Lei n.º 202/96, de 23 de outubro, na sua atual redação;
 - b) Última nota demonstrativa de liquidação disponível do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares, ou, no caso de este estar dispensado da sua apresentação, de outros elementos oficiais emitidos pelo respetivo serviço de finanças;
 - c) Declaração dos interessados, sob compromisso de honra, em como não são titulares de outro empréstimo em qualquer regime de crédito bonificado, bem como em que autorizam as entidades competentes para o acompanhamento, verificação e fiscalização do cumprimento do disposto no presente diploma a acederem às informações necessárias para o efeito.



GRUPO PARLAMENTAR



2 - A prestação de falsas declarações atinentes às condições de acesso e permanência no regime bonificado determina a imediata integração dos mutuários nas condições do regime geral de crédito, para além da obrigatoriedade de reembolso ao Estado das bonificações auferidas ao longo da vigência do empréstimo acrescidas de 25%.

Artigo 8.º

(Acumulação de empréstimos)

- 1 - O mesmo mutuário pode contrair mais do que um empréstimo ao abrigo do presente diploma quando se verifique alguma das seguintes situações:
 - a) Necessidade, devidamente justificada, de ampliação ou beneficiação de habitação construída ou adquirida com o primeiro empréstimo;
 - b) Necessidade de aquisição ou construção de nova habitação em virtude de a habitação construída ou adquirida com o empréstimo anterior se ter tornado inadequado por motivo de alteração do agregado familiar ou transferência do local de trabalho.
 - c) O conjunto dos dois empréstimos não pode exceder o limite previsto no n.º 3 do artigo 5.º
- 2 - Para efeitos do disposto no número anterior são enquadráveis no regime de crédito bonificado os seguintes empréstimos cumulativos:
 - a) Empréstimo para aquisição e simultaneamente para realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação de habitação própria permanente;
 - b) Empréstimo para aquisição, construção ou realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação de habitação própria permanente, e empréstimo para realização de obras, desde que as mesmas sejam objeto de avaliação pela instituição de crédito mutuante e a respetiva conclusão seja comprovada por esta e, no caso de se destinarem a conservação ordinária e extraordinária, tenham decorrido pelo menos três anos a contar da data da celebração do contrato de empréstimo anterior;
 - c) Empréstimo para aquisição, realização de obras de conservação ordinária, extraordinária ou de beneficiação de habitação própria permanente e empréstimo para obras em partes comuns.

Artigo 9.º

(Alienabilidade do imóvel)

- 1 - Os mutuários de empréstimos contraídos ao abrigo do presente regime não podem alienar o imóvel adquirido ou construído durante o prazo de 5 anos após a data de celebração do contrato de empréstimo para aquelas finalidades.



GRUPO PARLAMENTAR



- 2 - Em caso de alienação do imóvel antes de decorrer o prazo fixado no número anterior, os mutuários, na data da alienação, são obrigados a reembolsar a instituição de crédito do montante das bonificações entretanto usufruídas acrescido de 10%.
- 3 - A instituição de crédito fará reverter para o Estado o reembolso do montante das bonificações e respetivo acréscimo a que se refere o número anterior
- 4 - Não se aplicará o disposto nos n.ºs 1 e 2, quando a alienação do imóvel seja comprovadamente determinada por:
 - a) Perda de emprego do titular ou do cônjuge;
 - b) Morte do titular;
 - c) Alteração da dimensão do agregado familiar;
 - d) Mobilidade profissional do titular ou do cônjuge.
- 5 - As exceções previstas nas alíneas c) e d) do número anterior implicam que o produto da venda seja afeto, no prazo de 1 ano, à aquisição ou construção de nova habitação própria permanente, até à concorrência do respetivo preço.
- 6 - Entende-se por «perda de emprego», a situação dos trabalhadores que, tendo disponibilidade para o trabalho, estejam há mais de seis meses desempregados e inscritos nos respetivos centros de emprego.
- 7 - Entende-se por mobilidade profissional a situação em que o novo local de trabalho se situe a uma distância não inferior a 35 km do antigo local de trabalho.
- 8 - Compete às instituições de crédito a definição e verificação dos documentos necessários para a comprovação das situações previstas no n.º 4 do presente artigo.

Artigo 10.º

(Pagamento das bonificações)

- 1 - Para pagamento das bonificações de juros pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças, fica o Ministro das Finanças autorizado a inscrever as correspondentes dotações no capítulo 60 do Orçamento do Estado.
- 2 - As instituições de crédito só podem reclamar as bonificações a cargo do Estado se os mutuários tiverem as suas prestações devidamente regularizadas.
- 3 - A Direção-Geral do Tesouro e Finanças não procede ao pagamento das bonificações quando verifique não terem sido observados os requisitos e condições fixados no presente diploma e respetiva regulamentação.



GRUPO PARLAMENTAR



4 - Em caso de dúvida quanto ao preenchimento dos requisitos e condições legais, a Direção-Geral do Tesouro e Finanças pode suspender o pagamento das bonificações dos empréstimos em causa até ao completo esclarecimento pela instituição de crédito mutuante.

Artigo 11.º
(Direito Subsidiário)

Em tudo o que não estiver previsto no presente diploma, é aplicável, com as devidas adaptações, as disposições constantes do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, do Decreto-Lei n.º 430/91, de 2 de novembro alterado pelo Decreto-Lei n.º 88/2008, de 29 de maio, que regula a constituição de depósitos, do Decreto-Lei n.º 240/2006, de 22 de dezembro, em matéria de arredondamentos de taxa de juro, do Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de março alterado pelos Decretos-Lei n.º 88/2008, de 29 de maio, n.º 192/2009, de 17 de agosto e n.º 226/2012, de 18 de outubro, em matéria de reembolso antecipado de operações de crédito e do Decreto-Lei n.º 171/2008, de 26 de agosto, no que toca à renegociação das condições do crédito, nas suas atuais redações.

Artigo 12.º
(Norma Revogatória)

Com a entrada em vigor do presente diploma, são revogados os seguintes diplomas, para efeitos de novas operações:

- a) O Decreto-Lei n.º 230/80, de 16 de julho;
- b) O Decreto-Lei n.º 541/80, de 10 de novembro;
- c) O Decreto-Lei n.º 98/86, de 17 de maio.

Artigo 13.º
(Aplicação no Tempo)

- 1 - O disposto no presente diploma é aplicável aos pedidos de empréstimo apresentados nas instituições de crédito após a data da sua entrada em vigor.
- 2 - Não obstante o estabelecido no número anterior, regem-se também pelo estatuído neste diploma:
 - a) Os pedidos de empréstimo pendentes que tendo sido apresentados anteriormente à data da publicação deste diploma e que não tenham sido autorizados pela respetiva instituição bancária até à data de entrada em vigor do presente diploma;



GRUPO PARLAMENTAR



- b) Os pedidos de mudança para o regime aqui estabelecido, nas situações em que já tenha sido celebrado um contrato de crédito à habitação ao abrigo de outros regimes de crédito, desde que apresentados depois da data de entrada em vigor do presente diploma.

Artigo 14.º
(Entrada em Vigor)

O presente diploma entra em vigor no prazo de 180 dias após a sua publicação.

Palácio de São Bento, 25 de abril de 2014.

Os Deputados,

PSD

Luis Montenegro

Carlos Silva

Duarte Pacheco

Cristovao Crespo

José Matos Rosa

Pedro Pinto

Teresa Leal Coelho

Jose Matos Correia

Pedro O Ramos

Mónica Ferro

Virgilio Macedo

Jorge Paulo Oliveira

Elsa Cordeiro

Conceição Pereira

Maria Mercês Borges

Paulo Mota Pinto

Sergio Azevedo

Odete Silva

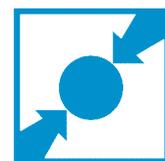
CDS

Cecilia Meireles

Raul Almeida



GRUPO PARLAMENTAR



CDS-PP